

# Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven

*bijdrage van de gezamenlijke bewoners en ondernemers aan de visie- en planvorming voor de spoorzone*

Wijkraad De Leijen  
Bewonersvereniging Vogelzang  
Platform 3R  
Bewonersvereniging Bilthoven Noord  
Ondernemersvereniging Bilthoven Centrum

Bilthoven, september 2022

## Samenvatting

### Kansen voor de Spoorzone Bilthoven

Gemeente, ontwikkelaars, bewoners en lokale ondernemers kunnen hier laten zien dat het mogelijk is om met woningbouw het dorpse en groene karakter van Bilthoven en De Bilt als geheel te respecteren en te versterken.

Hierbij zijn drie kernwaarden essentieel:

1. De **draagkracht** van het gebied
2. Respecteren van het **dorpse** en **groene** karakter
3. Verhogen van de **kwaliteit** van het gebied

### Besluitvorming

**Meerdere scenario's aan de hand van de volgende variabelen:**

- Aantal woningen
- Wijk overstijgende voorzieningen (spelen, leren en werken)
- Ontsluitingsmogelijkheden
- Plaats van busstation
- Verplaatsen van functies naar elders
- Parkeeroplossingen

**Aandachtpunten:**

- Zorg voor een integrale visie waar niet alleen de woningbouw, maar ook de verkeersontsluiting en de leefbaarheid onderdeel van uitmaken
- Zorg dat de gebiedsontwikkeling onder regie van de gemeente plaatsvindt
- Laat een stedenbouwkundig bureau een hoogwaardig ontwerp maken voor het gehele gebied
- Gebruik de expertise van het Kennisteam Wonen
- Stel een participatiecoördinator in

**Kaders (door de raad vastgesteld):**

- Woononderzoek De Bilt door Companen, o.a. behoefte aan 540 woningen
- Advies van de inwoners in het project Samen werken aan wonen, kernwaarden dorps en groen

**Monitoren van de gemaakte afspraken en vastgesteld beleid zoals toegezegd door college in december 2021 en uitgesplitst per kern:**

- Wat is het gemeentelijke doel t.a.v. woningbouw (richtjaar 2030)?
- Wat is er al gerealiseerd van de woningbouwplannen sinds 2018?
- Wat zit er in de pijplijn?

We willen de gemeente een aantal concrete wensen en ideeën meegeven en hebben hiervoor de onderstaande uitgangspuntennotitie gemaakt.

## Uitgangspuntennotitie

### Een parel met respect voor het dorpse karakter

De herontwikkeling van de spoorzone biedt de kans om een kwaliteitssprong te maken, waar zowel de toekomstige bewoners en gebruikers in het plangebied en de omliggende wijken als het centrum voordeel bij kunnen hebben. Gemeente, ontwikkelaars, bewoners en lokale ondernemers kunnen hier samen laten zien dat het met de woningbouwopgave goed mogelijk is om het dorpse karakter van Bilthoven en De Bilt als geheel te respecteren en te versterken, en dat de woonopgave goed kan worden ingepast in een integrale en toekomstgerichte visie en aanpak.

### Voor ons als bewoners en ondernemers staan drie waarden bovenaan bij de herontwikkeling van het gebied:

1. De **draagkracht** van het gebied en van de betrokken bewoners, ondernemers en bezoekers. De gebiedsontwikkeling vindt plaats met behoud van de leefbaarheid en speelt in op behoeften en belangen van bewoners en ondernemers in het gebied en de omgeving evenals de bezoekers aan het gebied. Daarvoor moeten we ook de cumulatieve effecten van diverse ontwikkelingen in en om het gebied op gezondheid, veiligheid en leefplezier goed in beeld krijgen.
2. Respect voor de waarden die door de gehele gemeenschap van De Bilt worden gedragen. Deze zijn onder meer neergelegd in 'samen werken aan wonen'. Dat gaat in ieder geval om het **dorpse** karakter van Bilthoven en De Bilt, het leven in het **groen**, een veilige en beheersbare verkeerssituatie, ruimte en rust en woningbouw afgestemd op de lokale behoefte.
3. Een toekomstgerichte **kwaliteitsimpuls** voor het gebied. Het moet een parel worden waar we allen trots op kunnen zijn. Dat gaat wat ons betreft over de totale groenstructuur, klimaatadaptatie, biodiversiteit, uitstraling ('toegangspoort naar het centrum'), duurzame mobiliteit, versterken ontmoetings- en recreatiefunctie.

### De besluitvorming

We vinden het van belang dat er verschillende ontwikkelrichtingen of -scenario's worden uitgewerkt voor het gebied, door te spelen met variabelen als aantallen woningen, wijkoverstijgende voorzieningen (spelen, leren en werken), ontsluitingsmogelijkheden, plaatsing van het busstation, verplaatsen van functies die nu in het gebied zitten en parkeeroplossingen.

We moeten als gemeente en bewoners samen optrekken, samen het tempo bepalen en samen een beroep kunnen doen op de expertise van het kennisteam Wonen. Dit is ook in lijn met het geformuleerde participatiebeleid van de gemeente. De inzet van het nieuwe college op versterking van de participatie zien we als ondersteuning daarvan. We denken graag mee over de taakstelling en rol van de aan te stellen participatie-coördinator.

Er wordt gewerkt vanuit heldere kaders die samen met de gemeenschap worden ontwikkeld en door de gemeenteraad zijn of worden vastgesteld. De gemeenteraad heeft eerder op basis van het rapport van Companen vastgesteld dat het gaat om 1130 nieuw te bouwen woningen voor de hele gemeente tot 2030 (waarvan 540 verspreid

over Bilthoven). Dat is voor ons een belangrijk kader en het kan niet zo zijn dat onder druk van derden (regio, grondeigenaren, lonkende rijkssubsidies) die aantallen naar boven worden bijgesteld. Daarnaast beschouwen we het advies 'Samen werken aan wonen', dat in dialoog met bewoners is opgesteld en door de raad vastgesteld, als kader van de te maken keuzes.

Monitoring van wat er terecht komt van gemaakte afspraken en vastgesteld beleid, zoals toegezegd door college in december 2021, is ook hier van belang. Er is een toezegging dat er jaarlijks per kern wordt gemonitord wat er gerealiseerd is van de woningbouwplannen sinds 2018. Wat zit er in de pijplijn? En wat is het doel t.a.v. woningbouw (richtjaar 2030)? Zo voorkomen we dat papier en werkelijkheid uit elkaar gaan lopen.

Keuzes die in aanpalende processen worden gemaakt zoals de toekomstdialoog en de omgevingsvisie worden kortgesloten met het spoorzonetraject. We willen als bewoners invloed op of meedenken met de te ontwikkelen scenario's voor De Bilt en de uitwerking daarvan. Scenario's die uitgaan van het dorpse karakter van de gemeente dienen het uitgangspunt te zijn.

We beseffen dat een beroep doen op de woningbouwimpuls van het Rijk aantrekkelijk is voor de gemeente. Dit mag er echter niet toe leiden dat er wederom zonder overleg met ons een voorstel richting Den Haag gaat. We gaan ervan uit dat mocht er een nieuwe poging wordt ondernomen we daar samen in optrekken en vooraf samen de kaders bepalen.

We gaan ervan uit dat de gemeente De Bilt een plan maakt voor de spoorzone dat lokaal wordt gedragen en de wensen en vereisten vanuit regio en Rijk daarmee in overeenstemming brengt. Zorg dus dat de gebiedsontwikkeling onder regie van de gemeente plaatsvindt. Hiervoor willen we de gemeente een aantal concrete wensen en ideeën meegeven.

## **Verdieping: Concrete wensen en ideeën**

### **Gebiedsontwikkeling en ruimtelijk plan**

1. Maak een integraal plan voor de gebiedsontwikkeling. Denk aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzame mobiliteit, ontsluiting, de druk op de infrastructuur-netwerken (energievoorziening, riolering), de verbinding met het centrum, de groene uitstraling, voldoende voorzieningen voor bewoners, het economische profiel, circulair bouwen enzovoorts. Realiseer zo een kwaliteitsimpuls voor het gebied en voorkom dat het plan zich beperkt tot het doel 'woningen realiseren'.
2. De uitstraling van het hele gebied kan zoveel beter. De entree van Bilthoven als warm kloppend hart begint bij De Timpe, dus zorg dat je daar ook echt de daarvoor benodigde kwaliteit levert. Realiseer een aantrekkelijke verbinding Noord-Zuid. Laat door professionals een ontwerp maken dat die kwaliteit in zich draagt en leg dit vast in een stedenbouwkundig programma van eisen.
3. Ga in op de vraag: wat kan het gebied aan ontwikkeling en aan aantallen woningen dragen, wat zijn kosten en baten voor de leefomgeving en hoe kan de leefomgevingskwaliteit van de bewoners worden verbeterd? Neem als

uitgangspunt dat bij iedere ingreep de kwaliteit van de leefomgeving dient te worden verhoogd.

4. Kijk ook welke functies die nu in het gebied zitten naar elders kunnen worden verplaatst om de druk op gebied te verminderen. Denk aan P&R, de wacht- en laadfunctie voor de bussen, bedrijven en opslag van goederen. Dat kan de druk op het gebied verminderen en de leefbaarheid en veiligheid ten goede komen.
5. Bekijk ook welke functies die nu al in het gebied zitten bij kunnen dragen aan de toekomst. Denk daarbij aan flexibele werklocaties en een broedplaats voor beginnende ondernemers.
6. Gebruik in de gebiedsvisie en de milieueffectrapportage door stakeholders geaccepteerde modellen en normen die het cumulatieve effect van verschillende ontwikkelingen laten zien op verkeersdruk, leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en op de belasting van de onderliggende infrastructuurnetwerken.
7. De komende jaren zal de riolering stapsgewijs worden vervangen. Dit gaat in de gehele gemeente gebeuren, zoals nu in de Leijenseweg. Dit heeft effect op het verkeer. Ook moeten we van het gas af en zal er her en der glasvezel worden aangelegd. Pak dat gecoördineerd aan zodat niet tegelijk alle wegen worden afgesloten. In de stad heb je daar stadsloodsen voor.
8. Er wordt een woonwijk in een bestaande wijk gerealiseerd. Beperk de overlast voor de huidige bewoners. Plan alles goed en compact in tijd dus geen lange doorlooptijd tijdens sloop en bouwfase. Hou als gemeente de regie op de aansluiting tussen de verschillende bouwfasen en realiseer zo (samen met de bedrijven en de bewoners) een goede balans tussen bouwen en leefbaarheid. Onderzoek de mogelijkheid van modulair en industrieel bouwen dat de bouwtijd aanmerkelijk kan verkorten.

### **Bereikbaarheid, mobiliteit en verkeersdruk**

9. Het grote gemis op dit moment is een degelijke mobiliteitsverkenning voor de gemeente. Een actualisering van het GVVP lijkt ons wenselijk. Werk daarbij aan een visie op duurzame mobiliteit, analyseer hoe verschillende vervoersstromen zich in de toekomst zullen ontwikkelen. Werk maatregelen uit voor ontsluiting en 'minder blik op de weg', parkeren, beperking druk op omliggende buurten, en werk verschillende scenario's uit voor de locatie van het busstation. Deze studies en visie zijn onmisbaar om verantwoord besluiten over het gebied te nemen.
10. Ga uit van het bouwen van een autoluwe wijk, voorrang voor fietser en voetganger en bekijk op een hogere schaal hoe je meer blik van de weg kan halen bijvoorbeeld door parkeren (van deelauto's) aan de rand van de wijk. Maar reken je niet rijk met beperken aantal parkeerplaatsen, want dat zal leiden tot meer parkeerdruk in de omgeving en parkeren in de berm.
11. Realiseer een goede ontsluiting passend bij aantal te realiseren woningen en bouw niet meer woningen dan de verkeersontsluiting (veilig) aankan. Neem dat ook in het mobiliteitsonderzoek mee.
12. Waarborg een goede ontsluiting van zowel Spoorzone als het Centrum.

13. Geen ontsluiting van verkeer uit nieuwbouw en P+R in de Rembrandtlaan maar via de bypass. Werk aan een veilige Soestdijkseweg Noord en Jan Steenlaan met lage verkeersintensiteiten. Onderzoek ook mogelijkheid 30 km zones.
14. Maak vrijhouden van bermen en gebruik van die bermen voor ecologische doelen tot expliciet doel in de plannen.
15. Zorg dat auto's maximaal uit het zicht zijn, gekoppeld aan duidelijke routing naar de parkeervoorzieningen.
16. Momenteel wordt de Driehoek gebruikt als parkeerplaats voor bezoekers aan het centrum. Zorg dat bij de ontwikkeling van de driehoek rekening wordt gehouden met het parkeren voor bezoekers aan het centrum. En als P en R aan de zuidkant komt overweeg dan de eerste twee uur gratis parkeren. En bedenk een alternatief voor de 80 parkeerplaatsen op loopafstand van de winkels wanneer deze niet op de Driehoek gerealiseerd kunnen worden.

### **Bouwen en wonen**

17. Werk gemeentebreed alternatieven voor nieuwbouw uit. Denk aan een inzet op woningsplitsing, de aanpak van scheefwonen en hergebruik van bestaande gebouwen. Dat voorkomt een te grote druk om te bouwen in de spoorzone. Sluit hierbij aan op de adviezen in 'samen werken aan wonen'.
18. Doe in aanvulling op het onderzoek van Companen een onderzoek naar de actuele woonbehoeften in de verschillende kernen en wijken. Dat maatwerk op de behoeften van de eigen bewoners mist nog. Kijk daarin specifiek naar de behoefte aan luxe appartementen voor ouderen i.v.m. doorstroming, de behoefte aan betaalbaar wonen bij jongeren en starters en een wooncarrière van inwoners die leidt tot eigen woningbezit.
19. Stel heldere (minimum)normen voor de grootte en kwaliteit van woningen om te voorkomen dat de markt dat uiteindelijk bepaalt.
20. Zie af van hoogbouw die zichtbaar niet past bij het dorpse karakter. Werk heldere normen uit voor de verhouding rood en groen en voor de afstand tot de erfgrens waar er gebouwd wordt in meer dan 3 lagen. Kijk hoe je bij compacte bouw via terrasvormige bouw, vergroening en materiaalgebruik toch recht doet aan een dorpse en groene uitstraling.
21. Doe een degelijk onderzoek naar de effecten van de te realiseren bebouwing op wind, schaduw en reflectie van geluid en neem maatregelen om negatieve effecten te voorkomen.

### **Klimaatadaptatie, duurzaamheid, groen en ecologie**

22. Maak een goed plan voor groenstructuren gebaseerd op een groen, parkachtig, klimaatadaptief en biodivers gebied. Voorkom ook dat door de optelsom van asfalt, parkeerplaatsen, woningen en andere voorzieningen te veel kaalslag plaatsvindt.
23. Kijk naar de leefomgevingskwaliteit in brede zin dus ook naar hittestress, luchtkwaliteit, waterkwaliteit, wateroverlast, en droogte.
24. Betrek de omliggende wijken bij deze kwaliteitsimpuls voor groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie en beperk je dus niet tot het plangebied van de spoorzone.

25. Stel als eisen dat klimaatadaptief, fabrieksmatig en circulair wordt gebouwd en gebruik platte daken voor groen en zonne-energie. Laat ontwikkelende partijen daar ook een plan voor maken.
26. Maak een integraal plan voor woningbouw in combinatie met warmtevoorziening (-net) en opwek van elektriciteit

### **Sociale samenhang, ontmoeting en leefbaarheid**

27. Kom voorbij het denken over 'bouwen voor doelgroepen'. Bekijk welk type gemeenschap je wilt realiseren in het gebied en in relatie tot de omliggende wijken en hoe je daarbij sociale samenhang bevordert.
28. Kijk of je een geleidelijk verloop in de bouw kunt maken van dure koop naar huur in plaats van ongericht mengen van groepen.
29. Betrek het sociale domein bij de planvorming en kijk daarin samen hoe in de gebiedsaanpak in te spelen op de vergrijzing, inclusiviteit, positieve gezondheid en het voorzieningenniveau.
30. Investeer gericht in de ontmoetingsfunctie in de wijk zoals bankjes, speelvoorzieningen, een buurthuiskamer. Kijk ook of wensen van bewoners voor een trefcentrum in De Leijen in de spoorzone kan worden gerealiseerd.
31. Werk uit hoe de sociale veiligheid in het gebied en in een breder gebied eromheen kan worden gewaarborgd.
32. Besteed expliciet aandacht aan recreatiemogelijkheden voor jongeren in de omgeving want die zijn er nu te weinig. Neem flankerende maatregelen om hinder voor de omgeving tegen te gaan. Bijvoorbeeld, het overkappen van het spoor om geluid te reduceren, en het spoorbed opschudden om trillingen te verminderen.