

## Raadsvoorstel

---

**Portefeuillehouder**

A. M. 't Hart

**Datum raadsvergadering**

26-01-2023

**Datum voorstel**

29-11-2022

**Onderwerp**

Participatieplan en kredietaanvraag integrale gebiedsvisie Spoorzone

---

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande 'Participatieplan integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven' vast te stellen;
  2. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 574.000 beschikbaar te stellen voor het voeren van het participatieproces en het opstellen van een integrale gebiedsvisie Spoorzone;
  3. de bijbehorende wijziging van de begroting 2023 vast te stellen.
- 

**Inleiding**

Met dit raadsvoorstel leggen we u het 'Participatieplan integrale gebiedsvisie Spoorzone' voor. Het komende jaar willen we samen met inwoners en belanghebbenden tot een integrale visie komen van het hele stationsgebied Bilthoven. De spoorzone in Bilthoven is het centrum van het grootste dorp van onze gemeente. Het is daarom van groot belang dat de ontwikkeling van dit gebied goed en slim gebeurt, zodat we straks een stationsgebied hebben waar we trots op kunnen zijn. Een plek om te wonen, werken, winkelen, reizen en meer. We zien dit bij uitstek als een locatie waar we woningen kunnen bouwen waarmee we tegemoet komen aan de woningbehoefte in onze gemeente.

Wij willen nu heel graag starten met het reeds lang aangekondigde participatietraject voor de Spoorzone. Ten behoeve van de uitvoering van het participatieplan en het opstellen van de integrale gebiedsvisie inclusief stedenbouwkundig plan hebben wij aanvullend budget nodig. Zonder dit aanvullend budget kunnen wij deze werkzaamheden niet uitvoeren. Wij vragen u daarom eveneens krediet beschikbaar te stellen.

### *Belang integrale visie Spoorzone*

Het opstellen van een integrale visie voor het stationsgebied Bilthoven is nodig om in beeld te brengen op welke wijze de gewenste opgaven voor wonen, werken en openbaar vervoer die we hier hebben in samenhang met elkaar zijn in te passen of te combineren. Door eerst voor het hele gebied samen met inwoners en belanghebbenden wensen te bespreken en via een voorkeursscenario uit te werken tot een totaalvisie inclusief stedenbouwkundig plan komen we zo goed mogelijk tot een toekomstbestendig gebruik van stationsgebied Bilthoven.

### *Participatieplan Spoorzone*

Vanwege het grote belang van ons stationsgebied Bilthoven voor de gemeente hebben wij een uitgebreid participatieproces geformuleerd met duidelijke kaders en spelregels dat voldoende ruimte biedt aan een inbreng van verschillende groepen van participanten, en dat ruimte geeft aan verschillende wensen tot participatie. Het participatieplan wat u wordt voorgelegd is tot stand gekomen na gesprekken met (groepen) belanghebbenden zoals bewonersverenigingen, winkeliersvereniging Centrum Bilthoven en het kennisteam wonen. Het komende jaar komen we hiermee tot een visie voor het stationsgebied.

Het project Spoorzone kent vele en diverse belanghebbenden: Inwoners, huidige gebruikers in en rondom het gebied, toekomstige gebruikers en stakeholders als NS, ProRail, provincie, grondeigenaren en winkeliers. We maken allemaal op de een of andere manier wel gebruik van centrum Bilthoven. Belangrijk uitgangspunt van het participatieproces om te komen tot een integrale visie over de Spoorzone is daarom: 'Het stationsgebied is van ons allemaal'. We willen iedereen in de gemeente uitnodigen mee te denken en inbreng te geven. Inwoners van jong tot oud, woningzoekenden, openbaar vervoer reizigers, ondernemers, vastgoed- en grondeigenaren, ontwikkelaars, initiatiefnemers en (maatschappelijke) organisaties.

Het niveau van participatie is door de raad op 'meedenken' vastgesteld. Wij doen in het participatieplan op punten meer dan binnen die scope behoort. In participatieronde twee bijvoorbeeld willen we inwoners en belanghebbenden scenario's mee laten ontwerpen.

Ten behoeve van de uitvoering van het participatieplan en het opstellen van de integrale gebiedsvisie Spoorzone inclusief het stedenbouwkundig plan is aanvullend krediet benodigd. Onder 'argumenten' vindt u de onderbouwing hiervan.

### *Verhoogde rol van de raad*

Vanwege het belang van het stationsgebied en de wens van het college de raad goed te betrekken en in stelling te brengen stellen wij voor uw raad in dit proces drie maal beslisbevoegdheid te geven, in plaats van één maal. Zo leggen wij allereerst met dit voorstel het participatieplan zelf aan u voor. Weliswaar is het college bevoegd om het participatieplan vast te stellen, maar voor het project Spoorzone vinden wij het belangrijk dat de gemeenteraad instemt met het participatieplan en de kaders om een integrale visie voor het gebied op te stellen. In het participatieproces vragen wij ten tweede uw raad een voorkeursvariant voor de gebiedsvisie te kiezen. Aan het einde van het participatieproces leggen wij het voorstel voor het vaststellen van de gebiedsvisie Spoorzone aan u voor.

Naast deze drie beslismomenten worden er enkele bijpraatbijeenkomsten voor de raad belegd over het project. Tot slot kunnen de raadsleden als toehoorder aanschuiven bij participatiebijeenkomsten.

### *Voorgeschiedenis*

Naar aanleiding van de wens van ProRail tot het vergroten van het busstation is indertijd een verkenning gedaan naar de mogelijkheden in het gebied, waarop door het college besloten werd het stationsgebied als een gebiedsontwikkeling te bestemmen. Hiertoe is vervolgens op 18 februari 2021 door uw raad een voorbereidingskrediet van € 227.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van een visie Spoorzone Bilthoven. Ook heeft uw raad het participatieniveau ten aanzien van de visie Spoorzone op 'meedenken' gesteld.

Er is door het college een subsidie aanvraag woningbouwimpuls gedaan voor ontwikkeling van het gebied. Deze aanvraag geeft, wanneer toegekend, meer mogelijkheden tot ontwikkelingen. Deze aanvraag is afgewezen maar indien er volgende tranches komen nadat de gebiedsvisie gereed is zullen wij opnieuw een aanvraag doen tot een financiële bijdrage.

Wij hebben in de raadsvergadering van 8 juli 2021 aan uw raad een voorstel voorgelegd voor een aangepaste termijnagenda voor de resterende raadsvergaderingen in die raadsperiode tot maart 2022. Daarin zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvan voorgesteld werd die door te schuiven tot na de verkiezingen. Eén van die onderwerpen is de ontwikkeling knooppunt station Bilthoven (project Spoorzone). De raad heeft hiermee ingestemd. Voor de vervolgaanpak hebben wij een herijkt projectplan vastgesteld en een participatieplan opgesteld. De voorbereidingen zijn ondertussen wel doorgezet.

## **Participatie**

Voor het opstellen van dit participatieplan hebben we input opgehaald bij diverse (groepen) belanghebbenden en zijn wij gekomen tot dit uitgebreide participatieplan met drie participatierondes.

Voor het beschikbaar stellen van een budget is participatie niet van toepassing.

## **Beoogd effect**

Een integrale visie ten behoeve van een goed functionerende stationsomgeving Bilthoven waaraan o.a. 500 tot 1000 woningen worden toegevoegd, waarbij keuzes worden gemaakt voor de gewenste ruimtelijke functies die zo goed mogelijk ruimtelijk zijn ingepast, met veel inspraak van inwoners en belanghebbenden middels een uitgebreid participatieproces.

## **Argumenten**

*1. 1. De complexiteit van het project vraagt om een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces.*

De planvormingsfase voor de integrale gebiedsvisie met het bijbehorende participatieproces is een intensieve en complexe fase met veel stakeholders en veel belangen. Daarom is voor het participatieproces een jaar uitgetrokken. Voor het participatieplan is gebruik gemaakt van de inbreng uit de gesprekken in het kader van "consultatie over het participatieproces" (start voor de start) en het coalitieakkoord.

We hebben in het participatieplan drie participatieronden opgenomen waarmee we komen tot de integrale visie:

Ronde 1: ophalen aanvullende wensen en ideeën;

Ronde 2: opstellen varianten visie;

Ronde 3: uitwerken van de door uw raad gekozen voorkeursvariant gebiedsvisie.

Gedurende het participatieproces gaan wij het gemeentelijk pand Julianalaan 1 in Bilthoven gebruiken als informatiecentrum Spoorzone.

Het gewenste participatieniveau vraagt dat alle inbreng zorgvuldig wordt afgewogen en telkens wordt aangegeven hoe inbreng is verwerkt en waarom inbreng niet is verwerkt.

*2. 1. Met de vaststelling van het participatieplan zijn de daarin opgenomen kaders leidend voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie.*

Duidelijke kaders zijn bij participatie belangrijk. In hoofdstuk 3 van het participatieplan zijn gemeentelijke kaders opgenomen. Deze kaders zijn vastgesteld in eerdere raadsbesluiten en het coalitieakkoord. Over deze kaders is geen participatie mogelijk. Daarnaast hebben we in hoofdstuk 3 onderwerpen beschreven die we als ambities aan de ontwikkeling van de Spoorzone willen meegeven. Hier noemen wij bijvoorbeeld ook de mogelijkheid tot het vestigen van het gemeentehuis in het stationsgebied. Deze ambities moeten aan de orde komen in het participatieproces.

*3.1. Het door de raad in 2021 beschikbaar gestelde krediet is onvoldoende om de kosten van het participatieproces en het opstellen van de visie te bekostigen.*

Ten behoeve van de uitvoering van het participatieplan en het opstellen van de integrale gebiedsvisie inclusief het stedenbouwkundig plan is aanvullend krediet nodig.

Het in februari 2021 door de raad reeds beschikbaar gestelde krediet is onder andere gebruikt voor de voorbereidingen voor het opstellen van het participatieplan en de gebiedsvisie. Zo hebben we bij de voorbereidingen voor het opstellen van het participatieplan en de visie in totaal ca 40 à 50 gesprekken gevoerd met drie groepen van participanten en stakeholders:

1. De wijkraden/bewonersverenigingen van de wijken die rondom de Spoorzone liggen en de winkeliersvereniging Bilthoven. De gesprekken gingen over: Hoe willen zij straks – bij het opstellen van de gebiedsvisie betrokken worden? Wat zijn de belangrijkste thema's van de wijkraden/bewonersverenigingen en de winkeliersvereniging?  
Het betrof dus 'consultatie over het participatieproces'. Die input is gebruikt om het participatieplan op te stellen.
2. We hebben verkenningen gevoerd met ProRail, NS en de provincie over de toekomstvisie voor station Bilthoven.  
Samen met de provincie hebben we een verkenning uitgevoerd naar de wenselijkheid van een robuust en toekomstbestendig busstation. ProRail heeft daarnaast onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan fietsparkeren.
3. We hebben de afgelopen jaren ook diverse gesprekken gevoerd met de grondeigenaren en ontwikkelaars van de particuliere ontwikkelgebieden over hun wensen voor herontwikkeling naar woningbouw.

Verder hebben we onderzoeken laten uitvoeren naar mobiliteit, bestaande werkgelegenheid in het gebied, een quickscan ruimtelijke ordening en een inventarisatie van de eigendomssituatie in het projectgebied. Deze resultaten gebruiken wij in het vervolgtraject.

Bovengenoemde werkzaamheden zijn in gang gezet voordat het besluit werd genomen om het project door te schuiven tot na de verkiezingen. Na dat besluit zijn deze voorbereidende werkzaamheden voortgezet om de resultaten te gebruiken bij het opstellen van de visie.

Naast deze werkzaamheden ter voorbereiding op het participatietraject en de integrale visie is het krediet ook gebruikt voor het opstellen van de aanvraag voor een financiële bijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI) met de bijbehorende rapportages en onderzoeken. De onderzoeken, analyses en taxaties die hiervoor zijn opgesteld zijn inzetbaar voor het vervolgproces. Tot slot zijn kosten gemaakt voor het opstellen van een participatieplan en is het projectplan herijkt.

### *3.2. De kosten van het voorgestelde participatieplan zijn hoger dan in 2021 waren geraamd.*

Het participatieproces zoals aangegeven bij argument 1.1 en opgenomen in het participatieplan wat u met dit raadsvoorstel wordt voorgelegd is uitgebreider dan in het projectplan uit 2021 was opgenomen. De Spoorzone is de meest strategische centrumontwikkelingen sinds decennia. Dat kunnen we maar één keer goed doen. Het uitgebreidere participatieproces betekent dat meer inzet van menskracht nodig is om dit proces te begeleiden en de input te verwerken tot de integrale visie. Dat brengt meer kosten met zich mee.

Naast de hogere kosten van het participatieproces zijn er ook andere factoren die tot hogere kosten leiden.

De herontwikkeling van een stationsomgeving waarbij een binnenstedelijke transformatie plaatsvindt in het aangrenzende gebied is een complexe opgave met veel stakeholders. Voor een dergelijke opgave is expertise nodig die niet intern beschikbaar is. Daarom huren wij een externe projectmanager in die ervaring heeft met de aansturing van herontwikkeling van stationsgebieden. Daarnaast huren wij een stedenbouwkundig bureau in dat de integrale visie met bijbehorend stedenbouwkundig plan opstelt. De interne stedenbouwkundige zorgt daarbij dat relevante lokale kennis en informatie uit het veld en uit gemeentelijke dossiers hierin worden meegenomen.

In afwijking van de kredietaanvraag uit 2021 zijn in deze kredietaanvraag ook de kosten van ambtelijke inzet (in loondienst) in het project opgenomen. Met het doorbelasten van interne uren naar projecten maken we de werkelijke kosten van het project zichtbaar. Dit is van belang voor de exploitatie.

Tot slot geldt dat de integrale gebiedsvisie meer is dan een visie. Onderdeel van de integrale gebiedsvisie is een stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat na de visie direct overgegaan kan worden tot het opstellen van bestemmingsplannen/omgevingsplannen. Ook deze kosten zijn dus opgenomen.

### *3.3 De geraamde plankosten zijn passend bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met transformatie en een stationsgebied.*

Om de totale plankosten die nodig zijn voor deze ontwikkeling te bepalen is de door het rijk opgestelde plankostenscan ingevuld op basis van de kenmerken van de ontwikkellocaties. Daarnaast is op basis van artikel 8 uit de ministeriële regeling plankosten een verdeling van deze kosten gemaakt tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Het bedrag van de reeds uitgeven € 227.000 plus de nog te maken kosten van € 574.000 passen binnen de maximale kostenraming van de ministeriële regeling.

## **Kanttekeningen en alternatieven**

*Alternatief: het participatieplan niet vast te stellen of het voorgestelde voorbereidingskrediet niet beschikbaar te stellen.*

Uw raad kan besluiten het participatieplan niet vast te stellen of het voorgestelde voorbereidingskrediet niet beschikbaar te stellen. We kunnen dan geen uitgebreid participatieproces volgen en geen integrale gebiedsvisie inclusief stedenbouwkundig plan opstellen. Degenen die in het kader van "consultatie over het participatieproces" hebben aangegeven een participatieproces en een integrale visie voor de Spoorzone van belang te vinden, zullen zich niet gehoord voelen. Dit heeft verder tot gevolg dat de vier ontwikkelgebieden die in het projectgebied liggen separaat ontwikkeld worden. De eigenaren/ontwikkelaars van de vier gebieden zijn dan zelf verantwoordelijk voor de participatie en er vindt geen onderlinge afstemming plaats. Door de planontwikkeling niet integraal te laten lopen worden de ruimtelijke opgaven niet in samenhang met elkaar ingepast of gecombineerd. Een goede ruimtelijke inpassing van de gewenste ruimtelijke functies vindt dan niet plaats. Bij de uitwerking van mobiliteit, wonen en werken per locatie kunnen knelpunten ontstaan voor het hele gebied. Het vinden van ruimtelijke oplossingen in die fase is dan moeilijker en kost meer tijd, capaciteit en geld. De kosten hiervan zijn op korte termijn lager. Er is wel een risico dat op langere termijn de kosten oplopen. Omdat er geen uitgebreid participatieproces plaatsvindt, is ook een risico dat er weinig maatschappelijk draagvlak is voor de ontwikkelingen. Dit kan leiden tot het aanpassen van plannen en juridische procedures waarmee veel tijd, capaciteit en kosten gemoeid zijn. Wij ontraden een dergelijk alternatief besluit.

## **Aanpak/Uitvoering**

Na het vaststellen van het participatieplan en het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet starten wij zo snel mogelijk het participatieproces voor de integrale gebiedsvisie Spoorzone. Wij verwachten twee voorkeursvarianten aan uw raad voor te leggen in het derde kwartaal van 2023. Voor het vaststellen van de integrale gebiedsvisie verwachten wij uw raad een voorstel te kunnen uitbrengen in het eerste kwartaal van 2024.

## **Communicatie**

De externe communicatie vindt plaats via de in het participatieplan genoemde wijze.

## **Evaluatie**

Conform het vastgestelde participatiebeleid evalueren wij het participatieproces na afloop met betrokkenen. De evaluatie heeft tot doel een goed beeld te krijgen van de succesfactoren en de leerpunten uit het doorlopen participatieproces.

## **Financiële gevolgen en risico's**

Voor dekking van de plankosten stellen wij u voor een voorbereidingskrediet van € 574.000 beschikbaar te stellen boven het eerdere krediet van € 227.000. De dekking hiervan komt vooralsnog uit de algemene middelen. Wanneer wordt overgegaan tot realisatie van het plan voor de Spoorzone worden deze kosten doorbelast naar de ontwikkeling van onze eigen gronden (Driehoek en Julianalaan 1) en richting particuliere ontwikkelaars via kostenverhaal op basis van een Anterieure Overeenkomst. Daarnaast voeren we gesprekken met de provincie over een financiële bijdrage in de plankosten. Ook zoeken we naar andere financieringsmogelijkheden. Er is een risico dat niet alle plankosten verhaald worden indien private partijen een ontwikkelgebied niet gaan ontwikkelen. Ook is er een risico dat financiële bijdragen niet toegekend worden. Dat deel van de plankosten blijft dan ten laste van de gemeente.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,  
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

mr. S.C.C.M. Potters

---

## **Bijlagen bij het raadsvoorstel**

---

### **Meegezonden bijlagen**

1. Participatieplan integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven.

### **Stukken ter inzage**

Geen.

### **Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)**

Geen.

---

Contactambtenaar:

mevrouw H.E.J. den Hartog, H.denHartog@DeBilt.NL

# Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29-11-2022, met het onderwerp Participatieplan en kredietaanvraag integrale gebiedsvisie Spoorzone;

- overwegende dat**
- de ontwikkeling van de Spoorzone een majeur project is dat veel mogelijkheden biedt om in het gebied rondom het station belangrijke gemeentelijke opgaven voor woningbouw, mobiliteit en werken te realiseren;
  - een integrale gebiedsvisie voor de Spoorzone Bilthoven nodig is om in beeld te brengen op welke wijze deze opgaven in samenhang met elkaar zijn in te passen of te combineren;
  - voor het opstellen van de gebiedsvisie een uitgebreid participatieproces van belang is;
  - in dit majeure project de raad een belangrijke rol heeft en daarom het participatieproces vaststelt;
  - voor het participatieproces en het opstellen van de gebiedsvisie Spoorzone budget nodig is;
  - het krediet dat de raad 18 februari 2021 heeft verstrekt gebruikt is voor de voorbereidingen voor het opstellen van de gebiedsvisie;
  - de kosten van het participatieproces hoger zijn dan in 2021 waren geraamd;

**gelet op** het bepaalde in de artikelen 108 lid 1, 147 lid 2 en 192 van de Gemeentewet, en in artikel 18 van de Financiële verordening gemeente De Bilt 2021;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande 'Participatieplan integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven' vast te stellen.;
  2. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 574.000 beschikbaar te stellen voor het voeren van het participatieproces en het opstellen van een integrale gebiedsvisie Spoorzone;
  3. daartoe de navolgende wijziging van de begroting 2023 vast te stellen:

| Programma  | Krediet   | Verhoging lasten | Verlaging lasten | Verhoging baten | Verlaging baten | Saldo |
|--|-----------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------|
| Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing | € 574.000 | 0                | 0                | 0               | 0               | 0     |
| Saldo  | € 574.000 | 0                | 0                | 0               | 0               | 0     |

**Met dien verstande dat**

- in het bijgaande Participatieplan integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven de tekst:

"De gemeente De Bilt heeft kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven en het bijbehorende participatieproces. Deze kaders zijn hierna in hoofdstuk 3.1 op een rij gezet. Het betreft kaders die al eerder zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het zijn dus harde eisen. Over deze raadsbesluiten is geen participatie mogelijk. Daarnaast hebben we in hoofdstuk 3.2 onderwerpen beschreven die we als ambities aan de ontwikkeling van de Spoorzone meegeven en die in ieder geval aan de orde moeten komen tijdens het participatieproces."

wordt gewijzigd in:

"De gemeente De Bilt heeft kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven en het bijbehorende participatieproces. Deze kaders zijn hierna in hoofdstuk 3.1 op een rij gezet. Het betreft kaders die al eerder zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook betreft het uitgangspunten die zijn opgenomen in het coalitieakkoord. Verder betreft het een collegebesluit en een punt over de grondexploitatie. Het zijn harde eisen. Over deze kaders is geen participatie mogelijk. Daarnaast hebben we

in hoofdstuk 3.2 onderwerpen beschreven die we als ambities aan de ontwikkeling van de Spoorzone meegeven en die in ieder geval aan de orde moeten komen tijdens het participatieproces.”

- onder 3.1.2 Woonvisie De Bilt 2030 en Verordening doelgroepen Woningbouw een alinea wordt toegevoegd:

“Er wordt binnen deze visie ook gekeken naar de mogelijkheid om kleinere (koop)woningen te realiseren van bijvoorbeeld 40 m2.”

- item 1 onder 3.1.3 Coalitieakkoord 2022 – 2026:

“Voor de planvorming en participatie is het vertrekpunt 500 tot 1000 woningen.”

wordt gewijzigd in:

“Voor de planvorming en participatie is het vertrekpunt maximaal 1000 woningen en als het verkeerskundig kan minimaal 500 woningen.”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26-01-2023,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.B.W.M. van der Torre

mr. S.C.C.M. Potters