

CONCEPT-ONTWERP

# OMGEVINGSVISIE

## De Bilt









<b>1. Proces</b>	<b>5</b>
1.1. De Omgevingswet en de omgevingsvisie	5
1.2. Rol en sturingsfilosofie	5
1.3. Een gezamenlijk proces	6
1.4. Leeswijzer	8

<b>2. Onze kracht</b>	<b>10</b>
2.1. De Bilt in historisch en geografisch perspectief	10
2.2. Identiteit en kernkwaliteiten	15
2.3. Maatschappelijk krachtenveld	17

<b>3. Toekomstbeeld De Bilt in het jaar 2040</b>	<b>22</b>
3.1. Inleiding	22
3.2. Vergezichten	22
3.3. Kernwaarden voor de toekomst	26

<b>4. Thematische uitwerking</b>	<b>28</b>
4.1. Inleiding	28
4.2. We kunnen allemaal meedoen	29
4.3. We wonen hier fijn	36
4.4. We kunnen hier prettig werken en winkelen	45
4.5. Omgevingsvisiekaart	52

<b>5. Koers per deelgebied</b>	<b>54</b>
5.1. Inleiding	54
5.2. Landschappen	55
5.2.1. Inleiding	55
5.2.2. Veenweidegebied	56
5.2.3. Coulisselandschap	61
5.2.4. Bosgebied	65
5.2.5. Kromme Rijngebied	68
5.3. Kernen	71
5.3.1. Inleiding	71
5.3.2. De Bilt	72
5.3.3. Bilthoven	75
5.3.4. Maartensdijk	79
5.3.5. Hollandsche Rading	81
5.3.6. Groenekan	83
5.3.7. Westbroek	85
5.4. Uitwerking afwegingskader naar gebiedstype	88
5.4.1. Buitengebied - natuur	90
5.4.2. Buitengebied – agrarisch	91
5.4.3. Centrum	92
5.4.4. Woonwijken	93
5.4.5. Bedrijventerreinen	94
5.4.6. Transformatiegebieden	95

<b>6. Uitvoeringsparagraaf en monitoring</b>	<b>97</b>
6.1. Inleiding	97
6.2. Sturingsfilosofie	97
6.3. Operationalisering in Omgevingswetinstrumenten	98
6.4. Grond en financiën	99
6.5. Omgevingsvisie, een levend document	100

<b>7. Bijlage</b>	<b>97</b>
7.1. Gemeentelijk beleid	102
7.2. Rijksmonumenten gemeente De Bilt	104
7.3. Overzicht fotografen	110





# PROCES



## 1. PROCES

### 1.1. De Omgevingswet en de omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Ook ‘nieuwe’ thema’s zoals klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en veiligheid worden in de Omgevingswet verbonden met brede maatschappelijke opgaven.

Met de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels volledig herzien. Dit vraagt om een andere werk- en denkwijze van overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven.

Er zijn straks minder regels die overzichtelijker zijn te bezien en er is meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk. De integrale afweging van initiatieven en het geven van vertrouwen zijn sleutelbegrippen. Het doel en de meerwaarde van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: ‘mag het wel?’.

De Omgevingswet bevat een aantal instrumenten waarmee overheden de doelen van de wet in de praktijk kunnen brengen. Deze instrumenten worden de ‘kerninstrumenten’ genoemd. Eén van de (verplichte)

instrumenten voor gemeenten, die voortvloeien uit de Omgevingswet, is de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie zetten we samen met onze inwoners, ondernemers, partners en gebruikers - de integrale koers uit op weg naar de toekomst (denk aan 2040), gericht op een fysieke leefomgeving waarin mensen gelukkiger, gezonder en veiliger zijn. De omgevingsvisie De Bilt vervangt ‘de Structuurvisie (2012)’.

### 1.2. Rol en sturingsfilosofie

De omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld van de gemeente in 2040. Het opstellen en uitvoeren van de omgevingsvisie doen we als gemeente met de samenleving. De omgevingsvisie biedt een ‘flexibel raamwerk’ (met ‘spelregels’) voor nieuwe ontwikkelingen met heldere uitgangspunten voor alle partijen. Met behulp van de omgevingsvisie kan de gemeenteraad sturen op gewenste ontwikkelingen in de fysieke ruimte, ten eerste omdat het de basis is voor het beleid. Ten tweede is de omgevingsvisie de toetssteen waarlangs plannen, projecten en initiatieven zullen worden gelegd en beoordeeld. Het speelt verder een indirecte rol bij het afwegen van initiatieven. Er is meer ruimte voor initiatieven en participatie van bewoners, bedrijven en organisaties. Als een initiatief niet blijkt te passen in het omgevingsplan, dan kan hier namelijk van afgeweken worden (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)). Het integrale inspiratie- en afwegingskader in de omgevingsvisie helpt bij het afwegen van die afwijkingen. Daarmee vormt het ook een enthousiasmerende uitnodiging naar de samenleving. Het afwegingskader is gebaseerd op drie kernwaarden met voor elke kernwaarde een vijftal

thema’s. De bestaande kwaliteiten van de gemeente De Bilt vormen daarbij het vertrekpunt.

De omgevingsvisie is het vliegwiel om de eerste stappen richting de toekomst te zetten en duidelijk te maken welke vervolgstappen nodig zijn. Het is dan ook belangrijk de omgevingsvisie te plaatsen in het geheel van de beleidscyclus (zie ook paragraaf 6.3.). Zo vormt de omgevingsvisie de beleidsmatige basis voor het omgevingsplan en eventuele (omgevings)programma’s. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de huidige bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar een voorlopig omgevingsplan. De gemeente moet hiervan een omgevingsplan maken door de verordeningen en regels per locatie op te nemen. De omgevingsvisie bevat het gemeentelijke beleid voor de fysieke leefomgeving. Op basis van dit beleid maakt de gemeente (de regels in) het omgevingsplan. De omgevingsvisie wordt zo opgesteld dat deze relatief eenvoudig te vertalen is in het omgevingsplan.

Dit doen we door logische deelgebieden te kiezen en per deelgebied duidelijke keuzes te maken.

In het verlengde van de omgevingsvisie en het omgevingsplan kan de gemeente – gebiedsgerichte of themagerichte - uitvoeringsprogramma’s opstellen. Ook wordt de omgevingsvisie periodiek gemonitord en geëvalueerd (zie paragraaf 6.5.). De omgevingsvisie is dus nooit ‘af’.



# PROCES

## 1.3. Een gezamenlijk proces

We werken stapsgewijs - samen met inwoners, bedrijven, ketenpartners, regionale partners en maatschappelijke organisaties - naar een goed afgewogen en breed gedragen omgevingsvisie toe. Deze processtappen zijn op de volgende pagina schematisch weergegeven. In december 2020 heeft de gemeenteraad de Startnotitie voor de omgevingsvisie vastgesteld. Hiermee heeft de raad de procesmatige en inhoudelijke kaders bepaald voor de omgevingsvisie. Daarna hebben we een inventarisatie en analyse van de huidige situatie gemaakt. Aan de hand van een beleids-, data- en gebiedsanalyse is de Basisverkenning opgesteld.

Tijdens de eerste Maand van de Leefomgeving (april 2021) is aan de hand van verschillende enquêtes en vele bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en de politiek een eerste beeld ontstaan van gezamenlijke ambities en punten waarover de meningen uiteenliepen. Opbrengsten uit deze bijeenkomsten zijn terug te vinden in een apart participatieverslag. De dilemma's die zijn geformuleerd zijn verder uitgewerkt in de vier vergezichten in de Koersnotitie.

Het is verplicht om de milieu- en omgevingseffecten van de omgevingsvisie in kaart te brengen. Deze effecten zijn in beeld gebracht met een milieueffectenrapportage (MER). In het MER Deel A zijn de vergezichten nader getoetst op deze effecten. Hiermee zijn aandachtspunten voor de omgevingskwaliteit inzichtelijk gemaakt. Dit draagt bij aan een diepgaande



discussie en het maken van goed afgewogen keuzes over de gewenste ontwikkeling van de gemeente De Bilt. Het resultaat hiervan is geland in de Dialoognotitie. Alle documenten vindt u terug op de website <https://doemeedebilt.nl/de+omgevingsvisie>.

De Dialoognotitie vormde de basis voor de Toekomstdebatten in april 2022 om breed in de samenleving voorkeuren op te halen over de gewenste ontwikkelingen. Samen met de samenleving hebben we gezocht naar een breed gedragen voorkeursrichting, wat een combinatie van elementen uit de verschillende vergezichten is. Aan de hand van de Dialoognotitie, het IRP 2040<sup>2</sup> en actuele ontwikkelingen hebben we de 'Kern van de Visie' opgesteld. De Kern van de Visie, die is vastgesteld door het college, vormt de basis voor de (ontwerp)omgevingsvisie. De ontwerpomgevingsvisie

wordt (conform de wettelijke plicht) getoetst op milieueffecten in (deel B van) het MER.

In de 3e Maand van de Leefomgeving (gepland maart 2023) wordt zowel de concept-ontwerpomgevingsvisie als een eerste toetsing in het kader van het MER gepresenteerd aan de participanten van de eerdere dialoog- en toekomstsessies en overige belangstellenden.

De uitkomst van de dialoogsessies zijn samen met kaders en beleidsuitgangspunten die eerder zijn vastgesteld in de gemeenteraad, de bouwstenen waarmee deze visie is uitgewerkt.

1 Dialoognotitie Omgevingsvisie dd 03-02-2022

2 Het Integraal Ruimtelijk Perspectief U10 van november 2021









## 1.4. Leeswijzer

In deze paragraaf wordt de verdere opbouw van de omgevingsvisie beschreven. De omgevingsvisie is het resultaat van een participatieproces waarbij inwoners, ondernemers en andere partijen hun inbreng hebben geleverd die de basis vormt voor de deze omgevingsvisie. Daarom spreken we in de ‘wij-vorm’ waarbij we bedoelen de gemeente, inwoners en ondernemers. Als het alleen om de gemeente gaat, zeggen we dat ook.

*“Grootste wens is om het groene en dorpse karakter van onze gemeente te behouden.”*

**Hoofdstuk 2** omvat een beschrijving van de kracht van De Bilt. Wat maakt De Bilt tot De Bilt, wat is het DNA, en waarom is dat bijzonder? Hier tonen we een aantal karakteristieke elementen die de belangrijkste kwaliteiten vormen van onze leefomgeving. Deze kwaliteiten willen we behouden en vormen daarom het vertrekpunt op weg naar de toekomst. Vervolgens wordt het maatschappelijk krachtenveld beschreven zoals we dat in De Bilt ervaren. Welke veranderingen spelen in onze samenleving, welke aandachtspunten zijn er voor onze gemeente en welke krachten kunnen we nu misschien nog onvoldoende inschatten? Deze aandachtspunten zijn een belangrijke aanleiding voor het opstellen van een omgevingsvisie.

**In hoofdstuk 3** is vervolgens de langetermijnvisie voor het jaar 2040 beschreven. Dit is de stip op de horizon waarop we koersen.

**In hoofdstuk 4** worden de belangrijkste ambities per thema of onderwerp beschreven. In dit hoofdstuk vindt u ook de omgevingsvisiekaart. Op deze kaart zijn de voornaamste ambities, kansen en uitdagingen voor onze gemeente weergegeven.

**In hoofdstuk 5** zijn de ambities uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden.

**Hoofdstuk 6** geeft een toelichting op de manier waarop we de ambities uit de omgevingsvisie kunnen realiseren. Welke mogelijkheden zijn er? Waar moet de gemeente met u over nadenken? In dit laatste hoofdstuk vindt u ook een toelichting op aspecten die nog moeten worden uitgewerkt of waar de gemeente al mee bezig is. Tot slot staat hier een eerste aanzet voor de manier waarop de gemeente deze visie gaat verwerken in het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan).





# 2 ONZE KRACHT



# 2 ONZE KRACHT

## 2. ONZE KRACHT

### 2.1. De Bilt in historisch en geografisch perspectief

#### INLEIDING

**Een belangrijk doel van de omgevingsvisie is het behoud van het karakter en de identiteit van De Bilt. Om de identiteit te herkennen en hierop voort te bouwen, kijken we eerst naar de historische landschappen en het cultureel erfgoed van De Bilt en vervolgens kijken we naar de positie van De Bilt in de regio.**

#### HISTORIE

De gemeente De Bilt is op 1 januari 2001 ontstaan na de gemeentelijke herindeling van de gemeenten De Bilt en Maartensdijk. De gemeente beschikt over een rijke en gevarieerde bewoningsgeschiedenis, die tot circa 12.000 jaar geleden teruggaat. Naast de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuren en de daarin verweven kernen zijn er in de gemeente zeer veel bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig. Al eeuwen is de gemeente De Bilt een plek van strategisch belang en een uitloopgebied voor de stedeling om te wonen en te ontspannen.

#### Landschappen

De verscheidenheid aan landschappen in de gemeente is groot door de ligging van de gemeente op het overgangsgebied van verschillende bodemtypen. Het noordoostelijke deel van de gemeente ligt op de flank van de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. Naar het (zuid)westen toe gaan de glooiende hellingen van de stuwwal over in dekzandvlaktes, die nog verder naar het westen toe worden bedekt met veen. In het zuiden van de gemeente bevinden zich afzettingen van het oude riviersysteem van de Rijn. Dit zeer gevarieerde landschap heeft geleid tot grote verschillen in bewoning en gebruik van de diverse landschapszones, die hun weerslag kennen in vele tientallen archeologische vindplaatsen.

#### De Bilt en Bilthoven

De Bilt en Bilthoven zijn twee kernen die op de grens van de Utrechtse Heuvelrug zijn ontstaan. Deze twee kernen hebben door de jaren heen de grootste verstedelijking doorgemaakt, met name vanaf de jaren '60. De Bilt en Bilthoven werden, door de aanwezige ruimte die in Utrecht niet geboden kon worden en de centrale ligging in het land, de vestigingsplaats van het KNMI eind 19e eeuw en het RIVM in de jaren vijftig. De kernen zijn vergroeid met de groene kamers en bossen van de Utrechtse Heuvelrug en Bilthoven-Noord is zelfs het bos ingegroeid.

#### Lintdorpen Groenekan, Maartensdijk en Westbroek

Meer westelijk bestaan Groenekan en Maartensdijk (gelegen in het coulisselandschap<sup>1</sup>) evenals Westbroek (gelegen in het veenweidelandschap) uit bebouwingslinten langs de oost-west georiënteerde ontginningsassen. Vooral Maartensdijk is door uitbreidingswijken vanaf de jaren '60 in zuidelijke richting uit het lint gegroeid, maar het lint zelf is ook hier nog duidelijk herkenbaar.

#### Hollandsche Rading

Hollandsche Rading ligt tussen de bossen en het veenweidegebied, bij de provinciegrens. Het wordt gekenmerkt door een aantal monumentale lanen die zijn gekoppeld aan bosstroken en houtwallen die vanuit de Heuvelrug het open weidegebied insteken.

Groenekan en Hollandsche Rading zijn twee kernen die niet meeverhuisden met de verplaatsing van de ontginning, waardoor verdere groei van de bebouwingslinten toentertijd uitbleef. De komst van een eigen treinstation in Hollandsche Rading bracht later alsnog een groeistimulans op gang, met name vanaf 1950.

---

*“Mijn droom is dat mijn kinderen hier een woning kunnen vinden.”*

---

<sup>1</sup> Het coulisselandschap is ontstaan door de ontginning van de dekzandgronden op de overgang van de heuvelrug naar het veenweidegebied in een lange slagenverkaveling. Dit is een gevarieerd, half-open landschap met landgoedbossen, singels, houtwallen, hagen, akkers en weilanden.



## De voorlaatste IJstijd (Saalien, 250.000 – 130.000 jaar geleden)

De stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug hebben zich in deze tijd gevormd.

## Midden-Steentijd (Mesolithicum, 8800-4900 v. Chr.)

De oudste bewoningssporen binnen de gemeente dateren uit deze periode. In deze periode was nog geen sprake van permanente woonplaatsen. De mensen leefden vooral van de jacht en het verzamelen van eetbare planten, en verbleven meestal maar kort (enkele dagen of weken) op dezelfde plek. In de gemeente zijn diverse vindplaatsen uit het Mesolithicum bekend op dekzandruggen en -koppen in het midden en westen van de gemeente.

## Nieuwe Steentijd (Neolithicum, 4900-2000 v. Chr.)

Met de introductie van de landbouw verschenen de eerste permanente nederzettingen. De Neolithische boeren vestigden zich vooral op de hogere en drogere delen in het landschap: stuwwalflanken, dekzandruggen en oeverwallen, die geschikt waren voor akkerbouw. Het vee werd geweid in de lageregelegen gebieden. De Neolithische vindplaatsen in de gemeente zijn vooral teruggevonden op de makkelijk te bewerken zandgronden op of nabij de stuwwallen.

---

*“Met de komst van de spoorlijn in 1863 werd het gebied ontdekt als ideale woonplaats voor de welvarende klassen.”*

---

## Bronstijd (2000-800 v. Chr.)

### IJzertijd (800-12 v. Chr.)

### Romeinse tijd (12 v. Chr.-450 na Chr.)

Archeologische sporen uit de daaropvolgende tijden zijn schaars in de gemeente De Bilt. Dit heeft mogelijk te maken met uitputting van de akkerarealen en een vernatting van grote delen van het gebied, waardoor ze minder aantrekkelijk werden voor bewoning.

## Grote Ontginning (10e – 13e eeuw)

De succesvolle Grote Ontginning in de Middeleeuwen van een deel van het landschap van de gemeente De Bilt zorgde voor het ontstaan van nederzettingen, waarbij een wegenpatroon werd gevormd op de dwarsdijken en haaks daarvan richting het achterland. Dorpen ontstonden langs de ontginningsassen of op de overgang van landschapszones en kruispunten van wegen. Met de komst van de spoorlijn in 1863 tussen Utrecht en Amersfoort (en in 1871 tussen Utrecht en Hilversum) werd het gebied ontdekt als ideale woonplaats voor de welvarende klasse.

## 17<sup>e</sup> eeuw: Landgoederen en buitenhuizen

Vanaf de tweede helft van de 17e eeuw werden landgoederen aangekocht en in gebruik genomen. Buitenhuizen golden als statusobject en de opkomst van de Romantiek bekrachtigde het ideaal van ‘genieten van de onbezoedelde natuur’. Het gebied van Maartensdijk tot Soestdijk stond bekend als de ‘Laagte van Pijnenburg’. Het zuidelijke deel van de Utrechtse Heuvelrug stond bekend als de ‘Stichtse Lustwarande’.



## 1815: Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie werd opgezet toen Utrecht kort na de vestiging van de monarchie binnen de linie werd gebracht en is een belangrijk cultuurhistorisch element. Het heeft van 1815 tot 1951 dienstgedaan en bestaat uit een strook land die met behulp van sluizen, inlaten en kanalen onder water kon worden gezet. Hiermee konden de (te voet) oprukkende vijandelijke legers worden gestopt. De hoger gelegen gebieden zijn voorzien van verdedigingswerken (onder andere forten) die door middel van beplanting aan het oog werden onttrokken. De linie is grotendeels nog intact.



# 2 ONZE KRACHT

## DE BILT IN DE REGIO

Gemeente De Bilt ligt ten noordoosten van de stad Utrecht en ook op steenworp afstand van Hilversum en Amersfoort. De gemeente bestaat uit de zes kernen De Bilt, Bilthoven, Groenekan, Maartensdijk, Westbroek en Hollandsche Rading met elk hun eigen identiteit en (ruimtelijke) karaktereigenschappen. De centrale ligging van de gemeente De Bilt in de noordoostelijke vleugel van de Randstad zorgt ervoor dat grootstedelijke voorzieningen zoals ziekenhuizen en grote theaters op steenworp afstand liggen en dat er veel werkgelegenheid is.

Gemeente de Bilt biedt aantrekkelijke groene woon-werkomgevingen met een goede bereikbaarheid door de positie van de gemeente in het regionale infrastructurele netwerk dat bestaat uit de A27, de A28, de N237, de N234 en twee stations. De gemeente maakt deel uit van het Daily Urban System<sup>1</sup> van Utrecht. Dit betekent dat er een grote in- en uitgaande pendel is van en naar Utrecht. Daarnaast profileert gemeente De Bilt zich op het gebied van kennisintensieve bedrijvigheid, voornamelijk in de Life Science sector maar ook in de opkomende zogenaamde Earth Sector. Het KNMI en ingenieursbedrijf SWECO spelen een belangrijke rol binnen de Earth Sector binnen het Earth Valley ecosysteem in de regio Utrecht-Amersfoort.



↑ Afbeelding: Ligging in de regio

“Een aantrekkelijke groene woon-werkomgeving.”

<sup>1</sup> Een Daily Urban System (DUS) is het gebied waarbinnen de belangrijkste dagelijkse verplaatsingen (woon-werk, studie, sport, etc.) zich afspelen.

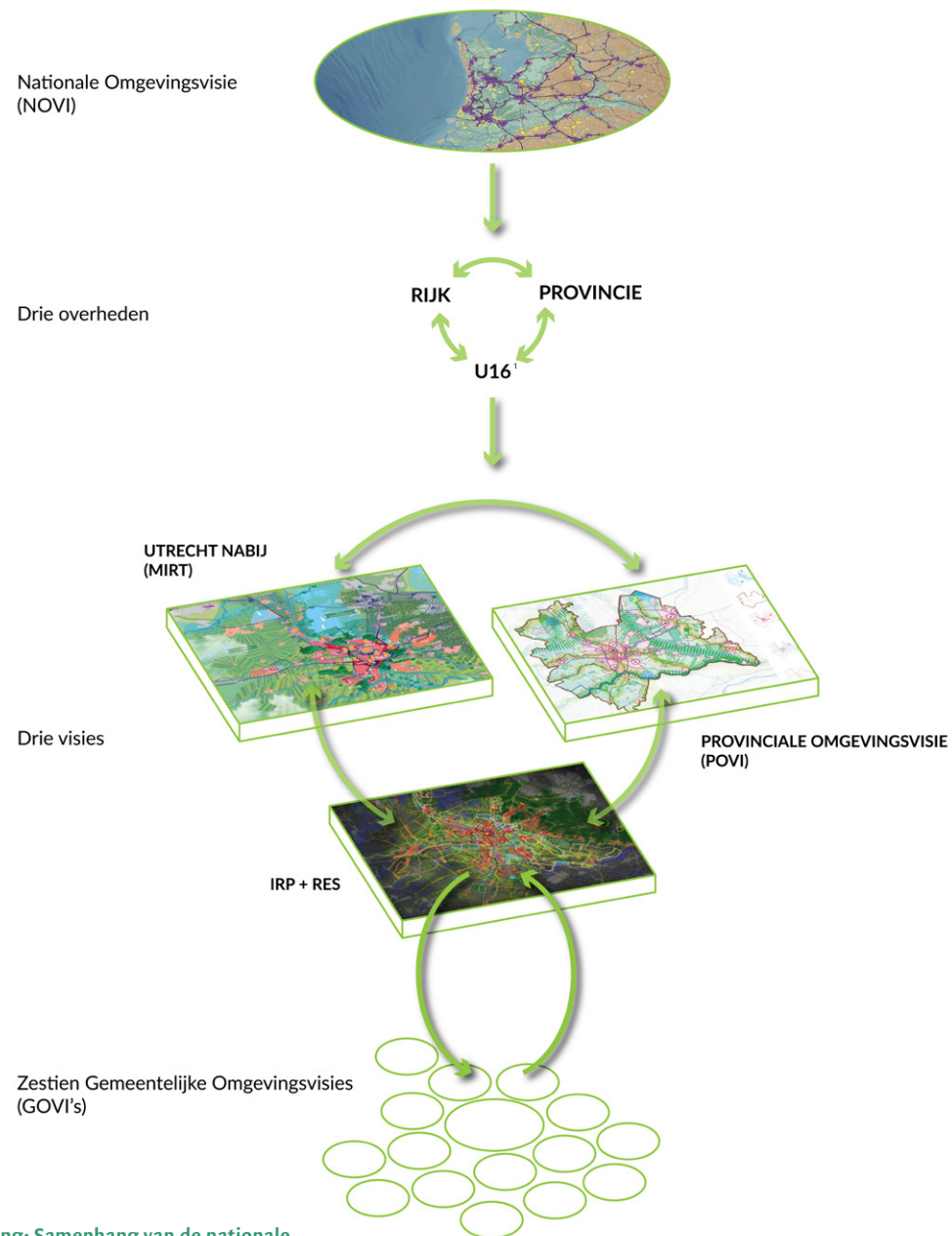


## LANDELIJK, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

De gemeente De Bilt staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een groter geheel. Daarbij gaat het om (het beleid op) het nationale, de provinciale en het regionale schaalniveau. Het is een opgave om een balans te vinden tussen deze bredere belangen en behoud van lokale kwaliteiten. Hiernaast staande afbeelding uit het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040 (IRP) weergeeft de samenhang van de nationale, provinciale en regionale visies.

Het Rijk stelt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) dat Nederland in de toekomst een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving moet bieden en economisch moet kunnen floreren. Met de NOVI wordt toegewerkt naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie: zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuur-inclusief, waarbij grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter behouden. Daarbij wordt erkend dat de druk op de ruimte en de leefomgeving voortdurend om een afweging van verschillende belangen vraagt. Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige wegging te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen voorkomen.



↑ Afbeelding: Samenhang van de nationale, provinciale en regionale visies (Bron: Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040)

<sup>1</sup> Het officiële samenwerkingsverband is U10. Hierin werkten 10 gemeenten samen. Dit is uitgebreid naar een samenwerking tussen 16 gemeenten (U16).



## 2 ONZE KRACHT

De provincie Utrecht stelt in haar Provinciale Omgevingsvisie (POVI) de volgende uitgangspunten:

1. **Stad en land gezond:** een goede gezondheid in woon-, werk- en leefgebieden en groene, rustige gebieden in nabijheid van stad en dorp om te ontspannen
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust:** een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en perspectief voor bodemdalingsgebieden zoals het veenweidegebied
3. **Duurzame energie:** een energieneutrale provincie in 2040
4. **Vitale steden en dorpen:** ruimte voor wonen, leven, werken en winkelen
5. **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:** een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken van wegen, openbaar vervoer en fiets
6. **Levend landschap, erfgoed en cultuur:** aantrekkelijke landschappen en toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed
7. **Toekomstbestendige natuur en landbouw:** robuuste natuur met hoge biodiversiteit en duurzame landbouwtransitie

In 'Utrecht Nabij' presenteren het Rijk en de regio Utrecht hun visie voor de regio richting het jaar 2040 waarin staat hoe de regio Utrecht de komende decennia de groei van woningen en banen opvangt. Woningen, werklocaties en voorzieningen moeten in 2040 dicht bij elkaar liggen en goed bereikbaar zijn. De Utrechtse landschappen moeten hun kwaliteit behouden en goed toegankelijk zijn vanuit de stad en omliggende kernen. Er wordt stevig ingezet op mobiliteit doordat 'meer ruimte voor wonen en werken' gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van de regio. Het OV- en fietsnetwerk wordt verbeterd om een aantrekkelijk alternatief te bieden voor autoritten.

Er is ingestemd met het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040 (IRP) van de U10 en besloten dit als bouwsteen voor de omgevingsvisie te gebruiken. Het IRP is de gezamenlijke ontwikkelrichting tot 2040 van de 16 gemeenten in de regio Utrecht en sluit aan op de hierboven genoemde opgaven. Belangrijke opgaven voor De Bilt zijn:

1. **Beschermen en versterken van de waterlienschech** om de recreatieve druk op andere gebieden zoals de Utrechtse Heuvelrug te verminderen
2. **Woningbouwontwikkeling langs nieuwe en bestaande ov-assen** waaronder in De Bilt

3. **Integreren van water, klimaatadaptatie en biodiversiteit** in alle opgaven
4. **Voorkomen van versnippering van het landschap** door te investeren in mobiliteit en verstedelijking om zo de landschappen beter met elkaar te verbinden
5. **Onderzoek naar en verbetering van verschillende (snel)fietsverbindingen** Bilthoven en Utrecht Science Park
6. **Onderzoek naar het uitbreiden en versnellen van het openbaar vervoer netwerk**
7. **Doorontwikkeling Utrecht Science Park Bilthoven**
8. **Transformatie en menging spoorzone Bilthoven** (Knooppuntontwikkeling stationsgebied en bedrijventerrein Rembrandtlaan)

Het IRP 2040 heeft geleid tot duidelijke keuzes die lokale, regionale, provinciale en nationale opgaven met elkaar verbinden. Het IRP is opgebouwd vanuit de lokale beleidslijnen, vervolgens zijn er (boven)lokale en regionale keuzes gemaakt. Over veel onderwerpen is overeenstemming maar andere onderwerpen vragen nog om voortzetting van de regionale dialoog. Het IRP is daarmee een dynamisch document dat periodiek geactualiseerd wordt. In de omgevingsvisie De Bilt 2040 worden deze regionale keuzes nader ingekleurd voor onze gemeente.



## REGIONALE ENERGIESTRATEGIE (RES)

Het huidige doel is dat in 2030 in Nederland 70 procent van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen afkomstig is. Tegelijk groeit de vraag naar elektriciteit. Het opwekken van duurzame energie gebeurt met windturbines op zee, op land en met zonnepanelen op daken en in zonneparken. Hierbij moeten we ook rekening houden met de opslag van deze duurzame energie.

Om deze doelstelling te halen werken we in de regio U16 aan de Regionale Energiestrategie (RES)<sup>1</sup>. De gemeente De Bilt heeft als ambitie om in 2030 één derde (50 GWh) van het elektriciteitsgebruik in 2050 in de gemeente duurzaam op te wekken. Hiervan heeft de gemeente 30 GWh ingebracht als haar bijdrage aan de RES. Hierbij geven we allereerst de voorkeur aan zonnepanelen op daken (zonneladder). Met alleen zonnepanelen op daken kunnen we niet aan de doelstelling voldoen. Om de uitersten van het speelveld in beeld te brengen, kijken we daarom ook naar de mogelijkheden van (grootschalige) energieopwekking in het buitengebied

## GEMEENTELIJK BELEID

In de bijlage (bijlage 1) is een overzicht opgenomen van het gemeentelijk beleid dat is opgenomen in de omgevingsvisie en beleid dat wordt vervangen door de omgevingsvisie.

<sup>1</sup> Het maken van een RES is overigens verplicht. Als de regio niet met een bod komt, dan zal het Rijk bepalen hoe moet worden voorzien in de regionale energiebehoefte.

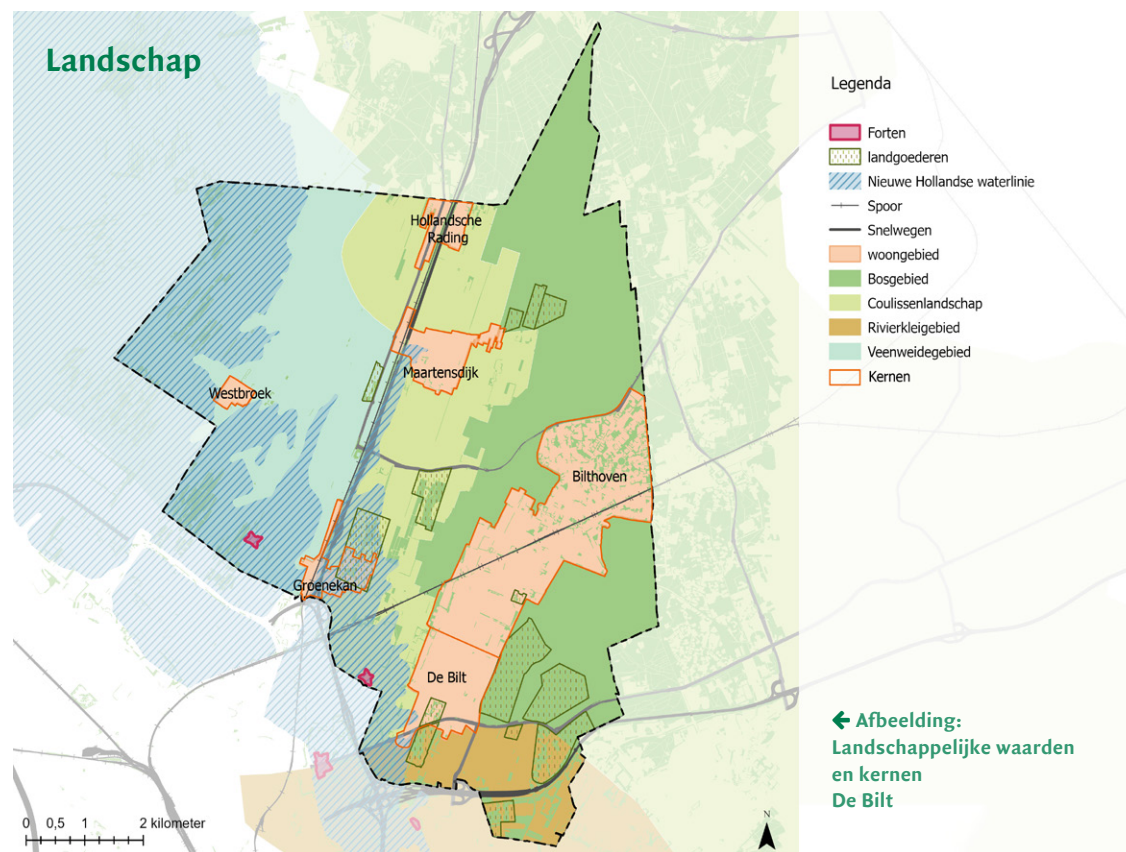
## 2.2. Identiteit en kernkwaliteiten

### INLEIDING

In deze paragraaf beschrijven we kort en bondig de belangrijkste kwaliteiten van onze gemeente die we in de eerste fase van het omgevingsvisietraject hebben opgehaald. Deze kwaliteiten vormen de basis voor de koers van omgevingsvisie De Bilt 2040.

## HISTORISCHE LANDSCHAPPEN EN CULTUREEL ERFGOED

De gemeente De Bilt bestaat uit het samenspel van vier cultuurhistorisch waardevolle landschappen met zes kernen (zie afbeelding hieronder). Het karakter en de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de landschappen en kernen zijn in hoofdstuk 5 beschreven.





# 2 ONZE KRACHT

## LANDSCHAPPEN

- Veenweidegebied
- Coulisselandschap
- Kromme Rijngebied
- Bosgebied Utrechtse Heuvelrug

## KERNEN

- De Bilt
- Bilthoven
- Groenekan
- Westbroek
- Maartensdijk
- Hollandsche Rading

Een aanzienlijk deel van de oppervlakte van de gemeente De Bilt wordt gebruikt voor de landbouw. Verder bevinden zich op het grondgebied van de gemeente De Bilt delen van veel waardevolle (natuur) gebieden, waaronder het Oostelijke Vechtplassengebied (Natura 2000-gebied), de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Utrechtse Heuvelrug en de landgoederenzones (Laagte van Pijnenburg, Stichtse Lustwarande).

Al deze gebieden hebben hoge natuurwaarden, maar zijn zeker ook van groot belang vanwege hun landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische

waarden. De landschappen maken deel uit van de regionale en nationale ecologische hoofdstructuur (het Natuurnetwerk Nederland) en/of de cultuurhistorische hoofdstructuur. Samen vormen deze gebieden essentiële ecologische verbindingzones tussen de omringende robuuste natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug, het Kromme Rijngebied en het Vecht- en Plassengebied. Tevens versterken deze landschappen/ natuurgebieden de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente

Iedere kern is verknoopt met het omliggende landschap, omdat groene structuren - of dit nu polderlinten of statige bomenlanen zijn - tot diep in de kernen doordringen. Het groene landschap, de natuurgebieden en cultureel erfgoed dragen bij aan een prettige woonomgeving voor de inwoners van de gemeente De Bilt. Iedere kern heeft zijn eigen culturele historie en landschappelijk/geografisch setting en daarmee zijn eigen unieke karakter. Zo kennen we in de gemeente verschillen beschermde gezichten en monumenten.

De gemeente kent een goed voorzieningenniveau, met voorzieningen verspreid over de kernen. Elke kern huisvest waar mogelijk en naar behoefte maatschappelijke basisvoorzieningen (basisschool, sportvereniging) en ook zijn er voldoende zorgvoorzieningen in de buurt (huisarts, fysiotherapeut, tandarts et cetera). Voor dagelijkse boodschappen kunnen inwoners terecht in de winkelgebieden van De Bilt (Hessenweg-Looydijk), Bilthoven (centrum en Kwinkelier) en Maartensdijk (Maartensplein) en daarnaast winkelcentrum de Planetenbaan met de wekelijkse markt op vrijdag en een aantal supermarkten

verspreid over de gemeente. De winkelgebieden in De Bilt en Bilthoven bieden naast de dagelijkse boodschappen ook een aanbod aan horeca en andere winkels. Tot slot ligt de stad Utrecht op steenworpafstand, met een grootstedelijk winkel- en horeca-aanbod en bovenlokale voorzieningen zoals theater, bioscoop, ziekenhuis et cetera.

## CENTRALE LIGGING IN DE REGIO UTRECHT

De gemeente De Bilt maakt deel uit van de regio Utrecht en ligt centraal in het landschappelijk hart van de noordvleugel van de Randstad. Dankzij de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, is de gemeente aantrekkelijk voor inwoners uit de stad Utrecht om te recreëren. Dankzij de goede aansluiting op het stedelijk netwerk via de weg en over het spoor is de regionale bereikbaarheid uitstekend.

---

*“Meer ruimte voor voetgangers en fietsers door middel van betere fietspaden, breder en minder ‘mengen’ met snelverkeer. Meer wandel- en fietspaden zorgen er ook voor dat iedereen kan genieten van onze mooie natuur.”*

---



## 2.3. Maatschappelijk krachtenveld

### INLEIDING

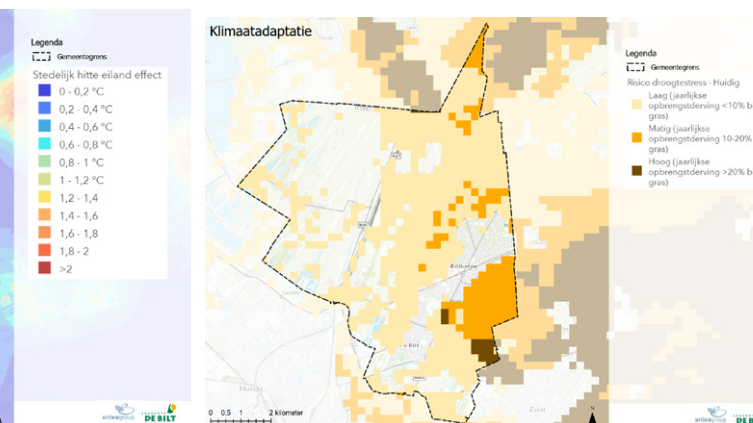
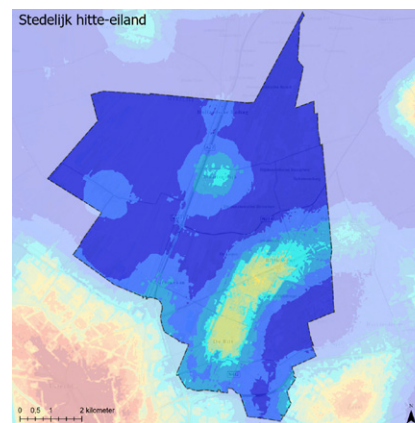
**De vorige paragraaf toont dat De Bilt veel belangrijke kwaliteiten heeft die zorgen voor een goede woon-, werk en leefomgeving. Het is belangrijk om deze kwaliteiten te koesteren en waar mogelijk te versterken en uit te breiden. Het blijft echter niet vanzelf zo. Bestaande uitdagingen en nieuwe trends en ontwikkelingen kunnen die kwaliteiten onder druk zetten, maar ze bieden even zo vaak kansen. Met de omgevingsvisie willen we hier vroegtijdig op inspelen en ervoor zorgen dat we goed voorbereid de toekomst ingaan.**

### BODEM, WATER EN KLIMAAT

De druk op de ondergrond wordt met de jaren groter. Kabels, leidingen, rioleringen en tunnels maken het noodzakelijk regelmatig in de bodem te roeren. Ook nieuwe ontwikkelingen dragen hier aan bij zoals klimaatverandering. Naar verwachting zal de klimaatverandering zich de komende jaren verder voortzetten waardoor zomers warmer zijn, er meer kans is op piekbuien en langere periodes van droogte. Er is hierdoor toenemende kans op hittestress in het stedelijk gebied. De kans op wateroverlast door piekbuien zal tevens toenemen.

Daarnaast is er door de toenemende verandering in weerextremen ook een vergrote kans op droogtestress. De gevolgen van klimaatverandering zijn een belangrijk aspect voor de fysieke leefomgeving. Binnen de gemeente zijn deze ontwikkelingen op sommige plekken goed te merken. In het veenweidegebied treedt bijvoorbeeld bodemdaling op door inklinking van de bodem als gevolg van het verlagen van het waterpeil. Dit effect wordt door de toenemende droogte versterkt. Daarnaast worden (piek)buien heftiger de komende decennia waardoor juist ook meer wateroverlast kan ontstaan. In gebieden waar grondwaterproblematiek speelt is een vertraagde infiltratie in de bodem gewenst. De omgevingsvisie biedt de kans om een verbinding te maken tussen de gemeentelijke wateropgaven en andere thema's zoals klimaatadaptatie en het cultuurhistorische landschap.

↓ **Afbeelding: Hitte-eiland effect De Bilt (bron: Atlas voor de Leefomgeving)**  
**Rechts: Risico op droogtestress (Bron: Klimateffectatlas).**



### BELANG VAN KERNKWALITEITEN LANDSCHAP, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Het Biltse landschap en de kernen komen steeds meer onder druk te staan. Rijks- en provinciaal beleid is erop gericht om de groei van wonen en werken en de energietransitie zoveel mogelijk in het stedelijk gebied op te lossen. Toch komen er ook ruimteclaims op het buitengebied om de opgave op het gebied van wonen, werken en energie op te lossen. Denk hierbij aan de noodzakelijke energietransitie, de forse woningbouwopgave, ruimte voor bedrijvigheid en de hierbij benodigde opwaardering van infrastructuur en mobiliteit. Doordat de lage Veenweidegebieden niet geschikt zijn voor verstedelijking en de hogere gelegen gebieden vooral bestaan uit bos en natuur wordt voor deze ruimteclaims vooral gekeken naar het coulisselandschap. Het coulisselandschap kenmerkt zich echter als een zeer aantrekkelijk kleinschalig landschap met hoge cultuurhistorische waarden.



# 2 ONZE KRACHT

De gemeente is rijk aan mooie landgoederen. Deze landgoederen onderhouden wordt een steeds grotere uitdaging. Meer mogelijkheden om opbrengsten op de landgoederen zijn nodig om deze ook voor de toekomst te behouden en toegankelijk te houden. In het programma 'Erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit' wordt de Cultuurhistorische Waarden Analyse en Archeologische Verwachtingen kaart nog uitgewerkt, waar hierbij nu alvast verwezen wordt. Deze gemeentebrede analyse zal ingaan op de karakteristieke en kwaliteiten van alle landschapstypen en de dorpskernen. Deze waarden zijn van groot belang voor de leefbaarheid van de gemeente.

## MILIEU EN GEZONDHEIDSBESCHERMING

Een verhoogde concentratie luchtverontreinigende stoffen en geluidhinder hebben invloed op de gezondheid van bewoners in een gebied. De concentratie van fijnstof en zeer fijn stof is het hoogst langs de A27 en

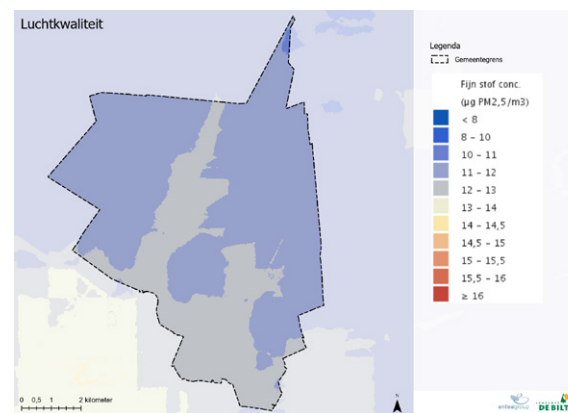
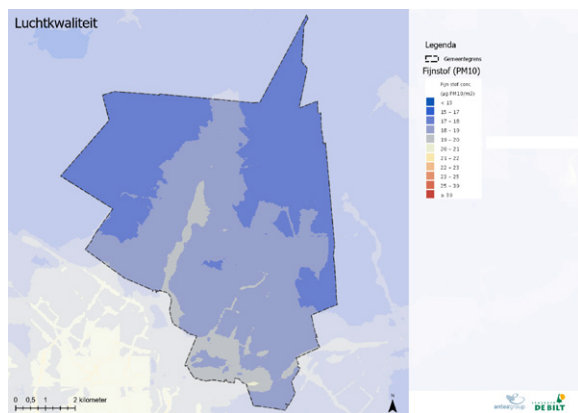
de A28. Daarnaast is ook in het centrum van De Bilt een hogere concentratie gemeten dan in de rest van de gemeente. De hoogste concentraties liggen ruim onder de wettelijke grenswaarde voor fijnstof, maar boven de advieswaarde gesteld door de World Health Organization (WHO).

Door de technologische ontwikkeling (elektrische auto's en schonere bedrijven) en door landelijk beleid dat wordt gevoerd op het verminderen van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, is er een dalende trend zichtbaar van de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen. De kernen tegen de snelweg aan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Groenekan (en in mindere mate De Bilt), kennen een hoge geluidbelasting. Enerzijds neemt de geluidbelasting door het toenemende wegverkeer toe. Anderzijds worden motoren stiller en wordt in toenemende mate stil asfalt toegepast waardoor wegverkeerlawaai minder ver reikt. Dezelfde trend is op te merken voor industrie: bedrijven worden

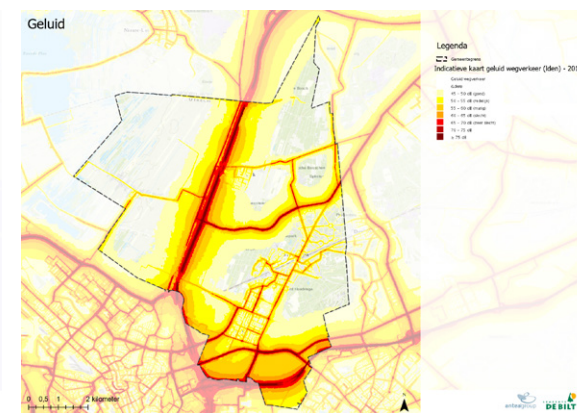
gestimuleerd om de Best Beschikbare Technieken (BBT) toe te passen om hun geluidemissie te beperken.

## GEVARIEERDE VRAAG NAAR WONINGEN (WONEN EN BEVOLKING)

Om te voorzien in de verwachte eigen woningbehoefte tot 2040 zijn in de gemeente De Bilt 720 extra woningen nodig (bron: Primos-prognose 2019, Woononderzoek De Bilt 2020). Dit wordt gevormd door huishoudens die nu bijvoorbeeld op een recreatiepark wonen, gescheiden mensen die op kamers wonen, starters die langdurig bij ouders blijven wonen, mensen met een specifieke zorgbehoefte en statushouders. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente is ruim 10 jaar. Om het woningtekort in te lopen zijn in de gemeente De Bilt tot 2030 nog 670 extra woningen nodig. Dat geeft een totale woningbehoefte tot 2040 van 1390 woningen.



↑ Afbeelding: Achtergrondconcentratie fijnstof (PM10) (Links) en zeer fijnstof (PM2,5) (rechts) in De Bilt in 2018 (Bron: Atlas van de Leefomgeving).



↑ Afbeelding: Gecumuleerd wegverkeerslawaai diverse wegcategorieën (Bron: Atlas voor de Leefomgeving).



# 2 ONZE KRACHT

Dit is exclusief een deel van de extra opgaven voor de huisvesting van statushouders, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, spoedzoekers en thuislozen'. De focus ligt op het realiseren van betaalbare woningen en appartementen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Dit onderstreept de noodzaak om snel tot vergroting van het planaanbod te komen.

## ECONOMIE IN TRANSITIE (ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID)

Naast de hoogwaardige kenniseconomie kent de gemeente De Bilt een sterk lokaal MKB. Nu op Larenstein geen kavels meer beschikbaar zijn, is er weinig tot geen ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen om door te groeien. Daarnaast is er een aanvullende vraag voor bedrijven die ruimte maken voor transformatie van verouderde bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties in de kernen en in het buitengebied. Kansen voor groei buiten de gemeenten zijn ook beperkt door een tekort aan bedrijfsruimte in de hele regio Utrecht. Bij onvoldoende ruimte voor bedrijven bestaat ook het risico dat het steeds lastiger wordt voor inwoners om lokaal een bedrijf te vinden voor bijvoorbeeld onderhoud- en reparatie klussen.

Veel van de in totaal circa 3.400 zzp'ers, voornamelijk uit de adviessector werken vanuit huis. Deze nieuwe manier van werken zorgt voor minder vraag naar kantoorpanden. Desondanks is er momenteel beperkt kantoorvastgoed beschikbaar. De aard van de vraag naar kantoorlocaties is wel veranderd. Er is meer behoefte

aan kleinschalige, multifunctionele en aantrekkelijke werklocaties met flexwerkplekken. Voor kantoorlocaties worden hoogwaardige openbaar vervoer-bereikbaarheid en fietspaden voor woon-werkverkeer steeds belangrijker. Het openbaar vervoer en de fiets moeten de komende jaren een aantrekkelijker alternatief worden voor de auto.

Het Utrecht Science Park (USP) heeft grote aantrekkingskracht voor talent en de innovatieve bedrijvigheid en is een belangrijke bron van werkgelegenheid in de regio met het Utrecht Science Park Bilthoven als vestiging in de Bilt. Met de verhuizing van het RIVM verhuist er hoogwaardige werkgelegenheid naar Utrecht en ontstaat er ruimte op het USP Bilthoven voor nieuwe hoogwaardige werkgelegenheid in de Life Science sector.

De economie moet overgaan van een lineaire economie met veel gebruik van grondstoffen en CO<sub>2</sub>-uitstoot naar een circulaire economie waar producten efficiënter worden ontworpen en materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt. Het Rijk heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 een volledig circulaire economie is. De circulaire economie heeft ook een ruimtelijke impact. Namelijk locaties waar de avalstromen in De Bilt of regio weer worden verwerkt tot nieuwe grondstoffen of nieuwe producten, maar ook manieren om ervoor te zorgen dat producten vaker worden hergebruikt hebben hier invloed op.

Tot slot is de (Europese) Regelgeving erop gericht om de huidige milieudruk van de landbouwsector te verlagen. Vanuit rijksbeleid wordt ingezet op een

duurzame transitie van de landbouwsector richting natuurinclusieve kringlooplandbouw, met afnemende milieudruk en een positief effect op natuur- en waterkwaliteit als gevolg. De doelstelling is helder, maar de weg hier naar toe is nog onzeker.

## EEN INCLUSIEVE LEEFOMGEVING (SOCIAAL DOMEIN)

De bevolkingssamenstelling verandert als gevolg van vergrijzing en ontgroening. Dit vraagt om een andere invulling van de woningvoorraad en werkt daarnaast door op de behoefte en beschikbaarheid van voorzieningen zoals maatschappelijke voorzieningen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Sociale cohesie en ontmoeting binnen de lokale gemeenschap wordt steeds belangrijker. Dat is een lastige opgave aangezien er juist sprake is van individualisering van de samenleving en verdwijnende voorzieningen (en dus ontmoetingsplekken) in kleinere kernen.

Voor de zelfredzaamheid van ouderen is het van groot belang dat de openbare ruimte en voorzieningen goed toegankelijk zijn, ook voor mensen die slecht ter been zijn, en dat er laagdrempelige ontmoetingsplekken zijn. Daarnaast ligt in het beleid de nadruk op 'langer thuis wonen' waardoor kwetsbare mensen, waaronder ouderen, met een zorgvraag in de wijk blijven wonen. Dit vraagt om andere woonvoorzieningen, zoals (levensloopbestendige) appartementen en woningen met een zorgvoorziening.



Ook wordt er meer verwacht van de ondersteuning van de omgeving, terwijl de sociale structuur van wijken en buurten hier niet altijd op berekend is. Het voorkomen van eenzaamheid is daarbij een aandachtspunt. Voor een goede gezondheid moeten er voldoende aantrekkelijke voorzieningen en beweegroutes zijn waar inwoners van alle leeftijden kunnen bewegen, spelen en elkaar kunnen ontmoeten. Denk hierbij aan kleinschalige recreatieplekken en voorzieningen voor sport en spel waar cultuurhistorie en het landschap een rol in kunnen spelen. We moeten ook voorkomen dat er onveilige situaties ontstaan of worden ervaren als teveel jongeren een plek zoeken voor ontmoeten, zoals bijvoorbeeld een parkeergarage.

## DUURZAME MOBILITEIT (MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID)

De afgelopen jaren is het aantal verkeersbewegingen toegenomen. Een toename van verkeer kan leiden tot meer congestie op de grotere wegen met lokaal meer sluipverkeer als gevolg. De mate van doorstroming op het hoofdwegenet (A27/A28) heeft nu en in de toekomst een effect op de doorstroming van het lokale wegennet. Daarnaast is gemeente Utrecht van plan in de gehele gemeente betaald parkeren in te voeren. Dit zal met name een mogelijke impact hebben op de kernen Groenekan en De Bilt. De gemeente voert daarom een actief beleid om het autogebruik terug te dringen door in te zetten op openbaar vervoer, gebruik van de fiets en gebruik van deelauto's. De toename van fietsverkeer op langere afstanden kan leiden tot een vermindering van autoverkeer, maar is wel afhankelijk van de kwaliteit van het fietsnetwerk. De gemeente gaat samen met provincie Utrecht de komende jaren het regionale en lokale fietsnetwerk verder

versterken. Een hogere intensiteit van fietsverkeer op de fietspaden, met grotere snelheidsverschillen, kan leiden tot meer verkeersongevallen.

De gemeente De Bilt beschikt over een relatief goed openbaar vervoer netwerk met twee stations en verschillende regionale buslijnen. De insteek is dit netwerk verder te versterken, waarin de spoorzone Bithoven en De Bilt zuid (N237/N412) belangrijke schakels zijn. Daarnaast kijken we hoe we op de middellange termijn de P&R bij de Nieuwe Wetering beter kunnen benutten.

Daarnaast is de verwachting dat elektrische voertuigen de komende jaren verder worden verbeterd waardoor het wegverkeer stiller en schoner wordt. Naast een toename aan gebruik van elektrische auto's komt er steeds meer nadruk te liggen op flexibel gebruik van mobiliteit in plaats van het eigen bezit. Met deelauto's zal de groei van de hoeveelheid eigen auto's beperkt blijven. De overgang naar elektrische auto's vraagt wel om een grote hoeveelheid laadpalen. Deze ontwikkelingen leiden tot een toenemende diversiteit aan vervoersmiddelen die gebruik maken van de aanwezige infrastructuur.

## BEHOUD VAN NATUUR, GROEN EN BIODIVERSITEIT (NATUUR, GROEN EN BIODIVERSITEIT)

Landelijk is er een sterke focus op het behoud van natuur. De natuurkwaliteit en de biodiversiteit staan daarnaast wel onder druk door onder andere de ruimtevraag voor woningen en bedrijven. Ook de landelijke slag die nodig is voor de energietransitie (windmolens en zonneparken) wordt vooral in het meer natuurlijke buitengebied gezocht.

Daarnaast zorgt de globale klimaatverandering, vooral de opwarming ervan met toenemende verdroging als gevolg, voor een verslechtering van de ecologische kwaliteit.

De klimaatverandering heeft naast effect op de flora ook effect op de aanwezige fauna. Zo wordt bijvoorbeeld de trek van vogels beïnvloed door de stijgende temperatuur en vestigen zich nieuwe warmteminnende soorten in Nederland en zijn andere soorten sterk afgenomen of verdwenen.

## ENERGIETRANSITIE (ENERGIE)

Regionaal ligt er een flinke opgave om initiatieven op het gebied van energieopwekking en warmtetransitie te realiseren. Naast de kleinschalige opwekking in bebouwd gebied zullen grootschalige voorzieningen voornamelijk ook in het buitengebied moeten landen. In veel gebieden loopt de capaciteit van het huidige energienet naar verwachting snel tegen grenzen aan. De Bilt is in dit kader een kansrijke locatie aangezien er binnen de aankomende drie jaar nog voldoende capaciteit op het net beschikbaar is.

Voort zal er vol ingezet moeten worden op besparingsmaatregelen in gebouwen en dus ook monumenten (bijvoorbeeld isolatie), de transitie om 'van het aardgas' af te gaan en gebruik te maken van alternatieve warmtebronnen. Op dit moment, maar ook richting de toekomst spelen energieprijzen en technologische ontwikkeling hierin een belangrijke rol. Het is de uitdaging om zoveel mogelijk zonnepanelen op bestaande daken te leggen en bodemenergie en oppervlaktewater te benutten om zo het buitengebied niet te veel te belasten met zonneweides.





# TOEKOMSTBEELD



# 3 TOEKOMSTBEELD

## 3. TOEKOMSTBEELD DE BILT IN HET JAAR 2040

### 3.1. Inleiding

In hoofdstuk 2 hebben we gezien dat we in De Bilt veel mooie kwaliteiten hebben om trots op te zijn, maar dat er trends en ontwikkelingen op ons afkomen waar we iets mee moeten. Gelukkig is er al veel beleid die deze uitdagingen oppakt. Dat beleid hebben we in de dialoognotitie<sup>6</sup> omschreven als de koers. Daarnaast bleek uit de dialoogsessies dat er over een aantal onderwerpen tegengestelde denkbeelden zijn. In paragraaf 3.2. laten we zien hoe we daarmee zijn omgegaan. In paragraaf 3.3. hebben we de uitkomst hiervan en de koers vertaald in het wensbeeld voor 2040.

---

*“Vergroten van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) in de gemeente om zo de meest groene gemeente van Nederland te worden. Alle ingrediënten zijn aanwezig!!”*

---



### 3.2. Vergezichten

#### VAN VIER VERGEZICHTEN NAAR ÉÉN VERGEZICHT

De uitdagingen die in de dialoog met de samenleving naar voren zijn gekomen, zijn uitgewerkt in vier abstracte vergezichten met een beperkt aantal thema's. De thema's in de vergezichten laten de denkrichtingen zien. De thema's zijn: wonen, buitengebied, economie, energie en mobiliteit.

#### Het assenkruis is als volgt onderverdeeld:

1. Sterker lokaal profileren, lage dynamiek
2. Sterker lokaal profileren, hoge dynamiek
3. Sterker regionaal aanhechten, hoge dynamiek
4. Sterker regionaal aanhechten, lage dynamiek

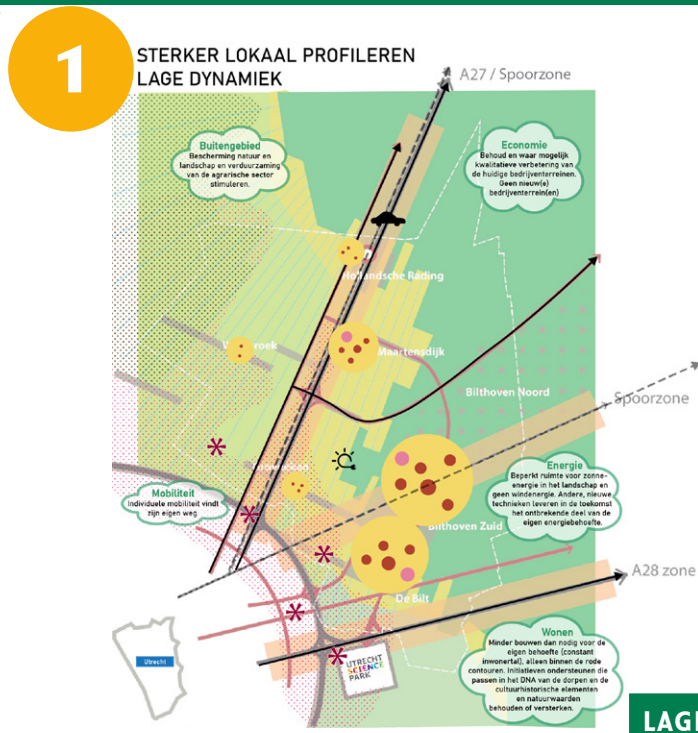
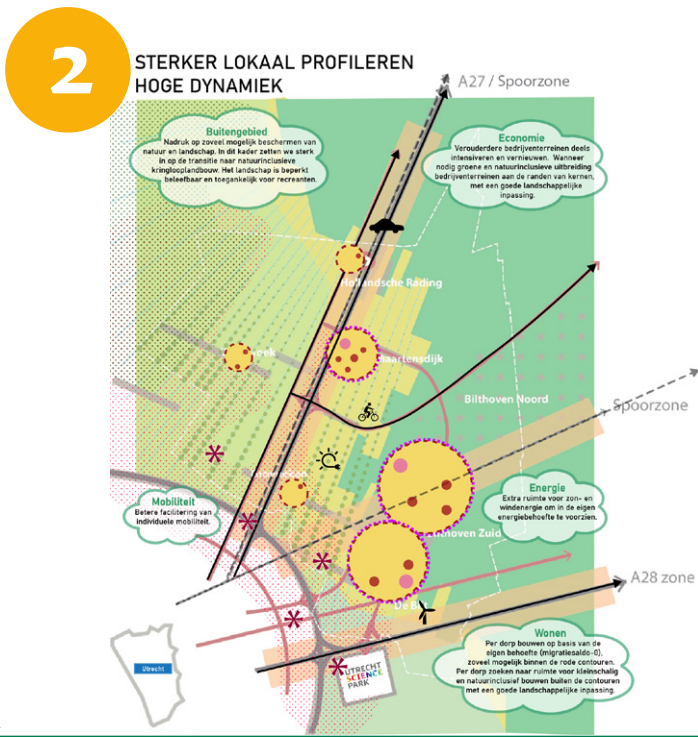
# TOEKOMSTBEELD

De Dialoognotitie' is in februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

→ Deze kaarten zijn een schematische weergave van de vergezichten.

**STERKER  
LOKAAL  
PROFILEREN**

1 Dialoognotitie Omgevingsvisie De Bilt, vastgesteld in de Raad dd 3 februari 2022



**HOGE DYNAMIEK**

**LAGE DYNAMIEK**

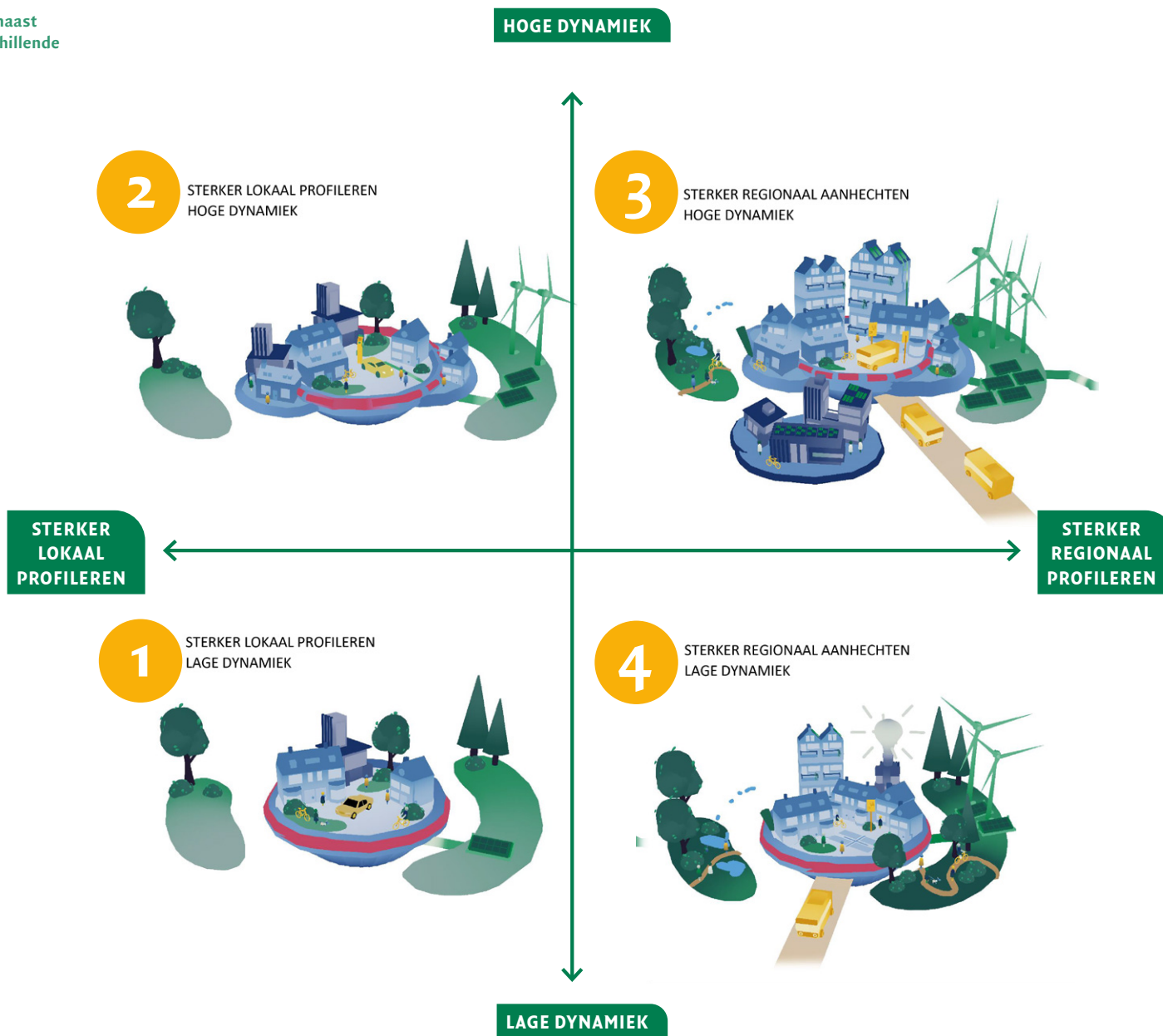


**STERKER  
REGIONAAL  
PROFILEREN**



# 3 TOEKOMSTBEELD

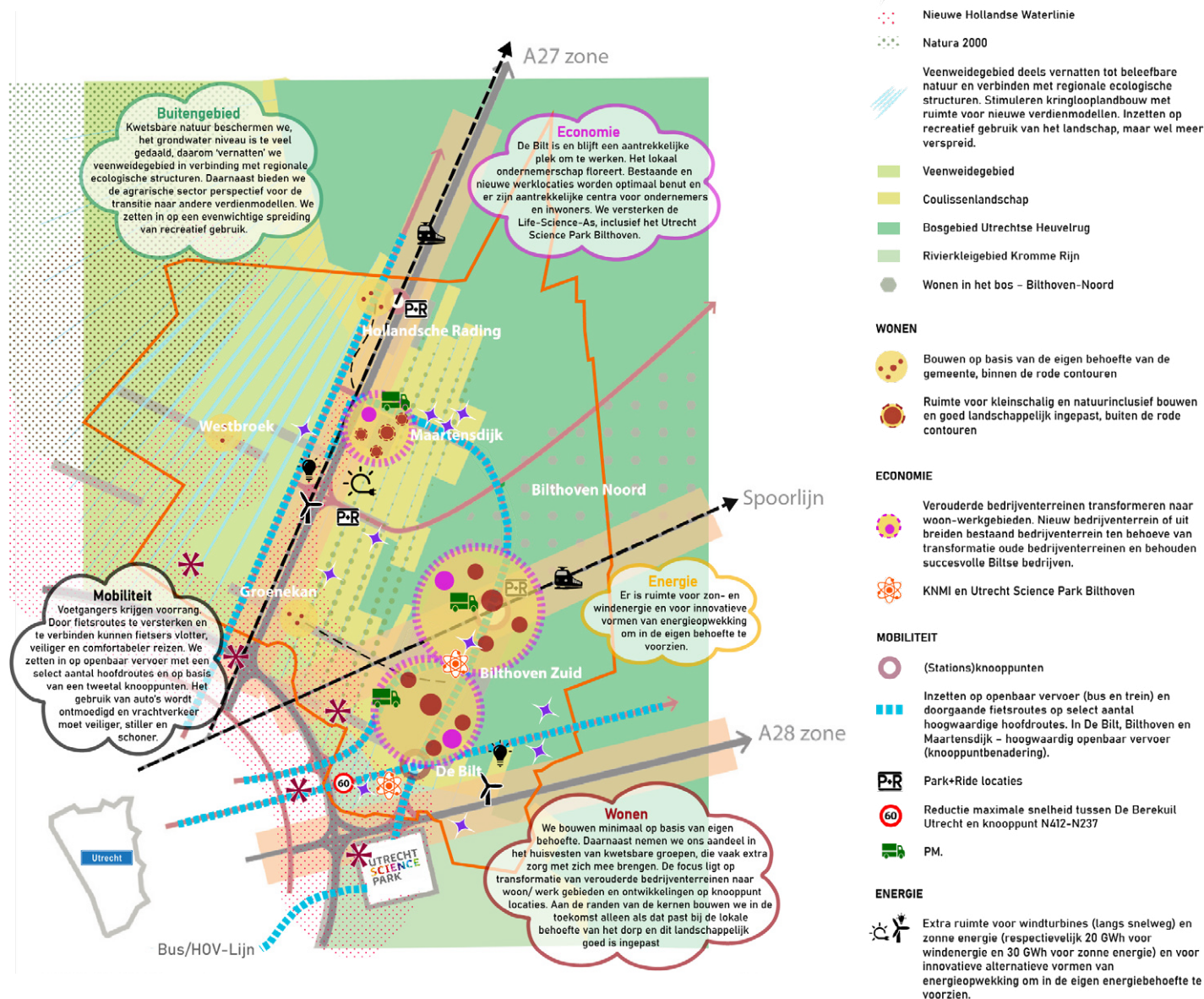
→ De infographic hiernaast verbeeldt de vier verschillende vergezichten.



In de Toekomstdebatten is vervolgens samen met inwoners, ondernemers, organisaties en de raad gezocht naar een breed gedragen voorkeursrichting, die gebaseerd is op de elementen uit de vier vergezichten. Het participatieverslag van deze debatten is opgenomen in de bijlage. Aan de hand daarvan zijn we gekomen tot één vergezicht in de 'Kern van de Visie'. Dit vergezicht heeft de basis gevormd voor het toekomstbeeld dat in dit hoofdstuk is geschetst. In hoofdstuk 4 is dit toekomstbeeld verder thematisch uitgewerkt.

## VISUELE WEERGAVE IN ÉÉN VERGEZICHT

Onderstaand abstract kaartbeeld is een visuele weergave van de voorkeursrichtingen per thema. In deze kaart zijn de voorkeuren uit de vier eerder gemaakte vergezichten samengevoegd.





### 3.3. Kernwaarden voor de toekomst

De Bilt staat er in 2023 op tal van terreinen goed voor, maar zoals eerder benoemd zijn er verschillende krachten die druk uitoefenen op onze kwaliteiten. Dit maakt dat niets doen geen optie is. College, gemeenteraad, ketenpartners<sup>1</sup>, maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners moeten nu de handen ineenslaan en oplossingen in gang zetten. Door allemaal mee te kunnen doen, hier fijn te wonen en prettig te kunnen werken en winkelen, vinden we de juiste balans. Het moet in De Bilt nóg mooier, gezonder en socialer worden. Daarbij markeert deze omgevingsvisie de verbinding tussen verleden, heden en toekomst. De identiteiten en kwaliteiten van De Bilt, die in de eerste fase van het traject zijn opgehaald, worden gebruikt om invulling te geven aan nieuwe uitdagingen. Onze drie kernwaarden (we kunnen allemaal meedoen, we wonen hier fijn en we kunnen hier prettig werken en winkelen) zijn elk verbonden aan vijf thema's. Met deze thema's en uitgangspunten gaan we de uitdagingen vol vertrouwen samen met de samenleving aan op weg naar een mooie toekomst! Die ziet er als volgt uit:



<sup>1</sup> Vaste overleg- en samenwerkingspartners van de gemeente zoals het waterschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst.





# 4 THEMATISCHE UITWERKING



# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## 4. THEMATISCHE UITWERKING

### 4.1. Inleiding

Onze kernwaarden en de daarbij behorende thema's zijn ter inspiratie van en richtinggevend voor nieuw beleid en zullen worden gebruikt om initiatieven vanuit de samenleving te wegen.

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de koers is per thema. In het ontwerp omgevingsplan werken we de ambities per deelgebied uit.



# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## 4.2. We kunnen allemaal meedoen

### 4.2.1. ONZE AMBITIE

De Bilt biedt nu en in 2040 een aantrekkelijke leefomgeving. Hier is het goed leven. Alles is gericht op het halen van levenskwaliteit. Er is sprake van een hoge positieve gezondheid (gezondheidsbevordering) omdat mensen in de buitenruimte worden uitgedaagd te bewegen en elkaar te ontmoeten. Een veelzijdig en passend voorzieningenniveau draagt hieraan bij. Er is ook werk gemaakt van de gezondheidsbescherming. Verhoogde concentraties luchtverontreinigende stoffen en geluidshinder hebben invloed op de gezondheid van bewoners. Het is daarom van belang om grenswaardes te stellen en deze te monitoren door middel van het milieumengpaneel<sup>1</sup>.

Veel meer mensen gaan met het grofmazige en fijnmazige openbaar vervoer. Sluipverkeer en doorgaand verkeer is geweerd uit de kernen. De Bilt is er niet om doorheen te rijden maar om er thuis te komen!



<sup>1</sup> Het milieumengpaneel is een instrument waarin het Rijk inhoudelijke kaders vastlegt in de vorm van een standaard norm of bandbreedte. De gemeente kan de vrije regelruimte benutten en toevoegen.



### 4.2.2. SOCIALE BETROKKENHEID

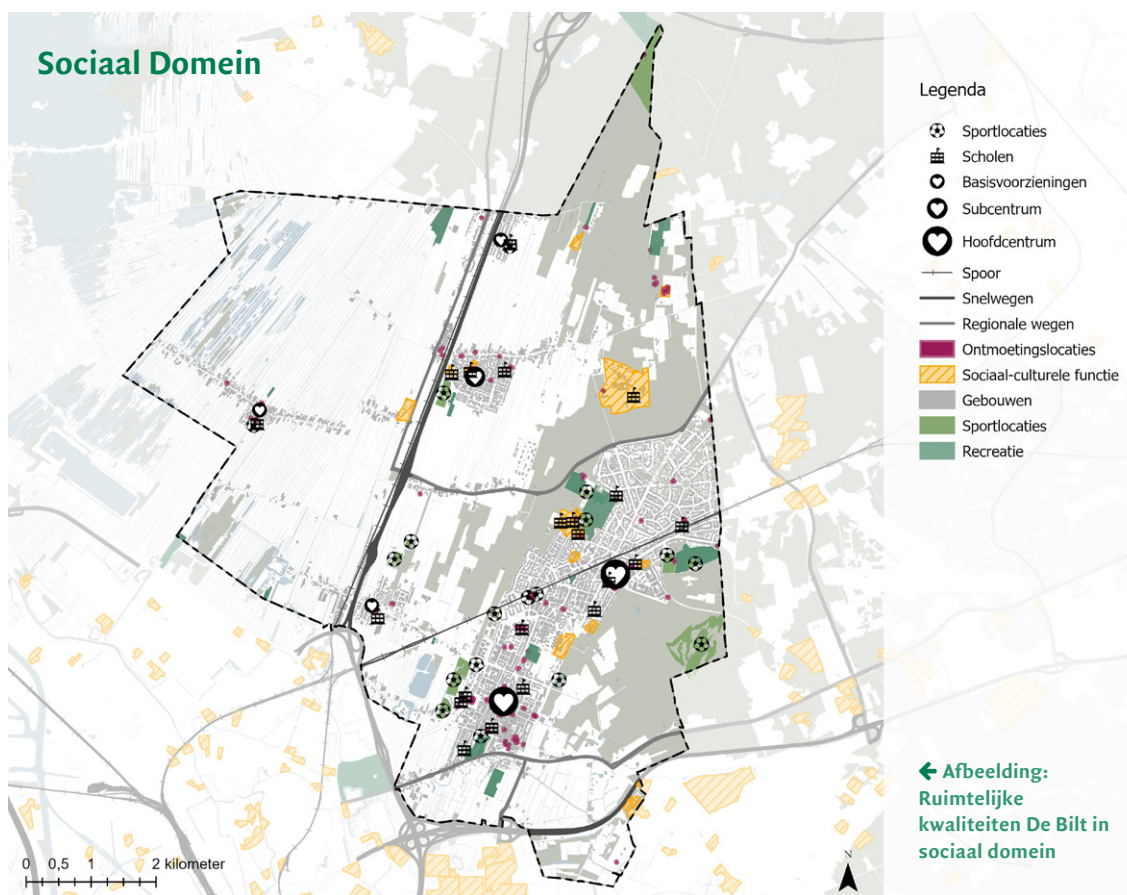
We zetten de behoeften van mensen centraal. Van alle mensen. Wij willen dat iedereen gezond en gelukkig kan wonen, werken en leven. Wij bieden kansen aan hen die dat nodig hebben en zorgen dat de directe omgeving mensen inspireert, verzorgt en voedt. In een wijkgerichte

aanpak zetten we in op een versterkte koppeling tussen het sociale en fysieke domein. Maatschappelijke voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen, scholen en sportclubs, zijn goed afgestemd op de demografische ontwikkelingen en maatschappelijke behoefte. Ruimte voor ontmoeting is een belangrijk uitgangspunt en voorzieningen zijn multifunctioneel. We sturen op een aantrekkelijke, groene leefomgeving, met ruimte voor

sporten, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte. We zorgen voor een goede fysieke toegankelijkheid van de openbare ruimte, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en het openbaar vervoer voor al onze inwoners. Ook voor de inwoners die minder goed ter been zijn. Activiteiten die bijdragen aan de sociale cohesie in de kern worden van harte ondersteund. Hierin hebben met name de verenigingen en (sport)clubs een belangrijk rol.

We bieden ruimte aan burgerinitiatieven die bijdragen aan de sociale samenhang in de buurt of het aantrekkelijker maken van de buurt. Leefbaarheid gaat over een fijne woon- en leefomgeving en levendigheid over reuring, plezier en activiteiten. Soms kunnen leefbaarheid en levendigheid schuren. Beide zijn van belang, maar de balans daartussen kan per gebied verschillen. Zo is in de woonwijken alleen ruimte voor kleinschalige buurtactiviteiten. Grootschaligere evenementen kunnen alleen plaatsvinden in het centrum. We maken heldere afspraken over de ruimte (en bijbehorende regelgeving) voor eventuele activiteiten.

Door rekening te houden bij de inrichting van het fysieke domein kunnen problemen in het sociale domein, deels worden voorkomen. Zo kan bijvoorbeeld het bouwen van een vrij toegankelijke parkeergarage worden afgeraden, omdat overlast gevende jongeren deze als hangplek gebruiken en er zo voor gebruikers een gevoel van onveiligheid ontstaat.



# 4

## THEMATISCHE UITWERKING

### Uitgangspunten:

- Het sociaal domein werkt aan een programma 'Iedereen doet mee' dat gericht is op zes speerpunten:
  - Mensen die tussen wal en schip vallen beter bereiken.
  - Mensen die ondersteuning nodig hebben beter ondersteunen.
  - Het netwerk rondom de scholen integraler organiseren.
  - Meer inzetten op spelen, bewegen en activiteiten.
  - Beter zicht krijgen op wat er echt speelt in de wijken en wat daar nodig is.
  - Meer gebruik maken van data om gericht te kunnen sturen.
- In de omgevingsvisie leggen we de koppeling tussen het fysieke en het sociale domein door ons de vraag te stellen op welke wijze de inrichting van het fysieke domein kan bijdragen aan een gezonde en veilige woon- en leefomgeving.
- We brengen diverse doelgroepen en leeftijdsgroepen zo veel mogelijk samen in een wijk.

### 4.2.3. GEZONDE WOON- EN LEEFOMGEVING

Een verhoogde concentratie luchtverontreinigende stoffen en geluidhinder hebben invloed op de gezondheid van bewoners. Wegverkeer, huishoudens, industrie en de landbouw zijn de belangrijkste bronnen voor luchtverontreinigende stoffen, maar ook bedrijven en veehouderijen dragen hieraan bij. Daarnaast kennen de kernen die tegen de snelweg aanliggen een hoge geluidsbelasting. Om die reden is het van belang om grenswaardes te stellen.

Verder speelt ook externe veiligheid een belangrijke rol waarbij er wordt gekeken naar de omgevingsveiligheid, die door middel van aandachtsgebieden zijn weergegeven op een kaart. Aandachtsgebieden zijn de gebieden waarbij mensen zonder aanvullende veiligheidsmaatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen incidenten met gevaarlijke stoffen. Door deze aandachtsgebieden te duiden, wordt inzichtelijk wat de precieze veiligheidsrisico's zijn en op welke manier er met deze gebieden moet worden omgegaan.

Naast deze traditionele vormen van milieubescherming, zet de gemeente in de Lokale Gezondheidsnota 2021-2025 'positieve gezondheid' centraal. We zetten in op een gezonde en veilige woonomgeving voor alle inwoners, waarin iedereen betrokken is en in staat is om mee te doen. We richten ons naast preventie ook op de aanpak van achterliggende problematiek bij gezondheidsproblemen. Het doel is dat inwoners zo lang

mogelijk gezond en zelfstandig functioneren. We doen een beroep op de eigen (financiële) kracht van inwoners en hun sociale netwerk. Daarnaast zijn er voorliggende voorzieningen die daarbij kunnen ondersteunen zoals 'Maatjesprojecten MENS De Bilt', 'Ouders Lokaal' of 'Handje Helpen'. Mocht dit niet voldoende zijn dan wordt passende zorg ingezet. Als lokale overheid voeren we de regie en stimuleren we de samenwerking tussen de partners binnen het domein van preventie, zorg en aanpalende sectoren. Ook werken we regionaal samen met andere gemeenten. De nadruk ligt hierbij op een goede samenwerking tussen inwoners, organisaties, ondernemers en gemeente om leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de kernen en de wijken te versterken.

Verder sluiten we aan op de regionale speerpunten voor een gezonde leefomgeving. Daarbij draagt een voor iedereen goed toegankelijke openbare ruimte bij aan een gezonde leefstijl door uitnodiging voor sport, beweging en ontmoeting. We ontwikkelen in dit verband vier wijkoverstijgende speelplekken en voldoende aantrekkelijke beweegroutes waar inwoners van alle leeftijden kunnen spelen, bewegen en ontmoeten. Daarnaast willen we ervoor zorgen dat de maatschappelijke en commerciële basisvoorzieningen in iedere kern behouden blijven, zodat de leefbaarheid kan worden gewaarborgd.

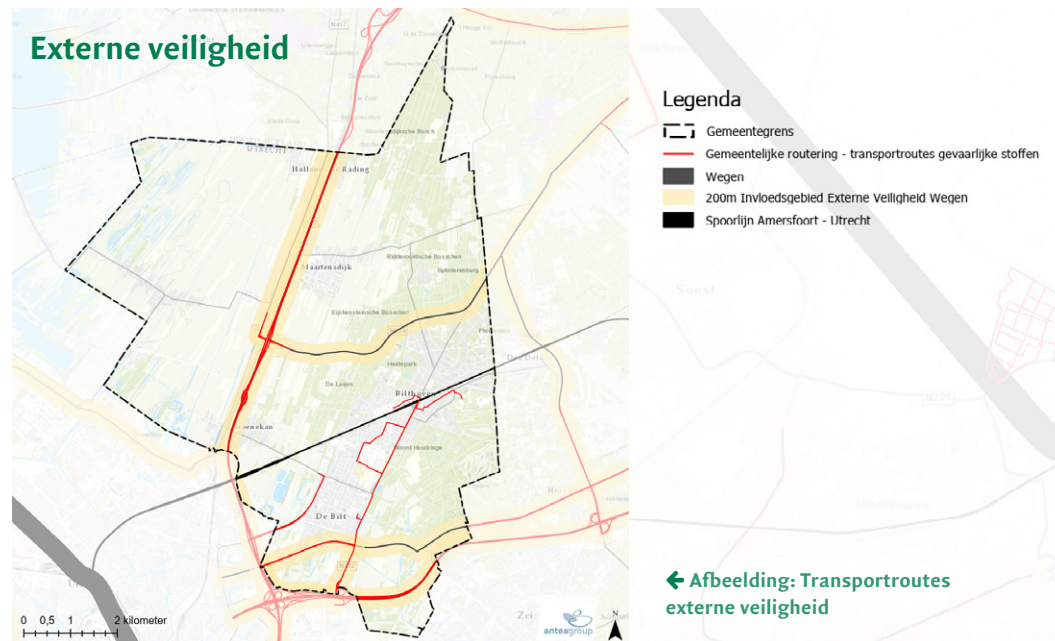
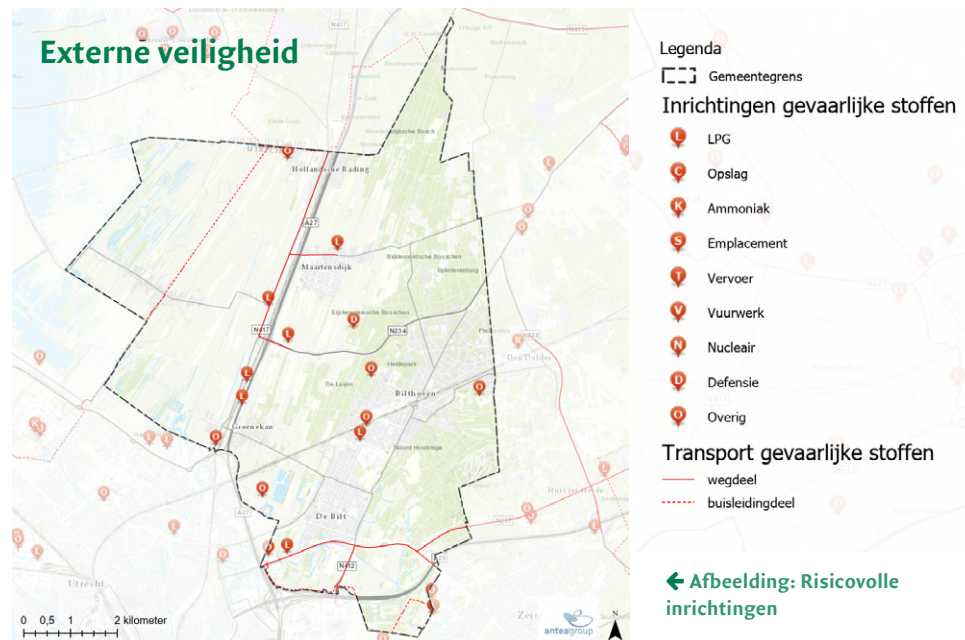


# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## Uitgangspunten:

- Bij het ontwerpen van nieuwe wijken, woningen en bedrijven wordt positieve gezondheid vanaf de start als uitgangspunt gehanteerd, onder andere door het milieu-mengpaneel<sup>1</sup> aan te vullen met specifieke waarden voor gebiedsonderdelen op het gebied van geluidbelasting en luchtkwaliteit.
- We willen de luchtkwaliteit verbeteren.
- We zetten in op 'sporten als middel om een gezonde leefstijl te bevorderen'. Hiervoor wordt onder andere gewerkt aan vier wijkoverstijgende speelplekken en voldoende aantrekkelijke bewegroutes waar inwoners van alle leeftijden kunnen bewegen, spelen en elkaar ontmoeten.
- We besteden bij het mobiliteitsbeleid aandacht voor het stimuleren van fietsen en lopen.
- We willen ervoor zorgen dat de maatschappelijke/commerciële basisvoorzieningen in iedere kern behouden blijven.
- We zetten in op laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden op plekken voor jong en oud, ter bevordering van de mentale weerbaarheid van inwoners.

<sup>1</sup> Het milieu-mengpaneel is een instrument waarin het Rijk inhoudelijke kaders vastlegt in de vorm van een standaard norm of bandbreedte. De gemeente kan de vrije regelruimte benutten en toevoegen.



# 4 THEMATISCHE UITWERKING



## 4.2.4. PASSEND VOORZIENINGENIVEAU

De bevolkingssamenstelling en vergrijzing vraagt ook een andere invulling van de woningvoorraad. De Bilt beschikt over relatief veel eengezinswoningen, terwijl de behoefte aan (gelijkvloerse) appartementen groeit. In het (landelijk) beleid ligt de nadruk op langer thuis wonen, waardoor kwetsbare inwoners (waaronder ouderen) met een zorgvraag in de wijk blijven wonen en andere woonvoorzieningen nodig hebben. Ook wordt er meer ondersteuning van de omgeving verwacht, terwijl de sociale structuur van wijken en buurten hier niet altijd op is berekend. Het voorkomen van eenzaamheid is daarbij een aandachtspunt.

Met name in de kleine kernen is al langer de trend gaande dat basisvoorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen en winkels voor dagelijkse boodschappen, verdwijnen. Voor onze bewoners draagt een passend voorzieningenniveau bij aan sociale betrokkenheid en een gezonde leefomgeving. De kaart in paragraaf 4.2.2. weergeeft de voorzieningen in De Bilt.

### Uitgangspunten:

- We bevorderen de zelfredzaamheid door goede toegankelijkheid van de openbare ruimte.
- We stimuleren de sociale cohesie in de kernen door activiteiten en initiatieven te ondersteunen. Hierin hebben met name de verenigingen en (sport)clubs een belangrijk rol.
- We bieden ruimte voor burgerinitiatieven die bijdragen aan de sociale samenhang in de buurt of het aantrekkelijker maken van de buurt.

*“Inclusieve inrichting van de openbare ruimte door middel van veilige stoepen voor kinderen, bejaarden en minder validen en ruimte voor ontmoeting op straat door parken, bankjes en speelpleinen.”*

## 4.2.5. VEILIGER LOPEN EN FIETSEN

Voetgangers krijgen een prominentere plek in het vervoerssysteem. De straten in woonwijken moeten uitnodigen tot verblijf, met goed ingerichte woonomgevingen en brede stoepen waar nodig. Zoveel mogelijk barrières worden weggehaald zodat stoepen gemakkelijk en veilig te bereiken zijn voor voetgangers.

Fietsen en lopen in combinatie met het verbeteren van de verkeersveiligheid is een belangrijk speerpunt. Met meer fietsgebruik en de opkomst van snelle elektrische fietsen, fietsbezorgers en (elektrische) bakfietsen wordt het steeds drukker en nemen de snelheidsverschillen op fietspaden toe. Door bestaande lokale fietsroutes te versterken en te verbinden realiseren we doorfietsroutes waar fietsers vlot, veilig en comfortabel van A naar B kunnen reizen. Daarmee wordt het aantrekkelijker om ook voor langere afstanden de fiets te pakken. De doorfietsroute Amersfoort – Utrecht en de fietsroute Uppsalapad (De Bilt/Utrecht Science Park) zijn reeds gefinancierd en zijn in uitvoering of starten op korte termijn.



# 4 THEMATISCHE UITWERKING



↑ Afbeelding: Fietsnetwerk gemeente De Bilt 2020  
(Bron: Verkeer en vervoersplan gemeente De Bilt, 2012)



## Uitgangspunten:

- De openbare ruimte nodigt uit tot fietsen en verplaatsingen te voet, waarbij de auto te gast is.
- Kwetsbare verkeersdeelnemers worden beschermd en verkeersveiligheid heeft prioriteit boven doorstroming. Bij herinrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente wordt rekening gehouden met mensen met een (fysieke) beperking.
- Het is van belang dat de schoolomgeving veilig is en kinderen stimuleert om lopend of met de fiets naar school te gaan.
- Samen met inwoners en bedrijven brengen we gevaarlijke verkeerspunten in kaart. We streven naar een veiligere inrichting van deze punten.
- We creëren regionale doorfietsroutes voor E-bikes ten behoeve van het woon-werkverkeer en fietspaden voor recreatief gebruik.
- We prioriteren de volgende fietsroutes:
  - Doorfietsroute Hilversum – Utrecht
  - Voormalige spoorbaan Bilthoven-Huis ter Heide
  - Aanpak Dr. Welfferweg in Westbroek
  - Verbeteren fietsroute USP-Zeist West (Bisschopsweg / Landgoed Oostbroek)
  - Aanpak Vuursche Dreef
  - Fietsverbinding station Bilthoven richting N234/Berg en Bosch (en verder richting noordoosten)

## 4.2.6. OPENBAAR VERVOER OPSCHALEN

De gemeente De Bilt heeft momenteel een relatief fijnmazig OV netwerk. Er is echter ruimte voor verbetering. De insteek is dat het aanbod van openbaar vervoer toeneemt en voor iedereen toegankelijk is, waardoor in verhouding meer gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer dan nu het geval is.

NS-station Bilthoven is de belangrijkste schakel in het OV-netwerk en van belang bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. Spoorzone, Schapenweide en USPB). Om de verwachte toenemende vraag van bewegingen (zowel lokaal als regionaal) van en naar NS-station Bilthoven goed te kunnen accommoderen zijn additionele investeringen noodzakelijk. Ook Hollandsche Rading heeft een NS-station die voor onze inwoners, maar ook voor recreanten, als startpunt om de Utrechtse heuvelrug te ontdekken een functie heeft.

Daarnaast zijn er in de gemeente De Bilt circa 100 bushaltes. Het is van belang dat het openbaar vervoer op peil blijft en waar mogelijk qua frequentie en verbindingen wordt verbeterd. Als openbaar vervoer niet mogelijk is, zijn er voldoende en hoogwaardige alternatieven voor collectief- of deelvervoer.

---

*“Nieuwe vervoerssystemen en een goed mobiliteitsplan voor het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaar van duurzaam vervoer.”*

---

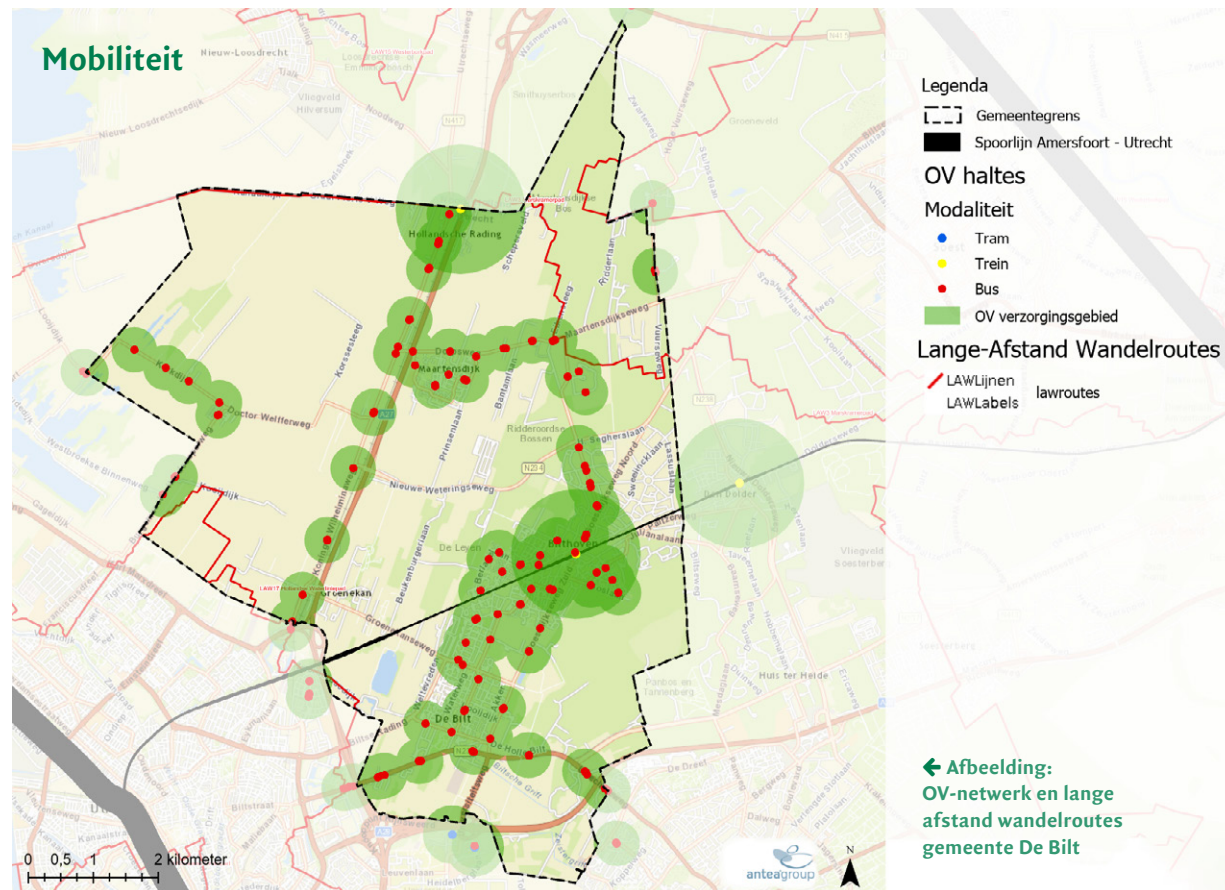
# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## Uitgangspunten:

We bevorderen het openbaar vervoer op een selectief aantal hoogwaardige corridors.

- We ontwikkelen twee knooppunten:
  - NS-station Bilthoven
  - De Bilt Zuid: kruising Utrechtseweg (N237) en Universiteitsweg (N412).
- De bestaande P&R locaties bij station Bilthoven, Nieuwe Wetering en station Hollandsche Rading behouden hun capaciteit.
- Voor 90% van de inwoners zijn de hoogwaardige corridors binnen 10 fietsminuten bereikbaar.
- We participeren in regionale onderzoeken naar verbetering van OV verbindingen zoals op de Gooicorridor (Utrecht-Hilversum) en de Soesterlijn (Utrecht-Baarn).

*“Hessenweg veiliger maken door de aanleg van meer drempels voor autoverkeer, het herinrichten van de rotondes of door het autovrij te maken en alleen een elektrische busbaan toe te staan. Hierdoor is er meer ruimte voor terrasjes en gezelligheid.”*





# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## 4.3. We wonen hier fijn

### 4.3.1. ONZE AMBITIE

De maatschappelijke en ruimtelijke identiteit en kwaliteiten van gemeente De Bilt vormen de kern van de omgevingsvisie. Voor de fysieke leefomgeving zijn de landschappelijke kwaliteiten belangrijk. Zo ligt De Bilt op de overgang van hoger gelegen zand in het oosten tegen de natte veengronden in het westen. Dit soort overgangszones zijn van oudsher ook de plekken waar landgoederen zijn ontstaan. We zetten in op het behouden en accentueren van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen. Het eigen karakter en de eigen ontstaansgeschiedenis geven de kernen hun specifieke karakter. Deze gebiedseigen kwaliteiten en verhalen verbinden we de komende jaren aan de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van onder andere wonen, natuur, duurzaamheid en mobiliteit.

Die kwaliteiten versterken we richting 2040. De zes kernen en vier landschappen blinken dan uit met ieder hun eigen cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken. Het waardevolle landschap en de rijke cultuurhistorie van de gemeente koesteren en versterken we. Dit wordt niet alleen benut voor recreatie, maar betekent ook een aantrekkelijk woon- en ondernemersklimaat. We zorgen voor een toekomstbestendig woningaanbod. Door de aanpak van de energietransitie met als doelstelling 100% energieneutraal in 2050, is ons energieverbruik sterk teruggedrongen en hebben we voor het gebruik van aardgas alternatieve energiebronnen. Dan is De Bilt nog meer dan nu een plek om te zijn en te verblijven. We wonen hier fijn.



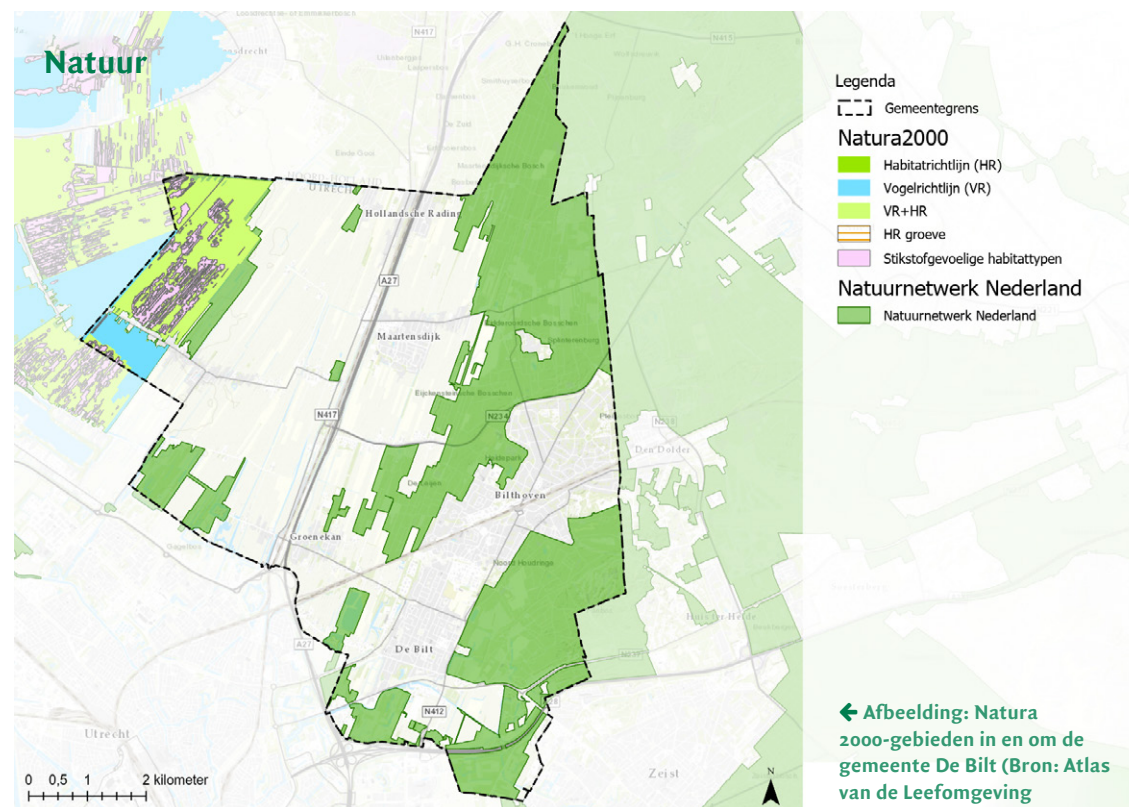
# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## 4.3.2. VERSTERKEN VAN NATUUR EN LANDSCHAP

Het waardevolle landschap en de rijke cultuurhistorie van de gemeente koesteren we en versterken we. Dit is echter geen gemakkelijke opgave, want de regionale verstedelijking zorgt voor veel ruimteclaims op het landschap. Denk hierbij aan de woningbouwopgave, ruimte voor bedrijvigheid en de hierbij benodigde opwaardering van groen, infrastructuur en mobiliteit. De regionale energiestrategie leidt ook tot een forse ruimtevraag. Het landschap is de duurzame onderlegger voor ruimtelijk gebruik en ontwikkeling. Dit geldt niet alleen voor het buitengebied, maar ook voor de kernen. We staan alleen ontwikkelingen toe die goed zijn ingepast in het landschap. De landschappelijke karakteristiek en de natuurwaarden zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. We gaan bij ruimtelijke plannen nog zorgvuldiger om met archeologie en cultuurhistorie. De ambitie is verder om cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuren, elementen, landgoederenroutes en monumenten zichtbaarder te maken en zo mogelijk te herstellen. Aan de hand van het Programma Erfgoed, Landschap en Ruimtelijke Kwaliteit wordt dit nader ingevuld. Verder kunnen we archeologische waarden gebruiken als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen. Archeologische ontdekkingen en vondsten maken we kenbaar en beleefbaar voor het publiek. Ook voor de wateropgaven laten we ons inspireren door ons verleden en historische watersystemen zoals de weteringen.

De belangrijke opgaven die ook De Bilt kent op gebied van water en energie, verbinden we de komende jaren aan de gebiedseigen kwaliteiten. Zo verbinden we ook de gemeentelijke wateropgaven met andere thema's zoals klimaatadaptatie. We gaan met de duurzame energieproductie tegelijkertijd de kwaliteit van het landschap versterken. Dit doen we in het coulisselandschap door de houtsingels terug te brengen. Daarbinnen zijn mogelijkheden om zonnepanelen deels uit het zicht te plaatsen, anderzijds zijn dit ook waardevolle agrarische gronden. In een

nadere studie 'versterking coulisselandschap' (zie omgevingsvisiekaart) bepalen we waar en hoe dit kan plaatsvinden. Ook kunnen karakteristieke elementen zoals houtwallen en hakhoutbosjes soms opnieuw worden ingezet voor warmtevoorziening, waardoor oude structuren worden hersteld en er tegelijkertijd energie kan worden opgewekt. Met het programma Erfgoed, Landschap en Ruimtelijke Kwaliteit gaan we ons cultureel erfgoed en landschappen nader duiden om deze voor de toekomst nog beter te beschermen.





# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## Uitgangspunten:

- Het veenweidegebied zullen we in goed overleg met de agrarische sector en waterschappen vernatten<sup>1</sup>, maar we willen het landschap niet helemaal onder water zetten.
- Bij de vernatting focussen we op bepaalde delen van het veenweidegebied, met name de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In combinatie met de vernatting versterken we de ecologische structuren.
- Landschappen houden we herkenbaar en versterken we waar mogelijk:
  - Door cultuurhistorische elementen terug te brengen of te versterken;
  - Door het versterken van de ecologische structuren;
  - Door het evenwichtig spreiden van recreatiemogelijkheden.

## Groenstructuren



← Afbeelding:  
Groenstructuren  
binnen de gemeente  
De Bilt

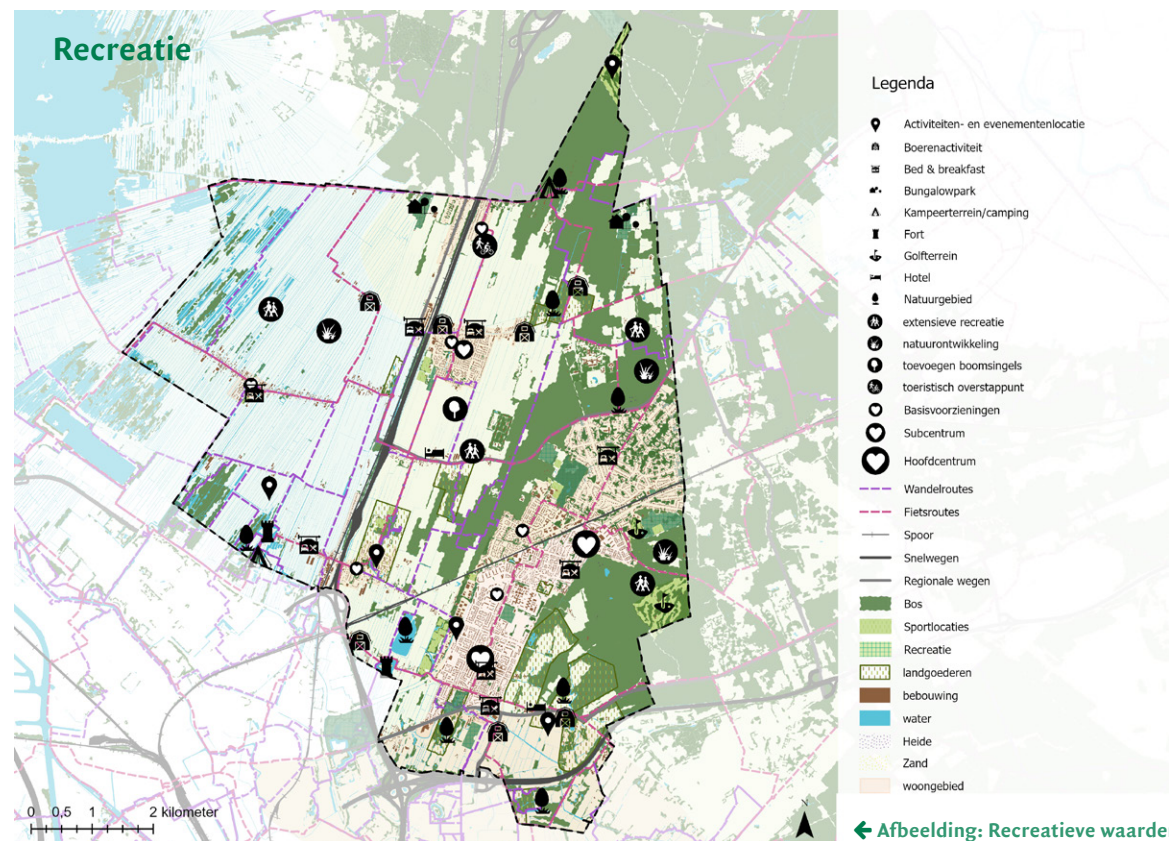
<sup>1</sup> Vernatten is het doelbewust verhogen van de grondwaterstand van -35 cm naar -20 cm in een gebied.

### 4.3.3. TOEGANKELIJK BUITENGEBIED

Zowel voor het veenweidegebied als voor de bossen en buitenplaatsen is de landschapsbiografie onderdeel van het cultuurhistorische en landschappelijke verhaal.

Het aanbod van mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding is enorm gegroeid waarbij de nadruk ligt op dagrecreatie en/of korte uitstapjes. De coronapandemie heeft deze behoefte nog eens versterkt. Daarbij is er sprake van een herwaardering van cultuurhistorie, zowel landschappelijke als cultuurhistorische structuren. In de komende jaren werken we aan de actualisatie en de doorwerking van de Cultuurhistorische Waardenkaart en -analyse voor de gehele gemeente, dus ook voor de bossen en buitenplaatsen c.q. landgoederen, zodat de kwaliteiten goed in beeld komen en benut worden bij ontwikkelingen.

Verder zetten we in op een goede recreatieve toegankelijkheid in combinatie met de beleving van de groenblauwe structuren en cultuurhistorie zoals de Utrechtse Heuvelrug, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de landgoederen. Zo zijn er op de landgoederen kansen voor de versterking van recreatieve functies gecombineerd met ook de nodige economische functies die bijdrage aan behoud van de landgoederen. Door te zorgen voor gescheiden fiets- en wandelroutes (waarbij kwetsbare natuurwaarden worden ontzien) en passende recreatieve voorzieningen willen we de recreatieve sector een kwaliteitsimpuls geven. Zo vormt het Biltse landschap een stevige groene, recreatieve buffer in relatie tot de groeiende stad Utrecht.



← Afbeelding: Recreatieve waarden gemeente De Bilt.

#### Uitgangspunten:

- We zetten waar mogelijk in op behoud, versterking en beleving door recreatieve ontwikkeling.
- We versterken onze natuurnetwerken en groene buffers tussen stedelijke gebieden.
- Waar dit nodig en mogelijk is passen we recreatieve zonering toe om zo voor iedereen de recreatieve mogelijkheden toegankelijk te houden en de beleving te versterken.
- Voor het duurzaam te kunnen onderhouden van de landgoederen willen we meer ruimte geven voor recreatieve, economische of soms woonfuncties in de monumentale panden van de landgoederen met als uitgangspunt dat er altijd sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering.

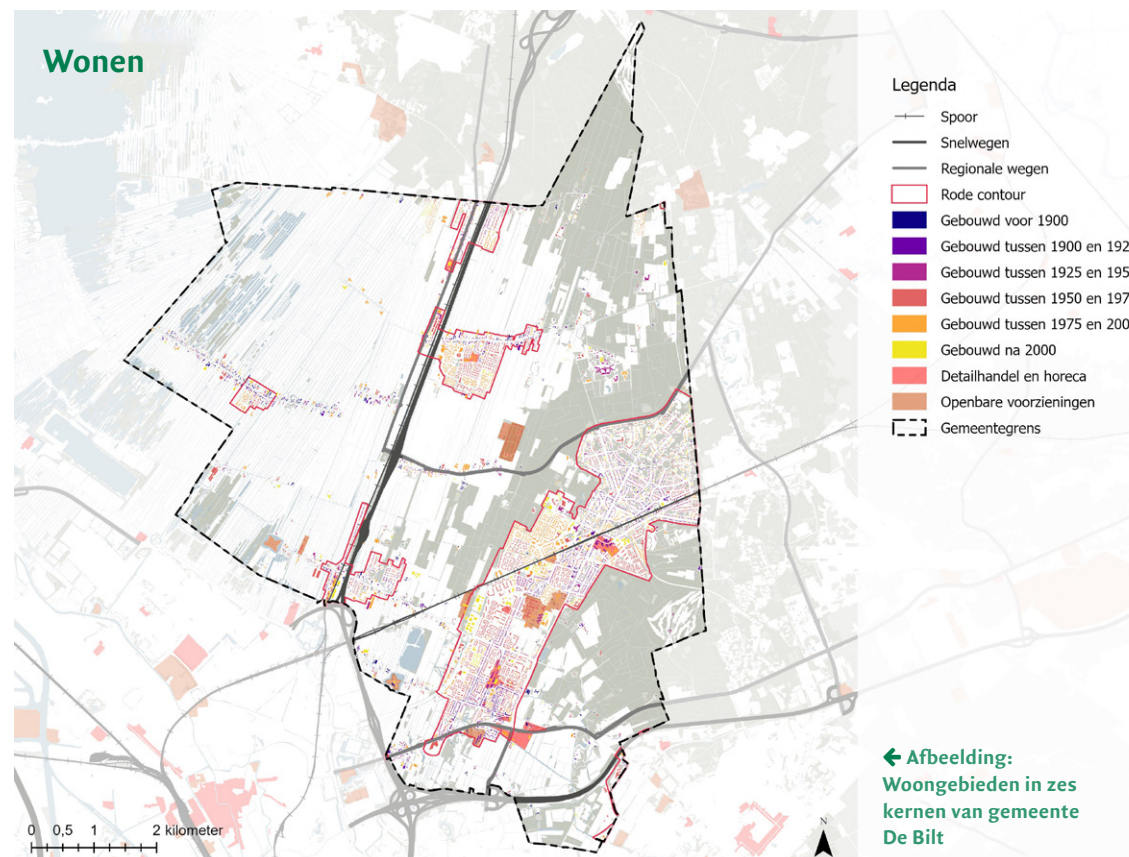


# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## 4.3.4. TOEKOMSTBESTENDIG WONINGAANBOD

Met het oog op de woonbehoefte van inwoners en de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen bieden we passende ontwikkelruimte voor de woningbouwopgave. We zetten in op woningbouw voor de eigen behoefte. Dit hebben we in de eerste plaats binnenstedelijk gedaan. In de tweede plaats hebben we gekeken naar locaties buitenstedelijk maar binnen de rode contour. In de derde plaats hebben we locaties onderzocht buiten de rode contouren. Dit hebben we niet alleen gedaan. Binnen het traject ‘Samenwerken aan Wonen’ hebben we samen met inwoners gezocht naar mogelijke woningbouwlocaties. Bovendien werken we in regionaal verband nauw samen omdat vrije vestigingskeuze voor woningzoekenden een grondrecht is en de inwoners van onze regio vaak tussen gemeenten verhuizen.

Bij binnenstedelijke locaties gaat het om transformatie, herstructurering en inbreiding. Ook kijken we naar mogelijkheden voor het toestaan van alternatieve woonvormen en woningsplitsing van grote woningen en kavels. We zetten onder meer in op het optimaliseren van de Spoorzone Bilthoven met behoud van ruimte voor een combinatie van wonen en werken (onder andere kantoren). Bij deze binnenstedelijke ontwikkelingen hebben we aandacht voor de spreiding van sociale huur en aandachtsgroepen, bereikbaarheid (van voorzieningen), klimaatadaptatie, groenstructuur, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit (iedereen kan meedoen). We werken daarnaast aan een woonzorgvisie. Met de woonzorgvisie willen we bereiken dat ouderen en inwoners met een zorg- en/of



ondersteuningsvraag in De Bilt volwaardig deel kunnen uitmaken van de lokale samenleving, zelfstandig kunnen wonen in een voor hen geschikte woning en kunnen terugvallen op goed georganiseerde ondersteuning en zorg. Hierdoor vergroten wij de mogelijkheid van inwoners om regie te voeren over het leven.

Nieuwe ontwikkelingen moeten waar passend voortbouwen op de bestaande kwaliteiten. Sterker

nog, we herstellen het landschap en voegen dan pas woningen toe. We bouwen met karakter en aandacht voor architectuur en stedenbouwkundige inpassing.

Binnen de kernen zetten we in op behoud en waar mogelijk versterking van de groenstructuur (laanbeplanting, bomen, kleinere groenvlakken en bermen) en het vergroten van de biodiversiteit. Het vergroten van de biodiversiteit komt tot uiting door bij

# 4 THEMATISCHE UITWERKING

groenrenovaties rekening te houden met de plantkeuze, monoculturen zoveel mogelijk te voorkomen en waar het kan ecologisch beheer toe te passen. Ten behoeve van de versterking van de biodiversiteit en het klimaatbestendig inrichten van de leefomgeving stellen we als gemeente randvoorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een compensatiebeginsel, verbetering dierenwelzijn en wordt het groen ecologisch beheerd.

## Uitgangspunten kwantitatief:

- We bouwen om minimaal te voorzien in de eigen behoefte.
  - We ontwikkelen de binnenstedelijke (compacte) knooppuntlocaties (o.a. Schapenweide, Spoorzone);
  - We benutten mogelijkheden van splitsing van bestaande woningen of kavels;
  - We bouwen bij Maartensdijk buiten de rode contour.
- We richten ons op transformatie van verouderde bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties naar aantrekkelijke woon-werk locaties. Deze locaties zijn:
  - Spoorzone Bilthoven;
  - Rembrandtlaan (Spoorzone) in Bilthoven, Molenkamp, Weltevreden-Zuid en Ambachtstraat in De Bilt en Dierenriem Maartensdijk en verspreide kleinschalige bedrijfslocaties in de kern en het buitengebied.

## Uitgangspunten kwalitatief:

- We zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod, bouwen waar behoefte aan is (direct en t.b.v. doorstroming) en sluiten aan bij uitgangspunten van de Woonvisie De Bilt 2030.
- De focus is op betaalbare woningen en appartementen voor starters, jonge gezinnen en ouderen:
  - bij nieuwe projecten minimaal 30% sociaal en minimaal 20% middenhuur;
  - we streven ernaar dat 66% (2/3) van de nieuwe woningen betaalbaar is;
  - minimaal 60 m<sup>2</sup> per woning (kleinere woningen mogelijk bij uitzondering) en minimaal 75 m<sup>2</sup> per middenhuurwoning. Binnen de gebiedsvisie Spoorzone wordt gekeken naar de mogelijkheid om kleine (koop)woningen te realiseren van bijvoorbeeld 40m<sup>2</sup>;
  - onderzoek naar mogelijkheden voor sociale en middeldure koop;
  - behoefte aan differentiatie in prijsklasse, typologie en doelgroep worden per locatie gezien op basis van het principe van gemengde wijken creëren;
  - ruimte voor flexwoningen voor een brede groep woningzoekenden.

- Passende bouwvormen ten behoeve van de vitaliteit van de kernen, o.a. collectieve woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen.
- We bouwen natuur-inclusief en minimaal energieneutraal.
- Bij de ontwikkeling van woonwijken is klimaatadaptie en biodiversiteit ons uitgangspunt.
- Bij koopappartementen is ondergronds parkeren de norm.
- Bij woningbouw worden de volgende aspecten meegewogen:
  - Goede landschappelijke inpassing;
  - Duurzame mobiliteit (mobiliteitsneutraal bij knooppuntlocaties à lage parkeernorm);
  - Gestapeld in meer dan vijf lagen op locaties waar dat stedenbouwkundig passend is in de omgeving.



### 4.3.5. 100% ENERGIENEUTRAAL IN 2050

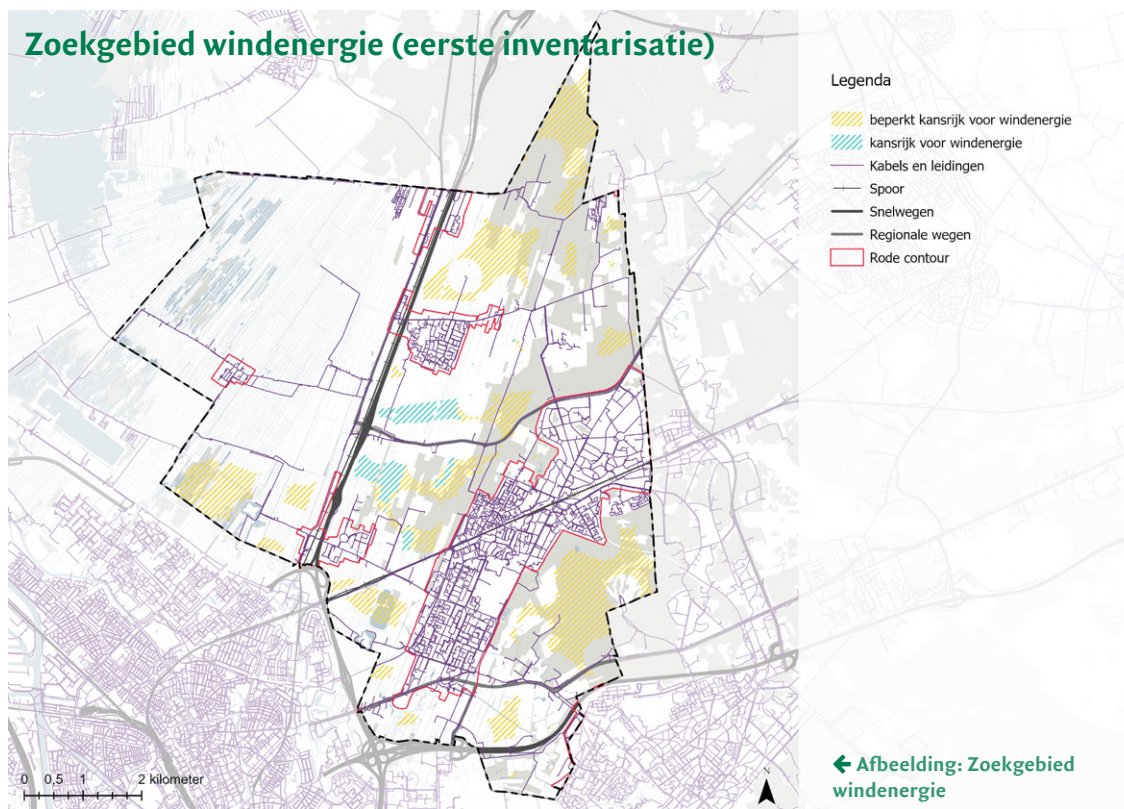
Het verbruik van energie dient teruggedrongen te worden. Eén van de grootste opgaven is het besparen van energiegebruik in gebouwen, door beter te isoleren en te verwarmen zonder aardgas. In 2050 moeten namelijk alle woningen en gebouwen van het aardgas af zijn. Een complexe puzzel, die we lokaal, met elkaar, eerlijk en duurzaam willen leggen. Met de in 2022 vastgestelde Transitievisie Warmte (ambitieniveau D)

werken we proactief aan de warmtetransitie tot 2030. De aanpak en uitvoering, waarbij de gemeente de faciliterende regierol neemt, wordt uitgewerkt in een programma.

De energietransitie zal in de aankomende decennia een grote opgave blijven. Zo zal energie op een duurzamere en zo lokaal mogelijke manier opgewekt moeten worden, om zo de uitstoot van CO<sub>2</sub> te verminderen. Hiervoor moeten we op zoek gaan naar potentiële energiebronnen en opweklocaties. Denk aan het

opwekken van energie door middel van zonnenvelden, windmolens, zon op dak, aardwarmte, oppervlaktewater en andere mogelijkheden die onze gemeente biedt. Door energie lokaal op te wekken en ook lokaal te gebruiken, kunnen we transportproblemen zoveel mogelijk voorkomen. Het huidige doel is dat in 2030 in Nederland 70 procent van alle elektriciteit uit hernieuwbare bronnen afkomstig is.

Om deze doelstelling te halen werken we in de regio U10 aan de Regionale Energiestrategie (RES)<sup>1</sup>. De gemeente De Bilt heeft als ambitie om in 2030 1/3 (50 GWh) van het elektriciteitsgebruik in 2050 in de gemeente duurzaam op te wekken. Hiervan heeft de gemeente 30 GWh ingebracht als haar bijdrage aan de RES. Hierbij geven we allereerst de voorkeur aan zonnepanelen op daken (zonneladder). Met alleen zonnepanelen op daken kunnen we niet aan de doelstelling voldoen. Om de uitersten van het speelveld in beeld te brengen, kijken we daarom ook naar de mogelijkheden van (grootschalige) energieopwekking in het buitengebied:



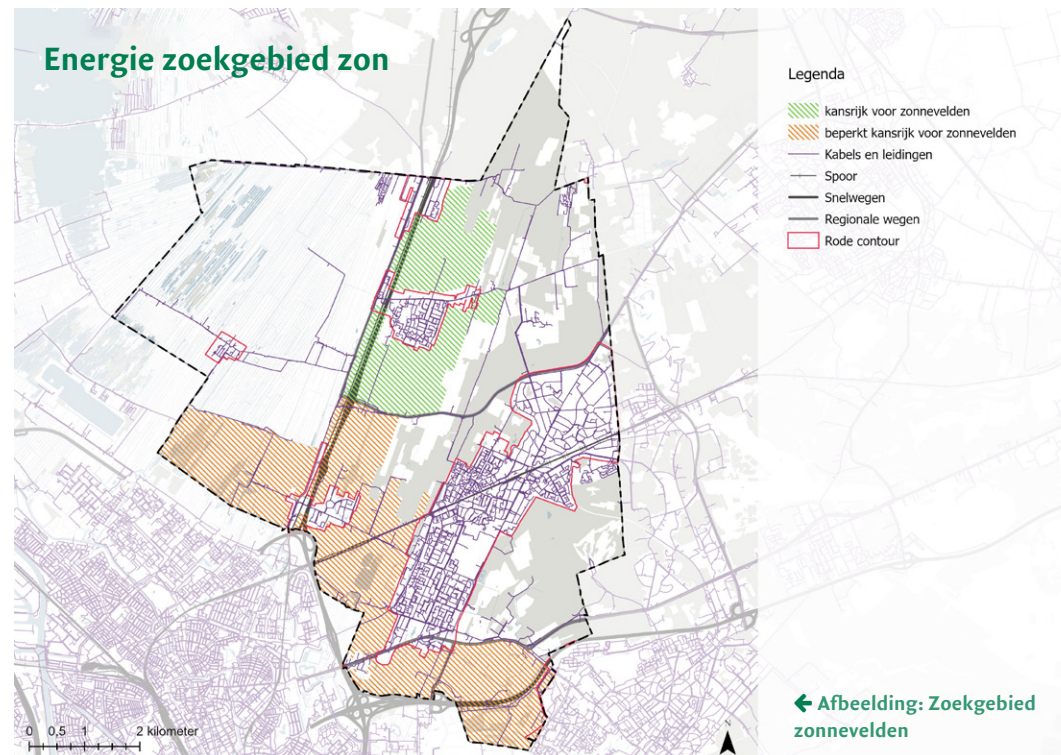
- We kijken naar opwekkingsmogelijkheden voor wind- en zonne-energie in het buitengebied rondom de kernen en langs grootschalige infrastructuur.
- Het is de bedoeling dat we in 2030 30 GWh opwekken door zonne-energie (allereerst op grote daken en daarnaast eventueel waar mogelijk op land, rekening houdend met natuurwaarden, cultuurhistorie en landschapsstructuren).

1 Het maken van een RES is overigens verplicht. Als de regio niet met een bod komt, dan zal het Rijk bepalen hoe moet worden voorzien in de regionale energiebehoefte.

# 4 THEMATISCHE UITWERKING

- Voor de overige 20 GWh in 2030 onderzoeken we het gebied langs de A28 voor de opwekking van duurzame elektriciteit door middel van wind-energie. Daarbij wordt gekeken naar de haalbaarheid, mogelijke aantasting van het landschap en het draagvlak in de samenleving.
- Voor de energieopwekking tot 2040 zijn er nog beleidskeuzes te maken. Er is ruimte voor zon- en windenergie en voor innovatieve vormen van energie-opwekking om in de eigen behoefte te voorzien. We kijken ook hoe we met duurzame energieproductie tegelijkertijd de kwaliteit van het landschap kunnen versterken. Zo kunnen karakteristieke elementen zoals houtwallen en hakhoutbosjes soms opnieuw worden ingezet voor warmtevoorziening, waardoor oude structuren worden hersteld en er tegelijk energie kan worden opgewekt.

Daarnaast werken we, net als iedere andere gemeente in Nederland, aan een Transitievisie Warmte (TVW). In de TVW is De Bilt onderverdeeld in 25 warmtekavels/gebieden. Deze indeling is grotendeels gebaseerd op de administratieve indeling van het CBS. In de TVW staat wat per gebied technisch de mogelijke warmtealternatieven zijn en of deze collectief of individueel zijn. Dus of er één oplossing voor de hele buurt tegelijk is of dat het handiger is om het per woning te regelen. Een uniforme oplossing voor elke woning is er (nog) niet.



In de gemeentelijke warmtevisie wordt er sterk ingezet op reductie in de hele gemeente en het ontwikkelen van een aanpak voor individuele oplossingen. Daarnaast gaan we ook aan de slag met Wijkuitvoeringsplannen voor een tweetal buurten; PAW Brandenburg en De Leijen. Dit zijn complexe processen waar met alle betrokken partijen wordt gekeken wat wenselijk en haalbaar is. Tot slot worden er een aantal verkennende haalbaarheidsstudies gedaan voor alle warmtekavels die potentie hebben voor collectieve oplossingen.

### Uitgangspunten:

- Doel is om in 2050 100% van het elektriciteitsverbruik duurzaam op te wekken.
- We stellen randvoorwaarden op (bijv. participatie/deelname) en wijzen zoekgebieden voor grootschalige opwekking aan.
- Voor de plaatsing in het landschap is maatwerk erg belangrijk. Hierbij kan gekozen worden voor landschappelijke inpassing of landschappelijke transformatie.



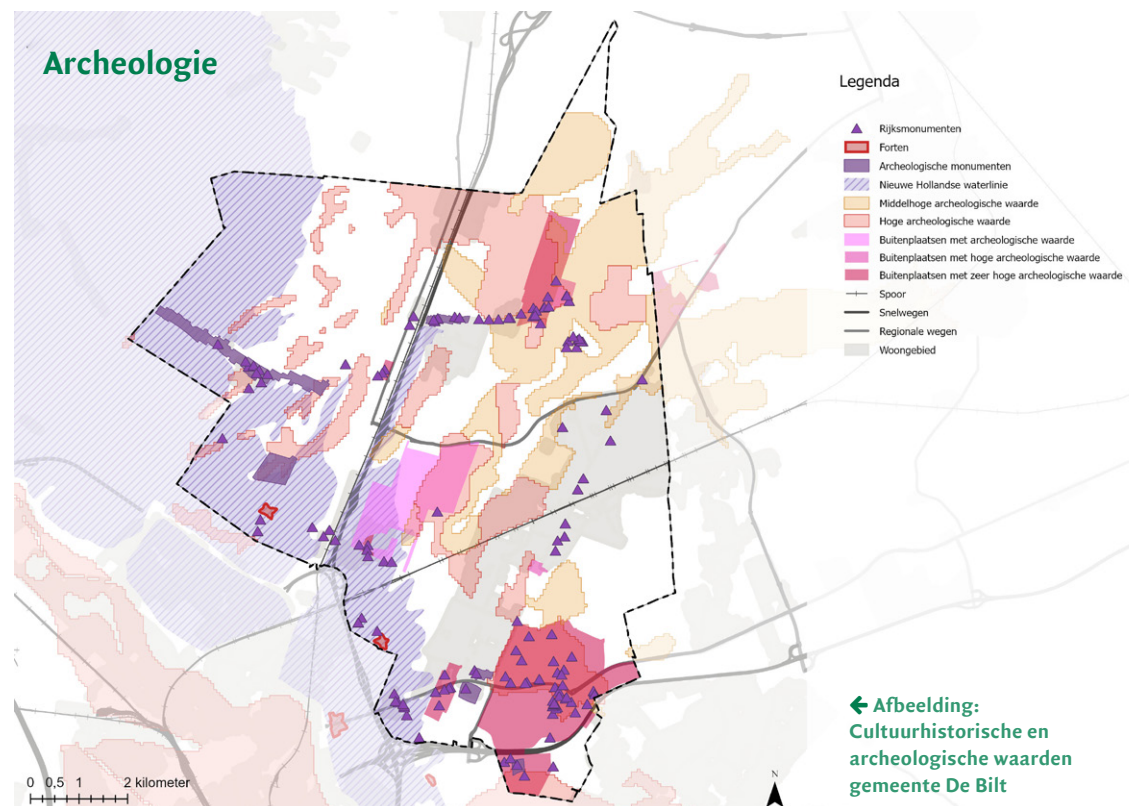
# 4 THEMATISCHE UITWERKING

- We brengen de infrastructuur op orde en zetten in op energieopslag- en vervoer.
- Er is ruimte voor innovatieve vormen van energieopwekking om in de eigen behoefte te voor zien.
- Er worden vernieuwende vormen van participatie gestart om draagvlak te verbreden bij de verdere uitwerking.
- We onderzoeken en werken samen aan de overstap naar duurzame warmte.

## 4.3.6. AANDACHT VOOR CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het eigen karakter en de eigen ontstaansgeschiedenis geven de kernen De Bilt en Bilthoven hun specifieke karakter. Deze gebiedseigen verhalen verbinden we de komende jaren aan de toekomstige ontwikkelingen op gebied van wonen, duurzaamheid, mobiliteit en dergelijke.

Ook de algemene waarden van de verschillende landschapstypen worden in de geactualiseerde Cultuurhistorische Waarden Analyse beschreven en gekarakteriseerd. Daarbij worden de verschillende landschappen ook in hun context gezien, aansluitend op het veenlandschap van west-Nederland, het voormalige nationale Groene Hart en nationaal park de Utrechtse Heuvelrug.



### Uitgangspunten:

- We brengen de kwaliteiten in beeld door middel van een actualisering van de Cultuurhistorische Waardenkaart en -analyse waardoor we capabel zijn een gedegen afweging te maken tussen gewenste ontwikkelingen, cultuurhistorie en landschap (Programma Erfgoed, Landschap en Ruimtelijke Kwaliteit).

# 4 THEMATISCHE UITWERKING

## 4.4. We kunnen hier prettig werken en winkelen

### 4.4.1. ONZE AMBITIE

In 2040 is De Bilt nog steeds een aantrekkelijke plek om te werken en winkelen. Juist de combinatie met werken, wonen, winkelen en recreëren houdt onze gemeente levendig en bruisend. Daarom willen we naast een aantrekkelijke woongemeente ook een aantrekkelijke werkgemeente blijven. Onze economie kenmerkt zich van oudsher door kennisintensieve bedrijvigheid en lokaal ondernemerschap.

Op die basis willen we doorbouwen. De 'Life Science As' wordt verder uitgebouwd en draagt bij aan de dynamische kenniseconomie. Bedrijventerreinen worden optimaal benut en we bieden ruimte om in De Bilt te blijven ondernemen. De plattelandseconomie draait op volle toeren. Boeren spelen hierin een centrale rol als producent van hoogwaardige producten en van groene en blauwe diensten voor de samenleving, zoals recreatie, tegengaan van veenoxidatie (CO<sub>2</sub>-reductie), landschap en natuur. De aantrekkelijke centra zijn de plekken in de gemeente waar inwoners winkelen en elkaar ontmoeten. De Bilt kent een hoog opgeleide beroepsbevolking die ook veel buiten de gemeente werkzaam is. Voor praktisch en middelbaar opgeleide werknemers is de gemeente ook afhankelijk van werknemers uit de regio. Voor onze inwoners en ondernemers zetten we daarom in op een uitstekende bereikbaarheid.



De Life Science As is een zone met instellingen en bedrijven op het gebied van kennis en Life Science. De Life Science As ligt tussen Utrecht Science Park (USP), USP Bilthoven en Berg en Bosch.

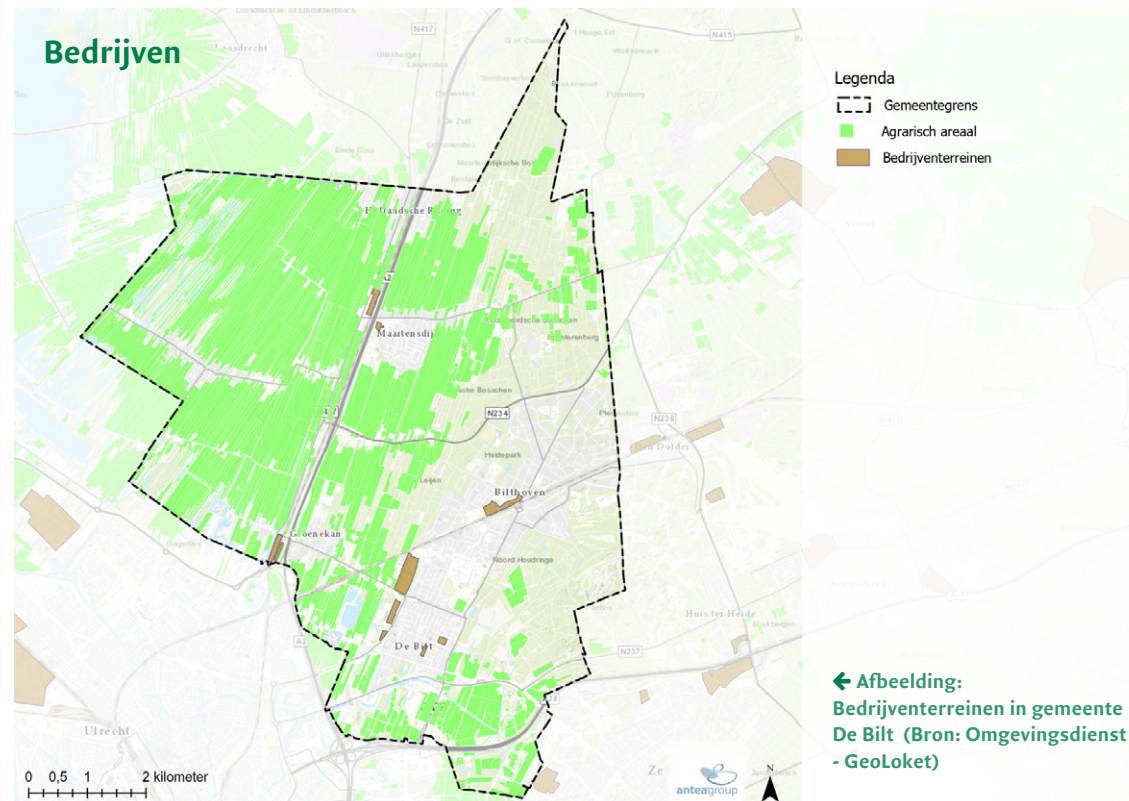


# 4 THEMATISCHE UITWERKING



## 4.4.2. STERK LOKAAL ONDERNEMERSCHAP

De gemeente De Bilt heeft een sterk lokaal MKB. Nu op Larenstein geen kavels meer beschikbaar zijn, is er weinig tot geen ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen om door te groeien. Daarnaast is er een aanvullende vraag voor bedrijven die ruimte maken voor transformatie van verouderde bedrijventerreinen en transformatie van solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied. Kansen voor groei buiten de gemeenten zijn ook beperkt door een tekort aan bedrijfsruimte in de hele regio Utrecht. Bij onvoldoende ruimte voor bedrijven wordt het steeds lastiger voor inwoners om lokaal een bedrijf te vinden voor bijvoorbeeld onderhoud- en reparatie klussen. De transitie naar een circulaire economie vraagt dat bedrijven individueel of gezamenlijk meer ruimte maken voor afvalinzameling en



een toenemende vraag in De Bilt en de regio naar ruimte voor recycling en verwerking van producten tot nieuwe grondstoffen. Het is daarom noodzakelijk om ruimte te behouden voor bedrijven in de hogere milieucategorieën en duidelijke keuzes op welke bedrijventerreinen er niet gemengd kan worden met wonen. In De Bilt en of de regio zal er daarnaast meer ruimte geboden moeten worden voor circulaire bedrijven.

Veel van de in totaal circa 3.400 zzp'ers, voornamelijk uit de adviessector werken vanuit huis. Deze nieuwe manier van werken zorgt voor minder vraag naar

kantoorpanden. Desondanks is er momenteel beperkt kantoorvastgoed beschikbaar. De aard van de vraag naar kantoorlocaties is wel veranderd. Er is meer behoefte aan kleinschalige, multifunctionele en aantrekkelijke werklocaties met flexwerkplekken. Voor kantoorlocaties worden hoogwaardige openbaar vervoer-bereikbaarheid en fietspaden voor woon-werkverkeer steeds belangrijker. Het OV en de fiets moeten de komende jaren een aantrekkelijker alternatief worden voor de auto.

# 4

## THEMATISCHE UITWERKING

### Uitgangspunten:

- We richten ons op de transformatie van een aantal (zie 'toekomstbestendig woningaanbod') verouderde bedrijventerreinen naar aantrekkelijke woon-werk locaties.
- Op de andere bedrijventerreinen faciliteren we ontwikkelingen voor wonen niet om bijvoorbeeld ruimte te houden voor bedrijven in de circulaire economie.
- We zoeken ruimte voor Biltse bedrijven die een nieuwe locatie zoeken om ruimte te maken voor deze transformatie.
- De behoefte aan ruimte voor Biltse bedrijven, werken we uit langs drie routes:
  - Route 1: de opties voor verdichten van bestaande bedrijventerreinen die niet getransformeerd worden naar woon-werkgebieden.
  - Route 2: mogelijkheden uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen binnen de rode contour.
  - Route 3: nieuwe bedrijventerrein of uitbreiding bestaand bedrijventerrein buiten de rode contour.

- We transformeren kantoorlocaties buiten de centra die op grotere afstand liggen van hoogwaardige OV-knooppunten of onderdeel zijn van de Life Science As locaties naar wonen.
- We faciliteren ZZP'ers en starters met aantrekkelijke woon-werkgebieden en flexwerkconcepten. De Spoorzone is daarvoor een interessante locatie.
- We creëren broedplaats(en) voor innovatie/creatieve, culturele en maakbedrijven.

### 4.4.3. DYNAMISCHE KENNISECONOMIE

Kenmerkend voor de economie is de aanwezigheid van gezaghebbende onderzoeksinstituten en internationale bedrijven zoals het RIVM, het KNMI, Bilthoven Biologicals en SWECO op de zogenaamde Life Science As die loopt vanaf Berg en Bosch, langs het Utrecht Science Park Bilthoven tot aan het USP. Allemaal partijen die in Nederland en wereldwijd een belangrijke bijdrage leveren aan een gezondere en duurzamere wereld. De sterke economische structuur, goede bereikbaarheid en de aantrekkelijke groene werkomgevingen zijn doorslaggevende vestigingsfactoren gebleken. Door het vertrek van het RIVM en de ontwikkeling van Life Science bedrijvigheid op een deel van de Schapenweide ontstaat er ruimte om aan de grote vraag naar Life Science ruimte

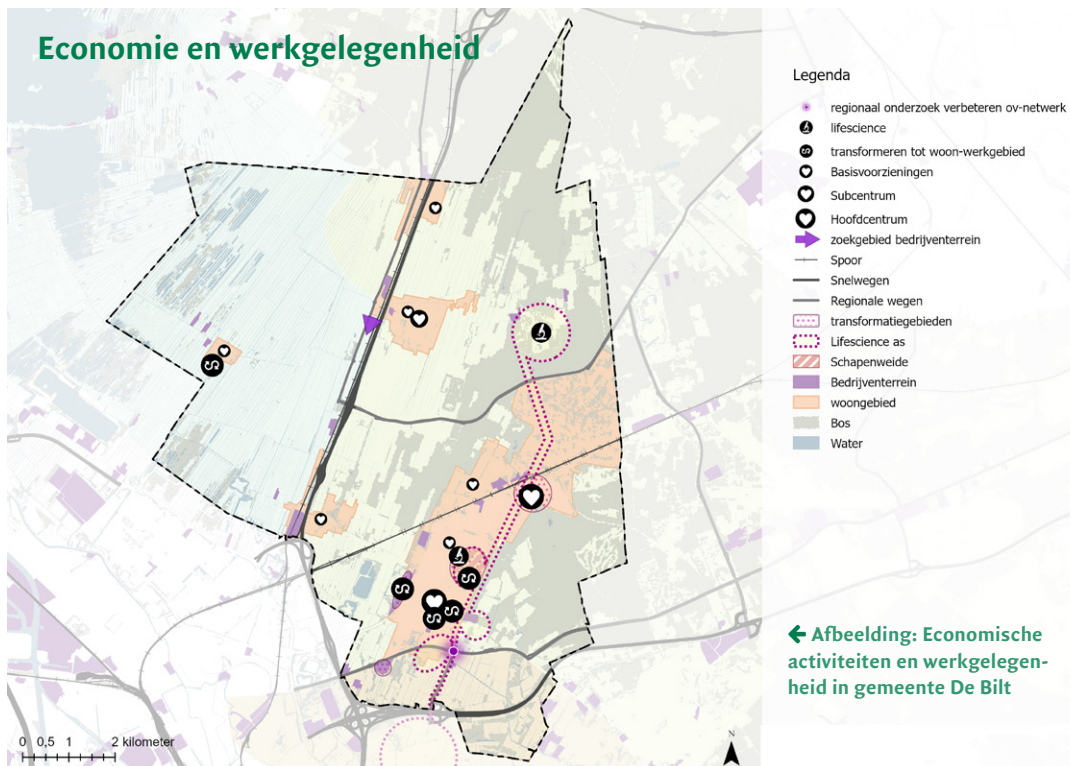
te voldoen. Zo ontbreekt het nog aan een plek met labruimtes voor startups in de Life Science sector.

### Uitgangspunten:

- We zetten in op kennisintensieve (Life Science) bedrijvigheid, te realiseren in nauwe samenwerking met o.a. het Utrecht Science Park (USP), door verdichtingskansen op het USP Bilthoven (USPB)/ Berg & Bosch te benutten en met 25.000m<sup>2</sup> nieuwbouw voor Life Science bedrijvigheid op de Schapenweide. Bij al deze ontwikkelingen is de veiligheid voor de werknemers en omgeving een basisvoorwaarde.
- We willen ruimte bieden voor startende bedrijven door een startersgebouw met labruimtes op het USPB.
- We willen grote spelers in onze gemeente, zoals Sweco en het KNMI, Intravacc en Bilthoven Biologicals en het Alexander Monro Borstkankerziekenhuis en Helen Dowling Instituut behouden. Met deze partijen maken we werkgeversafspraken om het OV- en fietsgebruik te stimuleren.



# 4 THEMATISCHE UITWERKING



## 4.4.4. VITAAL PLATTELAND

Vanuit het Rijk en de provincie wordt ingezet op een duurzame transitie van de landbouw met afnemende milieudruk en een positief effect op natuur- en waterkwaliteit als gevolg. De doelstelling is helder. De weg hier naartoe is dat echter nog niet. Door de transitie van landbouw is er een sterke behoefte naar nieuwe verdienmodellen in het buitengebied bijvoorbeeld door agrarisch natuurbeheer, nevenfuncties, nieuwe vormen van landbouw, zoals bijvoorbeeld coöperatieve

boerderijen door inwoners (het concept Herenboeren) of het verbouwen van grondstoffen voor biobased bouwmaterialen, boerenwinkels of herbestemming van agrarische panden naar wonen.

Deze transitie vraagt om een aanpassing van het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid voor het buitengebied, waarin de omgevingsvisie en uiteindelijk het omgevingsplan van groot belang zijn.

De transitie naar circulaire landbouw/het gebruik van het buitengebied wordt in participatie met stakeholders, waaronder agrariërs, vormgegeven.

### Uitgangspunten:

- We willen mogelijk maken dat agrariërs kunnen blijven ondernemen en faciliteren de transitie naar een duurzamere circulaire landbouw waar mogelijk.
- Andere vormen van landbouw en nevenfuncties zijn bijvoorbeeld:
  - Landschapsbeheer en natuur/ waterdiensten (groene en blauwe diensten, incl. bijdrage verminderen stikstof- en CO<sub>2</sub>-uitstoot).
  - Nieuwe functies in voormalig agrarische vastgoed zoals boerenlandwinkels, maatschappelijk zorgfuncties en recreatieve functies.
  - Meer akkerbouw van bijvoorbeeld biobased bouwmaterialen of concepten voor lokale productie voedselproductie zoals bijvoorbeeld de Herenboeren.
  - Energieopwekking met bijvoorbeeld kleine windmolens (tot 25m) bij agrarische bedrijven, kleinschalige vergisting van mest, zon op dak en zonneweides wanneer ruimtelijk inpasbaar.

# 4

## THEMATISCHE UITWERKING

- Voedselbossen zijn een serieuze optie, mits dit op plekken is waar de openheid niet een belangrijke kwaliteit is.
- Vrijkomende agrarische bebouwing kan bij bedrijfsbeëindiging gesloopt en deels worden gecompenseerd door een woning 'ruimte voor ruimte' als dit ook bijdraagt aan het open en groen houden van het buitengebied en het beschermen van natuur en landschap.

### 4.4.5. LOKAAL WINKELEN EN ONTMOETEN

De gemeente De Bilt kent drie hoofdwinkelcentra: Centrum Bilthoven inclusief de Kwinkelier, winkelcentrum Hessenweg-Looydijk en het Maertensplein. Dat zijn de ontmoetingsplekken van onze gemeente. Voor deze winkelgebieden is het daarom belangrijk dat dit aantrekkelijke winkel- en verblijfsgebieden blijven met een mix van winkels, horeca, en andere publieksfuncties en op het gebied van muziek, kunst- en cultuur. Het moet voor jong tot oud aantrekkelijk zijn. Daarnaast zijn er een aantal boodschappenpunten met een wijk- en ontmoetingsfunctie in de eigen buurt, zoals winkelcentrum Planetenbaan. Centrum Bilthoven is grootschalig vernieuwd en wordt met de laatste fase van De Kwinkelier de komende jaren afgerond. Ook het eerder vernieuwde Maertensplein staat er nog goed bij.

De sfeer in en beleving van de openbare ruimte en het vastgoed voor zowel winkelcentrum Hessenweg-Looydijk als winkelcentrum Planetenbaan behoeft verbetering. De oude kern biedt een bijzondere mix van horeca en winkels. Het is echter voor alle centra een uitdaging om tegemoet te komen aan de veranderingen in mobiliteit zoals de toename van (bak)fietsen en laadpalen voor auto's en deelauto's.

#### Uitgangspunten:

- Het concentreren van zoveel mogelijk publiekstreckende functies zoals winkels en horeca in de winkelcentra.
- We zetten in op nauwe samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in centra om het volgende te bereiken:
  - Centrum Bilthoven: verbetering van winkel- en horeca aanbod waarmee de leegstand wordt teruggedrongen en inzetten op meer activiteiten en evenementen.
  - Winkelcentrum Hessenweg-Looydijk: verbetering van winkel en horeca aanbod, sfeer en beleving, vernieuwing van de openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers, groen en terrassen.
  - Maertensplein: behoud winkelaanbod en ruimte voor horeca die ook overdag open is
  - Winkelcentrum Planetenbaan: verbetering van sfeer, beleving

en uitstraling van het vastgoed in samenwerking met de eigenaren, verbeteren samenwerking met partijen in het Lichtruim en het toekomstbestendig maken van de vrijdagmarkt.

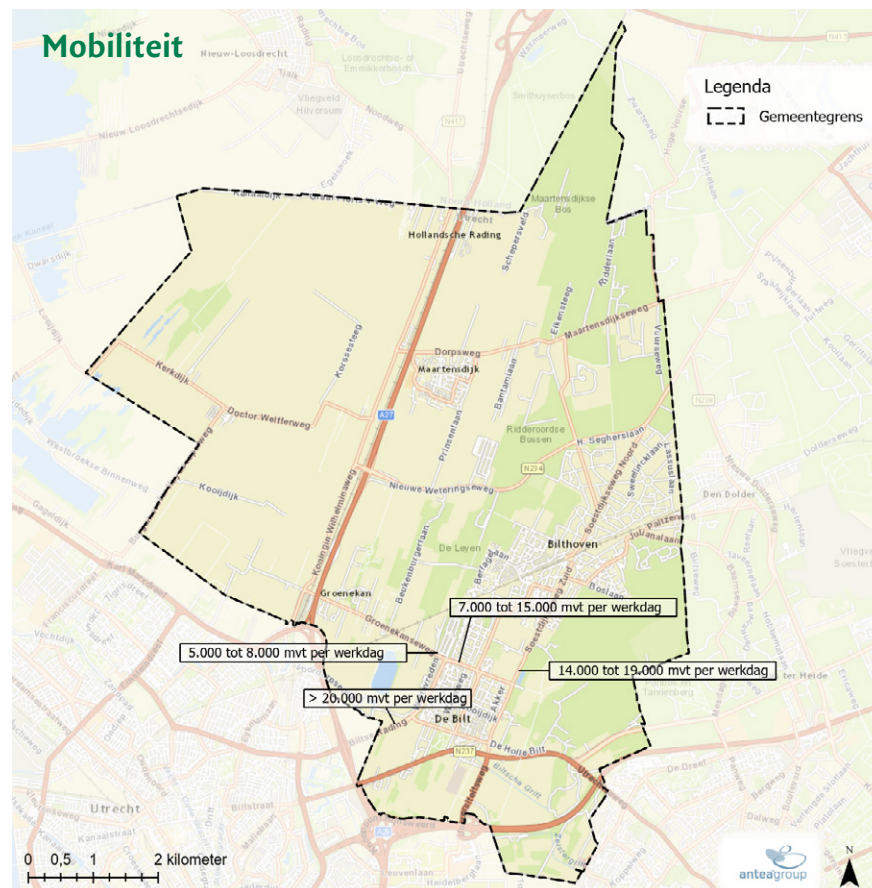
- Aan de randen van de winkelcentra staan we transformatie naar woonfuncties toe. Om de centra levendig te houden staan we transformatie naar woonfuncties op de begane grond in de kernen van het winkelgebied niet toe. In sommige gevallen kan wonen achter een winkel op de begane grond een optie zijn mits er voldoende woonkwaliteit geboden kan worden.
- Voor de verbetering van de sfeer, beleving, groen en ruimte voor de fiets in centra maken we ruimte, ook als dit soms ten koste gaat van parkeren voor auto's. Dit gebeurt op basis van maatwerk.
- We spelen in op de verandering in mobiliteit zoals de toename van (bak)fietsen, laadpalen voor auto's en deelauto's.



#### 4.4.6. DUURZAAM MOBILITEITSNETWERK

Mobiliteit en bereikbaarheid dragen bij aan het vestigingsklimaat. Beiden veranderen in snel tempo. De diversiteit van mobiliteitsvormen en verkeersbewegingen nemen toe. Veilige en goede verbindingen zijn daarom essentieel binnen de gemeente Bilt en met omliggende gemeenten. Door slimme keuzes te maken, wordt er ruimte gegeven bij het realiseren van een duurzamer mobiliteitsnetwerk. Daarnaast is mobiliteit voor iedereen beschikbaar en toegankelijk. Er zijn voor elke doelgroep passende alternatieve vervoersmiddelen om zich te kunnen verplaatsen.

Het is de verwachting dat het aantal auto- en vrachtbewegingen de komende jaren op delen van het netwerk zal toenemen. Een belangrijk vertrekpunt is dat er meer inzicht wordt verkregen in knelpunten in het netwerk, zowel objectief als subjectief. Verkeersmodellen en veldwerk worden ingezet om samen met de inwoners te bepalen wat de belangrijkste knelpunten zijn als gevolg van de verwachte toenemende verkeersintensiteit (o.a. door ruimtelijke ontwikkelingen). Vervolgens is het van belang welke maatregelen mogelijk zijn om deze knelpunten zo goed mogelijk op te lossen. Het doel is om de groei van het aantal auto's af te vlakken, het aandeel elektrische significant te zien stijgen en het deelauto concept eerder als regel te kunnen beschouwen, dan de uitzondering (van bezit naar gebruik). Hierdoor voeren schonere manieren van vervoer de boventoon.



← Afbeelding:  
Verkeersintensiteiten  
rondom gemeente De  
Bilt (Bron: telcijfers  
2018)

“Het stationsgebied en de winkelgebieden autovrij maken door deze om te bouwen naar voetgangersgebieden waarbij ruimte ontstaat voor ontmoeting. De bereikbaarheid van de winkelgebieden behouden door middel van openbaar vervoer en het verbeteren van fietsnetwerken.”

# 4

## THEMATISCHE UITWERKING

De gemeente zet in op duurzame en schone logistiek. Zwaar vrachtverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd op kwetsbare straten in de kernen. Sluipverkeer en doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de kernen, mede door flankerende beleid. In samenwerking met regionale partners, de provincie en het rijk willen we een betere doorstroming op de autosnelwegen bevorderen.

De focus ligt op het optimaal benutten van het bestaande mobiliteitsnetwerk. Bestaande wegen worden bij voorkeur 'auto te gast' met een geloofwaardige 30 km/u inrichting, met uitzondering van de wijkontsluitingswegen en bovenlokale wegen zoals bijvoorbeeld de Soestdijkseweg. De Soestdijkseweg noord en zuid blijven voor De Bilt en Bilthoven de belangrijkste noord-zuid verbinding. Deze corridor speelt ook een belangrijke rol in de ontsluiting van werklocaties.

### Uitgangspunten:

- We kiezen voor fietsverkeer en OV als dé manier om je te verplaatsen; zie hiervoor onze thema's bij de eerste kernwaarde.
- De mobiliteitsontwikkelingen worden in kaart gebracht aan de hand van een Mobiliteitsmonitor om beter inzicht te krijgen wat de effecten zijn van het beleid.

### → Autogebruik

- We ontmoedigen het gebruik van auto's en maken het openbaar vervoer tot een aantrekkelijk alternatief in de grote kernen.
- We zetten in op duurzaam autogebruik met een fijnmazige laadinfrastructuur, deelauto's en goede parkeerzones.
- We brengen in kaart of er knelpunten kunnen ontstaan bij de verdere uitbreiding van de laadinfrastructuur.
- We stimuleren een netwerk van deelauto's.

### → Autoverkeer

- We weren zoveel mogelijk het doorgaande verkeer in de kernen. We maken in gebieden waar dit nodig is een verkeerscirculatieplan (in de kern De Bilt reeds gerealiseerd).
- Het versterken van een robuuste veilige ontsluiting tussen de Spoorzone en de N234.
- We richten de bebouwde kom zoveel mogelijk in op maximaal 30 km/u en handhaven daarop.
- We ondersteunen uit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid het verlagen van de maximumsnelheid naar 60 km/u op provinciale wegen, zoals de N237 tussen Utrecht en De Bilt.

- We maken meer wijken autoluw, ontwerpen nieuwe wijken volgens de 'STOMP-methode' en hebben speciale aandacht voor de omgeving rondom scholen en sport.

### → Parkeren

- We streven naar een lagere, gedifferentieerde parkeernorm. Zeker op (nieuwbouw)locaties waar goed openbaar vervoer beschikbaar is.
- In grotere kernen/op knooppunten komt er minder ruimte voor parkeren.
- In kleine kernen in het buitengebied komt er voldoende ruimte voor parkeren, indien de toegang tot het OV netwerk ongewijzigd blijft.
- Wanneer te veel parkeerdruk ontstaat, onderzoeken we het verstrekken van parkeervergunningen.
- We werken de nieuwe uitgangspunten uit in een aparte parkeernota.

### → Logistiek

- We ontlasten de woonwijken door vrachtverkeer te weren.
- We identificeren kansen voor een verduurzaming en veiliger dorpslogistiek.
- We verkennen de haalbaarheid van het invoeren van een milieuzone.
- We verkennen de mogelijkheden van een regionale aanpak logistiek met buurgemeenten.

1 Volgordelijk 'Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS), Privé auto'.

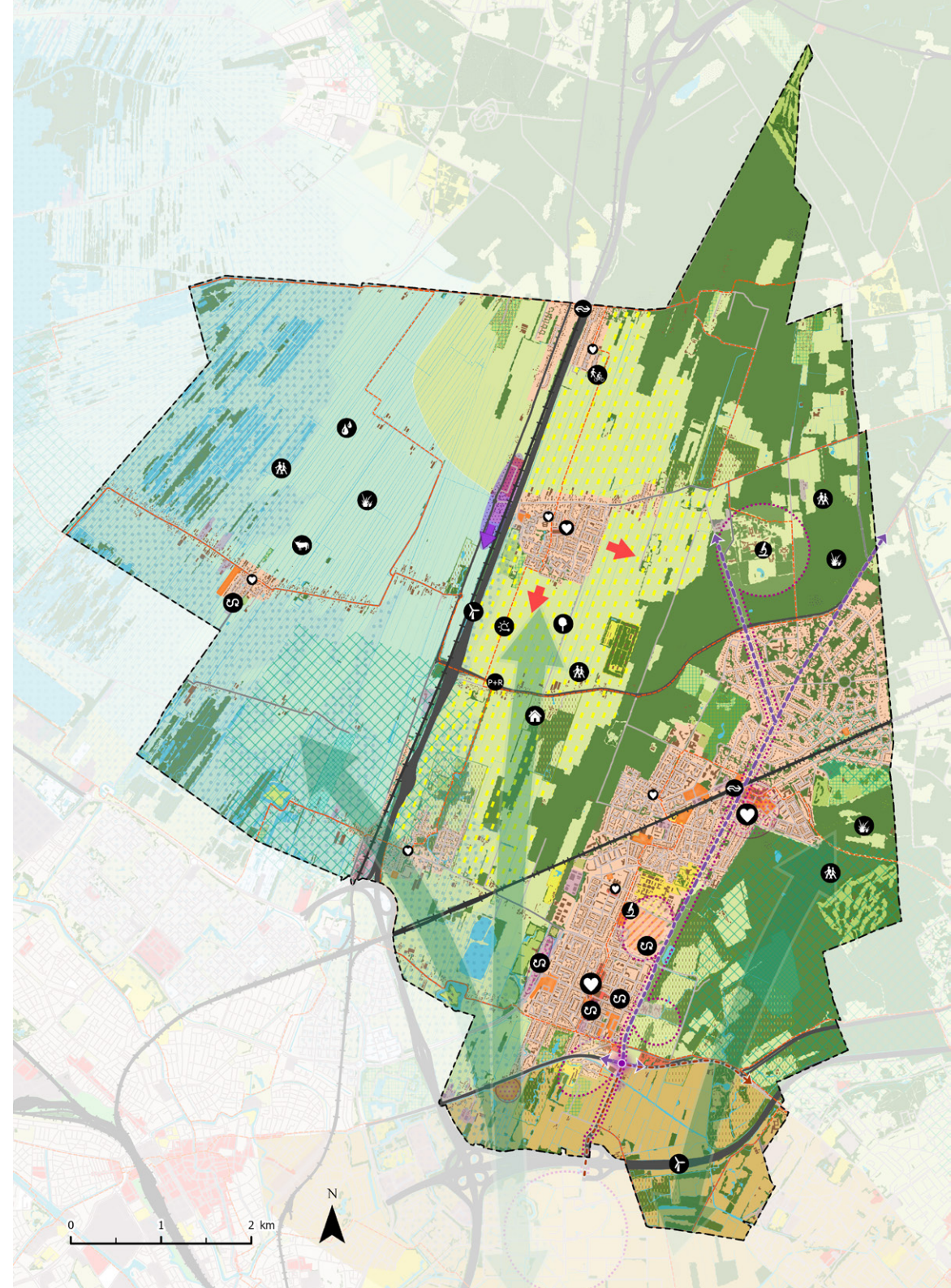


## 4.5. Omgevingsvisiekaart

In de afgelopen paragrafen zijn de ambities en gewenste ontwikkelingen voor De Bilt toegelicht in tekst, beeld en kaartmateriaal. Hieruit hebben we de belangrijkste ontwikkelingen getoond op de Omgevingsvisiekaart die hiernaast te zien is. Deze kaart moet worden gezien als visiekaart en niet als bestemmingsplankaart (of omgevingsplankaart). Een omgevingsvisie is namelijk niet juridisch bindend voor de burger. Wel laat de kaart goed zien wat onze ambities zijn voor het behoud en de ontwikkeling van de gemeente De Bilt. Deze kaart vormt de basis voor de gebiedsgerichte uitwerking die in het volgende hoofdstuk is opgenomen.

### LEGENDA

○	basisvoorzieningen	🚉	treinstation met P+R
⦿	subcentrum	🚗🚲	P+R
🏠	hoofdcentrum	🚊	spoor
🌲	extensieve recreatie	🚲	fietsroutes
🐄	koe in de wei	🛣️	lokale wegen
🧑🏠	lifescience	🛣️	doorgaande wegen
🌿	natuurontwikkeling	🛣️	regionale wegen
⚡	opwekking duurzame energie	🛣️	snelwegen
📈	peil verhogen	🌊	Nieuwe Hollandse waterlinie
🌳	toevoegen boomsingels	🏡	landgoederen
🏠	transformeren tot woon-werkgebied	🌊	waterwingebied
🏠	wonen in het groen	🌊	grondwaterbeschermingsgebied
🌪️	zoekgebied windturbine langs snelweg	🏡	bebouwing
🚶	toeristisch overstappunt	🌊	water
🚶	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk	🏠	bedrijventerrein
🚶	OV USP-Zeist	🏠	detailhandel en horeca
🚶	OV- en fietscorridor	🏠	openbare voorzieningen
🚶	woningbouw	🏠	woongebied
🚶	zoekgebied bedrijventerrein	🏠	sportlocaties
🚶	ecologische verbindingen	🏠	recreatie
🚶	lifescience as	🏠	bosgebied
🚶	schapenweide	🏠	coulissenlandschap
🚶	versterking coulissenlandschap	🏠	rivierkleigebied
🚶	transformatiegebieden	🏠	veenweidegebied
🚶	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk		
🚶	woningbouwlocaties		







# 5 KOERS PER DEELGEBIED



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

## 5. KOERS PER DEELGEBIED

### 5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de visie op de toekomst van De Bilt in 2040 (thematisch) beschreven en samengevat in de omgevingsvisiekaart en afwegingskader. Dit vormt de basis van de omgevingsvisie. De gemeente heeft echter een grote verscheidenheid aan landschappen en gebieden. We streven er bovendien naar om zeggenschap van inwoners over hun eigen woon- en leefomgeving te versterken, met maatwerk waar mogelijk. Het bijdragen aan het verhogen van de kwaliteiten per deelgebied is leidend voor de gesprekken met Initiatiefnemers, waarbij het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van ‘maatschappelijke meerwaarde’. We werken dus zo gebiedsgericht mogelijk. We onderscheiden de volgende deelgebieden:

#### LANDSCHAPPEN

1. Veenweidegebied
2. Coulisten/half open
3. Bosgebied
4. Kromme Rijngebied



#### KERNEN

1. De Bilt
2. Bilthoven
3. Maartensdijk
4. Hollandsche Rading
5. Groenekan
6. Westbroek

Per deelgebied beschrijven we het bestaande karakter en de koers richting de toekomst. We geven daarbij zoveel mogelijk uitgangspunten en randvoorwaarden mee voor de beoordeling en aansturing van concrete projecten en maatregelen. De uitwerking naar landschap staat in paragraaf 5.2 en die per dorp in 5.3. Daarnaast werken we het afwegingskader uit per gebiedstypen in paragraaf 5.4.

## 5.2. Landschappen

### 5.2.1 INLEIDING

In deze paragraaf beschrijven we per landschap het karakter aan de hand van geografische en historische ontwikkelingen, maar ook belangrijke elementen en thema's die bijdragen aan de karakteristiek van het gebied. De landschappen zijn niet los van elkaar te zien, ze vormen de gradiënt (samenkomst van diverse landschappen) die De Bilt uniek maakt. Vervolgens beschrijven we de richting die we op willen, met andere woorden de koers. De koers sluit aan op de ambities uit hoofdstuk 4 en de visiekaart.

---

*“Behoud van rode contour en hier binnen en strak ernaast huizen bouwen waardoor ruimte is voor natuur en landschap. Dit verbetert de leefomgeving.”*

---





## 5.2.2. VEENWEIDEGEBIED

### Karakteristiek

#### Slagenverkaveling

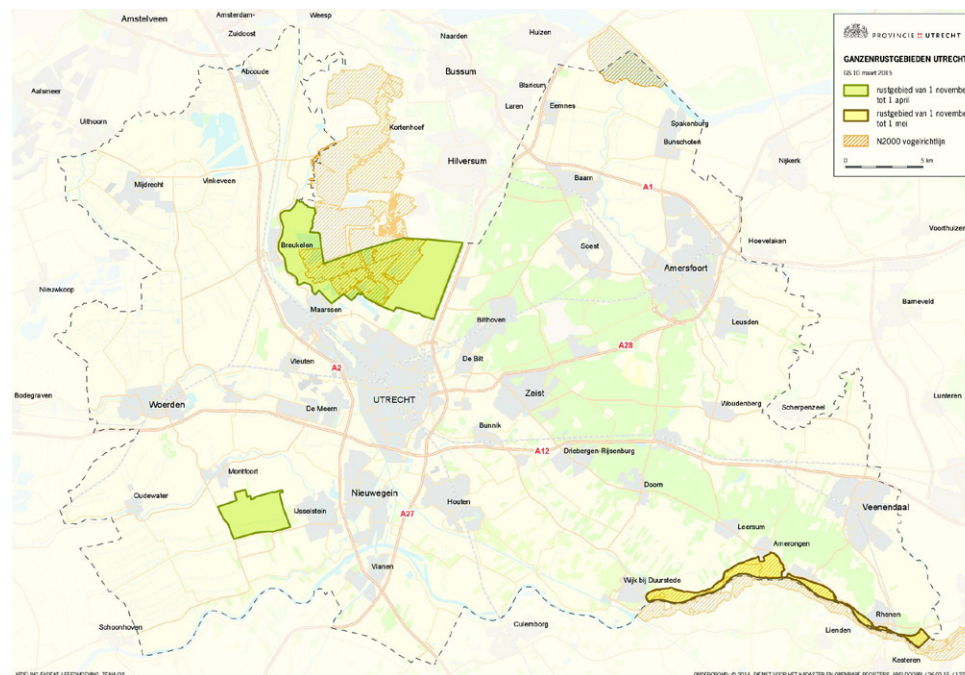
In het westen van de gemeente ligt het laaggelegen veenweidegebied met een zeer dominante verkavelingsrichting (noordoost-zuidwest). Het gebied is onderdeel van het Nationaal landschap het Groene Hart en is een stelselmatig ontgonnen veengebied. Het is ontgonnen vanaf de ontginningsassen Westbroek, Maartensdijk, Nieuwe Wetering en Groenekan. Het oostelijke deel van het veenweidegebied bestaat uit zandgrond. Het veenweidegebied is een vlak, groot open en waterrijk weidelandschap (met lange, smalle kavels) dat van belang is voor zowel de flora en fauna als de cultuurhistorie. Dit veenweidegebied kenmerkt zich door de slagenverkaveling, de cope-ontginningen<sup>1</sup>, het slotenpatroon, de weteringen en de langgerekte ontginningslinten. In het open gebied liggen enkele bebouwingslinten, waaronder dat van Westbroek. In deze bebouwingslinten is de smalle weg met de daarnaast gelegen sloot en bruggetjes kenmerkend. Het bodemgebruik in het veenweidegebied bestaat uit (agrarische) weidegrond, wonen en natte natuur.

*“Zoveel mogelijk het open landschap behouden in ons bevolkte land/regio.”*

### Natura 2000

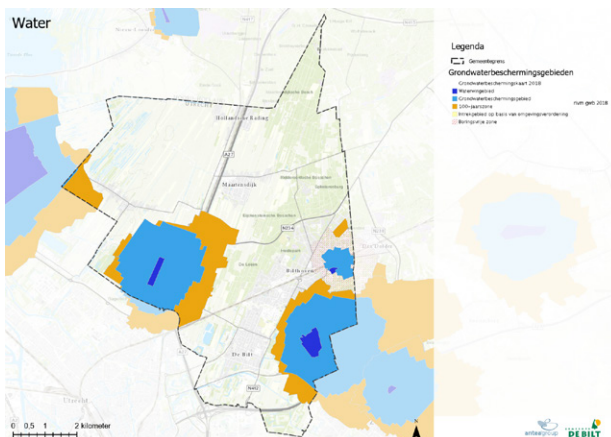
Ten westen van de A27 kenmerkt het veenweidelandschap zich door de landschappelijke gaafheid en openheid met rechte lijnen en lange zichten. Dit gebied is tevens aangemerkt als ganzenrustgebied. In het meest westelijke deel van de gemeente liggen de Oostelijke Vechtplassen. Het moeras(bos)gebied de Westbroekse Zodden, benoemt tot aardkundig monument, is hier een onderdeel van. Dit is een belangrijk natuurgebied met grote landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. De Oostelijke Vechtplassen en dus ook de Westbroekse Zodden is een Natura 2000-gebied en is aangewezen als zowel Vogelrichtlijn als Habitatrichtlijngebied.

Dit gebied is naast Natura 2000-gebied ook bestemd als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) net als de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug rondom de kernen De Bilt en Bilthoven. Tot slot zijn in de provinciale omgevingsverordening ganzenrustgebieden aangewezen, waaronder in gemeente De Bilt (zie afbeelding). De rustgebieden moeten voldoende rust en foerageerplaats bieden aan trekkende en overwinterende ganzen. Om ervoor te zorgen dat de uitwisseling van flora en fauna plaatsvindt tussen de verschillende gebieden liggen er in onze gemeente twee ecopassages en tientallen faunapassages.



← Afbeelding: Ganzenrustgebieden (Provinciale Verordening)

<sup>1</sup> Ontginning van een gebied met een contract. Men kreeg toestemming van een landheer om een bepaald gebied te ontginnen. Zo'n contract heet een cope.



↑ Afbeelding: Grondwaterbeschermingsgebieden  
(Bron: Atlas voor de Leefomgeving)

### Grondwaterbeschermingsgebieden

De beherende waterschappen zullen het waterpeil niet meer volledig aanpassen aan bodemdaling om verdere bodemdaling te voorkomen (ter voorkoming van veenafbraak en het vrijkomen van extra broeikasgassen). Het beheer van grondwaterkwantiteit en -kwaliteit is een taak van de provincie en gemeenten. Binnen de gemeente De Bilt zijn verschillende grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die beschermd zijn, omdat hier water wordt onttrokken uit de bodem voor drinkwater. De grondwaterbeschermingsgebieden liggen in het veenweidegebied, het coulisselandschap, het bosgebied en het noordelijke deel van de kern Bilthoven (zie afbeelding). Deze zijn ook opgenomen op de omgevingsvisiekaart.

### Recreatie en cultuurhistorie

Langs de rand met Utrecht is het gebied wat minder open door recreatiegebieden zoals Park De Gagel, Polder Ruigenhoek en de Nieuwe Hollandse Waterlinie



↑ Foto: Fort Voordorp

met Fort Ruigenhoek (gebouwd in de periode 1869-1870) in het veenweidegebied en Fort Voordorp (gebouwd in de periode 1867-1871) in het coulisselandschap. De Gagel is net als de Westbroekse Zodden benoemd tot aardkundig monument. Langs de A27 ter hoogte van Maartensdijk ligt daarnaast ook één van de vele landgoederen die gemeente De Bilt rijk is. Dit is landgoed Persijn.

### Nieuwe Hollandse Waterlinie

In 2021 heeft het Werelderfgoedcomité de Nieuwe Hollandse Waterlinie de UNESCO werelderfgoedstatus gegeven. Dit is een uitbreiding van het werelderfgoed van de Stelling van Amsterdam. Samen vormen ze nu 'de Hollandse Waterlinies'. We zetten ons in om het bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. De UNESCO werelderfgoedstatus verzekert ons ervan dat ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven.



↑ Foto: Fort Ruigenhoek

De kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie verschillen per gebied. Voor De Bilt geldt dat de overgang van de verschillende landschapstypen en hoe de Nieuwe Hollandse Waterlinie zich hier op een zeer natuurlijke manier in het landschap voegt, een belangrijke kwaliteit is.

### Koers

We behouden en versterken de herkenbaarheid van het gave open veenweidelandschap met waaivormige verkaveling, ontginningsbasis en lintbebouwing. We maken meer ruimte voor natuur, ook als gevolg van provinciaal, landelijk en Europees beleid voor de bescherming van Natura 2000 gebieden en reductie uitstoot stikstof door de landbouw. In een deel van ons gebied en met name het veenweidegebied hebben we te maken met bodemdaling. We zullen samen met de waterschappen - in lijn met het Nationaal Programma Landelijk Gebied – zoeken naar kansen om bodemdaling tegen te gaan. We omarmen deze ontwikkeling en



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

gaan hierover in gesprek met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. We zoeken in dit gebied naar een nieuwe balans tussen natuur en agrarisch gebruik waarbij vooral de veengebieden in aanmerking komen voor meer natuur en op de zandgronden ruimte blijft voor agrarische functies. Agrariërs geven we de ruimte voor nieuwe neveninkomsten passend bij de waarden van het gebied bijvoorbeeld op het gebied van recreatie en kleinschalige energieopwekking of door middel van kleine windmolens. Zo onderzoekt de provincie de mogelijkheid om in het ganzenrustgebied toch kleine

## ↓ Afbeelding: Bodemdaling loslaten (niets doen)

- bodemdaling en CO2 uitstoot zetten door
- blijven water uit de veengebieden pompen
- het huidig grondgebruik, vooral melkveehouderij, kan voortbestaan blijven
- wegen verzakken, rioleringsbuizen breken af, woningen ontstaan paalrot in de houten funderingen
- intensieve melkveehouderij

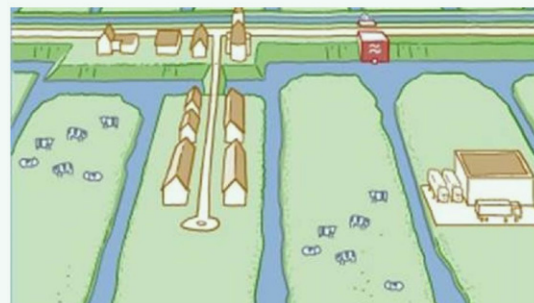


windmolens toe te staan. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen voor ontwikkeling mits deze bijdragen aan de gebiedskwaliteiten.

De verversingsplassen en het zoddengebied houden we in stand. We verbeteren de milieukwaliteit van de verversingsplassen en het bijzondere laagveengebied. We ontwikkelen een recreatief uitloophoeft met vensters op het veenweidelandschap in de Gagelpolder en polder Ruigenhoek. Ook versterken we de toegankelijkheid van het veenweidegebied

## ↓ Afbeelding: Bodemdaling remmen (vernatten/peilverhoging)

- bodemdaling verminderd
- CO2 uitstoot zet door
- hogere waterstanden mogelijk
- aanpassing van de bedrijfsvoering
- extensieve melkveehouderij / hooiland
- meer recreatieve functies



en de herkenbaarheid en historische en recreatieve samenhang van de forten in Nieuwe Hollandse Waterlinie door de aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden langs historische landschapslijnen. Daarbij is het belangrijk om de historische zichtlijnen te behouden. Verder behouden de wegen hun landschappelijke karakter.

## ↓ Afbeelding: Bodemdaling stoppen

- bodemdaling en CO2 uitstoot vergaand gereduceerd
- aangroei veenmosveen (ca. 4+ jaar)
- nieuwste technieken om bodemdaling te beperken
- hogere waterstanden
- experimentele natte teelt / lisdodde teelt
- extensieve melkveehouderij (waterkoeien)
- ecologisch onderzoek
- meer natuurbeheer voor weidevogels en andere biodiversiteit / moerasnatuur

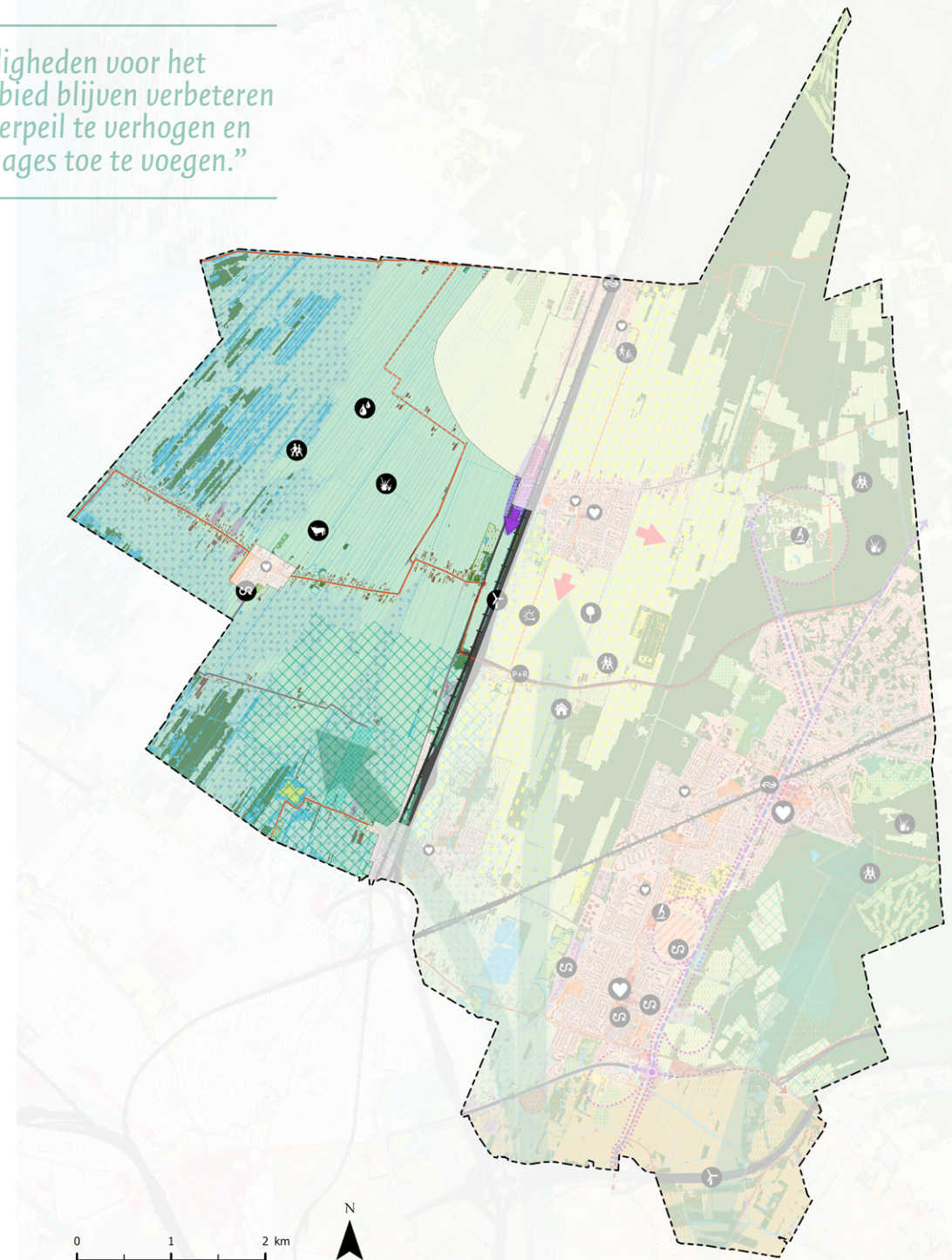


## VISIEKAART VEENWEIDEGEBIED

### LEGENDA

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
| ○ | basisvoorzieningen                        | ⊙ | treinstation met P+R         |
| ○ | subcentrum                                | ⊙ | P+R                          |
| ⊙ | hoofdcentrum                              | — | spoor                        |
| ⊙ | extensieve recreatie                      | — | fietsroutes                  |
| ⊙ | koe in de wei                             | — | lokale wegen                 |
| ⊙ | lifescience                               | — | doorgaande wegen             |
| ⊙ | natuurontwikkeling                        | — | regionale wegen              |
| ⊙ | opwekking duurzame energie                | — | snelwegen                    |
| ⊙ | peil verhogen                             | — | Nieuwe Hollandse waterlinie  |
| ⊙ | toevoegen boomsingels                     | — | landgoederen                 |
| ⊙ | transformeren tot woon-werkgebied         | — | waterwingebied               |
| ⊙ | wonen in het groen                        | — | grondwaterbeschermingsgebied |
| ⊙ | zoekgebied windturbine langs snelweg      | — | bebouwing                    |
| ⊙ | toeristisch overstappunt                  | — | water                        |
| ⊙ | regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk | — | bedrijventerrein             |
| — | OV USP-Zeist                              | — | detailhandel en horeca       |
| — | OV- en fietscorridor                      | — | openbare voorzieningen       |
| — | woningbouw                                | — | woongebied                   |
| — | zoekgebied bedrijventerrein               | — | sportlocaties                |
| — | ecologische verbindingen                  | — | recreatie                    |
| — | lifescience as                            | — | bosgebied                    |
| — | schapenweide                              | — | coulissenlandschap           |
| — | versterking coulissenlandschap            | — | rivierkleigebied             |
| — | transformatiegebieden                     | — | veenweidegebied              |
| — | regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk |   |                              |
| — | woningbouwlocaties                        |   |                              |

“De omstandigheden voor het veenweidegebied blijven verbeteren door het waterpeil te verhogen en kleine bosschages toe te voegen.”





# 5

## REFERENTIEBEELDEN VEENWEIDEGEBIED



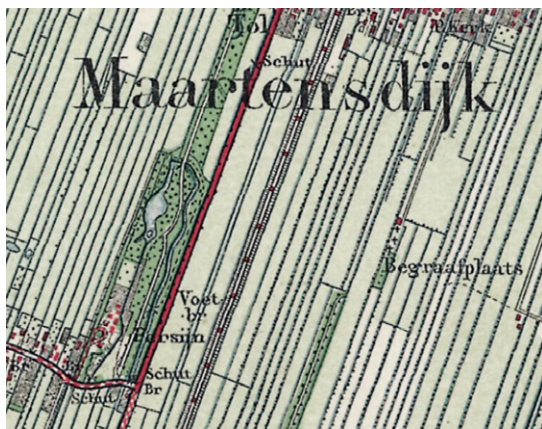


### 5.2.3. COULISSELANDSCHAP

#### Karakter

Op de overgangen van hoog naar laag, langs de randen van de Utrechtse Heuvelrug, ligt het coulisselandschap. Het coulisselandschap is ontstaan door de ontginning van de dekzandgronden op de overgang van de heuvelrug naar het veenweidegebied in een lange slagenverkaveling. Dit is een gevarieerd, halfopen landschap met landgoedbossen, singels, houtwallen, hagen, akkers en weilanden. In dit gebied zijn ook verschillende eco- en faunapassages te vinden om te voorzien in de uitwisseling tussen de verschillende gebieden. Hier ligt ook een aantal landgoederen, die een onderdeel vormen van de landgoederenzone. Dit zijn landgoed Voordaan en landgoed Beukenburg. Landgoed Beukenburg beschikt niet over een landhuis.

↓ Afbeelding: Coulisselandschap in 1925  
(Bron: Topotijdreis).



Dit landschap is zeer interessant door het contrast tussen open en besloten delen met monumentale bomenlanen en doorkijkjes naar fraaie landhuizen. Op bovenstaand kaartbeeld uit 1925 is de karakteristiek van het coulisselandschap goed te herkennen aan de bomenlanen (stippen op de lange lijnen) met daartussen het open landschap (afbeelding). Het zuidelijke deel van het coulisselandschap is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dat zoals gezegd de UNESCO-werelderfgoedstatus heeft gekregen. Het coulisselandschap heeft bovendien een grote ecologische waarde. Dit alles maakt dat het landschap recreatief zeer aantrekkelijk is.

Tot slot ligt, zoals in paragraaf 5.5.2. is beschreven, ook hier een grondwaterbeschermingsgebied. Dit gebied ligt in het zuiden van het coulisselandschap ter hoogte van de kern Groenekan.

#### Koers

We behouden en herstellen het contrast tussen openheid en beslotenheid waar het coulisselandschap om bekend staat. Verder handhaven en versterken we de recreatieve en ecologische functie van het landschap door de aansluiting op de Stichtse Lustwarande<sup>1</sup>, het Kromme Rijngebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie te verbeteren. Tot slot gaan we versnippering van het landschap in de overgangszone naar de heuvelrug tegen.

Het gebied ten oosten van de A27 en tussen de noordgrens van de gemeente (de Vuursche Dreef) en de Groenekanseweg is aangemerkt als 'versterking coulisselandschap'. Hier brengen we de bomenlanen,

heggen, hagen en houtwallen terug, die in de loop der jaren zijn verdwenen (zie afbeelding hierboven van rond 1900). Zo ontstaat een robuust (half open) landschappelijk raamwerk, dat ook ecologisch en recreatief interessant is. Daarbinnen is ruimte voor nieuwe activiteiten zoals extensieve recreatie en natuurontwikkeling. Vanwege het bijzonder mooie landschap betekent het inpassen van zonnevelden een extra uitdagende opgave. We zien wel ruimte - in beperkte mate en mits goed ingepakt in het raamwerk – zonnepanelen en landelijk wonen bijvoorbeeld ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing. In een gebiedsgericht programma zal dit verder worden uitgewerkt voordat het in het omgevingsplan kan worden vertaald in regels.

Langs de A27 zijn er kansen één of meerdere windturbines te ontwikkelen. De precieze locatie van de windturbine(s) is nog niet bekend. De plek op de kaart is dan ook indicatief. Door de uitstekende bereikbaarheid vanaf de A27 en de relatief geringe impact voor omwonenden is dit gebied ook interessant als zoekgebied voor een nieuw bedrijventerrein. Vanuit erfgoed en landschap gezien gaat deze locatie relatief veel ten koste van het open landschap.

Met een nieuw bedrijventerrein ontstaat er ruimte in de kernen voor het transformeren van verouderde bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden. Het niet te veel aantasten van de openheid van het landschap en de samenhang met landgoed Persijn zijn hierbij wel belangrijke aandachtspunten. Door een combinatie van functies die elkaar versterken wordt de ruimte efficiënt gebruikt. Zo kan op de daken van de nieuwe bedrijven

1 Een reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de zuidwestelijke rand van de Utrechtse Heuvelrug



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

zonne-energie gerealiseerd worden in combinatie met windenergie langs de A27. Door een combinatie van opwekking van elektriciteit en directe afname door de bedrijven worden de kosten laag gehouden en het elektriciteitsnet minder tot niet belast. We kijken daarbij ook naar mogelijkheden om de bestaande P&R locaties bij station Hollandsche Rading en knooppunt Nieuwe Wetering te versterken.

De Voorveldse Polder is een groene buffer die natuur is en blijft. Ontwikkelingen worden bijvoorbeeld getoetst aan het vastgestelde gebiedsplan (2020). Daarnaast is het van belang de fietsverbindingen in dit gebied te verbeteren. Dit doen we onder meer door het aanleggen van een regionale doorfietsroute Utrecht-Hilversum.

<sup>1</sup> De Hollandse Waterlinie beslaat een groot gebied waar veel opgaven een rol spelen, zoals het opwekken van duurzame energie. In het werelderfgoed doen zich al regelmatig initiatieven voor op het gebied van zonnevelden en windturbines. De behoefte aan informatie en duidelijkheid over wat mogelijk is, heeft geresulteerd in het Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies. Het Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies geeft meer helderheid over de risico's en mogelijkheden om windturbines en zonnevelden te realiseren in de Hollandse Waterlinies. Hierbij moeten de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinies beschermd worden, omdat deze sinds 26 juli 2021 een UNESCO werelderfgoed zijn.

*“Behoud van het open landschappelijk karakter, dus niet het groen en de weilanden tussen de kernen bebouwen!”*



<sup>1</sup> Het gaat hier maar om een klein gebied waarin de Hollandse Waterlinie samenvalt met de aanduiding ‘versterking coulisselandschap’

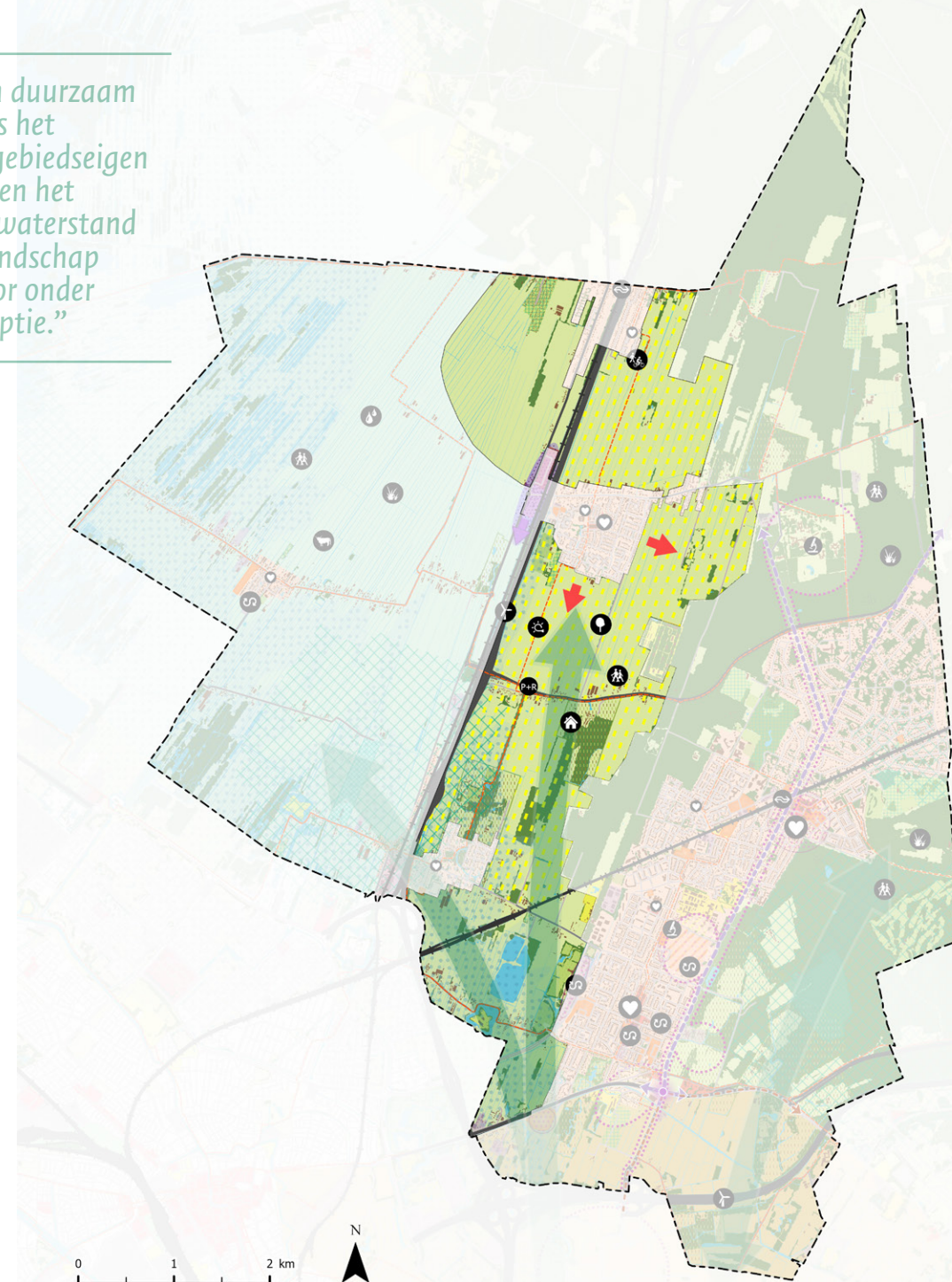


## VISIEKAART COULISSELANDSCHAP

### LEGENDA

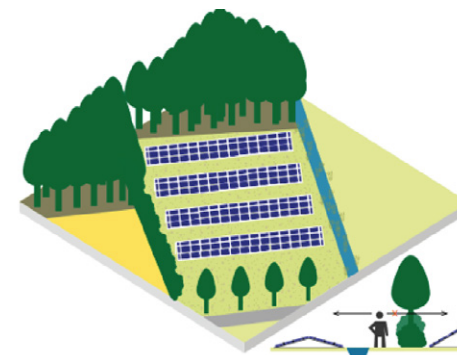
- |   |   |       |                              |
|---|---|-------|------------------------------|
| ○ | basisvoorzieningen                        | ⊕     | treinstation met P+R         |
| ⊙ | subcentrum                                | ⊕ P+R | P+R                          |
| ⊕ | hoofdcentrum                              | —     | spoor                        |
| ⊕ | extensieve recreatie                      | —     | fietsroutes                  |
| ⊕ | koe in de wei                             | —     | lokale wegen                 |
| ⊕ | lifescience                               | —     | doorgaande wegen             |
| ⊕ | natuurontwikkeling                        | —     | regionale wegen              |
| ⊕ | opwekking duurzame energie                | —     | snelwegen                    |
| ⊕ | peil verhogen                             | ⊕     | Nieuwe Hollandse waterlinie  |
| ⊕ | toevoegen boomsingels                     | ⊕     | landgoederen                 |
| ⊕ | transformeren tot woon-werkgebied         | ⊕     | waterwingebied               |
| ⊕ | wonen in het groen                        | ⊕     | grondwaterbeschermingsgebied |
| ⊕ | zoekgebied windturbine langs snelweg      | ⊕     | bebouwing                    |
| ⊕ | toeristisch overstappunt                  | ⊕     | water                        |
| ⊕ | regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk | ⊕     | bedrijventerrein             |
| ⊕ | OV USP-Zeist                              | ⊕     | detailhandel en horeca       |
| ⊕ | OV- en fietscorridor                      | ⊕     | openbare voorzieningen       |
| ⊕ | woningbouw                                | ⊕     | woongebied                   |
| ⊕ | zoekgebied bedrijventerrein               | ⊕     | sportlocaties                |
| ⊕ | ecologische verbindingen                  | ⊕     | recreatie                    |
| ⊕ | lifescience as                            | ⊕     | bosgebied                    |
| ⊕ | schapenweide                              | ⊕     | coulissenlandschap           |
| ⊕ | versterking coulissenlandschap            | ⊕     | rivierkleigebied             |
| ⊕ | transformatiegebieden                     | ⊕     | veenweidegebied              |
| ⊕ | regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk |       |                              |
| ⊕ | woningbouwlocaties                        |       |                              |

“Door middel van duurzaam waterbeheer zoals het vasthouden van gebiedseigen water (o.a. kwel) en het verhogen van de waterstand kunnen we het landschap optimaliseren voor onder andere CO<sub>2</sub> absorptie.”





“Gebruik de forten meer voor recreatieve, educatieve en natuur doeleinden.”





#### 5.2.4. BOSGEBIED

##### Karakter

In het noordoosten van de gemeente ligt het voor de gemeente relatief hoog gelegen bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug. Het bosgebied is ontstaan op een stuwwal en de oorspronkelijke heidevelden en woeste gronden zijn in de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw grotendeels beplant met dennenbossen voor de houtteelt. Zowel de Biltse Duinen als het Heidepark zijn restanten van deze heidegebieden rondom Bilthoven waarbij op de Biltse Duinen de karakteristieke stuifduinen te vinden zijn. De Biltse Duinen zijn niet voor niets benoemt tot aardkundig monument. In de reliëfrijke bossen ligt een lint van dorpen en een kralensnoer van buitens en landgoederen met indrukwekkende landhuizen. In het bosgebied liggen in verhouding tot de rest van de gemeente de meeste landgoederen. Dit zijn landgoed Eyckenstein, landgoed Beerschoten, landgoed Houdringe, landgoed Rovérestein en landgoed Rustenhoven.

Binnen de gemeente liggen Bilthoven, en dan met name Bilthoven-Noord, en De Bilt in het hoogpolige tapijt van de Utrechtse Heuvelrug. Het bosgebied heeft zeer hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten. Het is daarmee ook onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het bosgebied staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van Nationaalpark de Utrechtse Heuvelrug.

Tot slot ligt, zoals in paragraaf 5.5.2. is beschreven, ook hier een grondwaterbeschermingsgebied. Dit gebied beslaat het hele bosgebied dat binnen de gemeentegrenzen van De Bilt ligt. Buiten de gemeentegrenzen loopt het grondwaterbeschermingsgebied door richting het zuidoosten en ligt het voor een deel in Zeist. Het grondwaterwingebied in het bosgebied ligt ten noorden van landgoed Beerschoten.

##### Koers

De opgaven voor de Utrechtse Heuvelrug gaan verder dan De Bilt. Belangrijke opgaven voor De Bilt liggen in het versterken van de ecologische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van de bosrijke heuvelrug en het versterken van de Stichtse Lustwarande. Om ons weerbaarder te maken tegen perioden van langdurige droogte gaan we – samen met het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht voor maximaal infiltreren van regenwater om zo de grondwatervoorraad aan te vullen. Onze bebouwde omgeving richten we zo in dat ze hevige regenval kunnen opvangen. Dit doen we door voldoende ruimte te reserveren voor water en het inrichten van slimme bergingsvoorzieningen. Zo zorgen we dat in extreme situaties geen water in de woningen stroomt en water zoveel als mogelijk wegzakt in de bodem. Daar waar het kan worden milieuvriendelijke oevers aangelegd. Het gaat hier mede om het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen en overgangen.

Verder is het van belang dit gebied beter te ontsluiten met (recreatieve) fietsverbindingen over de Vuursche Dreef en Maartensdijkseweg/Embrachementsweg richting Lage Vuursche en het oude spoorbaanpad tussen Bilthoven en Huis ter Heide. We willen een sociaal veilige fietsverbinding tussen Bilthoven en het voormalig sanatorium Berg en Bosch. Berg en Bosch is tegenwoordig een bedrijvenpark op het gebied van zorg, gezondheid en sociaal-maatschappelijke dienstverlening en maakt deel uit van de Life Science As.

De stedelijke gebieden zijn de afgelopen decennia zodanig gegroeid dat de ecologische samenhang op de heuvelrug sterk onder druk is komen te staan. Om die reden behouden, maar met name, versterken we de ecologische samenhang van het uniek aaneengesloten bos- en natuurgebied door middel van ruimtelijke maatregelen: We zoneren recreatie door afstemming van het recreatief gebruik op de ecologische doelstellingen via onder andere de aanleg van groene entrees. Daarnaast verbeteren we de kwaliteit van verblijfsrecreatie. We spelen hiermee in op de behoefte naar verschillende vormen van recreatie.

Daarnaast bieden ook de landgoederen mogelijkheden voor recreatie in combinatie met economische- of soms woonfuncties in de monumentale panden van de landgoederen. Dit draagt bij aan het financieel duurzaam in stand houden van de landgoederen. Het uitgangspunt is dat bij nieuwe functies altijd sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landgoed en de omgeving.

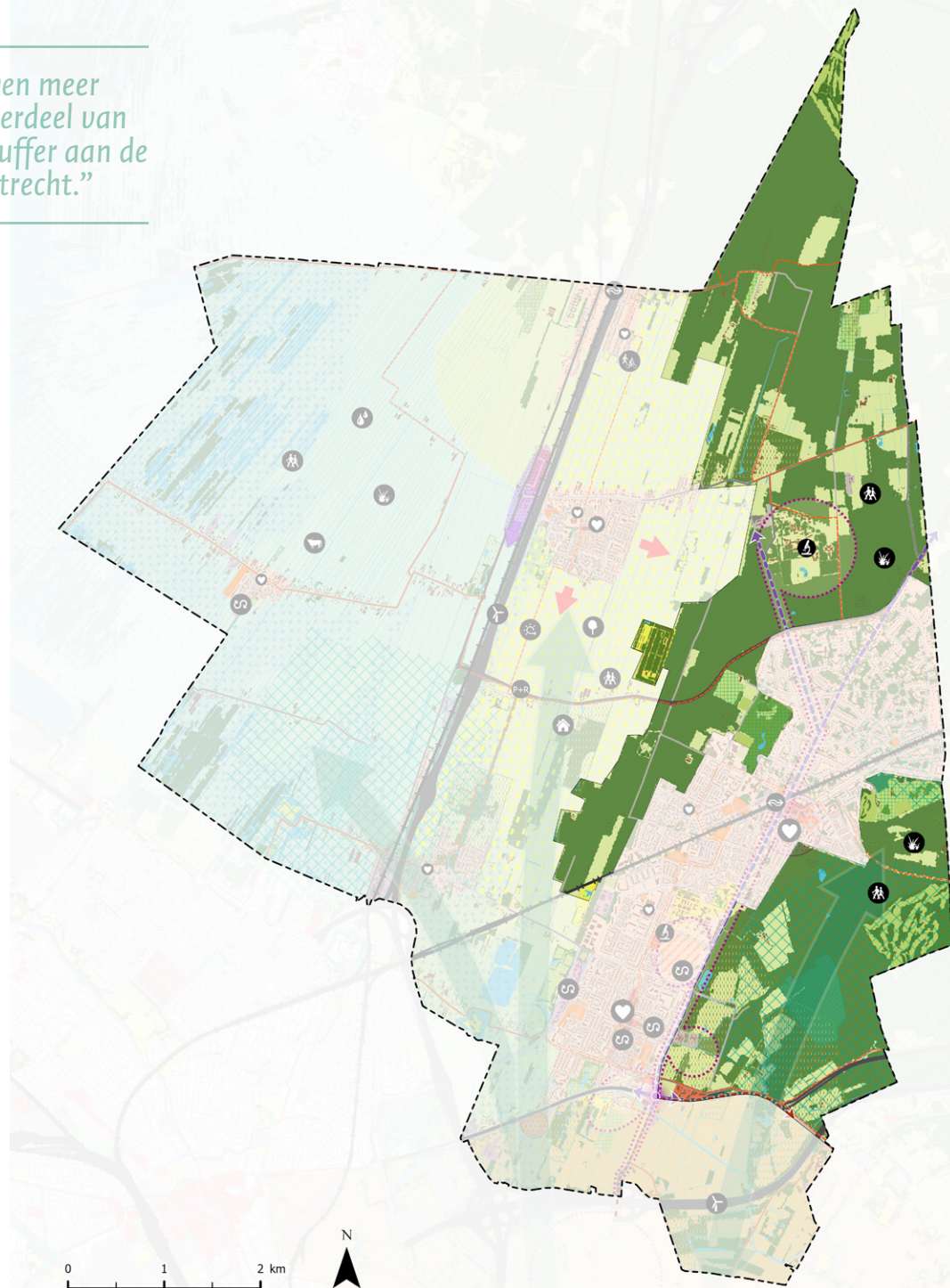


## VISIEKAART BOSGEBIED

## LEGENDA

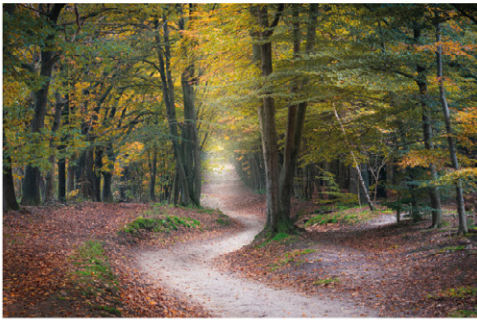
○	basisvoorzieningen	🚉	treinstation met P+R
⊙	subcentrum	🚗	P+R
⊕	hoofdcentrum	—	spoor
🌳	extensieve recreatie	—	fietsroutes
🌳	koe in de wei	—	lokale wegen
🌳	lifescience	—	doorgaande wegen
🌳	natuurontwikkeling	—	regionale wegen
🌳	opwekking duurzame energie	—	snelwegen
🌳	peil verhogen	—	Nieuwe Hollandse waterlinie
🌳	toevoegen boomsingels	—	landgoederen
🌳	transformeren tot woon-werkgebied	—	waterwingebied
🌳	wonen in het groen	—	grondwaterbeschermingsgebied
🌳	zoekgebied windturbine langs snelweg	—	bebouwing
🌳	toeristisch overstappunt	—	water
🌳	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk	—	bedrijventerrein
→	OV USP-Zeist	—	detailhandel en horeca
→	OV- en fietscorridor	—	openbare voorzieningen
→	woningbouw	—	woongebied
→	zoekgebied bedrijventerrein	—	sportlocaties
→	ecologische verbindingen	—	recreatie
→	lifescience as	—	bosgebied
→	schapenweide	—	coulissenlandschap
→	versterking coulissenlandschap	—	rivierkleigebied
→	transformatiegebieden	—	veenweidegebied
→	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk		
→	woningbouwlocaties		

“Ga Bilthoven meer zien als onderdeel van de groene buffer aan de westzijde Utrecht.”





*“De natuur beschermen.”*





### 5.2.5. KROMME RIJNGEBIED

#### Karakter

Het uiterste zuiden van de gemeente valt binnen de rand van het laaggelegen rivierkleigebied van de Kromme Rijn. De Kromme Rijn is een onbedijkt rivierenlandschap dat een oorspronkelijke hoofdloop van de Rijn is met een afwisseling van zandige oeverwallen en kleiige kommen. Het Kromme Rijngebied is buiten de gemeentegrenzen een agrarisch gebied met veel laagstamfruitboomgaarden die het patroon van de oeverwallen min of meer volgen. De kommen zijn overwegend in gebruik voor (melk)veeteelt. Langs de Kromme Rijn liggen kleinschalige dorpen - hier De Bilt - en verspreide bebouwing langs een gevorkt wegennet op de oeverwallen. De Kromme Rijn was de noordgrens van het Romeinse rijk (Limes). De Limes heeft dan ook een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen de gemeentegrenzen is dit landschap door het relatief bescheiden oppervlak en de vele infrastructuur ter plaatse minder herkenbaar dan de overige landschapstypen binnen de gemeente. Tot slot liggen ook in dit landschap meerdere landgoederen namelijk landgoed Sandwijck, landgoed Oostbroek en landgoed Vollenhoven.

#### Koers

Ruimtelijk liggen er mogelijkheden om de vervaagde verschillen tussen de oeverwallen en kommen met landschapselementen te versterken. Denk hierbij aan weg- en kavelgrensbeplantingen op de oeverwallen. Het Kromme Rijngebied biedt kansen voor natuurontwikkeling en is aantrekkelijk voor recreatief medegebruik in combinatie met landschapontwikkeling zoals paden, beplantingen en nieuwe landgoederen. Het recreatief medegebruik versterken we in combinatie met de cultuurhistorie. Hier zetten we ook in op het versterken van de herkenbaarheid en de recreatieve samenhang van de forten in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Verder dienen de overgangen van de kernen naar het buitengebied zorgvuldig te worden vormgegeven in het halfopen landschap. Dit doen we onder andere middels de inrichting van de groen bufferzone waarin we de recreatieve en ecologische verbindingen verbeteren. Tot slot ligt er nog een opgave in het creëren van veilige infrastructuur voor onder andere fietsers. De wegen in het Kromme Rijngebied zijn smal en er zijn weinig aparte fietspaden. Het toevoegen van een nieuwe fietsverbinding is niet mogelijk in verband met de hoge ecologische en landschappelijke waarden van dit gebied. Concreet betekent dit we de bestaande fietsroute over de Bisschopweg tussen het Utrecht Science Park (USP) en Zeist verbeteren.

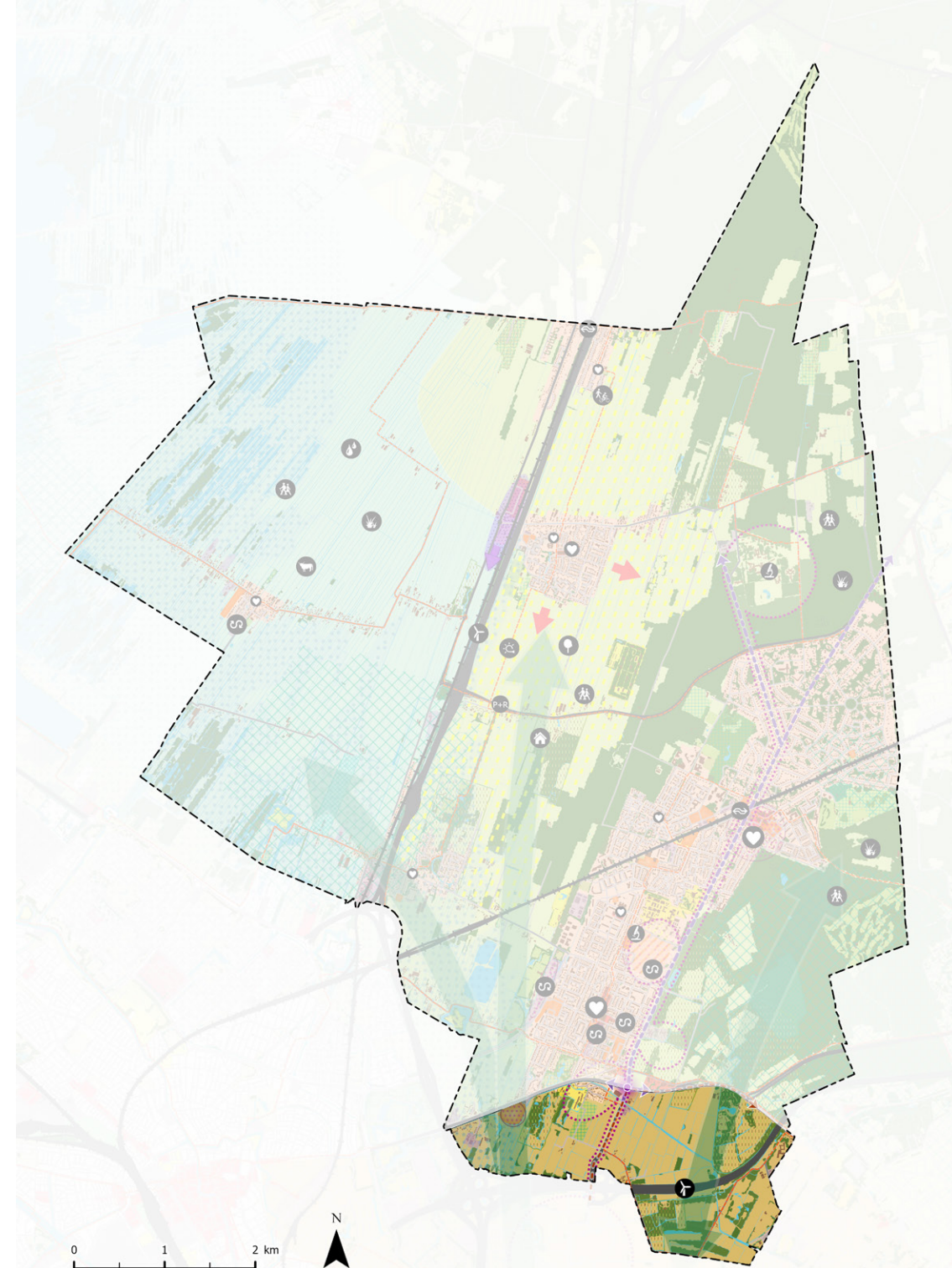
In dit gebied ligt daarnaast een opgave voor beter openbaar vervoer tussen het USP en Zeist/ Amersfoort. Onze voorkeur gaat uit naar het verbeteren van deze verbinding via de bestaande provinciale wegen, namelijk de N237 (Utrechtseweg) en de N412 (Universiteitsweg), in plaats van langs de A28. Hierdoor ontstaat er een koppeling met het te ontwikkelen knooppunt in De Bilt zuid. Het openbaar vervoer knooppunt ter hoogte van de Jordanlaan te Zeist vormt daarbij een belangrijke schakel in het gehele netwerk.

Het voormalige Hessingterrein ligt landschappelijk gezien binnen het Kromme Rijngebied. Het terrein van de voormalige autodealer wordt omgevormd tot woongebied, passend in dit landschap en rekening houdend met de belangrijke ecologische verbinding die hier loopt. Tot slot is er langs de A28 een mogelijkheid voor het plaatsen van één of meerdere windturbines. De precieze situering van de windmolen(s) is nog niet bekend waardoor de plek op de kaart enkel indicatief is.

## VISIEKAART KROMME RIJNGEBIED

## LEGENDA

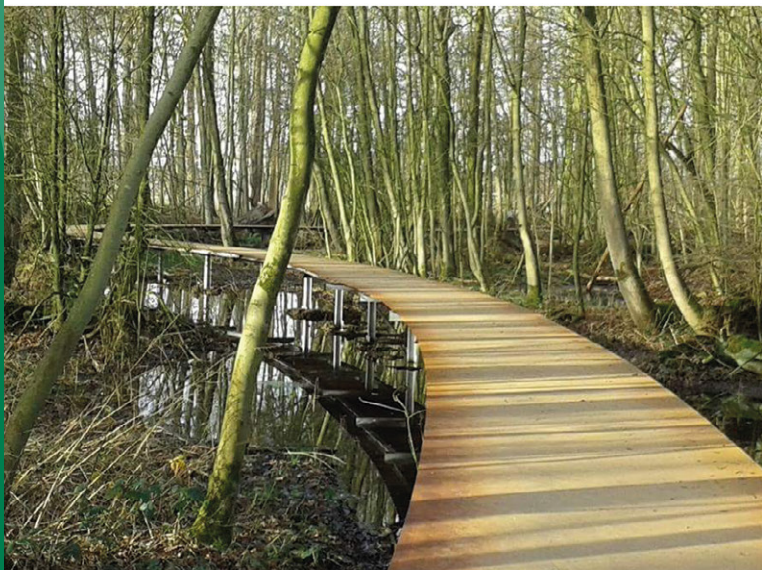
○	basisvoorzieningen	🚉	treinstation met P+R
⊙	subcentrum	🚗	P+R
⊕	hoofdcentrum	—	spoor
🌳	extensieve recreatie	—	fietsroutes
🐄	koe in de wei	—	lokale wegen
🌿	lifescience	—	doorgaande wegen
🌳	natuurontwikkeling	—	regionale wegen
⚡	opwekking duurzame energie	—	snelwegen
🔥	peil verhogen	—	Nieuwe Hollandse waterlinie
🌳	toevoegen boomsingels	🌾	landgoederen
🔄	transformeren tot woon-werkgebied	🌊	waterwingebied
🏠	wonen in het groen	🌊	grondwaterbeschermingsgebied
🌪	zoekgebied windturbine langs snelweg	🏠	bebouwing
🚶	toeristisch overstappunt	🌊	water
🚶	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk	🏠	bedrijventerrein
🚶	OV USP-Zeist	🏠	detailhandel en horeca
🚶	OV- en fietscorridor	🏠	openbare voorzieningen
🏠	woningbouw	🏠	woongebied
🏠	zoekgebied bedrijventerrein	🏠	sportlocaties
🏠	ecologische verbindingen	🏠	recreatie
🏠	lifescience as	🏠	bosgebied
🏠	schapenweide	🏠	coulissenlandschap
🏠	versterking coulissenlandschap	🏠	rivierkleigebied
🏠	transformatiegebieden	🏠	veenweidegebied
🏠	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk		
🏠	woningbouwlocaties		





# 5

## REFERENTIEBEELDEN KROMME RIJNGEBIED





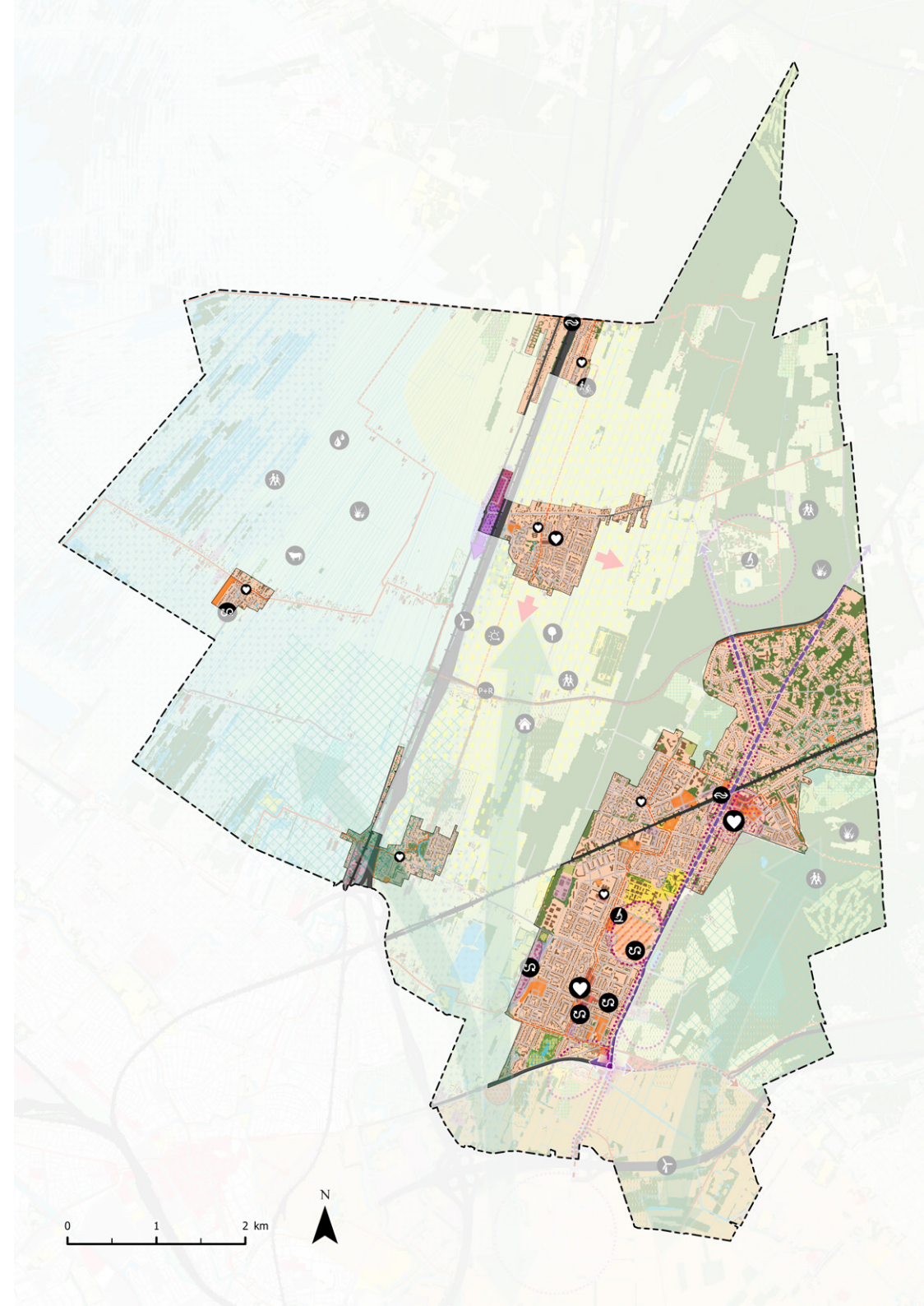
## 5.3. Kernen

### 5.3.1. INLEIDING

In deze paragraaf beschrijven we per kern het karakter aan de hand van geografische en historische ontwikkelingen, maar ook belangrijke elementen en thema's die bijdragen aan de karakteristiek van de kern komen hier aan bod. Vervolgens beschrijven we de koers. De koers sluit aan op de ambities uit hoofdstuk 4 en de visiekaart (per kern). Op de visiekaart hieronder zijn alle kernen weergegeven. Voor alle kernen zijn de concrete en/of grote locaties van meer dan 10 woningen weergegeven.

#### LEGENDA

○	basisvoorzieningen	🚉	treinstation met P+R
⊙	subcentrum	🚗	P+R
🏠	hoofdcentrum	🚊	spoor
🌳	extensieve recreatie	🚲	fietsroutes
🐔	koe in de wei	—	lokale wegen
🍷	lifescience	—	doorgaande wegen
🌿	natuurontwikkeling	—	regionale wegen
⚡	opwekking duurzame energie	—	snelwegen
🔥	peil verhogen	🌊	Nieuwe Hollandse waterlinie
🌳	toevoegen boomsingels	🏡	landgoederen
🏠	transformeren tot woon-werkgebied	🌊	waterwingebied
🏠	wonen in het groen	🌊	grondwaterbeschermingsgebied
🌳	zoekgebied windturbine langs snelweg	🏠	bebouwing
🚗	toeristisch overstappunt	🌊	water
🚗	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk	🏠	bedrijventerrein
🚗	OV USP-Zeist	🏠	detailhandel en horeca
🚗	OV- en fietscorridor	🏠	openbare voorzieningen
🏠	woningbouw	🏠	woongebied
🏠	zoekgebied bedrijventerrein	🏠	sportlocaties
🏠	ecologische verbindingen	🏠	recreatie
🏠	lifescience as	🏠	bosgebied
🏠	schapenweide	🏠	coulissenlandschap
🏠	versterking coulissenlandschap	🏠	riverkleigebied
🏠	transformatiegebieden	🏠	veenweidegebied
🏠	regionaal onderzoek verbeteren ov-netwerk		
🏠	woningbouwlocaties		

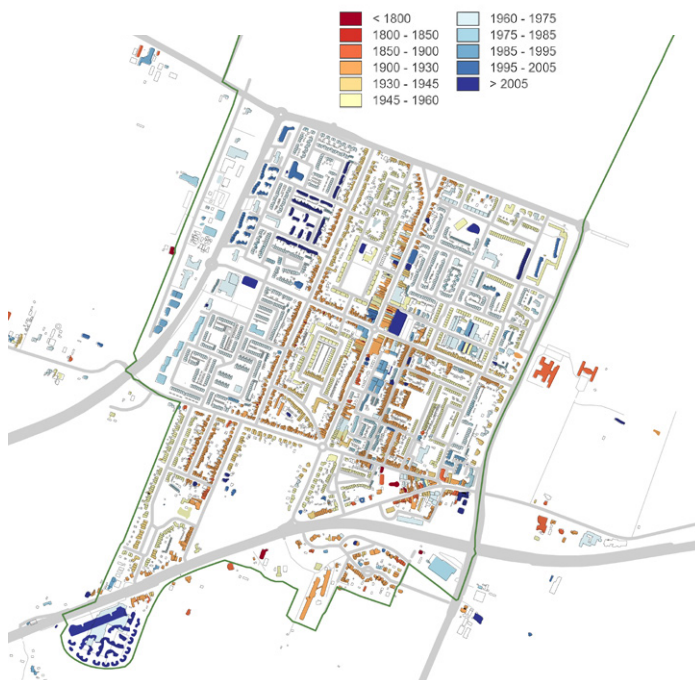




### 5.3.2. DE BILT

#### Karakter

De Bilt is ontstaan rond de straten Dorpsstraat Vo Steenstraat, de Utrechtseweg (gelegen langs de N237/ Utrechtseweg), de Burgemeester de Withstraat en de Blauwkapelseweg. Rond deze straten liggen ook de meeste rijksmonumenten (afbeelding). Vanuit dit gebied, dat deels is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is De Bilt door de jaren heen in verschillende periode uitgebouwd. Dit resulteert erin dat de buurten goed van elkaar te onderscheiden zijn. Het stratenpatroon bestaat voornamelijk uit rechte lijnen en het verkavelingspatroon is overwegend rechthoekig. De kern De Bilt bestaat vrijwel geheel uit aaneengesloten hoog- en laagbouw.

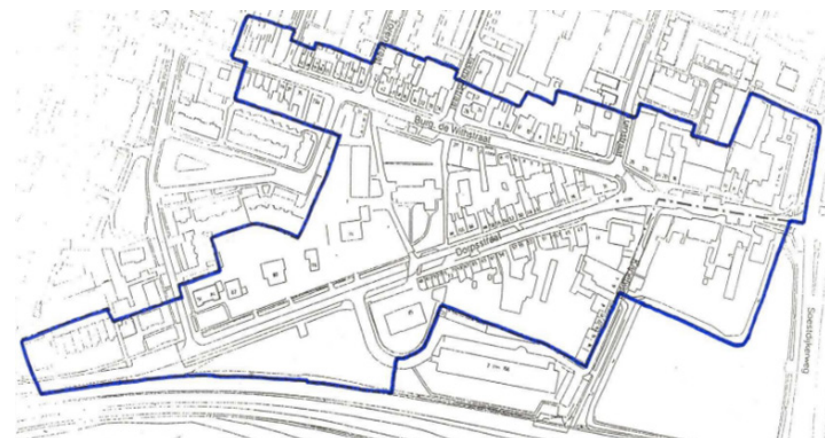


→ Afbeelding:  
Bouwjaarclassen  
De Bilt

Het omliggende landschap loopt vanuit het zuiden via Landgoed Sandwijkstra en het Van Boetzelaerpark de kern De Bilt in. Het ontwerp van het Van Boetzelaerpark is in Engelse landschapsstijl. Het Sportpark Weltevreden vormt daarnaast ook een groene verbinding tussen het landschap en De Bilt. Het zuidoosten van De Bilt is een overgangszone met de landgoederen Oostbroek en Beerschoten. Verder is het groen in de kern beperkt tot buurtgroen in de vorm van speelplekken, de groenstrook bij Park Arenberg, de landgoederen en de bomenlanen die de hoofdstructuur van De Bilt vormen. De beperkte hoeveelheid groen maakt dat de kern De Bilt flink stenig is en daarmee de hoogste hittestress in de gemeente heeft. Tot slot loopt in het zuidelijke deel van de kern de Biltse Grift. Dit water heeft cultuurhistorische en ecologische waarden.

Het centrumgebied centreert zich rond de Hessenweg en Looydijk waar verschillende voorzieningen te vinden zijn. Het centrum van De Bilt vormt samen met het centrum van Bilthoven de hoofdcentra van de gemeente. Op de Dorpsstraat is daarnaast een nichemarkt van de creatieve sector aanwezig en biedt een verrassende combinatie van horeca en kleinschalige winkels. Het uiterlijk van de bedrijvigheid in de kern De Bilt is omschreven als kleinschalig, ambachtelijk en dienstverlenend. Verder liggen er verschillende bedrijventerreinen in de kern waarvan bedrijventerreinen Molenkamp en Ambachtstraat verouderd zijn. Bedrijventerrein Weltevreden huist naast bedrijven ook een school, de gemeentewerf en de milieustraat.

↓ Afbeelding: Beschermd dorpsgezicht  
“Dorpsstraat en omgeving”



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

## Koers

In De Bilt liggen meerdere transformatiegebieden namelijk het terrein Weltevreden Zuid langs de Biltse Rading aan de westkant van het dorp en het voormalig Hessingterrein aan de Utrechtseweg aan de zuidkant. Deze gebieden transformeren we tot woon-werkgebieden door het toevoegen van woningen en het transformeren van kantoor en bedrijfspanden. Aan de oostkant van Hessenweg liggen de verouderde bedrijventerrein Molenkamp en Ambachtstraat die we ook willen transformeren naar woon-werkgebieden. Aan de randen van de winkelgebieden spelen we in op de woningbehoefte door detailhandel functies te transformeren naar woonfuncties. Op transformatielocaties bouwen we daarnaast ook extra woningen voor iedereen in en van De Bilt. Nobelkwartier, Utrechtseweg 341, Hessenweg 109-115, Molenkamp en Tuinstraatkwartier zijn concrete en/of grote woningbouwlocaties in De Bilt met meer dan 10 woningen. De locaties zijn weergegeven op de visiekaart. In de woonstraten geven we prioriteit aan wandelen en fietsen. Hierdoor is minder ruimte voor auto en parkeren. Gezien de ambitie van gemeente Utrecht met betrekking tot haar stringente parkeerbeleid waken we ervoor dat het waterbedeffer in en om de kern De Bilt zo beperkt mogelijk is. We ontwikkelen duurzame alternatieven voor (korte) autoverplaatsingen door de vervoersknoop rond het kruispunt Utrechtseweg/ Soestdijkseweg uit te bouwen voor OV en fiets.

In het Winkelcentrum Hessenweg-Looydijk willen we een verbetering van winkel- en horeca aanbod en meer sfeer en beleving door vernieuwing van de openbare ruimte

en meer ruimte voor voetgangers, groen en terrassen. De randen van het winkelcentrum biedt kansen van transformatie naar wonen. Voor het oude dorp is de afgelopen decennia veel winkelruimte vervangen voor woonruimte. Om van het oude dorp niet alleen woongebied te maken en de aanwezige verrassende combinatie van wonen, horeca en kleinschalige winkels te behouden kiezen we voor een conserverende lijn voor verdere transformatie naar woonfuncties.

## VISIEKAART DE BILT



## Warmtetransitie

Voor de hele kern geldt dat er verschillende mogelijkheden zijn om van het aardgas te gaan; zowel een collectief warmtenet als individuele oplossingen. Voor het gebied ten westen van de Biltse Rading en het buitengebied ten oosten van de kern is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.

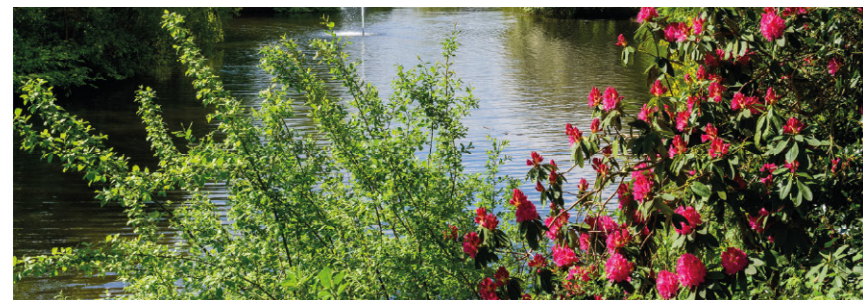
“Waterherstel, groenherstel en verkeersluw maken van de wijken.”



# 5

## REFERENTIEBEELDEN DE BILT

“Zorg voor fietsverbindingen tussen de gemeente De Bilt en Hilversum. Fiets snelweg voor de bewoners die daar werken en voor de vele scholieren die daar op school gaan.”



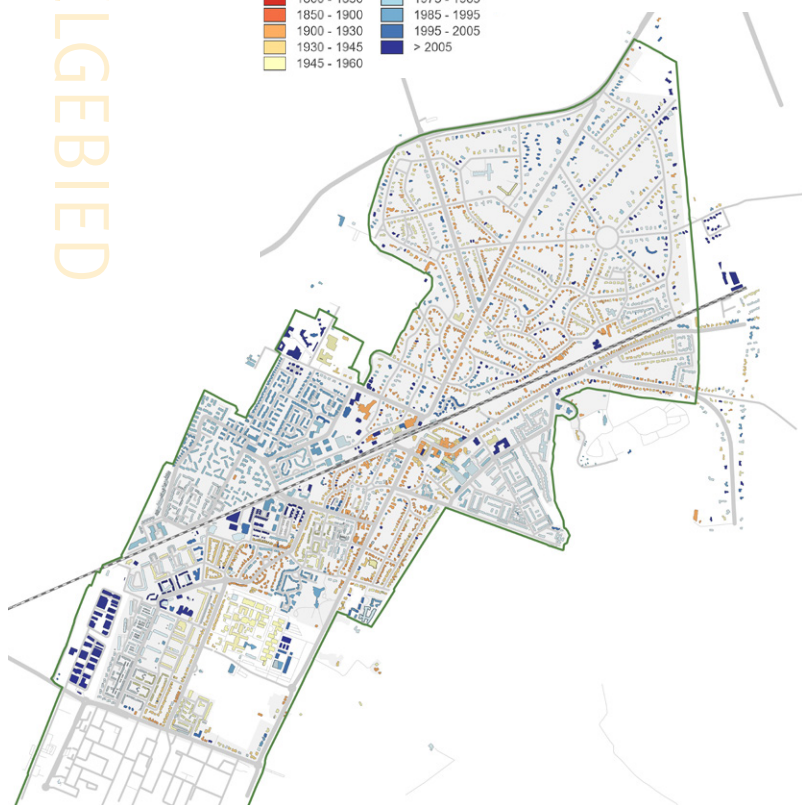
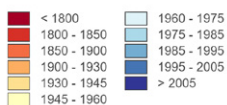


### 5.3.3. BILTHOVEN

#### Karakter

Bilthoven is de grootste kern binnen gemeente De Bilt. Het is deels gelegen in de bosrijke omgeving van de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. Bilthoven ligt ingeklemd tussen dit bosgebied aan de oostkant, het coulisselandschap in het westen en de kern De Bilt in het zuiden.

#### ↓ Afbeelding: Bouwjaarclassen Bilthoven



Het karakter van het noordelijke deel van Bilthoven is als gevolg van de ontstaanswijze duidelijk anders dan in de andere delen van Bilthoven en de gemeente. De kavels zijn over het algemeen groot en er staan vrijstaande huizen van verschillende architectuur met veel particulier groen. Het geheel ligt in de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug en is dus erg bosrijk. Ook tussen de kavels staan kleine bosopstanden van voornamelijk naaldbomen die bijdragen aan het bosrijke karakter van dit gebied. Het vele groen van de percelen wordt versterkt door de aanwezige bomenlanen met een monumentaal of volwassen karakter. Verder is er ook nog het Heidepark, de groene zone rondom het Biltse Meertje en het bosje op de Bachlaan. De ligging van de Kees Boekelaan en het Heidepark in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) maakt dat deze laan een belangrijke ecologische structuur voor Bilthoven is. Zoals eerder is beschreven in paragraaf 5.5.2. liggen er verschillende grondwaterbeschermingsgebieden en grondwaterwingebieden in de gehele gemeente en zo ook onder de kern Bilthoven.

Verder richting het zuiden tot aan het spoor veranderen de grote percelen in kleinere percelen. De woningen zijn hier nieuwer en vormen een duidelijke eenheid. Ook dit deel van Bilthoven grenst aan het bosgebied, maar ondanks de vele groene aders is het bosrijke karakter nog niet overal in het woongebied terug te vinden. De fietspaden in dit deel van Bilthoven gaan over in het bos De Leijen dat ten westen van het woongebied ligt. Dit bos is onderdeel van de overgangzone tussen het coulisselandschap en het bosgebied. Daarnaast zijn de fietspaden belangrijk als onderdeel van de bomenstructuur omdat de fietspaden op de oude historische wegen uit het landschap van de voormalige

landgoederen ligt. Dit maakt dat de fietspaden een historisch karakter hebben.

Ten zuiden van de spoorlijn is de bebouwing meer gevarieerd en bestaat deze uit verschillende stedenbouwkundige periodes van een villadeel in de omgeving van Villa Bandoeng tot stadachtige hoogbouw aan de westkant. Het groene karakter in zuidelijke deel van Bilthoven is wisselend en bestaat uit vele structuren met bomenrijen, velden en groene zones rondom het gemeentehuis, het spoor en de begraafplaats. Verder staan er een aantal stevige oudere bomenlanen die dit gebied een groen uiterlijk geven. In het deel ten oosten van de Soestdijkseweg heeft de beplanting aansluiting met het omliggende bos waardoor dat deel een bosrijke uitstraling heeft. Zo gaan de bomenrijen aan de Boslaan over in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. In het deel ten westen van de Soestdijkseweg is het groen minder aanwezig. Tussen bedrijvenpark Larenstein en de woonwijk ligt een groene zone die Sportpark Weltevreden en het bos De Leijen met elkaar verbindt. Deze groene zone is de overgang van de bebouwing naar het landschap en zorgt voor een ecologische verbinding.

Verder liggen in Bilthoven enkele rijksmonumenten waaronder de Kees Boekeschool aan de Frans Halslaan 68 en het voormalig landgoed Jagtlust dat tegenwoordig het gemeentehuis is. De Gezichtslaan is een onderdeel van een oude, lange oprijlaan en zichtlijn van het Landgoed Eyckenstein. Het oude villadeel, rondom Villa Bandoeng, is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Daarnaast liggen voornamelijk langs de Soestdijkseweg enkele rijksmonumenten en is de Soestdijkseweg-Zuid een belangrijke cultuurhistorische weg.



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

Het centrum van Bilthoven fungeert met het winkelcentrum de Kwinkelier samen met winkelcentrum Hessenweg-Looydijk als de hoofdcentra van de gemeente De Bilt. Het centrum beschikt over een gevarieerd winkel en horeca aanbod en is van vele gemakken voorzien. Verder richting het zuiden en nabij bedrijventerrein Larenstein ligt het winkelcentrum Planetenbaan waar ook verschillende winkels, een bibliotheek en supermarkt te vinden zijn. In Bilthoven-Noord aan de Bilderdijklaan zijn een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen gevestigd. Verder zijn er nog verschillende supermarkten te vinden verspreid over de kern.

In Bilthoven liggen verschillende bedrijventerreinen zoals bedrijventerreinen Larenstein en Rembrandtlaan. Het Utrecht Science Park Bilthoven en Berg & Bosch vormen een onderdeel van de Life Science As die van zuid naar noord door de gemeente en daarmee ook door de kern Bilthoven loopt. De clustering van de bedrijven op Life Science As geven de economie een sterke basis voor een toekomstbestendige groei en verdere innovatie.

## Koers

Utrecht Nabij omschrijft de Regiopoorten Woerden, Breukelen, Bilthoven, Zeist-Noord, Driebergen-Zeist, Bunnik, Houten en Vianen als openbaar vervoer knopen waar een groot deel van de regionale woningbouwgroei opgevangen kan worden. Verstedelijking kan hier worden gecombineerd met een mobiliteitsprofiel waar wandelen, fietsen en openbaar vervoer centraal staan. Daarnaast kunnen de Regiopoorten functioneren als landschapspoort die de kwaliteiten van de

Utrechtse landschappen door middel van het openbaar vervoer bereikbaar maken.

Het Integraal Ruimtelijk perspectief 2021-2040 (U10) bekrachtigt deze Regiopoorten. Ook beschrijft het IRP de ligging van de Regiopoorten nabij de stad Utrecht en uitstekende verbinding met deze stad, de regio en het landschap door middel van openbaar vervoer. De openbaar vervoer knooppunten bieden ruimte voor verstedelijking in de vorm van transformatie en verdichting nabij de stations. In veel gevallen is transformatie en menging met werken een belangrijke opgave voor de Regiopoorten die een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van de regio doordat lokale en regionale opgaven hier verbonden worden. De toekomstige verstedelijking kenmerkt zich door dichtheden die hoger zijn dan gebruikelijk in deze kernen en sluit aan bij de kwalitatieve behoefte om met name te bouwen voor doorstroming en voor starters op de woningmarkt. Het sluit ook aan bij de visie op mobiliteit door het organiseren van nabijheid, functiemenging en intensief gebruik van openbaar vervoerknooppunten (alle drie belangrijk om fietsgebruik te stimuleren).

Bilthoven bouwt voort op het beleid voor de doorontwikkeling van de Spoorzone als woon-werkgebied. Dat hebben we vertaald op de visiekaart. Het stationsgebied is (al eerder) aangewezen als transformatiegebied en woningbouwlocatie in combinatie met werken. Het station en de mogelijkheden om over te stappen op het openbaar vervoer, de fiets of deelvervoer is voor de bereik-

baarheid en het vestigingsklimaat op de Life Science As erg gunstig. Begin 2023 is ingestemd met het project en participatieplan voor dit gebied. Ook de Schapenweide biedt ruimte voor wonen en aan de noordkant 25.000m<sup>2</sup> Life Science bedrijvigheid. Niet alleen de Schapenweide en Spoorzone zijn aangewezen als woningbouwlocaties, maar op meerdere plekken in de kern worden woningen toegevoegd door te bouwen binnen de rode contouren. Centrumplan Bilthoven, De Werkschuit, Melkweg 3, Oude Brandenburgerweg 67, Gregoriuslaan 10 en Leyensetuin zijn concrete en/of grote woningbouwlocaties in De Bilt met meer dan 10 woningen. De locaties zijn weergegeven op de visiekaart. Bij het ontwerpen en realiseren van wonen en werken wordt gezondheid vanuit de aspecten geluid en luchtkwaliteit vanaf de start als uitgangspunt meegenomen en waarbij met het milieu-mengpaneel nadere uitwerking wordt gegeven aan de ambities (paragraaf 5.4.6.).

Om de verkeersveiligheid te waarborgen en daarnaast ook in te spelen op de leefbaarheid van Bilthoven, zetten we in op transformatie van het huidige mobiliteitsstelsel door middel van het programma 'Corridor'. Wandelen en fietsen maken we veiliger door het autoverkeer te ontmoedigen. Waar dat kan is de auto te gast in plaats van een dominante weggebruiker, waardoor er meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer. We zetten ons in om de frequentie van het openbaar vervoernetwerk te verhogen in combinatie met een goede bereikbaarheid van de opstapplaatsen en stations. De bestaande ontsluitingswegen blijven beschikbaar. Binnen een apart programma doen we onderzoek naar oplossingen voor een robuuste ontsluiting tussen het Spoorzone gebied en de N234 voor openbaar vervoer, fiets en auto.

Van centrum Bilthoven willen we nog meer de ontmoetingsplek van Bilthoven maken door verbetering van winkel- en horeca aanbod waarmee de leegstand wordt teruggedrongen en inzetten op meer activiteiten en evenementen op het nieuwe Vinkenplein. Voor winkelcentrum Planetenbaan zetten we in op een verbetering van sfeer, beleving en uitstraling van het vastgoed in samenwerking met de eigenaren en het verbeteren samenwerking met partijen in het Lichtruim en behouden we de vrijdagmarkt voor boodschappen en als ontmoetingsplek in onze gemeente. Bij de winkelstrip aan de Bilderdijklaan in Bilthoven-Noord willen we ruimte geven voor kleinschalige daghoreca om ook hier een ontmoetingsplek in de wijk te creëren. De winkels bij Zwembad Brandenburg maken geen onderdeel uit van de wenselijke winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen in de gemeente, hier liggen kansen voor een andere functie zoals een bouwmarkt of woonfuncties. Op Larenstein blijft ruimte voor bedrijvigheid en gaan we aan de slag met verduurzaming door meer opwek van zonne-energie in combinatie met laad infrastructuur voor EV voertuigen en stimuleren circulaire bedrijvigheid.

*“Vooral bouwen voor eigen behoefte, dus meer betaalbare woningen en meer diversiteit aan woningen zoals woningen boven winkels. Ook kan er ruimte worden gemaakt voor woningen en groen door het verplaatsen van ondernemers uit de dorpskernen die geen lokale functie hebben.”*

## Warmtetransitie

Voor de kern Bilthoven, het centrum en de woonwijken, geldt dat er veel verschillende mogelijkheden zijn om van het aardgas te gaan; zowel een collectief warmtenet als individuele oplossingen. Doordat in Bilthoven veel (verschillende) mogelijkheden voor warmtealternatieven zijn in de TVW meerdere gebieden aangeduid als ‘kavels met potentie’. Deze gebieden zijn; Brandenburg PAW, Tuindorp en Brandenburg, De Leijen, Bilthoven Centrum en Larenstein.

Larenstein is een bedrijfslocatie, met veelal innovatieve ondernemers. Qua warmteoplossingen zijn hier diverse oplossingen mogelijk, van collectieve tot individuele en van warmtenet tot warmtepompen. Dit kavel leent zich hierdoor uitstekend voor een living lab. Daarbij gaat het niet zozeer om welke techniek hoe toegepast kan worden, maar vooral om proces. De hoe vraag: “Hoe kan een warmtekavel met (bijvoorbeeld) individuele warmteoplossingen collectief van het aardgas gaan”.

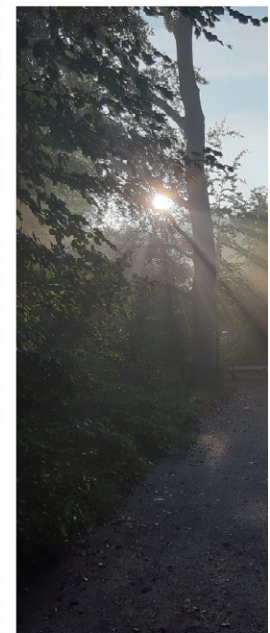




# 5

## REFERENTIEBEELDEN BILTHOVEN

*“Parken aanleggen voor meer variatie in het landschap, de bevordering van biodiversiteit en tegen hittestress. Ook de omliggende landschappen meer verbinden door ommetjes te maken binnen het dorp, maar ook naar buiten toe.”*

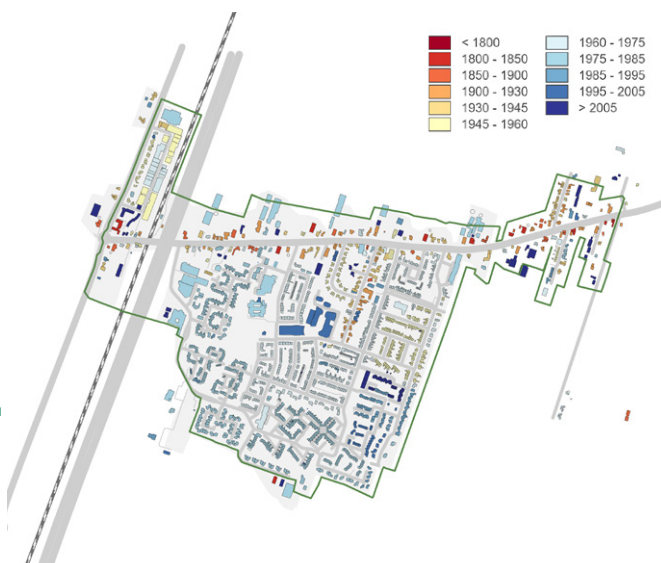




### 5.3.4. MAARTENSDIJK

#### Karakter

Maartensdijk heeft een stedelijk en dorps karakter waar cultuur aan het vermengen is. De kern is een lintbebouwingdorp dat gelegen is in het ontginnings-c.q. coulisselandschap. De oude kern van Maartensdijk bestaat uit de oorspronkelijke bebouwing langs de Dorpsweg en de Tolakkerweg. De Dorpsweg was voorheen één van de ontginningsdijken van Maartensdijk. De grenzen van de kern worden gedefinieerd door de strokenverkaveling in het coulisselandschap. Verder wordt Maartensdijk doorsneden door de A27, het spoor, de Koningin Wilhelminaweg en de Tolakkerweg. De wijk ten zuiden van de Dorpsweg is later aangebouwd. Maartensdijk bestaat voornamelijk uit laagbouw en in de kern is geen duidelijk stratenpatroon terug te vinden. Vele



→ Afbeelding:  
Bouwjaarklassen  
Maartensdijk

wegen hebben een knik in de straat waardoor de straten niet in één oogopslag te overzien zijn en er zijn veel doodlopende straatjes en hofjes. Deze eigenschappen dragen bij aan een dorps gevoel.

Op de Dorpsweg ligt de belangrijkste bomenlaan van Maartensdijk omdat deze samen met de hagen langs deze laan bijdragen aan de groene uitstraling van de laan. Ook de Dorpsweg zelf is belangrijk vanuit een cultuurhistorisch oogpunt omdat het dorp vanuit deze weg is ontstaan. Verder loopt langs de Dierenriem en de Melkweg een groenstrook door de kern heen die vooral bestaat uit heesters. De sportvelden in het zuidwesten dragen bij aan de groene ruimte in Maartensdijk. Tot slot zijn er in Maartensdijk nog een aantal rijksmonumenten te vinden waaronder het oude gemeentehuis, de brandweerkazerne en de Nederlandse Hervormde Kerk.

Maartensdijk kenmerkt zich als een hechte samenleving waarin het sport en verenigingsleven en activiteiten rondom de kerken een belangrijke rol spelen. Het Maertensplein en de multifunctionele sport- en ontmoetingslocatie de Vierstee zijn belangrijke punten voor ontmoeting. Het Maertensplein heeft een ook belangrijke centrumfunctie voor de omliggende kernen met name voor dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn hier diverse functies op het gebied van gezondheid te vinden. Verder ligt aan de westkant van de A27 een bedrijventerrein aan de Industrierweg en aan de oostkant van de A27 liggen een aantal bedrijven aan de Dierenriem.

#### Koers

Voor Maartensdijk liggen er verschillende opgaven op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en mobiliteit. In de kern van Maartensdijk zijn er een aantal locaties die geschikt zijn voor de realisatie van wonen. Het gaat hier om de vervallen kassen bij het Maertensplein en om het uitplaatsen van bedrijven aan de Dierenriem, mogelijk naar de zoekrichting voor bedrijventerreinen aan de westkant van de A27. De aangedragen locatie vanuit het Samenwerken aan Wonen traject voor de transformatie van de industrierweg naar wonen nemen we niet over. Op dit bedrijventerrein is er namelijk nauwelijks sprake van leegstand. Daarnaast is er in de gemeente tekort aan bedrijfsruimte die verder toeneemt door de transformatie van andere bedrijventerreinen en hebben bedrijventerreinen een belangrijke rol in de transitie naar een circulaire economie. We zetten in op vernieuwing en een intensiever gebruik van het bedrijventerrein aan de Industrierweg om voldoende ruimte te houden voor bedrijvigheid. De afgelopen tijd zijn een aantal panden reeds vernieuwd of is er gestart met vernieuwing van bedrijfspanden. Deze lijn zetten we graag door.

De oost- en zuidkant van het dorp, buiten de rode contouren, is een onderzoeksgebied voor toekomstige woningbouw. Deze locaties zien wij als meest kansrijk als we kijken naar alle locaties die zijn opgehaald. Uitbreiding buiten de rode contouren komt alleen aan bod als de binnenstedelijke mogelijkheden onvoldoende zijn. Door de uitstekende bereikbaarheid vanaf de A27 en de relatief geringe impact voor omwonenden is de westkant van de Koningin Wilhelminaweg richting



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

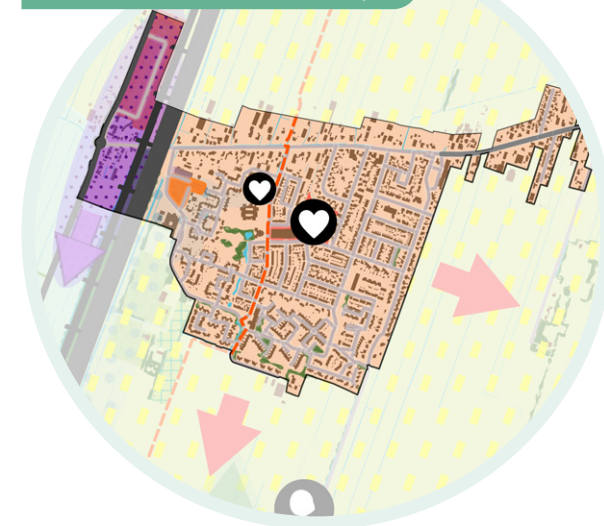
het zuiden interessant als zoekrichting voor een nieuw bedrijventerrein. Hierdoor kan er ruimte in de kernen komen, bijvoorbeeld op de Dierenriem, voor het transformeren van verouderde bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden. Het niet te veel aantasten van het openheid van het landschap en de samenhang met landgoed Persijn zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Momenteel wordt regionaal onderzoek gedaan naar het verbeteren van het openbaarvervoer netwerk met een (HOV-)station ter hoogte van Maartensdijk. Daarnaast zetten we ons in voor verbeteringen van het openbaar vervoer tussen Maartensdijk, Berg en Bosch en station Bilthoven. Tot slot zetten we ook in Maartensdijk in op veiliger langzaam verkeer door middel van verschillende fietsverbindingen. We versterken de fietsverbinding tussen Maartensdijk en Westbroek en tussen het fietspad Oostveense Pad in het zuiden van de kern en het fietspad Vuurschepad in het noorden.

## Warmtetransitie

Het zuidelijke deel van de kern kent verschillende mogelijkheden om van het aardgas te gaan; zowel een collectief warmtenet als individuele oplossingen. In de TVW is dit gebied vanwege de collectieve mogelijkheden aangeduid als een 'kavel met potentie'. In het noordelijke deel van de kern, het gebied aan de Industrieweg-Tolakkerweg en in het buitengebied is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.

## VISIEKAART MAARTENSDIJK



*“Grote en betere geluidsschermen met bijvoorbeeld zonnepanelen langs de A27.”*

## REFERENTIEBEELDEN MAARTENSDIJK



### 5.3.5. HOLLANDSCHE RADING

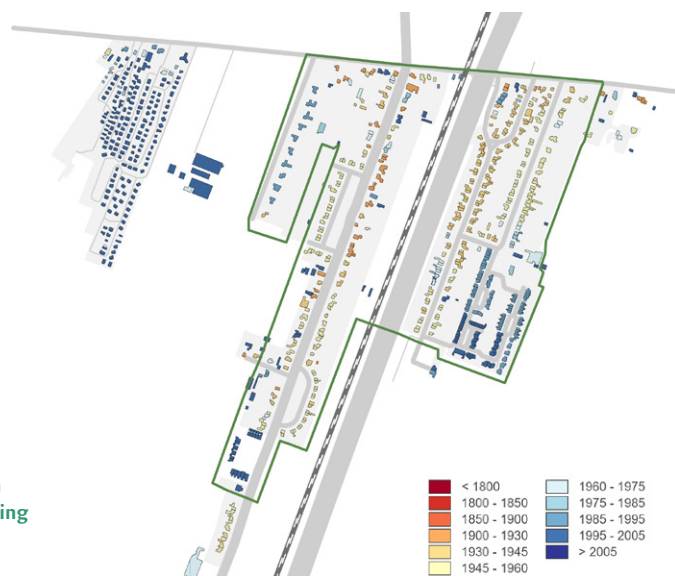
#### Karakter

In het bos op de overgang naar laaggelegen veenweide/landbouwgebied ligt de kern Hollandsche Rading. De kern ligt letterlijk tegen de grens met 'Noord-Holland aan'. Deze grens wordt gevormd door de Graaf Floris V Weg en de Vuursche Dreef. Hollandsche Rading is langs de ontginningsloten vanuit Westbroek en Maartensdijk ontstaan. Hier is geen lintbebouwing zichtbaar, maar de straten passen wel in de verkavelingsstructuur van het ontginningslandschap. De kern vormt daarmee gelijk de grens en het 'einde' van de ontginningsstroken. De kern wordt doorsneden door de A27, het spoor met een treinstation en de Tolakkerweg. De grenzen lopen ongeveer van de Schaapsdrift (west) tot aan de Dennenlaan (oost). Hollandsche Rading heeft zich

parallel aan de doorsnijdende wegen gevormd waardoor de meeste straten deze lijn ook volgen. Kenmerkend voor de kern Hollandsche Rading is dat het een zelfredzame en ondernemende kern waar het goed wonen is voor forenzen. Dit komt met name door het treinstation.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) dat ten noorden van Hollandsche Rading loopt, heeft in het dorp enkele groene aansluitingen zoals op de bosstrook parallel aan de Schaapsdrift. Door de ligging langs het bos en de oude bomenrijen en hagen langs de hoofdweg heeft de kern een zeer groen karakter. Inwoners vatten het zelf samen als "woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin". In Hollandsche Rading liggen verder geen rijksmonumenten, maar er staan wel objecten met cultuurhistorische waarden waaronder een Tolhuis en vier grenspalen langs de Graaf Floris de V weg en de Vuursche Dreef.

Hollandsche Rading heeft geen centrumfunctie, maar wel een dorps huis en enige horecagelegenheden gekoppeld aan de recreatiefunctie in de omgeving. Er zijn verder ook geen bedrijventerreinen in de kern aanwezig.



→ Afbeelding:  
Bouwjaarclassen  
Hollandsche Rading

#### Koers

Binnen de kern Hollandsche Rading liggen een aantal interessante plekken voor woningbouw binnen de rode contour. Momenteel betreft dit echter veelal solitaire locaties met een tweedelijns karakter. Met een integrale toekomstvisie waarbij de locaties goed ingepast worden binnen de ruimtelijke structuur van de kern kan de ontwikkelpotentie voor Hollandsche Rading worden benut. De doorfietsroute Utrecht-Hilversum langs de Tolakkerweg zorgt voor een goede ontsluiting met omliggende kernen. Verder vindt de fietsverbinding via het Vuurschepad vanuit Maartensdijk aansluiting op de Vuursche Dreef. De fietsverbinding loopt via de Dennenlaan in Hollandsche Rading. Station Hollandsche Rading heeft een poortfunctie als ontsluiting van het bosgebied richting Lage Vuursche met het openbaar vervoer. Het is daarom van belang dat er veilige aansluitende wandel en fietsroutes beschikbaar zijn.

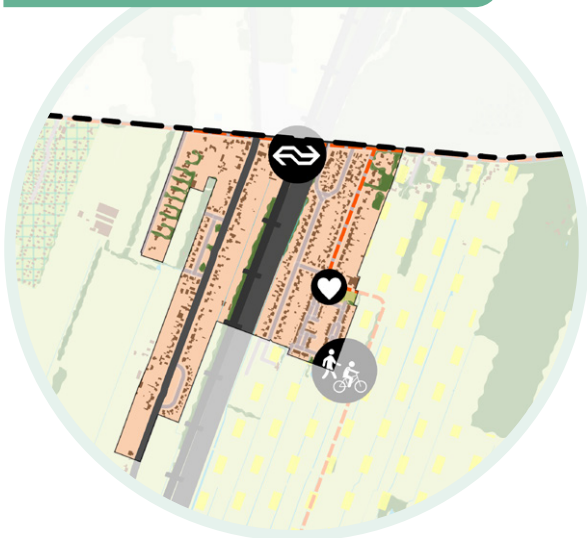
#### Warmtetransitie

In de kern is een elektrische warmtepomp het alternatief met de laagste maatschappelijke kosten. Er is weinig potentie voor een collectief warmtenet. In het buitengebied is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

VISIEKAART HOLLANDSCHE RADING



REFERENTIEBEELDEN HOLLANDSCHE RADING



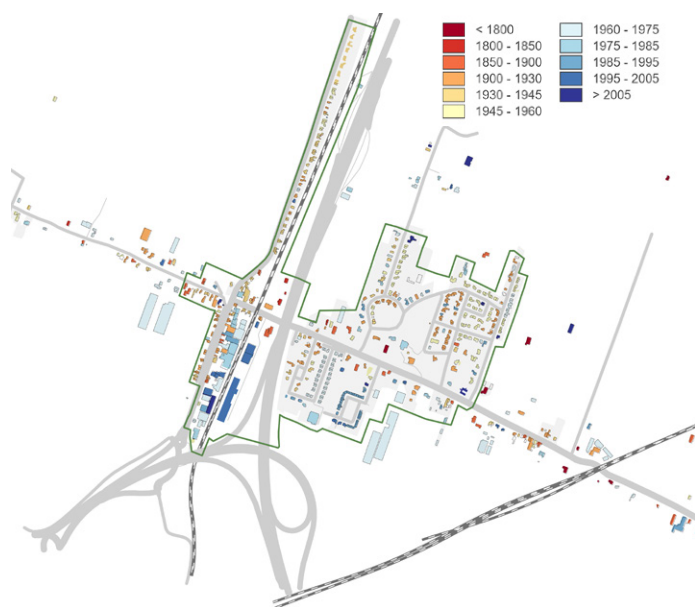
“Een mooi en gezond groen bos/gebied voor wandelaars, fietsers en ruiters.  
Geen auto's (of in elk geval geen 60km) in het buitengebied.”



### 5.3.6. GROENEKAN

#### Karakter

Groenekan is ontstaan vanuit de ontginningsdijken waardoor hier nog (deels) de kenmerkende lintbebouwing terug te zien is. Wegen en sloten sluiten haaks aan op de hoofdas, de Groenekanseweg. Dit is het enige patroon dat te herkennen is in de opbouw van de kern. De grenzen lopen ongeveer van spoorlijn tot spoorlijn, met uitlopers tussen de Koningin Wilhelminaweg en de A27 in. De straten achter de Groenekanseweg zijn gerealiseerd op de oude paden van het landgoed Voordaan met uitzondering van de Veldlaan. Inwoners kenmerken hun dorp als “een dorp waar de inwoners wonen en verblijven in een historische en groene omgeving met laagbouw, in een stedelijke



→ Afbeelding:  
Bouwjaarklassen  
Groenekan

Umwelt met agrarische wortels, waar ruimte wordt geboden aan natuur, cultuur, sport en recreatie”.

In de jaren '20 is Groenekan uitgegroeid tot een kern gelegen in het ontginningslandschap met enkele bosjes en wateren. Vroeger was het water in Groenekan verbonden met het water in Utrecht en de Vecht. Hier lag het zwarte water. Door de aanleg van de wijk Tuindorp in Utrecht is deze watergang grotendeels gedempt, maar ter hoogte van de Keizersgracht in Utrecht is nog een deel van deze watergang te vinden. Nu is het belangrijkste water in de kern de Bisschopswetering die langs de Groenekanseweg loopt. De Hoogekampse plas is ook een belangrijk waterelement. Verder liggen er in Groenekan de bosvijvers van het Bos Voordaan en de fortgrachten. De forten Voordorp en Ruigenhoek, Molen Geesina en landgoed Voordaan en Beukenburg zijn de bekendste monumentale en cultuurhistorische objecten van Groenekan. Het merendeel van deze objecten zijn ook rijksmonumenten. Naast deze gebouwen is Groenekan vanuit historie bekend door het hoveniersbedrijf en later landschapsarchitectenbureau Copijn.

De kern Groenekan is relatief klein en beschikt daardoor niet over een centrumfunctie. Wel is hier horeca aanwezig dat tevens fungeert als ontmoetingsfunctie. Langs de Koningin Wilhelminaweg liggen een aantal bedrijven.

Tot slot ligt er deels onder de kern een grondwaterbeschermingsgebied. Dit grondwaterbeschermingsgebied ligt ten westen van de A27 en loopt door onder het veenweidegebied. In paragraaf 5.5.2. is de ligging

van de grondwaterbeschermingsgebieden en grondwaterwingebieden beschreven.

#### Koers

De doorfietsroute Utrecht-Hilversum langs de Koningin Wilhelminaweg zorgt ervoor dat omliggende kernen veilig en snel bereikbaar zijn. We zetten in op een verbeterde fietsverbinding tussen het fietspad Blauwkapelsepad in het zuiden en het Voordaansepad in het noorden. Ook richting het westen naar Fort Ruigenhoek via de Ruigenhoeksedijk zetten we in op een veiligere en verbeterde fietsverbinding. Hiermee spelen we in op recreatie en beleving van het landschap. Verder behouden we de bedrijfsfuncties langs de Koningin Wilhelminaweg in verband met de goede bereikbaarheid, maar ook om het tekort aan bedrijfsruimte in de gemeente niet te ver op te laten lopen.

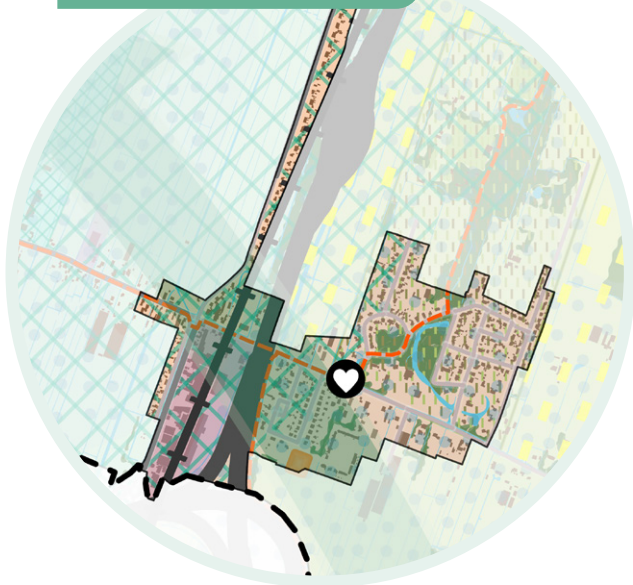
#### Warmtetransitie

In de kern en het buitengebied is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

VISIEKAART GROENEKAN



“Betaalbare woningen voor jongeren door bijvoorbeeld de mogelijkheid te bieden om grote huizen of boerderijwoningen op te splitsen tot twee of zelfs drie woningen.”



REFERENTIEBEELDEN GROENEKAN





### 5.3.7. WESTBROEK

#### Karakter

De kern Westbroek is net als de kernen Groenekan en Maartensdijk ontstaan vanuit ontginningsdijken. Kenmerkend hiervoor is de lintbebouwing die van alle kernen in Westbroek het best bewaard is gebleven en meest zichtbaar is. Westbroek is een lintbebouwingdorp op een

T-splitsing met de kenmerkende sloten en bruggetjes die goed herkenbaar zijn in het ontginningslandschap. De dorpsgrenzen liggen bijna direct achter de huizen met uitzondering van de nieuwbouwwijk. De kern is door de jaren heen relatief klein gebleven.

↓ Afbeelding: Bouwjaarklassen Westbroek



Langs de Kerkdijk, de Dokter Welfferweg en de Achterweteringseweg staat een bomenrij die hier en daar onderbroken is, waardoor men het landschap goed kan zien. De westelijke kant van de Kerkdijk is opener door het ontbreken van bebouwing en laanbeplanting, waardoor men het ontginningslandschap met de plassen goed kan beleven. In de kern van de laatste uitbreiding ligt een groenstrook met een watergang. Verder kent het dorp een aantal belangrijke bomenstructuren en is het gelegen nabij de Westbroekse Zodden (Natura 2000-gebied) en het Bert Bospad. De belangrijkste watergangen van Westbroek zijn de Achttienhovensche Vaart, de Kerkeindsche Vaart en de Groene Vaart. Tot slot is de kern rijk aan rijksmonumenten waaronder de Nederlands Hervormde Kerk, Molen de Kraai en een aantal boerderijen. Westbroek heeft daarnaast ook een beschermd dorpsgezicht vanwege de Nederlands Hervormde Kerk en de omgeving, waaronder een boomgaard en twee boerderijen. De ontginningsloten en het daarbij behorende landschap zijn cultuurhistorisch waardevol.

#### Koers

In Westbroek is 'locatie van Wijnen' een concrete woningbouwlocatie met meer dan 10 woningen. Deze locatie is weergegeven op de visiekaart. Nader kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor het uitplaatsen van bedrijven naar een nieuw bedrijventerrein in de buurt van Maartensdijk. Dit zou dan betekenen dat er binnen Westbroek weer ruimte ontstaat voor toekomstige kleinschalige woningbouw binnen de rode contour.

*“Zwaar verkeer ontmoedigen en wandel- en fietsroutes aanleggen door en rondom het dorp waardoor de verkeersveiligheid voor fietsers en wandelaars verbeterd. Met name rond de Kerkdijk-Dr. Welfferweg-Achterwetering.”*



# 5 KOERS PER DEELGEBIED

## Warmtetransitie

In de kern en het buitengebied is het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten een individuele warmtepomp. In het buitengebied is daarnaast een collectief warmtenet niet haalbaar.

## Dorpsraadpleging Westbroek 2021

We bouwen enkel voor de eigen woningbehoefte van alle Westbroekers, zowel voor starters als doorstromers en senioren. Daarbij behouden we het historisch karakter van Westbroek. Het bouwen van de woningbehoefte tot 2040 gebeurt op basis van een integraal plan waarbij slim wordt omgegaan met de beschikbare en beschikbaar te maken ruimte in het dorp. Dit plan zorgt ervoor dat de bouw gefaseerd en naar behoefte verloopt en dat niet in één keer wordt voorzien in woningbehoefte. Het plan omvat oplossingen voor zorgwoningen voor ouderen, koopappartementen voor jongeren, gecombineerd wonen door bijvoorbeeld splitsing van boerderijen, een zorgcentrum en combinatie en herlocatie van school, sportkantine en dorpshuis. Woningbouwlocaties zijn voornamelijk terug te vinden aan de oost-, zuid- en westranden van Westbroek en zowel binnen als buiten de rode contouren. Dit heeft natuurlijk voor- en tegenstanders. Er kan ook nog gekeken worden naar slimme woningbouw op boerenbedrijven wanneer deze stoppen

met boeren. Denk hierbij aan gecombineerd wonen en mantelzorg faciliteiten.

Met oog op het toenemende (recreatie-) verkeer moet de verkeersveiligheid op niveau blijven. De volgende maatregelen en randvoorwaarden zijn hierbij cruciaal:

- De verkeerssituatie bij de kerk/brug moet veiliger
- Verbeteringen mogen geen aanzuigende werking hebben
- Sluipverkeer moet verder/anders bestreden worden
- Bereikbaarheid van bedrijven behouden
- Veiligheid van kinderen, fietsers en wandelaars moet gewaarborgd worden
- Verbeterd maaibeeld ten behoeve van de verkeersveiligheid en verbetering van de biodiversiteit

Verder zetten we in op het behoud van het sociale karakter van het dorp en de gemeenschapszin door middel van goede faciliteiten zoals het dorpshuis, school, sportverenigingen, feestterrein, zorgcentrum en kinderspeelplaatsen. We zien graag de terugkeer horeca op een verbeterde en veiligere locatie bij de kerk zoals een café en snackbar. Zo ontstaat er ruimte voor een terras en kunnen mensen samenkomen. We spelen hiermee ook in op toerisme, recreatie en ruimte voor feesten en evenementen.

In Westbroek willen we de groei van natuur- en recreatiegebieden voornamelijk indammen, maar tegelijkertijd op enkele gerichte plekken de natuur en recreatie gedoseerd verbeteren. Dit doen we door de aanleg van wandel- en fietspaden, parkeerplaatsen en het doorvoeren van maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit. Verder zetten we in op kleinschalige verduurzaming door middel van bijvoorbeeld kleine windmolens, zonnedaken, grondwarmte en isolatie. Ook stimuleren we innovaties rondom schone energie. Tot slot wil Westbroek een boerendorp blijven. Dat betekent dat boerenbedrijven behouden moeten worden of geholpen moeten worden bij omvorming ten behoeve van het onderhoud van de natuurgebieden, biologische landbouw en veeteelt en duurzame energieopwekking voor Westbroek.

---

*“Energie oplossen met kleine windmolens bij woningen en grote windmolens bijvoorbeeld langs de A27.”*

---

# 5 KOERS PER DEELGEBIED

VISIEKAART WESTBROEK



REFERENTIEBEELDEN WESTBROEK

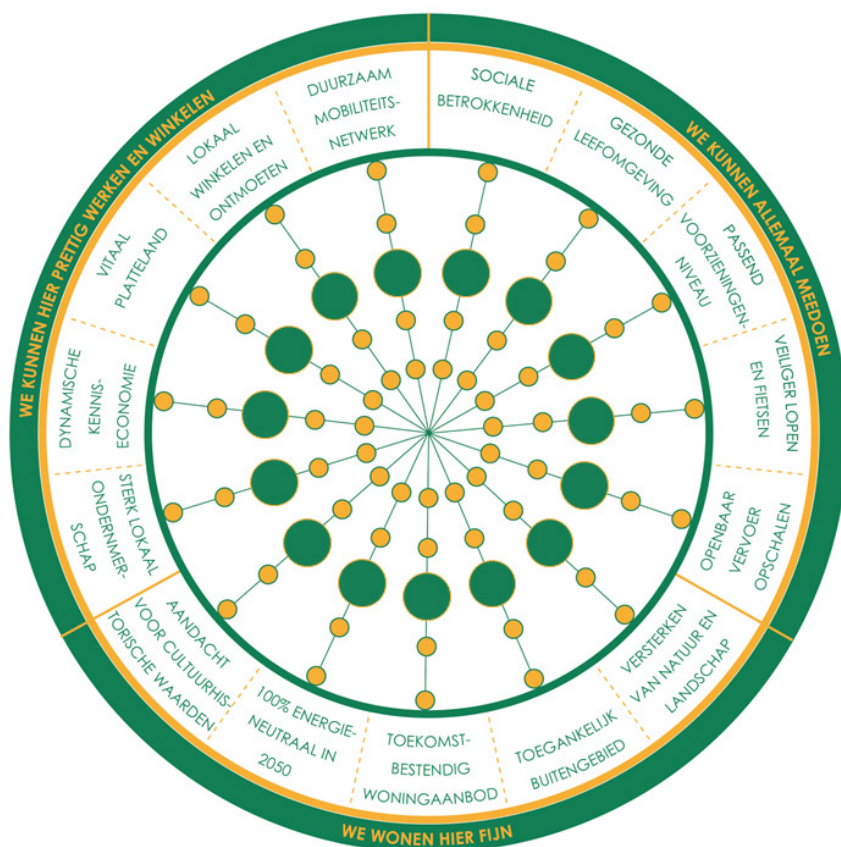
“Het Gagelbos doortrekken tot de molen waardoor de molen een mooie entree tot het dorp is.”





## 5.4. Uitwerking afwegingskader naar gebiedstype

### Het afwegingskader



↑ Uitgangssituatie afwegingskader

Het afwegingskader (zie hoofdstuk 3) is een beeldende weergave van de koers van de gemeente. Het afwegingskader omvat de vijftien ambities van de omgevingsvisie. Op gemeenteniveau wordt ervan uitgegaan dat alle ambities even belangrijk zijn. Per deelgebied kan die balans echter anders zijn. Zo is de ambitie 'vitaal platteland' in het buitengebied logischerwijs meer van belang dan in een woonwijk. Daarom hebben we ook het afwegingskader per gebiedstype uitgewerkt. Omdat de ambitieverschillen tussen de landschappen niet heel groot zijn, hebben we die samen gepakt onder de noemer 'buitengebied'. Verder zijn de verschillen binnen de kernen groter dan tussen de kernen. Zo is het verschil tussen een bedrijventerrein en een woonwijk in De Bilt groter dan tussen een jaren zestig woonwijk in De Bilt en een jaren zestig woonwijk in Maartensdijk. Daarom hebben we de afwegingskader uitgewerkt voor de volgende gebiedstypen:

1. Buitengebied - natuur
2. Buitengebied - agrarisch
3. Centrum
4. Woonwijken
5. Transformatiegebieden
6. Bedrijventerreinen

Dat werkt als volgt. Iedere as vertegenwoordigt een ambitie en bestaat uit vijf punten. Meer punten (meer naar buiten) betekent dat de ambitie in het betreffende gebied meer nadruk krijgt dan gemiddeld. Minder punten (meer naar binnen) betekent dus dat de ambitie in dit gebied minder belangrijk is dan gemiddeld. Deze puntenverdeling is relatief, namelijk ten opzichte van de andere deelgebieden. Een lager puntenaantal op één thema betekent dus een minder grote kwaliteitsverbetering van het betreffende aspect in het betreffende deelgebied dan in andere deelgebieden. We gebruiken het afwegingskader onder andere bij het toetsen van nieuwe initiatieven. Het afwegingskader maakt namelijk in één oogopslag duidelijk wat voor soort ontwikkelingen wenselijk zijn.

# 5 KOERS PER DEELGEBIED

## Milieukader

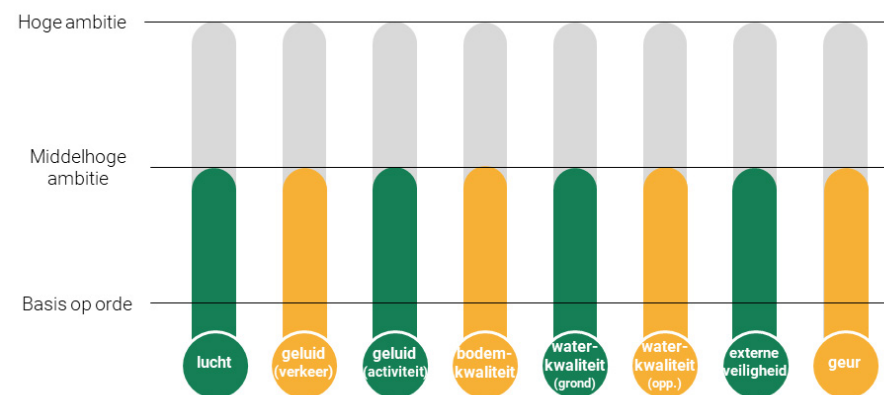
De gezondheid van onze inwoners wordt deels beïnvloed door factoren in de fysieke leefomgeving. Met omgevingsbeleid kunnen wij sturen op het minimaliseren van de negatieve factoren en het verbeteren van ruimtelijke factoren die de gezondheid bevorderen. De (klassieke) milieuthema's zijn luchtkwaliteit, lichtuistoot, geur, geluidsoverlast, trillingen en bodem- en watervervuiling. Het scheiden van milieubelastende activiteiten en kwetsbare functies, zoals wonen, scholen en kinderdagverblijven kan bijdragen aan een gezonde fysieke leefomgeving.

In dit hoofdstuk wegen we per deelgebied de milieuthema's af tegen de ontwikkelingen die we zien in het deelgebied. Hier komt vervolgens een bepaalde ambitie uit, die uiteindelijk in het omgevingsplan wordt vertaald in een norm. De minimale wettelijke grenswaarde is hierbij onze ondergrens. Wanneer we dus voor een lage milieukwaliteit kiezen, voldoen de waarden nog steeds aan de vereiste normen. Er zal dus nooit sprake zijn van méér overlast dan wettelijk toegestaan. We zien echter wel ruimte om op bepaalde in de gemeente hogere normen te stellen, waarmee we de omgevingskwaliteit in de komende jaren willen verbeteren of juist op onderdelen de grens op te zoeken om ontwikkelingen mogelijk te maken.

In veel gevallen zal het ambitieniveau gelijk zijn aan het huidige kwaliteitsniveau. Hier gaan we dan ook uit van het behouden en waarborgen van de huidige omgevingskwaliteit. Door verduurzaming van onze woningvoorraad, mobiliteit en economische activiteiten en met behulp van bijvoorbeeld groenvoorzieningen kunnen we wel de leefomgeving gezonder en veerkrachtiger maken. Hier zullen we dan een hoger kwaliteitsniveau hanteren. Aandachtspunt hierbij is wel dat bijvoorbeeld energietransitie ook negatieve effecten kan hebben op de veiligheid en op milieuaspecten, bijvoorbeeld geluidsoverlast van warmtepompen.

Ook bestaat er een nuancering per deelgebied. Het kan bijvoorbeeld voor komen dat we centraal in het gebied andere ambities hanteren dan aan de randen, waar bijvoorbeeld al een weg of spoorlijn loopt. Het kwaliteitsniveau biedt een globale ambitie voor het gehele deelgebied, maar is niet specifiek bindend per locatie. De uiteindelijke, verplichte normen worden opgenomen in het omgevingsplan.

### ↓ Uitgangssituatie milieumengpaneel

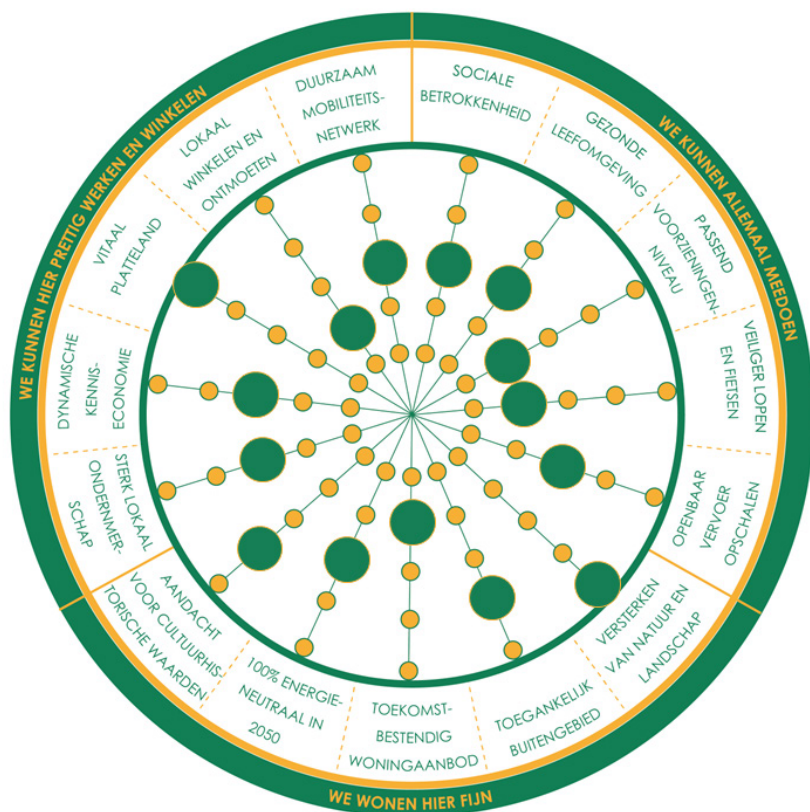




### 5.4.1. BUITENGEBIED - NATUUR

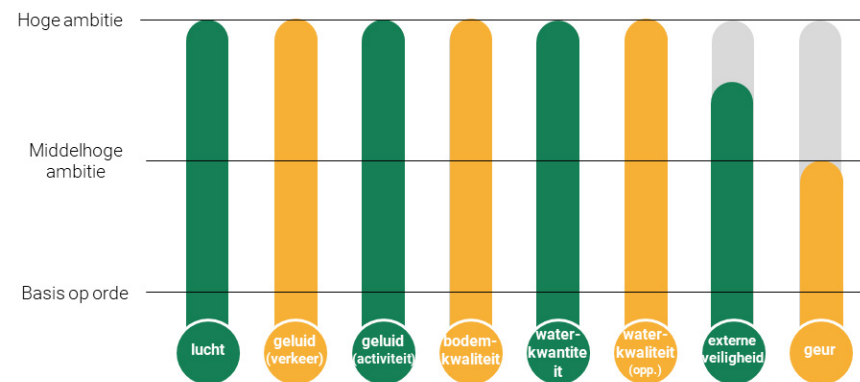
#### Afwegingskader

In het buitengebied versterken we natuur en landschap. Vooral de biodiversiteit moet omhoog. Het buitengebied moet tegelijkertijd toegankelijk blijven voor bewoners en recreanten. We versterken de cultuurhistorische waarden maar kijken daarbij ook verder terug dan honderd jaar geleden. We willen dat het met het oog op de vitaliteit mogelijk blijft hier te blijven boeren, ook al zal dit op een andere manier zijn dan nu. Financiële ondersteuning in de vorm van groene, blauwe en grijze diensten helpen de boeren om de omslag te maken.



#### Milieukader

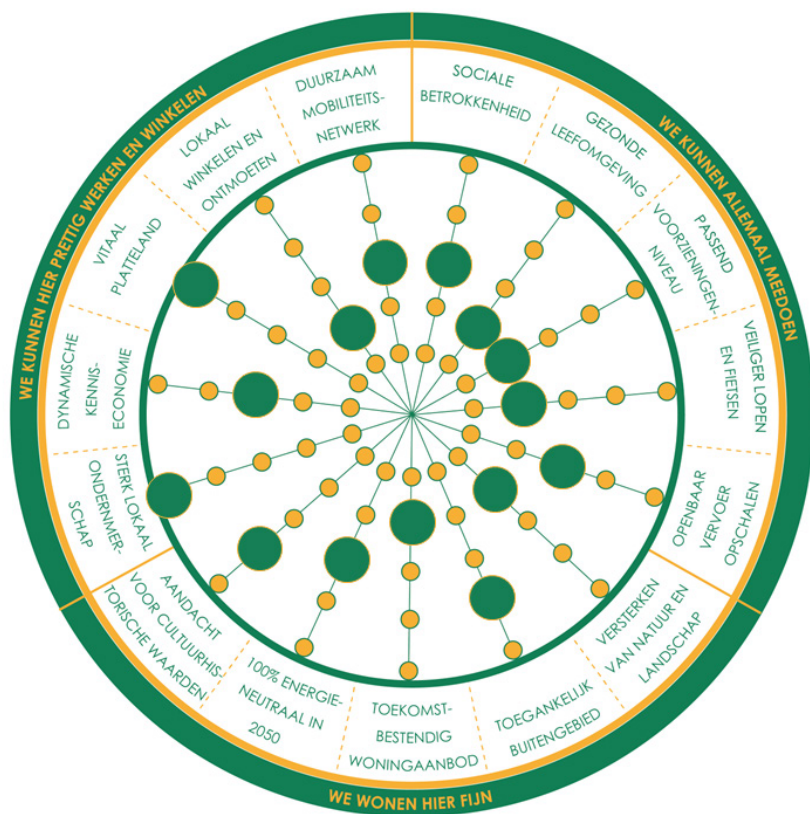
Aandacht voor de waterkwantiteit heeft topprioriteit omdat met een voldoende hoog waterpeil droogte in het veenweidegebied en op de Utrechtse Heuvelrug wordt tegengegaan, CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt voorkomen en de biodiversiteit wordt verhoogd. Waterkwaliteit is gelet op het halen van de Europese richtlijnen de komende jaren ook heel belangrijk. Gelet op het agrarische karakter van een groot deel van het buitengebied accepteren we meer geurhinder dan in een gemiddelde woonwijk.



### 5.4.2. BUITENGEBIED - AGRARISCH

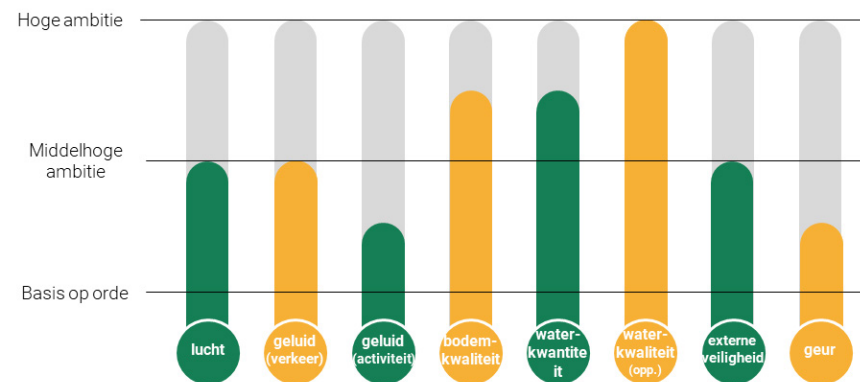
#### Afwegingskader

We hebben onderscheid gemaakt tussen 'buitengebied – natuur' en 'buitengebied – agrarisch'. De bijbehorende afwegingskaders zijn grotendeels hetzelfde ingericht. De verschillen zijn dat de ambities voor 'Sterk lokaal ondernemerschap' in het agrarische deel van het buitengebied hoger staan ingeregeld dan in het natuurlijke deel. Andersom vinden we de ambities voor 'Versterken natuur en landschap' belangrijker in de natuurlijke dan in de agrarische gronden. Ook 'Gezonde leefomgeving' staat bij de natuurlijke delen iets hoger dan bij de agrarische delen van het buitengebied.



#### Milieukader

Voor diverse milieuaspecten zijn de ambities voor 'buitengebied – agrarisch' lager dan voor 'buitengebied – natuur' (maar nog steeds hoger dan wettelijk noodzakelijk) om agrariërs voldoende ruimte te geven voor een goede balans tussen een milieuvriendelijke en rendabele bedrijfsvoering. De verwachting is overigens wel dat op termijn deze twee steeds meer in elkaar verlengde komen te liggen. Dit is het gevolg van de aansturing van het rijk op kringlooplandbouw en de groeiende aandacht voor biologische producten.

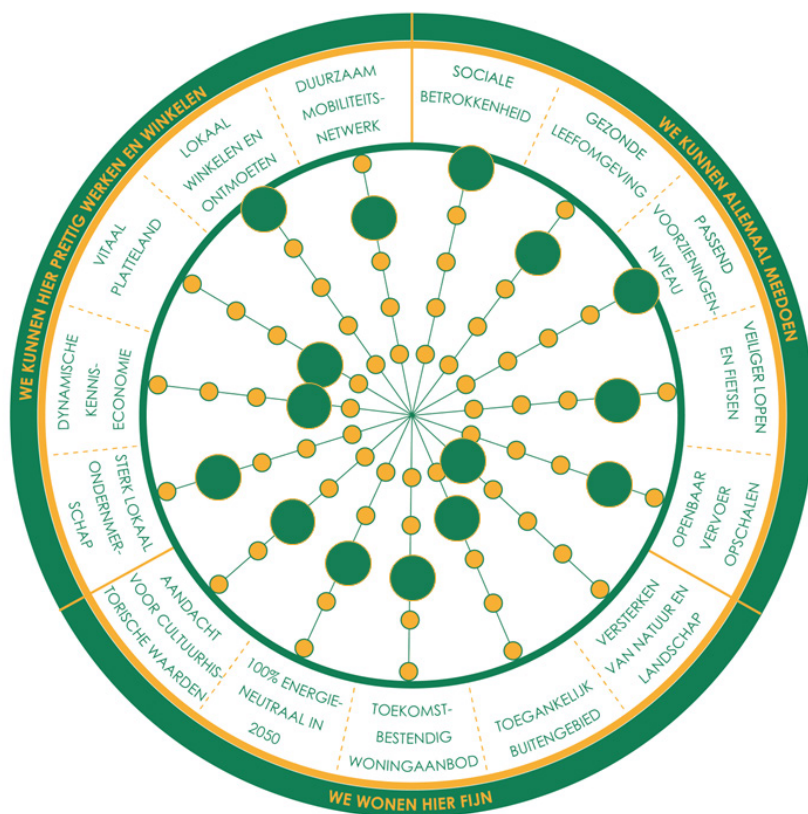




### 5.4.3. CENTRUM

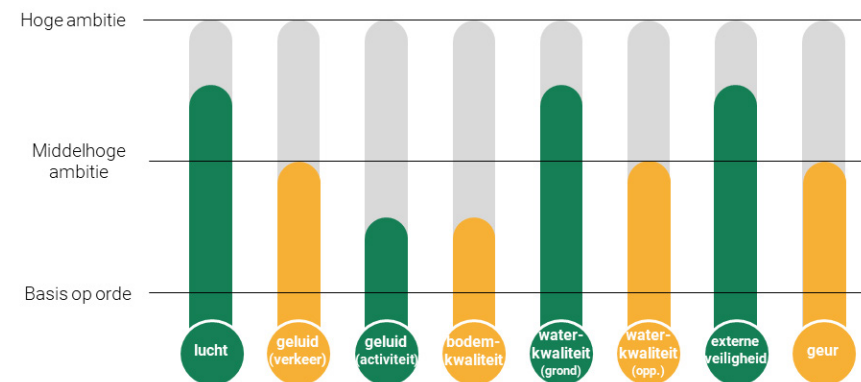
#### Afwegingskader

We versterken de sociale betrokkenheid door onder andere hoog in te zetten op ‘lokaal winkelen en ontmoeten’. Ook een ‘passend voorzieningenniveau’ draagt hieraan bij. Veel voorzieningen zijn hier gecentreerd. We werken hier extra aan een gezonde leefomgeving door veiliger lopen en fietsen en het stimuleren van ontmoeting. Dit betekent ook dat er op die plekken aandacht moet zijn voor een goede inrichting van de buitenruimte. ‘Sterk lokaal ondernemerschap’ draagt door middel van het organiseren van evenementen ook bij aan ontmoeting en lokale betrokkenheid.



#### Milieukader

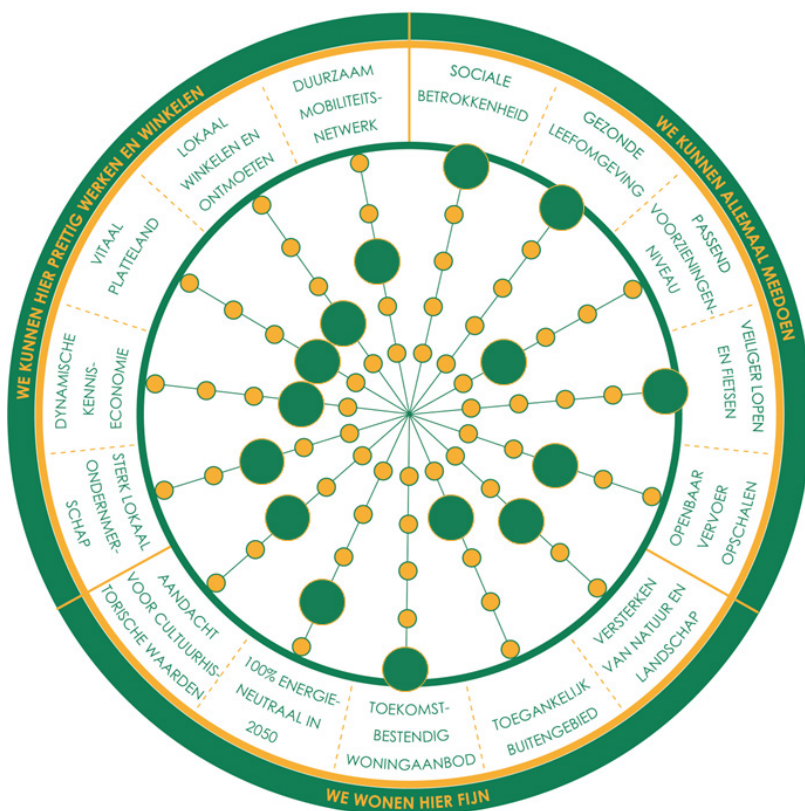
Het centrum is een druk gebied waar veel activiteiten en bewegingen van personen en goederen plaatsvinden. In tegenstelling tot de woongebieden, is hier meer sprake van levendigheid. Hier zitten natuurlijk wel grenzen aan; we voorkomen dat er te veel overlast ontstaat of risicovolle activiteiten plaatsvinden in het centrum. We hanteren voor bijna alle milieuaspecten een hoge ambitienorm. Om voldoende ruimte te behouden voor de centrumfuncties (zoals detailhandel, horeca en evenementen) accepteren we voor geluidsnormen bij activiteiten een iets lagere omgevingsambitie. Voor de bijbehorende verkeersbewegingen in het centrum zetten we met de geluidsnorm in op de middelhoge ambitie. Ook voor geur hanteren we de middelhoge ambitie en met luchtkwaliteit zitten we iets daarboven.



### 5.4.4. WOONWIJKEN

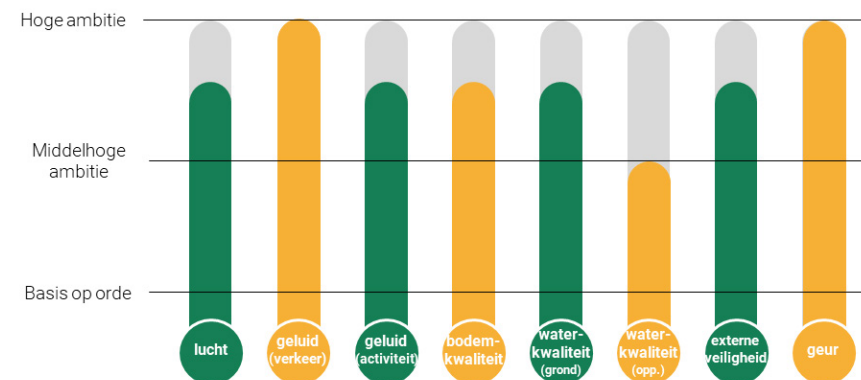
#### Afwegingskader

In de woonwijken staat de leefbaarheid in een gezonde, veilige en sociale woonomgeving centraal. Daarom is de ambitie voor de ‘sociale betrokkenheid’ en ‘gezonde leefomgeving’ hoog. Dit bereiken we onder meer door in te zetten op ‘veiliger lopen en fietsen’ in de woonwijken. We versterken het woningbestand zodat dit toekomstbestendig is en we maken de transitie naar een energieneutrale gemeente in 2050 door de huidige en toekomstige woningvoorraad te verduurzamen. De ambities voor het ‘passend voorzieningenniveau’ en ‘lokaal winkelen en ontmoeten’ zijn relatief laag omdat deze voorzieningen in de centra zijn.



#### Milieukader

We willen de overlast voor inwoners tot het minimum beperken en risico-activiteiten niet toestaan in woonwijken. We hanteren voor bijna alle milieuaspecten een hoge ambitienorm. Dit betekent dat we een maximale inspanning doen om aan de hand van maatregelen een gezond woon- en leefklimaat te waarborgen. Door de ligging van De Bilt nabij infrastructuur valt geluidhinder niet uit te sluiten. Om die reden zetten we alleen voor geluid van verkeer van de A27/28 en lokale wegen niet in op de hoogste ambitie. Dat neemt niet weg dat we ons inspannen om geluidsoverlast van verkeer (door passende maatregelen) zo veel mogelijk te beperken.

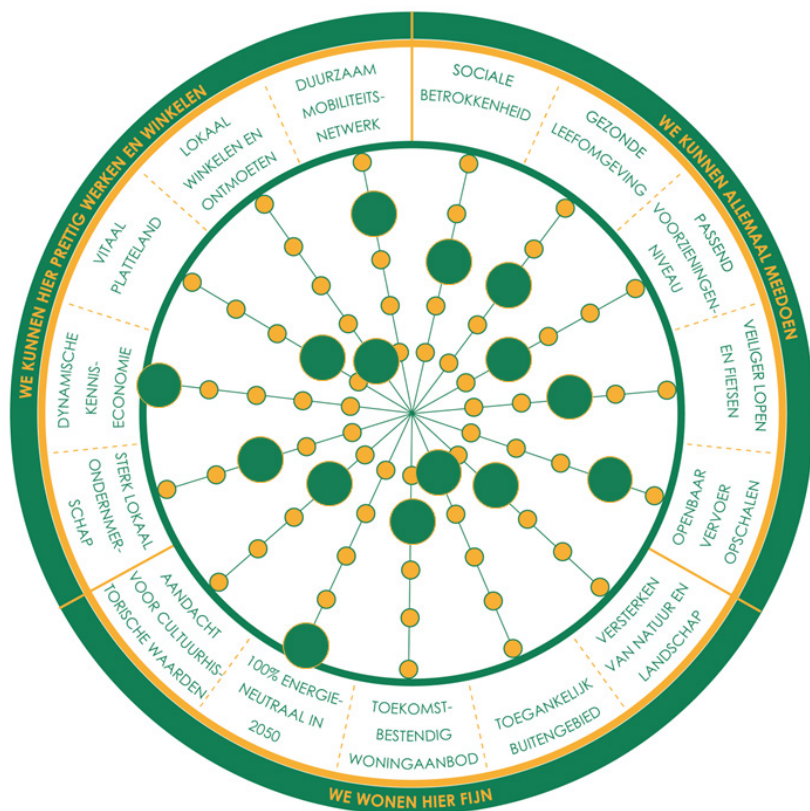




### 5.4.5. BEDRIJVENTERREINEN

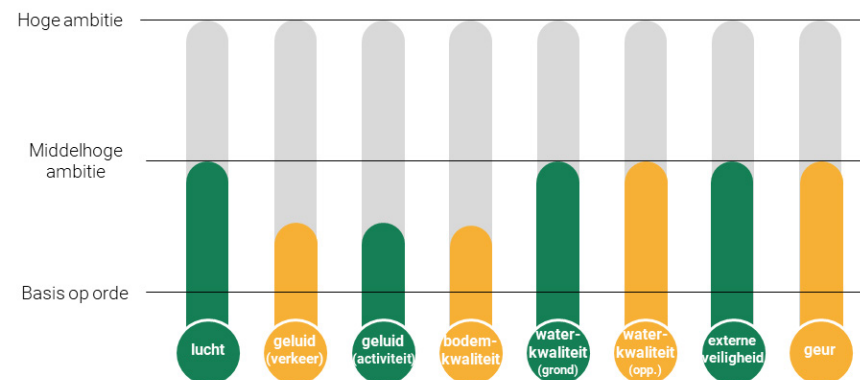
#### Afwegingskader

Op de bedrijventerreinen hebben we extra aandacht voor de doelstellingen zoals verwoord onder ‘dynamische kenniseconomie’ en ‘100% energieneutraal in 2050’. Dat laatste is omdat bedrijventerreinen veel mogelijkheden hebben zonnepanelen op daken te plaatsen. Omdat we graag de bedrijventerreinen goed bereikbaar maken en houden voor duurzame vervoersmiddelen, zijn de ambities voor ‘duurzaam mobiliteitsnetwerk’ en ‘openbaar vervoer opschalen’ relatief hoog.



#### Milieukader

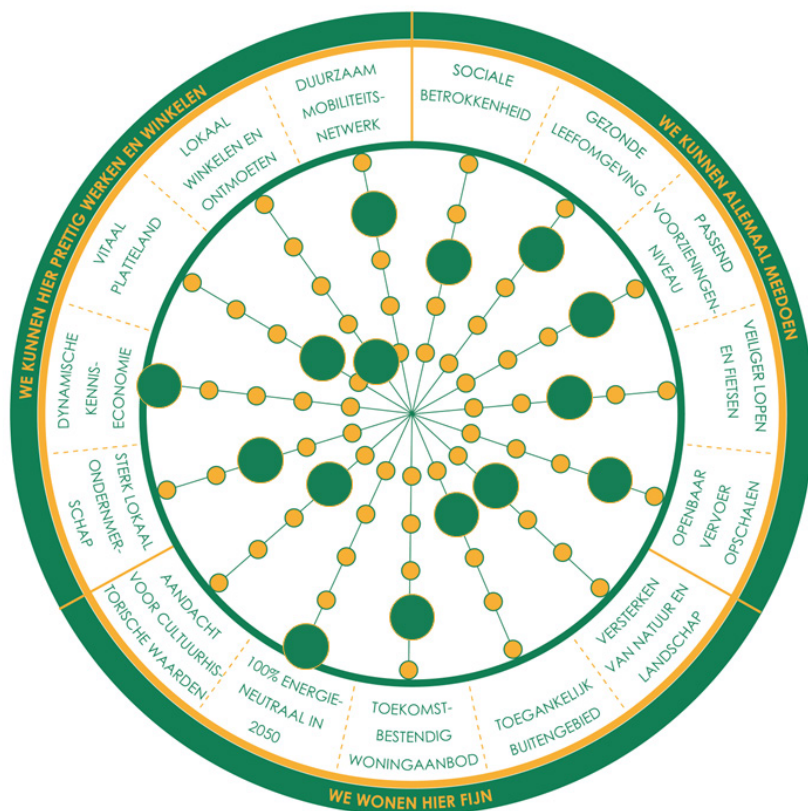
We bieden ondernemers voldoende ruimte om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Daarbij streven we naar kwaliteitsborging- en verhoging op de bestaande bedrijventerreinen. Voor geluid (verkeer en activiteiten) zorgen we er in ieder geval voor dat de basis op orde is. We hanteren voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterkwaliteit (grondwater en oppervlaktewater) en geur een middelhoge ambitie. We willen namelijk geen ruimte bieden aan bedrijvigheid in een hoge milieucategorie en willen overlast voorkomen voor de omgeving en woningen op en rond de bedrijventerreinen. We besteden aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit.



### 5.4.6. TRANSFORMATIEGEBIEDEN

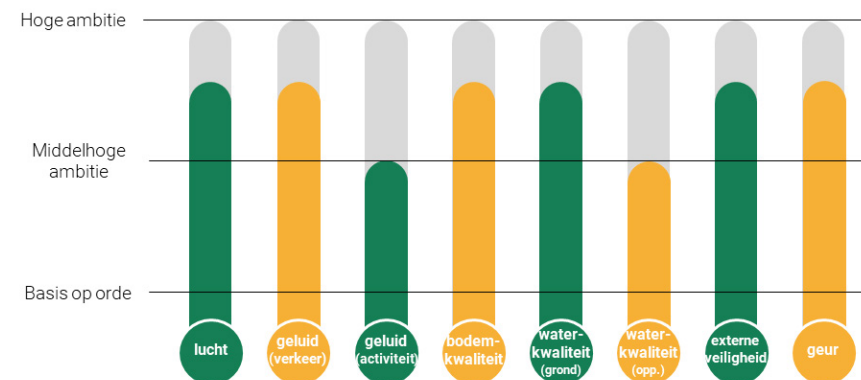
#### Afwegingskader

De transformatiegebieden zijn grotendeels bedrijventerreinen die worden omgezet naar woon(werk)gebieden. Vergeleken met het afwegingskader voor ‘bedrijventerreinen’ is er een aantal verschillen. De ambities voor een ‘Gezonde leefomgeving’ en ‘Een toegankelijk buitengebied’ zijn één streepje hoger ingeschaald dan bij bedrijventerreinen. De ambities voor ‘Passend voorzieningenniveau’ en ‘Toekomstbestendig woningaanbod’ zijn bij transformatiegebieden twee stappen hoger dan bij bedrijventerrein. Dit is omdat een woongebied meer inspanning vraagt op het gebied van die aspecten die het wonen aangenaam maken zoals voorzieningen, gezondheid en duurzame woningen.



#### Milieukader

De bedrijventerreinen Rembrandtlaan (Spoorzone), Ambachtsstraat, Molenkamp en Weltevreden Zuid willen we transformeren naar dynamische woon- werkgebieden met zowel woonfuncties als werkfuncties. In sommige gevallen zal dit projectmatig gaan maar het kan ook zijn dat in gebieden per kavel transformeren waardoor de balans langzaam verschuift van werkgebied naar woon-werkgebied. Bij deze gebieden hoort wat reuring vanuit de bedrijfsactiviteiten waardoor het ambitie niveau op geluid lager is dan in woongebieden, maar rustiger dan in centrumgebieden.







# 9 UITVOERINGSPARAGRAAF



## 6. UITVOERINGS PARAGRAAF EN MONITORING

### 6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we de visie willen operationaliseren. Als gemeente staan we hiervoor niet alleen zelf ‘aan de lat’. Samen met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie, buurgemeenten en waterschappen gaan we aan de slag om onze kernwaarden te behouden én te versterken.

In dit hoofdstuk beschrijven we verder de doorwerking van de omgevingsvisie in de andere Omgevingswetinstrumenten. Daarnaast geven we aan hoe we als gemeente de uitvoering van onze gestelde ambities in de visie gaan monitoren en hoe we omgaan met het actualiseren van de visie.

### 6.2. Sturingsfilosofie

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Met de omgevingsvisie laten we inhoudelijk op hoofdlijnen zien hoe we in De Bilt initiatieven willen ondersteunen waarmee tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met deze visie als onderlegger gaan we daarmee aan de slag. De concrete uitwerking van de omgevingsvisie hangt ook af van de rol die de gemeente aanneemt. We hebben als overheid diverse rollen en sturingsfilosofieën tot onze beschikking.

Sturingsfilosofie gaat overigens niet alleen over de rolneming van de gemeente ten opzichte van de samenleving maar ook over de rolneming van de raad ten opzichte van het college. In De Bilt vinden we het belangrijk dat de raad nauw betrokken blijft bij de uitvoering van de visie. Daarom is de jaarlijkse evaluatie van de omgevingsvisie een belangrijk moment waarop de raad betrokken wordt bij de uitvoering en actualisatie.

### ROLLEN

Er zijn vier benaderingen van sturing. In elk van de vier benaderingen gaat het om overheidssturing, in die zin dat de overheid doelen formuleert en die probeert te realiseren in interactie met de omgeving. De aanduidingen in de kwadranten geven accenten aan in de rolopvatting en geen scheidingen. Zo wil de ‘Netwerkende Overheid’ óók prestaties leveren en ook zorgvuldig en duidelijk de kaders stellen net als de ‘Rechtmatige Overheid’.

We hebben als gemeente de ambitie om meer gebiedsgericht en van buiten naar binnen te werken. Dat wil zeggen dat we bij gebiedsontwikkeling aan de faciliterende rol de voorkeur geven. Deze rol voor gebiedsontwikkeling past in het kwadrant bij de Responsieve Overheid.



← Afbeelding: Perspectieven op overheidssturing. Bron: gebaseerd kwadrantenmodel Nederlandse school voor openbaar bestuur. Zie voor meer informatie: Sedimentatie in sturing (Van der Steen et al 2015).

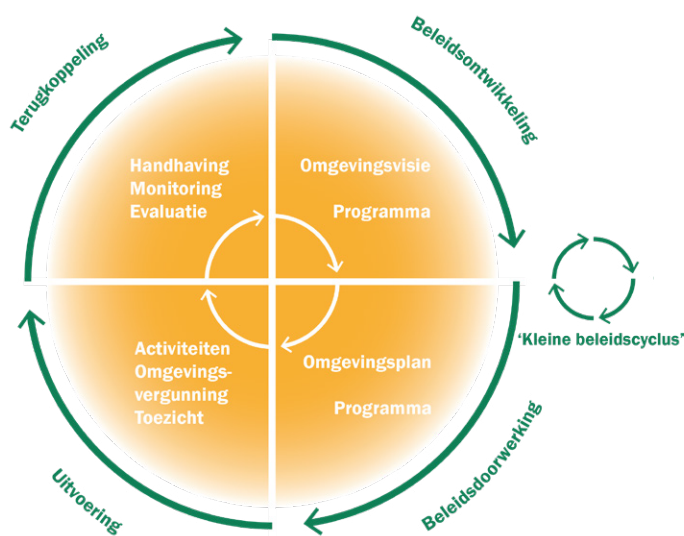


### 6.3. Operationalisering in Omgevingswetinstrumenten

#### RELATIE MET OW-INSTRUMENTEN

De Omgevingswet voorziet in een zestal kerninstrumenten waarvan de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de omgevingsprogramma's de belangrijkste beleidsmatige instrumenten zijn. De omgevingsvisie heeft een duidelijke relatie met de overige Omgevingswet-instrumenten.

De Omgevingswet gaat namelijk uit van beleidsontwikkeling op basis van de beleidscyclus. De verschillende instrumenten worden in samenhang ontwikkeld en actief gemonitord en aangescherpt. De omgevingsvisie vormt de eerste stap in deze cyclus en is een dynamisch document dat we als gemeente samen met betrokkenen



blijven aanscherpen. Niettemin is de omgevingsvisie zelfbindend. Dat wil zeggen dat - na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad - het college gebonden is deze ook uit te voeren, maar dat de omgevingsvisie niet bindend is voor burgers.

#### OMGEVINGSPLAN

Belangrijk is de bepaling in de Omgevingswet dat een gemeente één omgevingsplan kent. Dit betekent in principe dat het systeem zoals we dat nu kennen, met verschillende bestemmingsplannen voor het stedelijk- en het buitengebied, niet meer aan de orde zal zijn. Die bestemmingsplannen worden van rechtswege (automatisch) samengevoegd in een tijdelijk omgevingsplan. De gemeente krijgt tot 2029 om hier een echt omgevingsplan van te maken. Ook de onderdelen uit de verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in dat omgevingsplan worden opgenomen. Het omgevingsplan is het enige kerninstrument uit de Omgevingswet dat de burger, bedrijven, andere overheden en de gemeente zelf bindt. De omgevingsvisie wordt zo opgesteld dat de stap naar het omgevingsplan beleidsmatig relatief eenvoudig is te maken. We hebben namelijk in deze omgevingsvisie al de kernwaarden en beleidsthema's als geheel - en per deelgebied - opgenomen die in het omgevingsplan verder uitgewerkt kan worden. Het omgevingsplan is integraal en is gebiedsdekkend. Het geeft alle regels voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven kunnen dan snel en eenvoudig worden getoetst. Als een initiatief niet blijkt te passen in het omgevingsplan, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken en kunnen we terugvallen op de omgevingsvisie. Hiervoor is het

integrale afwegingskader in deze paragraaf opgenomen. Dit is het kwalitatieve kader waarmee de gemeenteraad de beoordeling van initiatieven in vertrouwen loslaat aan het college van burgemeester en wethouders.

#### OMGEVINGSPROGRAMMA

De omgevingsvisie stelt ambities voor de toekomst en formuleert hiervoor het strategisch beleid aan de hand van kaders en richtlijnen. Gewenste verdere uitwerking van het strategisch beleid kan op tactisch/operationeel niveau plaatsvinden via het (vrijwillige/onverplichte) programma-instrument. De integrale afweging vindt op hoofdlijnen plaats in de omgevingsvisie, in de programma's worden de lijnen voor de uitvoering uitgezet. Het omgevingsprogramma is een flexibel instrument dat de gemeente kan toepassen in verschillende fasen van de beleidscyclus. Een programma heeft verschillende kenmerken en is zelfbindend. Het wordt vastgesteld door het college. Deze kunnen gebiedsgericht of thematisch van aard zijn. Zo werkt de gemeente thans aan de volgende thematische programma's:

- Iedereen doet mee;
- Wonen en zorg;
- Energie opwekking (100% energieneutraal in 2050);
- Transitievisie warmte 2030 (ambitieniveau D);
- Mobiliteit (met uitzondering van de parkeernota; bevoegdheid raad);
- Erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe onderzoeken en richtlijnen van het Rijk, de provincie en waterschappen worden meegenomen in deze programma's. De resultaten hiervan landen vervolgens in een volgende versie van de omgevingsvisie en eventueel het omgevingsplan. Daarmee wordt steeds voldaan aan de beleidscyclus, waarbij onze ambities voor de langere termijn kunnen worden bijgesteld op basis van nieuwe inzichten en randvoorwaarden.

## UITVOERINGSPROGRAMMA

De omgevingsvisie gaat uit van realisatie van initiatieven door eenieder die in de gemeente De Bilt woont, werkt of er op een andere manier bij betrokken is. Als gemeente stimuleren en ondersteunen (leveren van kennis, zorgen voor verbinding) we initiatieven die bijdragen aan onze kernwaarden en het behalen van onze ambities. Onze kernwaarden zijn de basis voor onze ambities, zoals verwoord in hoofdstuk 4 en de koers per deelgebied in hoofdstuk 5 van de omgevingsvisie. In de uitvoering geven we daadwerkelijk vorm aan de gestelde ambities in de praktijk. Naar wens vindt de uitwerking plaats in thematische of gebiedsgerichte omgevingsprogramma's.

## INSPIRATIE- EN AFWEGINGSKADER

De omgevingsvisie wordt uitgevoerd door het opstellen van het omgevingsplan en programma's, maar is op zichzelf ook een instrument voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen. Hierbij hanteren we als gemeente de 'Ja, mits - benadering' uit de Omgevingswet. Het is van belang daarbij de balans tussen borgen van kwaliteiten en ruimte bieden voor ontwikkelingen inzichtelijk te maken. De volgende beginselen uit de Omgevingswet en afwegingsprincipes uit de Nationale omgevingsvisie (NOVI), de Provinciale omgevingsvisie (POVI) en de waterschap verordeningen van Waternet en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en van Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en waterschap Vallei en Veluwe zijn kaders waar wij rekening mee houden.

Milieubeginselen Omgevingswet en Afwegingsprincipes NOVI:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt;
- combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwenteling wordt voorkomen.

## 6.4. Grond en financiën

### VERWERVING EN KOSTENVERHAAL

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen

### AANVULLINGSSPOOR GRONDEIGENDOM IN DE OMGEVINGSWET

Met het aanvullingsspoor grondeigendom worden regels voor grondbeleid opgenomen in de Omgevingswet. De regels voor grondbeleid zijn beter op elkaar afgestemd en duidelijker in het gebruik. Hierdoor wordt het eenvoudiger om de verschillende instrumenten in samenhang te gebruiken. Het aanvullingsspoor grondeigendom bestaat uit de Aanvullingswet, het Aanvullingsbesluit en de Aanvullingsregeling:

- Aanvullingswet grondeigendom (Staatsblad 2020 - 112) en Memorie van toelichting
- Aanvullingsbesluit grondeigendom (Staatsblad 2020 - 532)
- Aanvullingsregeling grondeigendom (Staatscourant 2021 - 34636)



In de Aanvullingswet zit een regeling voor ‘publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen’ voor nieuwe ontwikkelingen in een gemeente. Denk aan bijdragen voor de aanleg van nieuwe infrastructuur, bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe rondweg. Of de aanleg van recreatievoorzieningen, zoals de aanleg van een stadspark. De onderbouwing hiervoor moet in de omgevingsvisie of in een programma worden opgenomen. De gemeente kiest voor de laatstgenoemde optie. Op dit moment werken we daarom aan de actualisatie van de Nota kostenverhaal 2019. De Nota kostenverhaal 2023 zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 als programma worden vastgesteld door het college.

In de thans geldende nota Grondbeleid 2019 (deze wordt geactualiseerd in 2023) is sprake van situationeel grondbeleid. Soms is de gemeente zelf initiatiefnemer en zijn de kosten opgenomen in de grondexploitatie. In andere gevallen komen initiatieven uit de markt en moeten de kosten worden verhaald op de particuliere initiatiefnemers(s). We maken daarbij per situatie de afweging of we als gemeente een actief of faciliterend, al dan niet in samenwerking met andere partijen, grondbeleid voeren. De nota Grondbeleid 2023 zal naar verwachting in het derde kwartaal ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

## 6.5. Omgevingsvisie, een levend document

### MONITORING EN EVALUATIE

Met de omgevingsvisie hebben we als gemeente een koers en een integraal afwegingskader voor de inrichting van onze fysieke leefomgeving. We beschouwen de omgevingsvisie, en in het verlengende daarvan alle omgevingswetteninstrumenten, als levende documenten. De wereld verandert continu en daarom moeten we dus ook regelmatig onze instrumenten herijken. Liggen we nog op koers, zijn er nieuwe ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden, halen we onze ambities wel met onze huidige aanpak? Met een monitoringssysteem houden we als gemeente zicht op de voortgang van onze koers. Het gebruikmaken van meetbare indicatoren is een logische stap bij de verdere aanscherping van de omgevingsvisie.

Er is geen wettelijke actualiseringstermijn meer zoals dat bij de structuurvisie en bestemmingsplannen wel altijd het geval was. Op enig moment zullen we tot de conclusie komen dat een bepaald thema toch nog onvoldoende is uitgewerkt of dat de situatie voor een gebied dusdanig is veranderd dat herziening van de visie nodig is. We kiezen als gemeente voor een actualiseringscyclus van eens per jaar om de omgevingsvisie voldoende scherp en bij de tijd te houden. De bedoeling van de omgevingswet is dat we beleidstafels inrichten, zodat we periodiek kunnen toetsen of wijziging van beleid effect heeft op de

uitgangspunten in de visie. De omgevingsvisie is een belangrijk instrument dat de gemeenteraad vaststelt. Het ligt voor de hand dat de raad eens per jaar ook betrokken wil zijn bij de evaluatie van de omgevingsvisie.

### STAP RICHTING OMGEVINGSVISIE 2.0

Deze eerste omgevingsvisie voor de gemeente De Bilt zet een stap richting volledige strategische beleidsintegratie. Het uiteindelijke doel is dat de omgevingsvisie steeds actueel is en de centrale plek wordt voor al het strategisch ruimtelijk beleid. Uitgaande van een jaarlijkse beleidscyclus, waarbij getoetst wordt op beleidswijzigingen. Dat betekent dat er vanaf nu geen andere thematische visies meer als losstaand beleid worden vastgesteld. Om die beleidsintegratie te realiseren beschouwen we de omgevingsvisie als een ‘levend’ document dat continue aangescherpt wordt.

Vanzelfsprekend gaan we als gemeente wel verder met het uitwerken van bepaalde thema’s parallel aan de omgevingsvisie. Dit wordt dan alleen niet opgenomen in losstaande beleidsdocumenten, maar integraal meegenomen in een herziening van de omgevingsvisie. Via programma’s werken we bijvoorbeeld aan de uitwerking van een bepaald thema, een specifieke gebiedsuitwerking of anderszins. De strategische uitspraken van een verdiepingsslag moeten dan weer landen in de omgevingsvisie en verwerkt worden in het omgevingsplan vanwege eventuele juridische consequenties.





# BIJLAGE



## 7.1. Gemeentelijk beleid

Beleidsstuk	Jaartal	Overheid	Status
<b>Wonen en samenleving</b>			
Woonvisie De Bilt	2030	Gemeente De Bilt	Is basis voor omgevingsvisie
Actie Agenda Woningmarkt	2018-2021	Provincie Utrecht	Is basis voor omgevingsvisie
Sportnota De Bilt - topper in sport en bewegen	2019-2022	Gemeente De Bilt	
<b>Economie en werkgelegenheid</b>			
Nota Economisch Beleid - Dynamiek binnen groene kaders	2007-2020	Gemeente De Bilt	Is vervangen door omgevingsvisie
Detailhandels- en Horecabeleid - naar een toekomstbestendige detailhandel en horeca in de gemeente De Bilt	2017	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Startnotitie vitaal platteland, recreatie en toerisme	2015	Gemeente De Bilt	
<b>Mobiliteit en bereikbaarheid</b>			
Corridorstudie De Bilt - Soestdijkseweg	2014	Gemeente De Bilt	
Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan - Wat beweegt De Bilt?	2012	Gemeente De Bilt	Beleidsstukken
<b>Klimaat, water en energie</b>			
Routekaart Energieneutraal 2030	2017 - 2030	Gemeente De Bilt	
Routekaart Energieneutraal 2030 - bijlage 2 - kaartbeeld De Energiestrategie	2017 - 2030	Gemeente De Bilt	
Routekaart Energieneutraal 2030 - bijlage 3 - Beleid duurzame energie m.b.t zonnevelden	2017 - 2030	Gemeente De Bilt	
Routekaart Energieneutraal 2030 - bijlage 4 - Bilts Energie Akkoord, Tussenstop 2020	2017 - 2020?	Gemeente De Bilt	
Groenstructuurplan	2014-2024	Gemeente De Bilt	
Regionale Waterdocumenten	2020	Waterschap	
Transitievisie warmte	2022	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie

Beleidsstuk	Jaartal	Overheid	Status
<b>Gezonde en veilige leefomgeving</b>			
Gezondheidsnota - Bewust en gezond De Bilt	2016-2020	Gemeente De Bilt	
<b>Ruimtelijke kwaliteiten en waarden</b>			
Nota Erfgoedbeleid - Erfgoed + Archeologiebeleid	2013	Gemeente De Bilt	
Cultuurhistorische waardenkaart (eerste selectie) - Toelichting, beschrijvingen & waarderingen	2011	Gemeente De Bilt	
Welstandsnota	2013	Gemeente De Bilt	
Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030	2012? - 2030	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Gebiedsvisie De Bilt West	2013	Gemeente De Bilt	
Landschapsonwikkelingsplan Rijngebied+	2009	Gemeente De Bilt, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede	
<b>Overig</b>			
Beleidsnotitie GrondbelSportnota De Sportnota eid en Vastgoedbeleid	2018	Gemeente De Bilt	
Nota Grondbeleid - situationeel grondbeleid	2019	Gemeente De Bilt	Deze nota wordt in 2023 geactualiseerd afgestemd met de omgevingsvisie



## 7.2. Rijksmonumenten gemeente De Bilt

ADRES	OMSCHRIJVING
<b>DE BILT</b>	
Bisschopsweg 2	Boerderij met bakhuis
Burgemeester de Withstraat 31	Kerkelijke dienstwoning, kosterij NH Kerk
Bij Kerklaan 40	Stenen Duifhuis
Dorpsstraat vo Steenstraat 70	NH Kerk
Utrechtseweg 301	Duiventil in achtertuin van "Sandwijck"
Utrechtseweg 59	Huis Vollenhoven
Bij Utrechtseweg 59	Historische tuin- en parkaanleg Vollenhoven
Utrechtseweg 18	Boerderij Den Eyck
Bij Utrechtseweg 18	Stalgebouw
Bij Utrechtseweg 18	Brug op de overplaats
Utrechtseweg 53	Witgepleisterd koetshuis
Utrechtseweg 65	Oranjerie
Utrechtseweg 61	Dubbele dienstwoning
Utrechtseweg 41	Tuinmanshuis
Utrechtseweg 89	Portierswoning
Bij Utrechtseweg 59	Houtschuur
Bij Utrechtseweg 59	Moestuinmuur
Bij Utrechtseweg 59	Druivenkas, pendant van onderdeel 13
Bij Utrechtseweg 59	Druivenkas, pendant van onderdeel 14
Bij Utrechtseweg 59	Tuinkas
Bij Utrechtseweg 59	Ronde kas
Bij Utrechtseweg 59	Zes kweekbakken
Bij Utrechtseweg 59	Tuinschuur
Bij Utrechtseweg 59	Ijskelder
Bij Utrechtseweg 59	Prieeltje
Bij Utrechtseweg 59	Toegangshek en hek rondom halfronde weide
Bij Utrechtseweg 59	Vlotbrug

# 7 BIJLAGE

ADRES	OMSCHRIJVING
Bij Utrechtseweg 59	Houten toegangshek
De Holle Bilt 22	Landhuis Houdringe
Bij De Holle Bilt 22	Historische tuin- en parkaanleg buitenplaats Houdringe
Bij De Holle Bilt 22	Brug met balustrade
Bij De Holle Bilt 22	Speelhuisje
Bij De Holle Bilt 22	Tuinmuur
Bij De Holle Bilt 22	Boerderij 'Klein Houdringe'
Bij De Holle Bilt 22	Portierswoning 'De Ketting'
Bij De Holle Bilt 22	Hekpalen
De Holle Bilt 2	Landhuis Beerschoten
Bij De Holle Bilt 2	Historische tuin- en parkaanleg buitenplaats Beerschoten
Bij De Holle Bilt 2	Toegangspijlers
Bij De Holle Bilt 2	Ijskelder
Bij De Holle Bilt 2	Brug
De Holle Bilt 6	Koetshuis
De Holle Bilt 8	Tuinmanswoning 'De Koepel'
Utrechtseweg 60	Woonhuis 'Klein Beerschoten'
Vissersteeg 20	Woningen 'Het Spinneweb'
De Holle Bilt 10	Tuinmanswoning
Bij De Holle Bilt 10	Twee grenspalen
Bunnikseweg 39	Landhuis
Bunnikseweg 45	Tuinmanswoning met aangebouwde oranjerie
Utrechtseweg 301	Historische parkaanleg in landschappelijke stijl
Utrechtseweg 303	Portierswoning van de buitenplaats Sandwijck
Utrechtseweg 305	Landhuis van buitenplaats Sandwijck
Bij Utrechtseweg 305	Pergola
Bij Utrechtseweg 305	Follie
Utrechtseweg 315	Landhuis 'Sluishoef'
Utrechtseweg 301	Langhuisboerderij ('Oost-Indiën')
Bij Utrechtseweg 303	Hekpijlers van buitenplaats Sandwijck
Bij Utrechtseweg 305	Voetgangersbrug van buitenplaats Sandwijck
De Holle Bilt 17	Villa 'De Wende' (voorheen Villa 'Linnaeus')



# 7 BIJLAGE

ADRES	OMSCHRIJVING
Bij Utrechtseweg 297A	Magnetisch Paviljoen, KNMI
Bunnikseweg 25	Voormalig koetshuis van buitenplaats Oostbroek
Bij Bunnikseweg 39	Historische Parkaanleg van buitenplaats Oostbroek
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Kazemat/Betonblok van gietstalen koepelkazemat type G
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Brug en inundatiesluis / damsluis met ontvangst- en lozingskommen
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	(Betonblokken van) Tankversperringen
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Militair verblijfsgebouw/restanten/reconstructie van loopgraven
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Inundatieduiker / sluis
Bij Utrechtseweg 351	Lineaire aanleg van infanteriestelling met aarden wal en (resten) van waterwerken
Bij Utrechtseweg 351	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Bij Utrechtseweg 351	Kazemat/Betonblokken van gietstalen koepelkazematten type G
Bij Utrechtseweg 351	Schuilplaats type 1915
Bij Utrechtseweg 351	Militair verblijfsgebouw/Betonnen observatiepost met toegangssluis (1916)
Bij Utrechtseweg 351	Kazemat/Twee dubbele mitrailleurkazematten
Bij Utrechtseweg 351	Betonnen Brug

## BILTHOVEN

Soestdijkseweg Zuid 98, Gerard Doulaan 21	Tolhuis/overheidsgebouw Landhuis
Professor Bronkhorstlaan 10 G 118, 56 en 58	Sanatorium-hoofdgebouw
Professor Bronkhorstlaan 10 G 68	Kapel
Professor Bronkhorstlaan 10 G 70, 88 en 66	Zusterhuis
Professor Bronkhorstlaan 12	Directeurswoning
Professor Bronkhorstlaan 10	Economiegebouw
Professor Bronkhorstlaan 8	Dienstwoning/administrateurswoning
Professor Bronkhorstlaan 10	Wegkapelletje
Professor Bronkhorstlaan 10 G 64	Paviljoen
Professor Bronkhorstlaan 10 G 106	Werkplaats
Maartensdijkseweg 5	Landhuis
Maartensdijkseweg 7 + 7A	Koetshuis

ADRES	OMSCHRIJVING
Bij Maartensdijkseweg 5	Historische parkaanleg
Beethovenlaan 6	Villa 'De Kloek'
Frans Halslaan 68	Schoolgebouw
Overboslaan 49 + 51	Dubbel woonhuis
Soestdijkseweg Noord 319	Woonhuis, type villa
Soestdijkseweg Noord 329	Woonhuis, type villa
Soestdijkseweg Noord 480	Transformatiegebouw
Soestdijkseweg Zuid 208	Schoolgebouw
Soestdijkseweg Zuid 222	Woonhuis, type villa
Soestdijkseweg Zuid 260	Woonhuis, type villa
Gerard Doulaan 21	Tuinhuis
<b>GROENKAN</b>	
Ruigenhoeksedijk 32	Molen "Geesina". Ronde stenen stellingkorenmolen
Bij Groenekanseweg 85	Historische parkaanleg van de buitenplaats "Voordaan"
Bij Groenekanseweg 85	Historische parkaanleg van de buitenplaats "Voordaan"
Groenekanseweg 85	Landhuis "Voordaan"
Groenekanseweg 90	Woonhuis, type villa
Groenekanseweg 119	Dubbel woonhuis, type villa
Fort Ruigenhoek	Fortaanleg en aardwerken
Fort Ruigenhoek	Bomvrij militair wachtgebouw A
Fort Ruigenhoek	Bomvrije kazerne B
Fort Ruigenhoek	Bijgebouwen/dubbele remise C
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/remise D
Fort Ruigenhoek	Bijgebouwen/remise E
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/verbruiksmagazijn F
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/verbruiksmagazijn G
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/verbruiksmagazijn H
Fort Ruigenhoek	Kazemat/Prefab mitrailleurkazematten
Fort Ruigenhoek	Waarnemingspost/Drie betonnen observatieposten met toegangsluis
Fort Ruigenhoek	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P



# 7 BIJLAGE

ADRES	OMSCHRIJVING
Fort Ruigenhoek	Bomvrij militair object/Drie betonblokken van koepelkazematten type G
Ruigenhoeksedijk 125	Bijgebouw/Fortwachterswoning (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij militair object/Bomvrije kazerne A (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij militair object/Poterne, remise B en bomvrij bouwwerk/caponniere (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Versperring/dubbele remise C (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij gebouw D/Verbruiksmagazijn (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij gebouw E/Verbruiksmagazijn (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bijgebouw/Houten Bergloods (a) (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Bij Voordorpsedijk 28	Militair verblijfsgebouw/Fortwachterswoning
Voordorpsedijk	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Voordorpsedijk	Kazemat B/Betonblok van gietstalen koepelkazemat type G
Voordorpsedijk	Fort Inundatieduiker/sluis
Fort Ruigenhoek	Open verdedigingswerk/brug
Fort Ruigenhoek	Fortaanleg met caponniere en aardwerken

## MAARTENSDIJK

Achterweteringsweg 70	Gepleisterde boerderij
Dorpsweg 43	Boerderij
Dorpsweg 61 + 63	Boerderij "Koddestein"
Dorpsweg 71	Boerderij/langhuis
Dorpsweg 99	Boerderij, eenvoudig langhuistype
Dorpsweg 119	Boerderij "de Yzere Mortier"
Dorpsweg 187	Landhuis "Rustenhoven"
Dorpsweg 38	Ned. Hervormde Kerk, laatgotisch kerkgebouw
Otto Doornenbalweg 1	Woonhuis
Dorpsweg 216 + 218	Werk-woonhuis
Stuwte bij Dorpsweg 141	Stuwte
Stuwte bij Dorpsweg 29	Stuwte
Otto Doornenbalweg 2	Woonhuis/dwarshuis
Tegenover Groenekanseweg 126	Stuwte

# 7 BIJLAGE

ADRES	OMSCHRIJVING
Tegenover Kon. Wilhelminaweg 425	Stuwtje
Bij Kooijdijk 5	Stuwtje
Bij Beukenburgerlaan 59	Stuwtje
Tolakkerweg 219 + 219 A	Gemeentehuis
Dorpsweg 193	Landhuis/hoofdgebouw Eyckenstein
Bij Dorpsweg 193	Tuinvazen
Dorpsweg 195	Koesthuis
Bij Dorpsweg 193	Tuinprieel
Dorpsweg 266	Tuinmanswoning
Dorpsweg 264	Dienstwoning
Bij Dorpsweg 264	Moestuinensemble
Bij Dorpsweg 264	Kas
Bij Achterweteringseweg 10	parkaanleg van buitenplaats Persijn
Achterweteringseweg 10	landhuis Persijn
Achterweteringseweg 10	landhuis Persijn
Achterweteringseweg 14	Tuinmanswoning
Bij Dorpsweg 193	Historische tuin- en parkaanleg

## WESTBROEK

Kerkdijk 19 + 21	Woonhuis
Kerkdijk 12	Kerk
Kerkdijk 20	Boerderij, langhuis
Bij Kerkdijk 70	Stuw
Dr. Welfferweg 11	Boerderij, dwarshuis
Dr. Welfferweg 27	Boerderij, langhuis
Dr. Welfferweg 16 + 18	Boerderij, langhuis
Bij Dr. Welfferweg 48	Stuw
Westbroekse molenweg 28	Stellingkorenmolen



## 7.3 Overzicht fotografen

Blz. 1: Jan Kortekaas

Blz. 4: Bram Bijlhout

Blz. 8 linker foto: Akkie de Koning

Blz. 9: Jos van der Worp

Blz. 11: Syb Klarenbeek

Blz. 21: Janny Smits

Blz. 22: Clemens de Vries

Blz. 27: Kees Hasenaar

Blz. 33 links: Janny Smits

Blz. 33 rechts: Gert-Jan Weierink

Blz. 34: Gert-Jan Weierink

Blz. 53: Gaby Verhoeven

Blz. 54: Kees Mudde

Blz. 55: Mienke Verhoef

Blz. 60 in het midden met zon: Aria Evers-Lam

Blz. 62: Aria Evers-Lam

Blz. 64 linksboven: Janny Smits

Blz. 64 midden bovenin: Henny Mol

Blz. 64 linksonder: Lydia Jumelet

Blz. 67 linksboven: Claire Blom

Blz. 67 bovenste regel 2e foto van links: Kees Mudde

Blz. 67 bovenste regel 2e foto van rechts: Clemens de Vries

Blz. 67 rechtsboven: Gert-Jan Weierink

Blz. 67 rechtsonder: Claire Blom

Blz. 70 bovenste regel linksboven: Eddy van Schaik

Blz. 70 bovenste regel 2e van links: René Leermakers

Blz. 70 bovenste regel 2e van rechts: Marion Heij

Blz. 70 bovenste regel rechtsboven: Marion Heij

Blz. 70 onderste regel linksonder: Tineke Fleurke

Blz. 74 bovenste grote foto: Jos van der Worp

Blz. 74: linksonder: Jos van der Worp

Blz. 74 rechtsonder: Jan Kortekaas

Blz. 78 rechtsboven: Mienke Verhoef

Blz. 78 rechtsonder: Margje Tempelaars

Blz. 87 rechtsboven: Kees Hasenaar

Blz. 87 rechtsonder: Akkie de Koning

Blz. 87 linksonder: Wil Bouwman

Blz. 101: Claire Blom

