

DE BILT

WONEN IN EEN GROENE OMGEVING!

Gebundeld advies van inwoners aan de raad

Mei 2021

Website www.debilt.nl/samenwerkenaanwonen
Emailadres Samenwerkenaanwonen@debilt.nl

SAMEN WERKEN AAN WONEN

INHOUD

Inleiding	5
Het advies	7
Advies per kern	11
Kritische kanttekeningen van het redactieteam	34

De opgave

80 %: Het realiseren van woningen is een belangrijke opgave.

Het verminderen van groen, de kwaliteit van het landschap en natuur is een belangrijke zorg bij het bouwen van woningen.

Kansen voor woningbouw in de gemeente

87%: Herinrichten van locaties met andere bestemmingen (bijv. bedrijfslocaties) naar woningbouw is een kans.

Voorafgaand aan het proces is aan een panel van inwoners van De Bilt gevraagd hoe zij over wonen denken. Hierboven een korte samenvatting van het resultaat. Dit vormt een vertrekpunt voor de aanpak Samen Werken aan Wonen.

1. INLEIDING

Dit is een advies van inwoners aan de raad. Over hoe de inwoners wonen in de gemeente De Bilt voor zich zien. Hoe woningen kunnen worden gerealiseerd, voor wie en binnen welke voorwaarden. Voor de gemeente De Bilt is dit een nieuwe manier van werken. Het is een eerste stap in een zoektocht naar een nieuwe manier van samen werken.

We begonnen onze zoektocht met de uitnodiging aan inwoners en relevante (belangen)organisaties om een advies op te stellen over wonen in gemeente De Bilt. Een advies op basis van de wensen, kansen en mogelijkheden. Elk advies is daarbij van waarde, groot én klein.

Er zijn ruim 50 adviezen binnengekomen. Mooie adviezen met een rijkdom aan ideeën. Adviezen waarin inwoners en betrokken organisaties aangeven hoe zij het wonen in de toekomst voor zich zien. De adviezen gaan niet alleen over locaties, maar ook over voor wie we bouwen: voor jongeren of ouderen. Over of we wel of niet bouwen buiten de rode contour. En over bouwen in aansluiting op de directe omgeving van het dorp. Ook via de kansenkaart is actief gereageerd. Er zijn maar liefst 1400 reacties geplaatst.

Het redactieteam van inwoners heeft al deze informatie gebundeld tot één advies aan de gemeenteraad. Waar zijn we het over eens? Waar zitten de verschillen? Wat zijn de kansen en (on)mogelijkheden? Het redactieteam is tussen half februari en half april meerdere avonden (digitaal) bij elkaar gekomen.

Toen het advies in concept gereed was, is het nog een keer voorgelegd aan alle betrokkenen via een webinar. Hebben we de inbreng goed samengevat? Ruim 230 deelnemers volgden het webinar en gaven hun mening. De uitslag voor het totale advies was:

- *17% Ja, ik herken mij volledig in deze samenvatting*
- *58% Ja, ik herken mij goed in deze samenvatting*
- *17% Ik herken mij in beperkte mate in deze samenvatting*
- *6% Nee, ik herken mij niet zo goed in deze samenvatting*
- *2% Nee, ik kan mij helemaal niet vinden in deze samenvatting*

Bij de deelnemers die zich niet herkennen in de samenvatting gaat het onder meer om het aanscherpen van behoud van groen. Dit is in het advies aangepast.

Ook per kern is een advies opgesteld en voorgelegd op het webinar. Over het algemeen bleek ook hier dat de inwoners zich herkennen in het advies. De mate waarin zij zich herkennen verschilt per kern.

Alle informatie is gebundeld en op basis van het webinar zijn nog enkele aanpassingen gedaan. Waar nog onduidelijkheid bestaat hopen we dat dit per kern verder wordt uitgewerkt. Samen met de inwoners.

IDENTITEIT:
WONEN IN EEN GROENE OMGEVING!

2. HET ADVIES

Dat behoud van groen en landschap staat bovenaan. Dit komt in vrijwel alle adviezen aan de orde en blijkt ook al in de enquête onder het inwonerspanel. Het gaat om de identiteit van de Bilt:

Wonen in een groene omgeving!

Het realiseren van woningen begint bij deze kwaliteit. Gevolgd door de karakteristiek, het DNA of de identiteit van de kernen.

1. BESCHERM GROEN EN LANDSCHAP. HET BOUWEN VAN WONINGEN MAG NIET TEN KOSTE GAAN VAN DE KWALITEIT VAN GROEN, NATUUR EN LANDSCHAP.
2. VERDIEP JE IN DE BESTAANDE KARAKTERISTIEK VAN DE KERN OF VAN HET LANDSCHAP EN BOUW HIER OP VOORT.
3. VOORZIE IN EIGEN BEHOEFTE EN PRECISEER DEZE.
4. ZORG VOOR BETAALBARE WONINGEN VOOR STARTERS, JONGE GEZINNEN EN WONINGEN VOOR OUDEREN.
5. ZOEK EERST NAAR CREATIEVE OPLOSSINGEN, ZOALS TRANSFORMATIE, VERDICHTING, DOORSTROMING EN BIJZONDERE WOONVORMEN, DAARNAAST NAAR BOUWLOCATIES BINNEN DE RODE CONTOUR EN DAARNA PAS BUITEN DE RODE CONTOUR.
6. GA UIT VAN EEN INTEGRALE AANPAK, IN SAMENHANG MET ANDERE ASPECTEN, ZOALS EEN GOEDE ONTSLUITING EN VERKEERSVEILIGHEID.
7. BLIJF INWONERS ACTIEF BETREKKEN!

In het volgende deel is het advies is uitgewerkt en aangegeven hoe tot deze samenvatting is gekomen. Daarbij is steeds aangegeven wat er uit de adviezen komt, welke conclusie daaruit is getrokken en hoe dit is samengevat.

2.1 WONEN IN EEN GROENE OMGEVING!

Adviezen

- Adviezen zetten unaniem in op behoud van groen en landschap.
- Het verminderen van groen, afname van de kwaliteit van natuur en landschap is een belangrijke zorg die in veel adviezen terug komt.
- Het gaat om natuurwaarde, speelruimte, recreatieve waarde, ruimte in het algemeen, etc.
- Ook in eerdere inspraakreacties is dit een belangrijk onderwerp.
- In veel adviezen is de inzet binnen de rode contour te bouwen, om het groene landschap te behouden.

Conclusies

- De zorg over groen in de wijk, en ook natuur en landschap is breed gedeeld.
- Over bouwen buiten de rode contour is algemeen de conclusie dat eerst andere opties moeten worden verkend.

Samenvattend

- Behoud groen en landschap.

2.2 BEHOUD DE KARAKTERISTIEK

Adviezen

- Behoud/bouw voort op de identiteit, karakteristiek of DNA van de kern komt in veel adviezen terug. Het gaat daarbij om:
 - Groen, landschap, rust, landelijk karakter, ruimte;
 - Sociale cohesie, vitaliteit, verenigingsleven, voorzieningen;
 - Dorps karakter, kleinschalig;
 - Architectuurstijl, dorpsgezicht, beeldkwaliteit.
- Behoud kernkwaliteiten voor de lange termijn.

Conclusies

- In alle opzichten wordt gekoerst op behoud van en voortbouwen op de bestaande identiteit.
- De focus ligt daarbij op de kernen.

Samenvattend

- Verdiep je in de bestaande identiteit en kwaliteit per kern, van ruimtelijke structuur tot architectuur en bouw hier op voort.

2.3 WONINGBEHOEFTE

Adviezen

- Iedereen erkent de behoefte aan woningen. Over de mate waarin De Bilt hieraan een bijdrage moet leveren variëren de meningen.
- Onderbouw de reële behoefte.
- Hanteer de volgorde:
 - Makkelijke locaties binnen de rode contour;
 - Moeilijkere locaties binnen de rode contour;
 - Locaties buiten de rode contour.

Conclusies

- De noodzaak tot het zoeken van oplossingen (rekening houdende met de andere uitgangspunten in dit advies) is breed gedragen.

Samenvattend

- Maak duidelijk wat de reële bouwopgave is; geef aan hoeveel er in totaal gebouwd moet worden en hoeveel van welk type woning.
- Zoek naar andere oplossingen, zoals verdichting en doorstroming, naast nieuwe woningbouwlocaties.

2.4 WONINGEN VOOR WIE?

Adviezen

- Voorzie in eigen behoefte, voor eigen inwoners en voorkom speculatie.
- Zorg voor woningen voor starters, en jonge gezinnen: van kamers tot betaalbare woningen (de Jelt, Ede en Zaandam als voorbeelden).
- Voor middeninkomens: verpleegkundigen, politieagenten, onderwijspersoneel etc.
- Voor ouderen, betaalbaar, toegankelijke, levensloopbestendig, in de buurt van voorzieningen, en ook luxere (koop)appartementen, om doorstroming te bevorderen.
- Zorg dat ouderen kunnen blijven wonen in hun eigen sociale omgeving.

Conclusies

- Over de doelgroepen bestaat in grote mate overeenstemming.

Samenvattend

- Voorzie in eigen behoefte, voor eigen inwoners en voorkom speculatie.
- Zorg voor betaalbare woningen voor starters.
- Zorg voor betaalbare woningen voor de middeninkomens.
- Zorg voor woningen voor ouderen, om de doorstroming te bevorderen.
- Houd rekening met kwetsbare doelgroepen.

2.5 WEES CREATIEF

Adviezen

- Zoek niet alleen woningbouwlocaties, maar ook naar andere oplossingen om meer woningen te realiseren:
 - Verdichting (hoger bouwen, dichter bouwen, co-housing kangoeroewoningen) met behoud van omgevingskwaliteit;
 - Transformatie (bijv. leegstaande winkel- en bedrijfsruimte);
 - Herontwikkeling;
 - Bijzondere woonvormen (Knarrenhof, wooncoöperaties).
- Wees flexibeler in gebruik en laat functies meebewegen met de behoefte.

Conclusies

- Zoeken naar locaties is slechts één van de oplossingen.

Samenvattend

- Zoek actief naar andere oplossingen en kijk verder dan alleen nieuwe woningbouwlocaties.
- Geef ruimte aan transformatie en bijzondere woonvormen.

2.6 SAMENHANG MET ANDERE ONTWIKKELINGEN

Adviezen

- Zowel voor specifieke locaties als in het algemeen wordt afstemming gevraagd op:
 - Bereikbaarheid, verkeersveiligheid, openbaar vervoer;
 - Duurzaamheid;

- Vitaliteit;
- Natuur en landschap;
- Wijk en buurtgroen, speelruimte;
- Etc.
- Regelmatig wordt aangegeven dat de integratie vorm moet krijgen in de omgevingsvisie.

Conclusies

- Of het nu om wonen in het algemeen gaat of om specifieke locaties, een integrale aanpak is noodzakelijk. De omgevingsvisie kan daarin een middel zijn.

Samenvattend

- Bekijk de opgave in samenhang met andere ontwikkelingen.
- Werk locaties, of het nu om nieuwbouw of verdichting gaat, integraal uit.
- Blijf de opgave integraal benaderen, ook in de omgevingsvisie.
- Definieer het begrip vitaliteit.

2.7 BLIJF INWONERS BETREKKEN

Adviezen

- In veel eerder inspraakreacties wordt benadrukt dat inwoners willen meedenken én meewerken.
- Uit de hoeveelheid ingebrachte adviezen, reacties, etc. blijkt een grote betrokkenheid.
- Uit de kwaliteit van de inbreng blijkt dat veel kennis en inzicht aanwezig is.

Conclusies

- Het betrekken van inwoners bij dit proces volgens de participatieregels, zoals opgesteld door de Gemeente, is zinnig.
- Om snel tot ontwikkeling te komen kan draagvlak veel helpen.

Samenvattend

- Maak gebruik van alle kennis en inzichten die er zijn.
- Blijf inwoners actief betrekken!
- Zet in op co-creatie.

ADVIES PER KERN

BILTHOVEN NOORD

PROCES

Door de bewonersvereniging Bilthoven Noord is een enquête gehouden onder 175 inwoners. Daarnaast hebben meerdere inwoners uit Bilthoven Noord deelgenomen in het redactieteam en contact gehouden met de bewonersvereniging.

ADVIES

- De bewoners zijn op zoek naar verbinding. Doe dit in nauwe samenwerking met de bewonersvereniging en andere betrokken bewoners op een hoog participatieniveau 'meedoen /meewerken/co-creatie.'
- Sluit aan en blijf binnen bestaande Stedenbouwkundige visie voor Bilthoven Noord. Behoud en conserveer de identiteit en kernkwaliteiten van de wijk, en versterk deze waar mogelijk: de ruimte, de doorzichten, het groen en de natuur in de wijk.
- Behoud het sociale karakter, maak gebruik van de sociale cohesie door inwoners in hun wijk te laten doorstromen, zodat ze een beroep kunnen blijven doen op hun eigen omgeving.
- Zet stevig in op circulair, duurzaam en klimaatbewust bouwen en energie positieve appartementen/woningen.
- Zorg voor goede mobiliteitsoplossingen rondom woonlocaties i.v.m. veiligheid, bereikbaarheid en parkeergelegenheid, met behoud van het karakter van de wijk.

TEN AANZIEN VAN LOCATIES

Onderzoek de Oude Theresiaschool, Rataplan en spoorzone/stationsgebied, waaronder de locaties De Timpe en Rembrandtlaan, als locaties nader voor het realiseren van woningen voor nader te onderzoeken en onderbouwen doelgroepen, waaronder seniorenwoningen voor de wijk. Ontwerp de plannen in samenhang met de plannen voor aangrenzende locaties met lange termijn visie. Gebruik een integrale aanpak. Weeg daarbij af dat er ook voldoende ruimte blijft voor de behoefte aan kantoor & werken. Laat de life-science-as los. Er is ruimte voor grote bedrijvigheid op Larenstein en de Utrecht Science Park-locatie Utrecht (Uithof).

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal ik woon in: Bilthoven Noord

● Ja, ik herken mij in het resultaat

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

100

64.0%

28.0%

8.0%

Speerpunten:

- Behoud huidige groene inrichting.
- Bouw niet op karakteristieke parken, pleinen en bosjes die het gezicht van de wijk bepalen.
- Betrek omwonenden (meedenken/co-creatie).
- Zet in op doorstroming en vitale bevolkingsopbouw.
- Bekijk locaties integraal (wonen, werken, groen, bereikbaarheid, voorzieningen etc.)
- Zorg voor goede mobiliteitsoplossingen.

Advies geldt **juist ook** voor bestaande projecten die nog niet gerealiseerd zijn, zoals ‘de Timpe’.

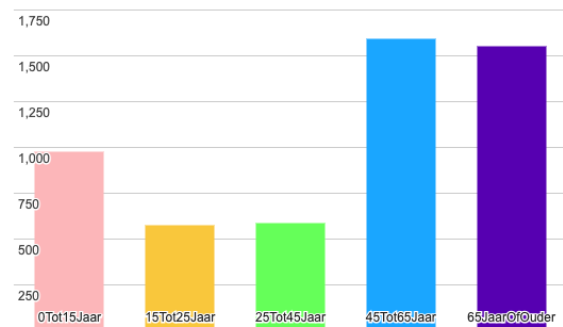
Wonen in het groen

- Behoud het groen, de natuur en de ruimte in de wijk. Gebruik de (voorheen) Provinciale Ecologische Hoofdstructuur om de bestaande blauw-groenstructuren in Bilthoven Noord te behouden, evenals de natuurlijke overgangen en aansluitingen in het groen van de bestaande Openbare Ruimte en de tuinen, die zo karakteristiek zijn voor Bilthoven Noord.
- Behoud het dorps karakter en de bestaande identiteit en kernkwaliteiten: voor Bilthoven Noord betekent dit dus geen verdichting en/of geen hoogbouw, zodat de identiteit en kernkwaliteiten behouden kunnen worden. Deze staan met de huidige regelgeving al stevig onder druk!
- Er bestaat voor Bilthoven-Noord een Stedenbouwkundige visie die gaat over structuren, lijnen en groen. Sluit aan bij die visie en blijf daarbinnen.
- Behoud het sociale karakter, maak gebruik van de sociale cohesie door inwoners in hun wijk te laten doorstromen, zodat ze een beroep kunnen blijven doen op hun eigen omgeving.
- Wij kunnen in deze gemeente de woningnood in Nederland onmogelijk ‘oplossen’. Wel kunnen we een bijdrage leveren door meer woonruimte te realiseren om doorstroom te bevorderen.

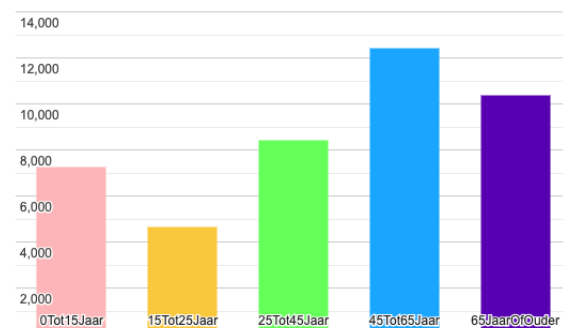
Wonen en bereikbaarheid

- Bilthoven Noord kent een specifieke opbouw qua bewoners, van jonge gezinnen met kinderen die zich hier nieuw vestigen tot en met senioren op hoge leeftijd die hier na vestiging zelfstandig zijn blijven wonen. De leeftijdsgroep tussen 25 en 40 jaar komt hier minder voor ten opzichte van andere wijken in de gemeente De Bilt. De leeftijdsgroep boven de 65 juist meer. Dit heeft onder andere te maken met de levensstijl en bijpassende voorkeur voor een dynamische leefomgeving, en de koopsommen van de woningen. Kenmerkend zijn de vele lagere en middelbare scholen en sport- en activiteitenvoorzieningen voor de jeugd tot 18 jaar.
- Er zijn voldoende gestapelde seniorenwoningen in Noord (De Hooghlaan, Hobbemaflat, De Schutsmantel, Huize het Oosten). Er is vraag naar gelijkvloerse koopwoningen in het hogere segment (appartementen én grondgebonden met tuin) om zelfstandig te wonen, nabij voorzieningen en OV. Hierdoor zou mogelijk doorstroming op gang kunnen komen, terwijl senioren in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, opgevangen en ondersteund door hun netwerk en de sociale cohesie in de wijk.

Inwoners naar leeftijd in wijk Bilthoven Noord



Inwoners naar leeftijd in de gemeente De Bilt



Enquête:

- Onder de geënquêteerden is sprake van een vraag van ca 45 woningen voor senioren. Realisatie van dit aantal woningen binnen Bilthoven Noord moet de 1e doorstroming op gang kunnen brengen. De praktijk moeten uitwijzen wat in de stappen daarna nodig is. Eén en ander hangt ook af van voorzieningen,

bereikbaarheid en parkeergelegenheid. De vraag van binnen de wijk Bilthoven Noord, maar ook daarbuiten is groter dan dit aantal. Deze zouden hierin meegenomen moeten worden.

- Verkeersveiligheid en verkeersbewegingen op diverse lanen vormen nu al een probleem bij de bereikbaarheid in de wijk. Dit wordt door woningbouw verergerd als er geen goede plannen aan ten grondslag liggen.
- Om woninglocaties te kunnen ontwikkelen is een goed verkeersplan nodig. Ontsluiting via Jan Steenlaan, Rembrandtlaan en de Soestdijkseweg Noord is nu al problematisch, zonder extra verkeersbewegingen. Dit moet worden opgelost, geen bouw zonder goede verkeersplannen en mobiliteitsoplossingen. Dit geldt voor alle modaliteiten [langzaam verkeer, OV, MaaS en privéauto].
- Wonen en werken in de buurt, in je eigen leefomgeving: naast wonen voor de verschillende doelgroepen en behoeftes, blijft er ook behoefte aan voldoende mogelijkheden voor kleinschalige kantoor/praktijkruimte. In de toekomst zal dit mogelijk verder toenemen. Per locatie zou onderzocht moeten worden of dit wenselijk is, en in welke mate en op welke wijze hieraan invulling gegeven kan worden. (Gedacht kan worden aan geïntegreerde woon/werklandschappen, kantoor of werken aan huis, kleine en flexibele kantoor- & werkconcepten, mixed-use concepten, etc.) Dit heeft een positief effect op de leefomgeving, levendigheid van de kernen en wijken, en de sociale cohesie. Zwaartepunt blijft wonen.

Reflectie op specifieke ontwikkelingen met inachtneming van bovenstaande:

- Als mogelijke locaties worden de Timpe, Rataplan en de Oude Theresiaschool genoemd, ontwikkel aldaar koopwoningen en/of appartementen die voorzien in de behoefte, zoals genoemd in de bewonersenquête, en een logische stapsteen vormen waarop in de lange termijn visie (2040/2050) voor de toekomst op voortgebouwd kan worden. Neem de tijd hiervoor die nodig is om dit integraal en zorgvuldig af te wegen, met betrokkenheid van de omgeving en gebruikers op een hoog participatieniveau: integrale visie, integrale planvorming & participatie.

Meer locatie specifiek:

- Onderzoek De Timpe, Oude Theresiaschool, Rataplan en Rembrandtlaan als locaties nader voor het realiseren van woningen voor nader te onderzoeken en onderbouwen doelgroepen, waaronder seniorenwoningen voor de wijk. Weeg daarbij af dat er ook voldoende ruimte blijft voor de behoefte aan kantoor & werken. Laat de life-science-as los. Grote bedrijvigheid liever op Larenstein en de Utrecht Science Park-locatie Utrecht (Uithof).
- De situatie bij de Timpe en het aangrenzende industriegebied vraagt bijzondere aandacht. Bekijk stationsgebied (Emmaplein driehoek, de Timpe, Rembrandtlaan, P&R terrein) integraal en met visie voor de lange termijn. Zorg voor mobiliteitsplan t.a.v. Jan Steenlaan/Rembrandtlaan. Geef prioriteit aan woningen op loopafstand van voorzieningen – busstation locatie elders. OV-knooppunt aldaar staat lijnrecht op realiseren woonopgave. Geef aldaar prioriteit aan wonen in een levendig centrum.
- De huidige planvorming voor de Timpe is te grootschalig en voldoet niet aan de gegeven inwoners adviezen, zou vermindering van de identiteit en kernkwaliteiten van Bilthoven Noord en Bilthoven Centrum betekenen, en zet de Soestdijkseweg in de toekomst op slot. Gedacht moet worden aan de bouw van voornamelijk kleine studio- en 2-kamer appartementen waardoor betaalbaar voor de middenklasse, starters, en b.v. ouderen. Denk ook aan beperkte flexibele kantoorruimte. Parkeren ondergronds. Een evenwichtige mix van gemengde woonvormen. De agenda moet bepaald worden aan de hand van de nog op te stellen visie en gepreciseerde woningbehoefte. De gemeente moet de regie houden.
- Ontwikkeling Rataplan (Jan Steenlaan naast HNL): kan als stapsteen opgenomen worden in boven omschreven proces.
- De Oude Theresiaschool is al in ontwikkeling op basis van een verhoogde participatiegraad. Meenemen in integrale planvorming, zoals boven beschreven. Kans als 'Knarrenhof' onderzoeken.
- Kantoor, bedrijfslocaties en Rembrandtlaan [allen onderdeel van de spoorzone]: herbestemmen als woonbestemming (met beperkte flexplekken en kantoorruimte en ook voor bijzondere woonvormen), in overeenstemming en balans met de ambities met betrekking tot de OV-knoop [het station], in relatie met de planvorming van het gehele stationsgebied (inclusief 'de driehoek'). Verplaats bedrijven naar locaties elders in de gemeente. P+R terrein inpassen/ondergronds.

Kansrijke en impactvolle locaties

- Zie boven. Op de kanskaart genoemde locaties komt extra alleen nog Rembrandtlaan bedrijventerrein (bij het spoor) uit de bus als serieuze overweging.

- Goed doordachte en onderbouwde integrale plannen zijn belangrijk om kansrijke en impactvolle locaties te realiseren.
- De parkeerplaatsen om de scholen zijn nodig voor de hockeyvelden en de scholen zelf. Die worden iedere dag, ook in het weekend, intensief gebruikt en zijn niet geschikt voor woningbouw. Bovendien zou dit voor verdere belasting van de Jan Steenlaan zorgen, een toch al drukke weg,

Het vervolg

- We missen een bovenliggende visie op de ontwikkeling van de gemeente en ervaringen uit het verleden leren dat er hap snap beleid gevoerd wordt zonder totaalplaatje. Kaders en regie ontbreken tot op heden, projectontwikkelaars lijken het voor het zeggen te hebben. We missen de samenhang van wonen, leefomgevingskwaliteit, mobiliteit, klimaatadaptatie, energietransitie, inclusiviteit, etc. We adviseren een duurzaam integraal plan voor de lange termijn waar de hele gemeente baat bij heeft, waardoor meer succes op de lange termijn behaald kan worden en we niet elke paar jaar dezelfde platgetreden paden hoeven te blijven bewandelen. Doordat plannen niet goed doordacht en of onderbouwd zijn, ontstaat weerstand of staken de ontwikkelplannen; dit kan beter. Door een hoog participatieniveau te hanteren, wordt vanzelf de betrokkenheid en de eigen verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de leefomgevingskwaliteit bij de bewoners en stakeholders bevorderd, in samenspraak met de gemeente. Door het instrument van de GebiedsontwikkelingsInvesteringsZone te hanteren, wordt dit ook in de toekomst geborgd, en kansen blijvend benut.
- Dit zijn nog slechts de opmerkingen vanuit Bilthoven Noord. Plannen elders kunnen gevolgen hebben voor Bilthoven Noord en andersom. Je kunt de kernen niet individueel behandelen. Ingrepen en toevoegingen in kernen en wijken moeten integraal en continu met de ontwikkeling op de schaal van de gemeente De Bilt, en soms zelfs ver daarbuiten afgestemd worden, vice versa. De ‘algemene’ opdracht is in de verschillende wijken/kernen heel anders geïnterpreteerd. De opbrengst en het resultaat is heel divers van een uitgewerkte woonvisie voor een bepaalde kern, tot een individueel standpunt over een object of plek. De interpretatie van deze adviezen luistert zeer nauw en vraagt afstemming en veel nuance in de bewoording. Daardoor zijn de adviezen niet in enkele woorden samen te vatten.
- De bron van de adviezen is niet beperkt tot alleen inwoners, bewonersverenigingen of wijkvertegenwoordigers. De bronnen omvatten gemeentelijke rapporten en adviezen van stakeholders. Deze adviezen kunnen niet 1 op 1 door en met elkaar omgevormd worden tot 1 algemeen geldend advies. In de ‘weging’ en interpretatie van de adviezen is het belangrijk deze bronnen gescheiden te houden, omdat de belangen zeer divers (kunnen) zijn. Welk belang gaat voor? (Vandaar weer die roep om een integrale visie). Stel prioriteiten. Wordt het ‘life-science-as’ (‘bedrijvigheid’) of ‘wonen in het groen’?
- Het gelopen proces brengt niet de verwachte meerwaarde en het gezamenlijk commitment, en doet geen recht aan alle wederzijdse inspanningen. Dit komt door de ‘open’ formulering van de opdracht zonder enige kaders, door het ontbreken van procesbegeleiding en gezamenlijke workshops & discussies, en de scheve verhouding in voorbereidingstijd door de gemeente van ca 1 jaar, de uitwerkingstijd van de adviezen door de gebiedstafels 2 maanden, en de bewerkingstijd van de redactie 1 maand. Werk dat door de bewoners allemaal ‘erbij’ gedaan wordt, naast de gewone dagelijkse werkzaamheden.
- Het 1e advies van het Kennisteam Wonen De Bilt integraal opvolgen.
- De volgende stap, is weer een stap terug, met een gezamenlijk en een onafhankelijk open en transparant extern geregisseerd en gefaciliteerd proces (co-creatie) van bewoners, gezamenlijk vooraf geïdentificeerde stakeholders en de gemeente (incl. college), en een gezamenlijk afgebakende opgave, doel en kaders: bouwen aan wederzijds vertrouwen, een integrale gezamenlijke toekomstvisie op de kern/wijk, inclusief rekenen en tekenen, gezamenlijke kennis en kunde op een gelijk niveau brengen. Voor alle kernen gelijk, door dezelfde externe partij, waardoor ook een totale omgevingsvisie op het niveau van De Bilt kan worden vormgegeven (en gevuld). De contouren van het te beschouwen gebied worden niet beperkt door de wijk en/of gemeentegrenzen, maar zijn afhankelijk van het onderwerp [klimaatadaptatie, wonen, leefomgevingskwaliteit, inclusiviteit, mobiliteit, energietransitie, landschap & cultuurhistorie, ...]. Voor dit proces moeten voldoende tijd en middelen worden uitgetrokken. Dit proces kan synchroon aan het proces van de Omgevingsvisie geschakeld worden, waardoor een win-win situatie ontstaat, en waardoor deze efficiënt en effectief is.
- Dit bovenstaande proces, bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie en daarna, bij de uitwerking van de omgevingsvisie en de plannen voortzetten.
- Betere besluiten door betere besluitvorming.

BRANDENBURG

PROCES

Er zijn 7 adviezen aangeleverd, sommige individueel, de meesten van inwoners die zich hebben verenigd. Ook is Brandenburg vertegenwoordigd in het redactieteam.

ADVIES

- Behoud het openbare groen van de wijk en bouw duurzaam.
- Laat type van bebouwing aansluiten bij omliggende woningen.
- Organiseer eerst de bereikbaarheid, dan de locaties.
- We zien kansen om woningen te bouwen op de voormalige gemeentewerf, langs het spoor en rond de Planetenbaan/Plutolaan/Werkschuit en om meer woningen te bouwen op de Schapenweide (i.p.v. bedrijventerrein).
- Betrek vanaf begin direct omwonenden bij ontwikkeling en uitvoering.

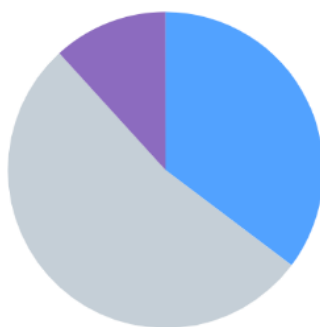
TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- Schapenweide
- Voormalige gemeentekwekerij
- Oude zwembad en omgeving
- Voormalige politiebureau Leijenseweg/ langs spoor
- Planetenbaan Winkelcentrum/Plutolaan
- Werkschuit (Beatrixlaan)

Deze locaties zijn kansrijk en kunnen onderzocht worden waarbij behoud van een groene omgeving, verkeersafwikkeling, en het aansluiten van het type van bebouwing (volume, hoogte, dichtheid, bouwstijl) bij de omliggende woningen voorwaardelijk zijn.

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in:: De Bilt

34

● Ja, ik herken mij in het resultaat

35.3%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

52.9%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

11.8%

- De wijk is dicht bebouwd. Brandenburg wil het weinige openbare groen behouden.
- We zien kansen voor meer woningen op de Schapenweide (ipv bedrijventerrein).
- De voormalige gemeentekwekerij (zuidkant gemeentehuis) biedt ook goede mogelijkheden.
- Bebouwing direct rondom het gemeentehuis en zonneplein heeft geen draagvlak.
- Er zijn kansen voor transformatie/verdichting langs het spoor, het oude zwembad e.o., oude politiebureau en rond de Planetenbaan/Plutolaan.
- Voorwaarden zijn een goede bereikbaarheid en type van bebouwing dat aansluit bij de omliggende woningen.

Adviezen

Winkelcentrum Planetenbaan-Plutolaan

- Mix aan woningtypen:
 - Sociale huurwoningen (50-80m²)
 - Koopwoningen: Starterswoningen (die zijn er niet veel in de Bilt) (40-60m² – studio's en 2 of 3 kamerappartementen)
 - Koopwoningen van >60m²
- Stadswoningen op begane grond (geen of bijna geen voortuin)

Bewoners 1^{ste} Brandenburgerweg

We zien kansen om tenminste 120 extra woningen op de Schapenweide te realiseren door een vermindering van de life-science functies (laboratoria en kantoren). Deze woningen komen boven het huidige aantal uit de ontwikkelvisie Schapenweide.

Door het vertrek van het RIVM is een uitbreiding van life-science buiten het voormalige RIVM terrein niet meer nodig. Door concentratie kan de veiligheid ook beter gewaarborgd worden. Voor De Bilt is het bouwen van woningen een grote opgave waar middels dit voorstel een impuls aan kan worden gegeven.

Maak de ontwikkeling van de Schapenweide bovendien flexibel, zodat er indien marktomstandigheden dit mogelijk maken ook later nog meer woningen mogelijk zijn. Kies voor een goede aansluiting tussen wonen en overige functies voor een kleinschalige menging van functies in de wijk Schapenweide. Zoek ontwikkelaars die hierop in kunnen spelen.

Kies bij de invulling naar doelgroepen en functies die voor een substantieel lager aandeel autobewegingen zorgen dan gemiddeld en waarbij de bewegingen een gelijkmatige spreiding van verkeersbewegingen over de dag in de omgeving Schapenweide bevorderen. Stel het welzijn van bewoners (zowel toekomstige als bestaande) daarbij centraal. Wij vinden de aanpak van de Cartesiusdriehoek in Utrecht daarbij een aansprekend voorbeeld. Het ontwerp hiervan is geïnspireerd op een zgn. 'blue zone'. Dit is vertaald naar op een gezonde woonomgeving met in uitgangspunten van het ontwerp veel aandacht voor duurzaamheid, energietransitie, veel groen, lage parkeernormen (auto's onder de grond of buiten de wijk) i.c.m. aansluiting op OV en goede fietsfaciliteiten, en een mix van verschillende bevolkingsgroepen (sociaal/huur/koop, oud en jong) die gezamenlijk leven.

Gemeente De Bilt/Bilthoven kan d.m.v. een aantal vernieuwende uitgangspunten inspelen op woonbehoefte van o.a. de generatie 30'ers die uit Utrecht wegtrekt en zich in de omgeving wil vestigen. Hun welzijn wordt o.a. bepaald door hoge mate van mobiliteit (i.t.t. autobezit) en verbinding met de omgeving (voor zowel functionaliteit als recreatie).

Bewonerscollectief Burg. Fabiuspark/Jagtlaan

- Behoud het groene, historische parkkarakter rond het gemeentehuis waarvoor bewoners hebben gekozen. Niet voor 'groene postzegels' kiezen waardoor de wijk verdicht en de leefbaarheid (groene ligging, verkeerssituatie en/of kindvriendelijke omgeving speelruimte) ernstig onder druk komt te staan.
- Neem bij keuze voor plannen woningbouw tegelijkertijd de haalbaarheid van bereikbaarheid/verkeersstromen hierin op.
- Bij evt. bouw de voormalige gemeentekwekerij aan de zuidzijde van het gemeentehuis Jagtlust benutten. En bij voorkeur doortrekken naar de naastgelegen weidegrond en gebouwengebied van RIVM, Bilthoven Biologicals en Intravacc. Industrie past niet langer meer in een woonkern. De infrastructuur kan in één keer aangelegd worden hetgeen kostenbesparend is en minder belasting voor de omgeving oplevert.

- Oproep aan de gemeente: communiceer actief over de behaalde doelen van de woningbouwopgave gemeente De Bilt tot nu toe (Melkweg, Buys Ballotweg, Marie Curieweg). En communiceer transparant over de voortgang, afwegingen en keuzes voor locaties van de andere, geclusterde gebieden.

Wijkvereniging Vogelzang

- Bebouwingshoogte moet aansluiten op de direct omliggende bebouwing en dus maximaal 2 bouwlagen met kap om het dorpse karakter van onze wijk zo veel mogelijk in stand te houden.
- Geen aantasting van het waardevolle groen (waaronder behoud van zoveel mogelijk bomen) tot behoud van biodiversiteit in flora en fauna.
- Geen fors toenemende verkeersdruk omdat we nu al congestieproblemen hebben en ter voorkoming van onveilige situaties met (brom-)fietsers en wandelaars.
- Architectonische aansluiting op de buurt Vogelzang zoals benoemd in visie 2013 om dorpsaanzicht te handhaven.

Bewonersvereniging Groenekansweg (grens De Bilt)

- Er is eerst een integrale en samenhangende visie (omgevingsvisie) op de fysieke leefomgeving nodig waarin naast wonen ook aandacht is voor o.a. energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit.
- Zicht op goede verkeersafwikkeling (dat is iets anders dan goede bereikbaarheid) is voorwaardelijk voor het kunnen aanwijzen van woningbouwlocaties.
- Wij vinden het niet wenselijk om het in dit traject over woningaantallen op Schapenweide te hebben: dit is een lopend project waarover in april besluitvorming in de raad plaatsvindt. In ieder geval onderschrijven wij de tekst 'wij zien kansen voor meer woningen op Schapenweide' niet.

Beatrixlaan en omgeving

Vergelijkbaar met Plutolaan, waarbij de ligging van de nieuwe complexen worden geprojecteerd over de oude Werkschuit heen, mogelijk in een L-vorm en meer woonlagen. Ook hier zou tenminste ruimte kunnen komen voor 100 appartementen.

- Daarbij rekening houdend met de mogelijkheid voor een ontsluitingsweg naar de Schapenweide waar ook een woonwijk komt met deels sociale huur, midden-huur, vrije sector en koopwoningen. De ontsluitingsweg zou dan vanuit de Schapenweide langs de kerk naar de 1e Brandenburgerweg kunnen lopen. Daarvoor moet dan het huidige complex met daarachter garages verdwijnen en de locatie van een nieuw complex flink opschuiven naar waar nu de Werkschuit staat.
- We denken hierbij aan een mix van sociale huur, midden-huur en enkele koop appartementen. Doelgroepen: starters, jonge gezinnen, alleenstaanden, ouderen. OV en winkels zijn in de buurt. Wellicht ergens aan de rand van de Schapenweide een kleine supermarkt als voorziening voor degenen die slecht ter been zijn.

Plutolaan

- Het voorstel is om appartementencomplexen sociale woningbouw van maximaal 5 woonlagen te bouwen na sloop van de huidige 50-jaren revolutiebouw. Gezien de grote achtertuinen en soms ook voortuinen lijkt het voor de hand te liggen om vijf tot zes complexen te bouwen die haaks op de weg staan. Het moet mogelijk zijn om van 84 naar ca.160 woningen te gaan gezien de hoeveelheid grond.
- Tussen de complexen: speelgelegenheid voor kinderen, buurtmoestuin of voedselbos, beschutte tuin met mogelijkheid om als buurttuin te functioneren, ook voor familiefeestjes en ontmoetingen.
- Daarbij tenminste 2 complexen bestemmen voor doelgroepen ouderen en/of mensen met een bewegingsbeperking. Of daar de benedenwoningen voor bestemmen. Dit vanwege de locatie dicht bij OV, winkels en Lichtruim/bibliotheek. Daarnaast 2 -3 complexen voor starters, jonge gezinnen, alleenstaanden.

Inwoner

- Prio 1: fiets & wandel mobiliteit (investeer in de openbare ruimte met een focus op fietsen en wandelen).
- Prio 2: passende woningen (bouw gezinswoningen voor gezinnen en appartementen voor starters of senioren – én doe dit betaalbaar voor modaal inkomen).
- Prio 3: betere leefbaarheid (verbeter de openbare ruimte significant: verbreding en verlichting fietspaden en stoepen; onderhoud bankjes en speeltuinen; doorlopende schoonmaak i.p.v. Jaarlijkse bladcampagne).

Hoe ziet u het vervolg voor zich?

- Betrek direct omwonenden vanaf het begin bij de ontwikkeling van de locaties met een participatievorm gericht op het creëren van draagvlak.
- Maak duidelijk hoe omwonenden betrokken worden en hoeveel hun inzichten er uiteindelijk toe doen.

Opmerkingen

Er is behoefte aan transparantie in het proces:

- Hoe groot is de woningbouwopgave?
- Waar staan we nu in de woningbouwopgave?
- Voor welke doelgroepen wordt er gebouwd?

CENTRUM OVERBOSCH

PROCES

Er zijn twee adviezen ingediend, van Wijkvereniging Centrum II en van een individuele inwoner. Ook is Centrum Overbosch vertegenwoordigd in het redactieteam.

ADVIES

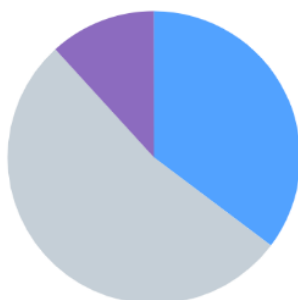
- Niet bouwen in het groen, behoud groene en open dorpse structuur.
- Onder voorwaarden (zie onder) zien we een aantal gebieden die verder onderzocht kunnen worden.
- In het vervolgtraject moet participatie zorgvuldig ingericht worden en gericht zijn op het verkrijgen van draagvlak voor invulling van de locaties. Waarbij heldere en duidelijke kaders meegegeven moeten worden.
- Werk de locaties uit op gemeentelijk niveau (stedenbouwkundig en omgevingskwaliteit) en zoom daarna in op de gebieden samen met inwoners.
- De wijze waarop de “kansenkaart” tot stand is gekomen geeft geen goede weergave van de mening van de verschillende wijkvertegenwoordigers en is geen indicatie voor draagvlak.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- De Timpe terrein - nu in gebruik als bedrijfs(verzamel)gebouw
- Spoorzone: parkeerplaats / bedrijventerrein aan de Rembrandtlaan
- Emmaplein: nadenken over parkeerfunctie
- De Kwinkelier: ontwikkeling Uilenpad en woontoren Sperwerlaan géén nieuwe winkels
- Transformatie: leegstaande winkel/ bedrijfspanden omvormen naar woningen
- De voormalige Aeres-mavo biedt kansen voor een herontwikkeling.

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in:: De Bilt

34

● Ja, ik herken mij in het resultaat

35.3%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

52.9%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

11.8%

CENTRUM OVERBOSCH - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

- Onder randvoorwaarden is een verdere woningbouw in het centrum van Bilthoven mogelijk. Deze randvoorwaarden zijn:
 - Geen bebouwing in het groen;
 - Behoud dorps karakter in bouwkwaliteit en bouwvolume inclusief voldoende openbare ruimte/groen;
 - Gedragen parkeervisie door bewoners en winkeliers;
 - Veilige verkeersdruk en acceptabele milieunormen;
 - Bij uitbreiding/woningbouw zal rekening gehouden moeten worden met voldoende voorzieningen voor de nieuwe inwoners (groen, scholen, sportfaciliteiten, recreatiemogelijkheden, etc.);
 - Nieuwe woningen moeten duurzaam en energieneutraal gebouwd worden.
- Mogelijke nieuwe kansrijke locaties voor woningbouwlocaties (onder randvoorwaarden) zijn hier naast genoemd. Voor de overige locaties op de kansenkaart is onder de inwoners van Centrum/Overbosch geen draagvlak.
- Uit de kansenkaart worden ook bouwlocaties in groengebieden genoemd waaronder golfclub De Biltse Duinen, Bos Park Bilthoven en het bosgebied en openbaar groen parallel aan de Boslaan en de Parklaan. Deze hebben als bezwaar dat ze ten koste gaan van het groen/bos.
- Naast nieuwbouw locaties zien wij ook mogelijkheden voor transformatie van winkel/ bedrijfspanden naar woonpanden. Specifiek wijzen wij op de Kwinkelier waar veel bestaande winkelunits leegstaan en winkelpanden in ontwikkeling zijn. Er zijn zorgen over het verder toenemen van winkelleegstand in het centrum van Bilthoven door overcapaciteit, verschuivende vraag naar online winkelen en versnippering van het winkelaanbod.
- De gemeente zou een actief langjarig beleid moeten voeren om versnippering en leegstand van winkelgebieden in de gemeente tegen te gaan om zo ruimte te creëren voor woningbouw. Voorbeelden van versnippering zijn: Action / Hoogvliet, Planetenbaan, Koperwieklaan, aankomende leegstand 3 bankkantoren in het centrum van Bilthoven. Wij zijn van mening dat de schaarse beschikbare ruimte niet meer te gebruiken is voor nog meer winkelruimte in het centrum van Bilthoven. Actieve regie vanuit de gemeente is gewenst en het advies om dit niet primair aan de markt over te laten.
- Door de ligging van het centrum en de beschikbare faciliteiten zijn nieuwe woningen met name geschikt voor nieuwe starters, één / tweepersoons huishoudens en ouderen die willen doorstromen naar een compactere en levensbestendige woning. Wij adviseren de gemeente om actief te sturen om voor bovengenoemde groep woningen beschikbaar te krijgen. Veel nieuwe ontwikkelingen in het centrum zijn private initiatieven en zitten in het hogere en duurdere segment.

Hoe ziet u het vervolg voor zich?

1. Bekijk de locaties die aangedragen zijn op stedenbouwkundige haalbaarheid en omgevingskwaliteit op gemeentelijk niveau. Zoom vervolgens in op het gebied met vertegenwoordigers van de wijk bij de verdere planvorming.
2. Onderzoek voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden.

DE BILT

PROCES

Vanuit De Bilt zijn vijf adviezen ingediend, vanuit Wijkvereniging Noord-Oost De Bilt i.o., Bewoners rondom basisschool de Rietakker en door drie individuele inwoners. Ook is De Bilt vertegenwoordigd in het redactieteam.

ADVIES

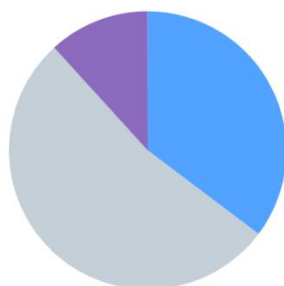
- Bewoners actief en wederkerig blijven betrekken bij de opeenvolgende fasen van dit plan. Behoud hun steun en voorkom 'verrassingen' bij genomen besluiten.
- Maak een plan waarin ook gegevens over woonbehoefte, doorstroming e.d. zijn opgenomen, en over rolverdeling gemeente en andere belanghebbenden, incl. bedrijven. Maak onderscheid tussen herbestemming (van bestaande bouw) en nieuwe bestemming (van industrie naar woningbouw).
- Houd bij het opstellen rekening met de woningbouwbehoefte voor diverse doelgroepen.
- Definieer wat in de bebouwde kom onder 'groen' wordt verstaan. Houd rekening met de wens van een zeer grote meerderheid van de bewoners om hun woonomgeving dorps en groen te houden.
- Houd er rekening mee dat de mogelijkheden binnen kern De Bilt beperkt zijn tot kleine locaties. Sluit dus onderzoek naar bouwen buiten de rode contour niet uit, maar wees er zorgvuldig mee, gezien de vastgestelde behoefte aan landelijkheid.
- Houd daarbij rekening met NNN (Natuurnetwerk Nederland) en het, na jaren van overleg (ook met bewoners), opgestelde plan voor de Voorveldse Polder. Idem met de behoefte aan natuur tussen De Bilt en Zeist.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- Molenkamp
- Ambachtsstraat

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal ik woon in:: De Bilt

34

● Ja, ik herken mij in het resultaat

35.3%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

52.9%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

11.8%

DE BILT - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

1. Bewoners actief en wederkerig blijven betrekken bij de opeenvolgende fasen van dit plan. Behoud hun steun en voorkom 'verrassingen' bij genomen besluiten.
2. Maak een plan waarin ook gegevens over woonbehoefte, doorstroming e.d. zijn opgenomen, en over rolverdeling gemeente en andere belanghebbenden, incl. bedrijven. Maak onderscheid tussen herbestemming (van bestaande bouw) en nieuwe bestemming (van industrie naar woningbouw).
3. Houd bij het opstellen rekening met de woningbouwbehoefte voor diverse doelgroepen.
4. Definieer wat in de bebouwde kom onder 'groen' wordt verstaan. Houd rekening met de wens van een zeer grote meerderheid van de bewoners om hun woonomgeving dorps en groen te houden.
5. Houd er rekening mee dat de mogelijkheden binnen kern De Bilt beperkt zijn tot kleine locaties. Sluit dus onderzoek naar bouwen buiten de rode contour niet uit, maar wees er zorgvuldig mee, gezien de vastgestelde behoefte aan landelijkheid.
6. Houd daarbij rekening met NNN (Natuurnetwerk Nederland) en het na jaren van overleg (ook met bewoners) opgestelde plan voor de Voorveldse Polder. Idem met de behoefte aan natuur tussen De Bilt en Zeist.

DE LEIJEN

PROCES

De Wijkraad De Leijen heeft een advies ingediend. Er hebben twee inwoners deelgenomen in het redactieteam.

ADVIES

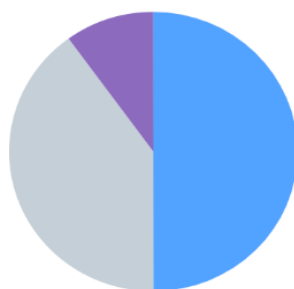
- Geen bebouwing van het Leijense Bos.
- Geen verdere verdichting binnen de wijk, behoud open (groen)structuur.
- Focus op de locatie rond het station en langs spoor, hier zijn mogelijkheden.
- Onderzoek de consequenties van het (ver-)bouwen op de bereikbaarheid en verkeersdruk.
- Voor de uitwerking van de genoemde locaties, moeten vanaf het begin tijdig omwonenden en inwoners geïnformeerd en betrokken worden.
- De gemeente moet een standpunt innemen m.b.t. de uitkomsten van het rapport van Companen (okt 2020).
- Informeer bij makelaars naar de behoeftes in de verschillende gebieden.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- Locatie rond station door transformatie, herbestemming kantoren.
- Locatie langs het spoor, ook transformatie van kantoren
- Wellicht locatie JJP Oudkwartier (fietstunnel Berlagelaan)

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in:: De Leijen

10

● Ja, ik herken mij in het resultaat

50.0%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

40.0%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

10.0%

DE LEIJEN - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

- De wijk De Leijen heeft geen bouwlocaties buiten de rode contouren.
- De wijk en de wijkraad zijn tegen een bouwlocatie in het bosgebied. Voor bouwlocaties binnen de rode contouren moet de noodzaak worden aangetoond.
- In de kansenskaart zijn wel locaties in het bosgebied aangegeven. Hier is echter totaal geen draagvlak voor binnen de wijk.
- De locatie rond het stationsgebied biedt goede mogelijkheden.
- Langs het spoor (transformatie kantoren) komt positief naar voren uit de adviezen.
- De locatie bij het JJP Oudkwartier komt positief naar voren.
- Voorwaarde is een goede bereikbaarheid.

Locaties

- Op de kansenskaart zijn locaties aangegeven, waarbij de vraag gesteld moet worden of dit serieus bedoeld is of meer als protest.

Vervolg

De locaties zullen in een nadere uitwerking verder onderzocht moeten worden. Hier moet dan ook de randvoorwaarden vorm gegeven worden waaronder woningbouw mogelijk is.

In de uitwerking zal ook inhoudelijk gekeken moeten worden naar de programmatische invulling, waaronder doelgroepen en de kwalitatieve en kwantitatieve invulling.

GROENEKAN

PROCES

In Groenekan zijn vier adviezen ingediend. Van Groenekans Landschap, de speciaal opgerichte werkgroep mini-visie Groenekan en twee individuele inwoners. De werkgroep mini-visie heeft hiertoe een enquête onder de inwoners uitgezet, waaraan 250 inwoners hebben meegedaan. Groenekan was niet vertegenwoordigd in het redactieteam.

ADVIES

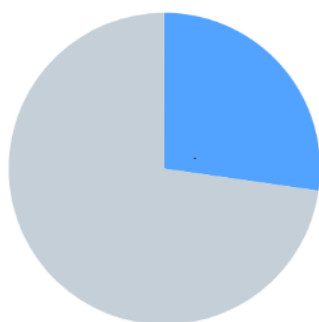
- Sluit aan op DNA van Groenekan: als dorp met een landelijke, natuurlijke uitstraling, met inachtneming van de bestaande beeldkwaliteit.
- Hou rekening met het belang van de ecologische zone waarin Groenekan ligt.
- Groenekan kan zich ontwikkelen als koploper als het gaat om zichtbaar duurzaam en toekomstbestendig bouwen met bijvoorbeeld tiny houses of bio-based of energieneutraal bouwen.
- Binnen deze uitgangspunten is er uitsluitend ruimte voor een samengestelde groep woningen voor doorstroom van ouderen, gecombineerd met starters, sociale woningbouw en tiny houses.
- Verdichting in of bij de kern doet afbreuk aan de identiteit van de kern.
- Aandacht voor bereikbaarheid- overbelasting van de weg door het dorp.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- Breng bestaande locaties/projecten in beeld.

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in:: Groenekan

11

● Ja, ik herken mij in het resultaat

27.3%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

72.7%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

0.0%

GROENEKAN - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

- Sluit aan op DNA van Groenekan: als dorp met een landelijke, natuurlijke uitstraling, met inachtneming van de bestaande beeldkwaliteit.
- Houd rekening met het belang van de ecologische zone waarin Groenekan ligt.
- Groenekan kan zich ontwikkelen als koploper als het gaat om zichtbaar duurzaam en toekomstbestendig bouwen met bijvoorbeeld tiny houses of bio-based of energieneutraal bouwen.
- Binnen deze uitgangspunten is er uitsluitend ruimte voor een samengestelde groep woningen voor doorstroom van ouderen, gecombineerd met starters, sociale woningbouw en tiny houses.
- Verdichting in of bij de kern doet afbreuk aan de identiteit van de kern.
- Aandacht voor bereikbaarheid- overbelasting van de weg door het dorp.

Vervolg

- Breng bestaande locaties/projecten in beeld.
- Een blijvende rol voor de werkgroep minivisie.
- Ga in Groenekan in gesprek over de verhouding tussen wonen en groen/landschap, bijvoorbeeld in het kader van de Omgevingsvisie.

Een open houding van de gemeente voor plannen die in ontwikkeling zijn.

HOLLANDSCHE RADING

PROCES

De concept woonvisie op basis waarvan dit advies opgesteld is, is huis aan huis verspreid en vervolgens konden inwoners hier op reageren. Van de 200 ontvangen reacties ondersteunt het grootste deel het advies (80%); de kernwaarden scoren zelfs meer dan 90%. Daarnaast heeft ook één individuele inwoner een advies ingediend. Hollandsche Rading was vertegenwoordigd in het redactieteam.

ADVIES

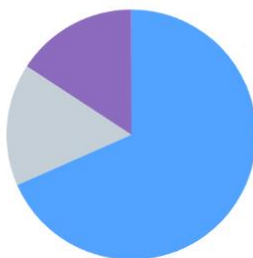
- Ontwikkel op korte termijn beleidsruimte voor flexibele, creatieve en duurzame oplossingen voor het woningbouwvraagstuk, maar neem tijd voor en ga zorgvuldig om met nieuwe ontwikkelingen.
- Benut het draagvlak in Hollandsche Rading om, indien gewenst, eerst een pilot te starten
- Onderzoek en wees pro-actief t.a.v. de kansrijke plekken die in de matrix van de Woonvisie voor Hollandsche Rading zijn opgenomen. Met aangepaste regelgeving kan op korte termijn ruimte worden gegeven aan deze mogelijkheden.
- Toets toekomstige plannen altijd aan de kernwaarden.
- Neem de kernwaarden over in de Omgevingsvisie.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- Verdichting door realisatie van kangoeroewoningen, bewonen van vakantiewoningen, woning- of erfsplitsing en het mogelijk maken van een beroep aan huis in het bijgebouw (zodat ruimte ontstaat in het hoofdgebouw). Dit biedt met name onze kinderen en starters kansen.
- Herontwikkeling, bijv. Garagebedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef.
- Verdichting tussen de bestaande bouwpercelen, zoals bijv. tussen Tolakkerweg 136 en 138, zolang het past in de bestaande bebouwingsstructuur.

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in: Hollandsche Rading

19

● Ja, ik herken mij in het resultaat

68.4%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

15.8%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

15.8%

HOLLANDSCHE RADING - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

- De kernwaarden (kleinschaligheid, sociale cohesie, ruimte, rust, groen, landschap, natuur, aangename straatbeelden, goede ov-bereikbaarheid) moeten leidend zijn in toekomstige keuzes en bouwopgaven voor ons dorp, onder het motto “woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin.”
- Zoek flexibele, creatieve oplossingen op bestaande bouwpercelen
 - Bouw levensloopbestendige woningen, (kleine) seniorenwoningen en zorg daarmee voor doorstroming.
 - Zoek daarnaast naar mogelijkheden tot verdichting door realisatie van kangoeroewoningen, bewonen van vakantiewoningen, woning- of erfsplitsing en het mogelijk maken van een beroep aan huis in het bijgebouw (zodat ruimte ontstaat in het hoofdgebouw). Dit biedt met name onze kinderen en starters kansen.
 - Sta herontwikkeling van plekken waar reeds gebouwd is toe voor woningbouw die past in de doelgroepen (bijv. Garagebedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef)
 - Sta verdichting tussen de bestaande bouwpercelen toe, zoals bijv. tussen Tolakkerweg 136 en 138, zolang het past in de bestaande bebouwingsstructuur.
- Sta bouwen buiten de rode contour niet toe. Er zijn wel een paar positieve opmerkingen gemaakt over het weiland langs Tolakkerweg (tegenover voormalige Groenrijk).

Vervolg

- Uit de dorpsenquête blijkt grote steun voor de visie zoals verwoord door de bewonersgroep.
- Betrek daarom de bewonersgroep bij volgende ontwikkelingen in dit proces en daarnaast ook bij de Omgevingsvisie.
- Betrek het uitgebreide advies (Woonvisie Hollandsche Rading) bij het uitwerken van de Woonvisie De Bilt.
- Hou de participatie op het hoogste niveau (meebeslissen/meewerken).

MAARTENSDIJK

PROCES

Er zijn zeven adviezen ingediend vanuit Maartensdijk, vijf vanuit groepen inwoners die zich verenigd hebben, twee van individuele inwoners. Ook was Maartensdijk vertegenwoordigd in het redactieteam.

ADVIES

- Ga uit van de behoefte, maak deze duidelijk voor de hele gemeente.
- Start binnen de rode contour, geef ruimte aan ontwikkelaars voor herontwikkeling naar woningbouw, zoek locaties waar je snel kunt bouwen/transformeren.
- Is dit onvoldoende om in de behoefte te voorzien, dan is er het meeste draagvlak voor bouwen buiten de rode contour aan de westkant van het dorp.
- Behoud de waarde van natuur, landschap en cultuurhistorie ten noorden, oosten en zuiden van het dorp.
- Zorg dat je met de inwoners samen in gesprek blijft en blijf goed informeren.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

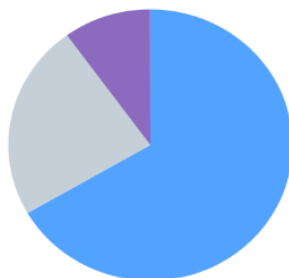
- Inbreiden en/of renoveren, onder andere de kassen van Rijksen op het Maertensplein
- Herinrichting sociale woningbouw Prins Clauslaan
- Herontwikkeling woonwagencamp
- Etage(s) bijbouwen op Dijkstate

Herinrichting

- Bebouwen van de sportvelden en de velden zelf opschuiven naar het zuiden (die komen dan buiten de rode contour; tussen snelweg en Oostveensepad).
- Bebouwing industrieterrein in combinatie met uitplaatsen van bedrijven: Industrieweg en LFE, bijvoorbeeld naar het terrein ten zuiden van de Brandweerkazerne, oostelijk van de Koningin Wilhelminaweg.

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in: Maartensdijk

30

• Ja, ik herken mij in het resultaat

66.7%

• Ik herken mij een beetje in dit resultaat

23.3%

• Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

10.0%

MAARTENSDIJK - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

- Bewoners van Maartensdijk hechten zeer aan het landelijke karakter van het dorp. Zij opteren voor zoveel mogelijk behoud en ontwikkelen van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van de kern en omringend buitengebied.
- Versterk de nu aanwezige biodiversiteit ook voor de toekomst
- Breng duidelijk in beeld wat vitaliteit is.
- Bouw alleen daar waar een goede en veilige ontsluiting mogelijk is naar de doorgaande wegen.
- Belangrijk dát er (snel) gebouwd wordt.
- Spreid woningbouw evenredig over de kernen.
- De Bilt (en specifiek Maartensdijk) moet geen overloopgebied van Utrecht worden.
- Voor Maartensdijk is met name nieuwbouw wenselijk voor jongeren, starters en ouderen (zelfstandig wonen). Denk voor de laatste groep ook aan huurwoningen in het hogere segment.
- Zorg dat de bouw van woningen ten goede komt aan woningzoekenden van de gemeente De Bilt, bijvoorbeeld door gefaseerd over de jaren te bouwen.
- Houd rekening met haalbaarheid en onderlinge verhoudingen binnen het dorp en stem daarop de aantallen en doelgroepverdeling op af.
- Maak efficiënter gebruik van bestaande SSW-woningen.
- Geef ruimte aan ontwikkelaars om binnen de rode contouren te transformeren en ontwikkelen .
- Maak een gefaseerd plan waarbij je begint bij locaties binnen de rode contour die snel ontwikkeld kunnen worden, daarna locaties binnen de rode contour die meer tijd vragen, bijvoorbeeld in verband met bedrijfsuitplaatsing en daarna locaties buiten de rode contour.
- Voorkom dat bewoners tegenover elkaar komen te staan en organiseer daartoe het gesprek.
- Maak met Maartensdijkers een solide omgevingsvisie.

WESTBROEK

PROCES

Vanuit Westbroek is een advies ingediend door Dorpsberaad Westbroek. Later hebben verschillende inwoners gereageerd dat zij het niet met het advies eens zijn en hebben zij zelf een advies gediend. In een volgende fase kan dit verder worden uitgewerkt.

ADVIES

- Geef prioriteit aan de bouw van betaalbare koopwoningen/appartementen voor jongeren en ouderen met een sterke sociale binding met Westbroek.
- Bouw zodanig dat geen afbreuk wordt gedaan aan het (beschermd) dorpsgezicht en het landelijke karakter van Westbroek.
- Maak transformatie van boerderijen en bedrijven naar woningen/appartementen eenvoudiger, maar stel voorwaarden die bijdragen aan de vitaliteit en het behoud van het (beschermd) dorpsgezicht.
- Bekijk de woningbouw in Westbroek als een langlopend project en onderzoek hierin de mogelijkheden om de infrastructuur, duurzame energiewinning en dagtoerisme op een verantwoorde manier te verbeteren.
- Investeer in 'Westbroeks Maatwerk' in de vorm van het ontwikkelen van plannen in samenwerking met inwoners en het dorpsberaad.

TE ONDERZOEKEN LOCATIES/MOGELIJKHEDEN

- Diverse locaties rond de oude dorpskern, al dan niet gekoppeld aan verplaatsing bedrijven
- Mogelijkheden voor transformatie, (boerderijsplitsing), in- en bijwoning
- Omzetten van bedrijfsbestemming naar woonbestemming bij boerderijen makkelijker maken.

WEBINAR

Herkent u zich in het resultaat voor uw kern?



Observaties

Totaal Ik woon in:: Westbroek

10

● Ja, ik herken mij in het resultaat

10.0%

● Ik herken mij een beetje in dit resultaat

50.0%

● Nee, ik herken mij helemaal niet in dit resultaat

40.0%

WESTBROEK - INBRENG UIT ADVIEZEN EN KANSENKAART SAMENGEVAT

- Door de hoge huizenprijzen kunnen mensen met een sociale binding met Westbroek vaak moeilijk een huis krijgen.
- Er is behoefte voor woningbouw voor jongeren met een lager inkomen met wortels in Westbroek; jongeren zijn de gezinnen van de toekomst, de sociale 'lijm' voor later.
- Er is ook behoefte aan woonruimte voor ouderen.
- Behoud van het landelijke karakter, (beschermde) dorpsgezicht.
- Bouw bij voorkeur binnen de bestaande bebouwing.
- Concentratie van locaties rond de dorpskern omdat het een bijdrage levert aan de vitaliteit en tegelijkertijd weinig tot geen afbreuk doet aan het landelijke karakter en (beschermde) dorpsgezicht.
- mogelijkheden: ▪ Transformatie ▪ (boerderij)splitsing ▪ In- en bijwoning ▪ Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming bij boerderijen makkelijker maken.
- Zet in op zelfbewoningsplicht en het verkopen/verhuren met voorrang voor Westbroekers.
- Zet in op 'Westbroeks maatwerk.'

KRITISCHE KANTTEKENINGEN VAN HET REDACTIETEAM

1. De 'oogst' was veel meer dan dit advies kan bevatten. We verwijzen u naar de gemeentelijke website voor onderliggende gedetailleerde inbreng: www.debilt.nl/samenwerkenaanwonen
2. De kansenkaart is als instrument ongeschikt gebleken voor serieuze overweging van locaties. De achterliggende reacties leveren wel waardevolle informatie op.
3. Dit advies geldt ook voor lopende, nog niet gerealiseerde projecten. Het ontbreken van actueel inzicht in reeds opgestarte projecten bemoeilijkt het opstellen van dit advies. Hier genoemde locaties konden niet worden afgezet tegen plannen/afspraken voor bestaande projecten.
4. Verschillende gemeentelijke trajecten lopen nu langs elkaar/door elkaar (woonvisie, omgevingsvisie, energietransitie, redactieteam advies). Maak beleid en plannen integraal! Wonen is niet te scheiden van mobiliteit, voorzieningen, natuur, energie, bedrijvigheid etc.
5. De portefeuilles 'Ruimtelijke Ordening' en 'Wonen' zouden niet gescheiden moeten zijn in het gemeentebestuur en gemeentelijk apparaat.
6. Zorg bij de uitvoering van deze adviezen voor voldoende beschikbaarheid capaciteit en deskundigheid.

STAPPEN VOOR HET VERVOLG

- Stel heldere en toetsbare selectiecriteria op voor de beoordeling van projecten.
 - Toets en selecteer op basis van deze criteria de meest haalbare en levensvatbare projecten die zijn aangedragen door inwoners.
 - Specificeer de behoefte (type woningen, omvang, doelgroepen) voor de gehele gemeente en per kern.
 - Blijf inwoners betrekken bij de verdere uitwerking.
-