



MEMO

Onderwerp : Update planinvulling boerderij en erf 't Burgje
Project : 10032 – 't Burgje - Odijk
Datum : 21 december 2017
Van : Explorius Vastgoedontwikkeling: Bas Goossens / John Evers
Aan : Gemeente Bunnik

1. Inleiding

De ontwikkeling van buurtschap het Burgje is tot stand gekomen doordat Explorius/Nijhuis in mei 2016 de aanbestedingsprocedure voor het Burgje in Odijk heeft gewonnen. Het plan “de buurtschappen van Odijk” bestaat grofweg uit 2 onderdelen:

1. De ontwikkeling van circa 145 koopwoningen;
2. De herontwikkeling van monumentale boerderij 't Burgje en de realisatie van multifunctionele voorzieningen daaromheen: “Het erf”.

De ontwikkeling van de woningen wordt nader uitgewerkt door Nijhuis Bouw. De verwachting is dat de woningen in het derde kwartaal van 2018 in verkoop gebracht kunnen worden. Het erf wordt nader uitgewerkt door Explorius.

In de periode vanaf mei 2016 tot heden zijn er wijzigingen doorgevoerd in de invulling van Het erf. Het erf zal zijn geplande trekkersfunctie met multifunctionele invulling en de meerwaarde voor de nieuwe wijk en het dorp Odijk behouden. In deze memo worden de wijzigingen en de laatste stand van zaken voorgelegd aan de gemeente Bunnik om draagkracht van het plan te waarborgen.

2. Invulling bij aanbesteding

Het concept voor de ontwikkeling van de buurtschappen van Odijk is dat er twee buurtschappen worden ontwikkeld die naast elkaar liggen. Beide buurtschappen bestaan uit een aantal woningen en centraal in het buurtschap ligt een hotspot/trekker. Een speeltuin met een archeologische knipoog is één van de hotspots en Het erf is de andere. Het erf vervult een belangrijke rol in de verbinding tussen buurtschap het Burgje en het bestaande Odijk.

Tijdens de aanbesteding heeft Explorius weloverwogen gekozen voor een multifunctionele invulling omdat een solitaire invulling nauwelijks bestaansrecht heeft. Het erf moet gaan functioneren als centraal punt waar mensen elkaar ontmoeten, samen werken en samen genieten. Het buurtschap zal aantrekkingskracht hebben voor de wijk, maar zeker ook voor overige inwoners van Odijk. Gedurende het korte tijdsbestek waarin de inschrijving van de aanbesteding is vormgegeven is beknopt marktonderzoek gedaan naar de mogelijke invulling voor het erf rondom het Burgje. Het functionele programma bestond uit:

- Een doelgroepenwembad (in een nieuw gebouw);
- Renovatie van de boerderij tot kinderopvang, buitenschoolse opvang, Bed & Breakfast, kookstudio en beheerderswoning;
- Een werkplaats voor Reinaerde (in een nieuwe hooiberg);
- Een kinderboerderij op het erf.

In de bijlage is het verkavelingsmodel opgenomen van de aanbestedingsprocedure (bijlage 1).

3. Enquête

Om inzichtelijk te krijgen waar de toekomstige bewoners van de wijk en de huidige inwoners van Odijk behoefte aan hebben, is in november 2016 een enquête gehouden onder de destijds 711 ingeschreven geïnteresseerden. In de enquête is gevraagd een keuze te maken tussen 8 mogelijke functies (zie bijlage 2) en aan te geven wat er nog meer gewenst is. Uit de 236 ingevulde enquêtes is het volgende geconcludeerd:

1. Er is een grote voorkeur voor een (eenvoudige) horeca functie met terras;
2. Kind- gerelateerde functies scoren hoog (kinderopvang, buitenschoolse opvang, kinderboerderij en speeltuin);
3. Gemeenschappelijke functies scoren hoog (ruimte om samen te klussen, gereedschap te delen en een flexibele ruimte voor bijeenkomsten, dans en muziek);
4. Het doelgroepenzwembad scoort laag.

De resultaten van de enquête zijn meegenomen in de verdere planinvulling.

4. Huidige invulling

Na de gunning hebben zich meerdere partijen gemeld om zich te vestigen bij 't Burgje. Met de volgende partijen zijn serieuze plannen voor invulling van Het erf.

Kinderdagverblijf Mama Mia

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Mama Mia Holding om voor kinderdagverblijf Mama Mia een nieuw duurzaam gebouw in de vorm van een kapschuur met zoveel mogelijk natuurlijke materialen te realiseren op de plek van de oude schuren en het zomerhuis. Er zal plaats zijn voor maximaal 36 kinderen. Door de bijzondere opzet van deze kinderopvang met veel aandacht voor de natuur en voor buitenspelen zal deze kinderopvang aantrekkelijk zijn voor de nieuwe wijk maar zeker ook voor bestaand Odijk.

Buiten BSO

De Buiten BSO in Odijk zal op de verdieping van "de nieuwe kapschuur" een buitenschoolse opvang voor 20 kinderen openen. Het accent van de buitenschoolse activiteiten zal komen te liggen op het buiten spelen en de natuurbeleving. Dit kan variëren van vrij buiten spelen rondom de boerderij en in de boomgaard tot het doen van begeleidende activiteiten als bijvoorbeeld vruchten verzamelen of insecten zoeken. Deze bijzondere vorm van BSO zal bijdragen aan de verbinding tussen nieuw en bestaand Odijk.

Potentiële kopers 't Burgje

De monumentale boerderij 't Burgje en het erf wordt verkocht aan een enthousiast, jong en ondernemend stel. Ze zullen de boerderij zelf renoveren, verbouwen en gaan bewonen. Zowel Mooisticht (welstand) als de monumentencommissie zijn aangehaakt bij de verbouwplannen/planinvulling van 't Burgje. Op het erf zullen ze ter vervanging van de huidige vervallen blikken hooiberg in overleg met welstand een nieuwe hooiberg realiseren. In deze hooiberg zal ruimte gecreëerd worden voor Stichting Reinaerde. Daarnaast zal een deel van de boerderij ingericht worden als Bed & Breakfast, zal er op de begane grond een semiprofessionele keuken worden ingericht voor eenvoudige horeca en zullen er ruimten worden gecreëerd voor andere maatschappelijke functies als goed geoutilleerde flexwerkplekken en een multifunctionele ruimte voor bijvoorbeeld intieme brainstormsessie, vergaderingen en buurtfeestjes. Fietsers en wandelaars kunnen ook terecht bij 't Burgje voor bijvoorbeeld een heerlijke kop koffie met appelgebak (appels uit de boomgaard) of een eenvoudige lunch.

Stichting Reinaerde

Na de gunning zijn er diverse gesprekken gevoerd met Reinaerde over hun rol in de toekomst voor het Burgje. Reinaerde zal (verwarmde) ruimte huren in de boerderij en werkplaatsruimte in de nieuwe hooiberg om dagbesteding te kunnen bieden aan circa 12 cliënten. Bij de dagbestedingstaken wordt gedacht aan werkzaamheden in de eigen werkplaats, onderhoud van de boomgaarden en hand- en spandiensten voor de bewoners in de wijk als tuinonderhoud, ophalen van vuilnis en andere kleine werkzaamheden. Reinaerde wil ook graag vanuit de werkplaats materieel als kruiwagens, ladders en verticuteermachines verhuren aan bewoners van de wijk. Deze invulling zal de sociale duurzaamheid en cohesie in de nieuwe woonwijk versterken en de zelfredzaamheid, van zowel de nieuwe bewoners (die wel wat hulp kunnen gebruiken) als van de mensen van Reinaerde, vergroten. Ook kunnen cliënten van Reinaerde ingezet worden voor bijvoorbeeld het verzorgen van lunches en bediening vanuit de horecafunctie.

5. Vervallen functies

Doelgroepenbad

Een doelgroepenbad als aanjager om ondernemers naar het Burgje te trekken heeft een beperkte meerwaarde, zo blijkt duidelijk uit de enquête. Deze trekker zou slechts voor een kleine doelgroep (bijvoorbeeld gezinnen met kleine kinderen) een meerwaarde zijn. Daarnaast heeft Bunnik al een zwembad en is de doelgroep bereid verder weg te gaan voor een zwemfunctie met glijbanen en andere faciliteiten. Het zwembad is daarom komen te vervallen.

CCN Bunnik

Er waren ver gevorderde plannen uitgewerkt met de kookclub CCN Bunnik. Helaas heeft de kookclub haar plannen voor een nieuw gebouw voor een kookstudio op Het erf teruggetrokken. Er zal geen kookstudio worden gerealiseerd op Het erf.

6. Resumé en vervolg

Met de huidige invulling van Het erf blijven de twee belangrijke elementen overeind:

1. Het erf zal een trekkersfunctie en een belangrijke ontmoetingsfunctie hebben en behouden binnen de nieuwe woonomgeving. De mogelijkheden voor kinderopvang, buitenschoolse opvang, multifunctionele ruimten, inzet van stichting Reinaerde en ruimte voor een hapje en een drankje zullen het woongenot in de wijk vergroten.
2. Het erf zal met haar eigen, unieke identiteit en uitstraling een grote aantrekkingskracht hebben op bestaand Odijk. De monumentale boerderij zal zijn bijzonderheid behouden en de nieuw te bouwen "kapschuur" zal met haar duurzame en natuurlijke uitstraling de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verrijken.

Het succes van het erf zal uiteindelijk worden bepaald door de mensen die er in de toekomst gebruik van gaan maken. Dit zijn enerzijds de bewoners van het nieuwe buurtschap en daarnaast de inwoners van Odijk. Er zijn inmiddels meer dan 1.000 mensen die zich hebben ingeschreven als belangstellende. Uit diverse analyses (Facebook, Nieuwbouw Nederland) blijkt dat de groep inschrijvers veel overeenkomsten heeft met de interesses en leefstijl van de bestaande inwoners van Odijk.

De laatste ruimtelijke invulling (waarbij de kookstudio nog een invulling had) is gepresenteerd aan de klankbordgroep Odijk west (KBG), en de welstand- en monumentencommissie Mooisticht (bijlage 3). Bij alle partijen was veel enthousiasme en draagvlak over de herziende multifunctionele invulling. Vanuit de KBG en de welstandscmissie zijn de volgende kritische kanttekeningen meegegeven.

- De invulling van het erf moet niet een regionale aantrekkingskracht krijgen. Als voorbeeld wordt genoemd het succes van Vroeg en met name de parkeeroverlast die dit met zich meebrengt.
- De architectonische invulling en de bouwhistorische context. Met name de monumentencommissie is kritisch op de ruimtelijke en architectonische invulling. Het slopen van het zomerhuis wordt als jammer ervaren als mede het verplaatsen van de oude plek van de hooiberg. De potentiële kopers van het Burgje zullen deze opmerkingen meenemen in de verdere uitwerking van hun plannen.

Op basis hiervan wordt in overleg met de monumentencommissie en welstand gezocht naar de beste ruimtelijke invulling en architectonische verschijningsvorm o.b.v. het voorgestelde functionele programma. Daarna zal verdere planvorming uitgevoerd worden. Er wordt naar gestreefd voor de bouwvakantie 2018 de omgevingsvergunningen in te dienen. Eind 2018/begin 2019 zullen dan de bouwactiviteiten worden opgestart.

Bijlagen:

- 1. Plan 't Burgje bij aanbesteding
- 2. Uitslag enquête
- 3. Presentatie KBG Odijk west 22 november 2016

Plan 't Burgje bij aanbesteding





Welke functies zie jij het liefst verschijnen rondom de boerderij Het Burgje?

193 van 193 mensen hebben deze vraag beantwoord



▲ Toon minder

Welke functie uit het lijstje mag er volgens jou absoluut niet ontbreken bij Het Burgje?

187 van 193 mensen hebben deze vraag beantwoord



▲ Toon minder

De invulling voor het Burgje en het omliggende erf.

De buurtschappen van Odijk Selectie invulling van het Burgje



Boomgaard met siertuin en
kinderboerderij

Handhaving boerderij
met KDV, BSO, BenB,
kookstudio en
beheerderswoning

zwembad

Werkplaats Reinaerde

De buurtschappen van Odijk
Selectie invulling van het Burgje

Na de selectiepresentatie in mei 2016 zijn wij gestart met de verdere ontwikkeling van de buurtschappen van Odijk. De invulling van het Burgje is hier onderdeel van.

Mede door het melden van veel ondernemers vraagt dit om herbezinning over de juiste **functionele** invulling van het Burgje

1. Trekkersfunctie binnen het Burgje. Oftewel het verstrekt het woongenot.
2. Een invulling die een dermate aantrekkingskracht heeft op o.a. bestaand Odijk dat er een verbinding ontstaat tussen het Burgje en Odijk.

De buurtschappen van Odijk
Wat voor een functionele invulling wil onze klant

Er is een enquête gehouden onder de destijds 711 ingeschreven geïnteresseerden met de vraag: Wat wil jij voor een voorzieningen in het Burgje?

Er is een respons geweest van 236 ingevulde enquêtes.

De buurtschappen van Odijk
Wat voor een functionele invulling wil onze klant

Wat zijn je drie favoriete functies voor het Burgje?

236 van 236 mensen hebben deze vraag beantwoord



De buurtschappen van Odijk
Wat voor een functionele invulling wil onze klant

Welke functie mag volgens jou niet ontbreken?

228 van 236 mensen hebben deze vraag beantwoord



1	Kleine horeca met terras	99 / 43%
2	Buurtwerkplaats met gereedschapsverhuur	35 / 15%
3	Kinderboerderij	27 / 12%
4	Kinderdagopvang	27 / 12%
5	Buitenschoolse opvang	21 / 9%
6	Bed&Breakfast	7 / 3%
7	Doelgroepenzwembad	7 / 3%
8	Kookstudio	5 / 2%

Welke functies mis je nog?

Dit zijn de meest genoemde functies:

1. Een multifunctionele ruimte voor o.a. een yogastudio, workshops, muziek maken, bijeenkomsten.
2. Een gezamenlijke moestuin / kruidentuin
3. Speeltuin
4. Winkeltje met lokale producten

De buurtschappen van Odijk
Terugkoppeling naar de selectie invulling

1. De grootste voorkeur is een horeca functie
2. Kinder gerelateerde invullingen blijken hoog te scoren
3. Gemeenschappelijke functies scoren hoog
4. Het zwembad scoort slecht
5. Een doelgroepenzwembad als aanjager om ondernemers naar het Burgje te trekken blijkt niet nodig. Er is volop belangstelling van ondernemers

De buurtschappen van Odijk
De nieuwe functionele erinvulling



De buurtschappen van Odijk De nieuwe functionele erfvulling

Multifunctionele
Invulling boerderij

Buitenruimte KDV

KDV 3 groepen

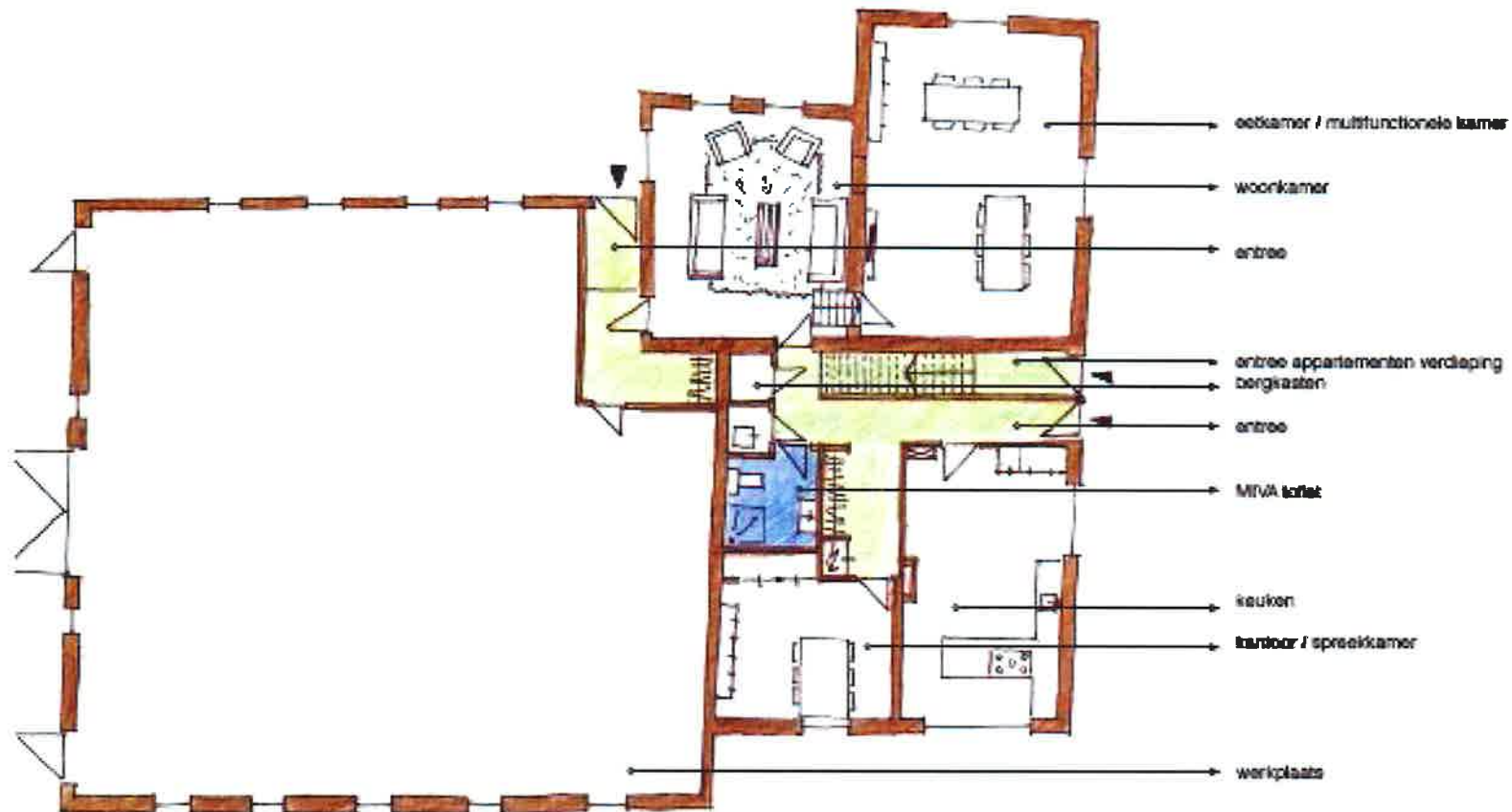
Erf voor parkeren
En voor evenementen
(burendag'



Binnen de oude
haagstructuur een
moestuin, kruidentuin
en kinderboerderij
terras

Kookclub
(professionele keuken
en zit gedeelte)

De buurtschappen van Odijk De nieuwe boerderij invulling



De buurtschappen van Odijk De nieuwe boerderij invulling

