



INTENTIEOVEREENKOMST SPOORZONE BILTHOVEN

Locatie: De Timpe / Difrax/ Kooy

Gemeente De Bilt

en

Bilthof B.V.

Status: definitief d.d. 5 juni 2023

Handwritten signature in blue ink, possibly 'A.R.' or similar initials.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente De Bilt**, zetelende te 3721 AB Bilthoven aan de Soestdijkseweg Zuid 173, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30286795, hierbij op grond van artikel 171 eerste lid Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.C.C.M. Potters, burgemeester van die Gemeente, handelende ter uitvoering van het Collegebesluit nr. ZS 693212 d.d. 11 juli, in deze Overeenkomst genoemd "**(de) Gemeente**"

en

2. Bilthof B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3735 MC Bosch en Duin aan de Biltseweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 75209756, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Lakenvelder Investment Group B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 67399320, hierbij vertegenwoordigd door de hierna te noemen bestuurders:

1. Sint Jan Holding B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1251) KC Laren aan de Stationsweg 3, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 67398073, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.O Dirkse van den Heuvel.

Dutch River Management B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2215 XC) Voorhout aan de Snoeklaan 57, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27367785, te dezen middels Dutch River B.V. rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.W van Rijn in deze Overeenkomst genoemd "**(de) Initiatiefnemer**",

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**" en ieder voor zich ook wel "**Partij**".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Initiatiefnemer is geen eigenaar van, doch verklaart volledig beschikkingsbevoegd te zijn terzake van de percelen grond gelegen in het gebied De Timpe / Difrax / Kooy, hierna te noemen: "**(de) Locatie**" en één en ander zoals aangeduid op de tekening d.d. 5 juni 2023 met kenmerk 2023 -045., zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **bijlage 1**;

- B. De Locatie maakt onderdeel uit van de Spoorzone, welke laatstgenoemde op basis van het 'Projectplan Spoorzone Bilthoven', vastgesteld door het College op 29 november 2022 door de Gemeente is aangewezen voor het opstellen van een integrale gebiedsvisie waarin de mogelijkheid van de realisatie van in totaal 500 – 1.000 woningen wordt onderzocht, in gevarieerd segment conform de Woonvisie van de Gemeente, alsmede een aantal andere functies;
- C. De Gemeenteraad heeft op 26 januari 2023 het "participatieplan Integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven" (verder: '**het Participatieplan**') gewijzigd vastgesteld (**bijlage 2**: participatieplan en raadsbesluit 26 januari 2023 waarin wijzigingen zijn opgenomen) en, voor het voeren van het participatieproces en het opstellen van een integrale gebiedsvisie Spoorzone, een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld;
- D. Met de vaststelling van het participatieplan heeft de gemeenteraad drie amendementen aangenomen die hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het participatieplan. Alsmede heeft Wethouder 't Hart de raad toegezegd waar mogelijk versnelling aan te brengen in het participatie- en bouwproces en te streven naar een schop in de grond in 2024. Deze uitgangspunten vormen het kader voor deze intentieovereenkomst.
- E. De Gemeente gaat op basis van voormeld projectplan en participatieplan een participatieproces in drie ronden voeren en een integrale gebiedsvisie voor de gehele Spoorzone vervaardigen. De Locatie uit deze intentieovereenkomst zal naar voren getrokken worden in tijd met als doel dat Initiatiefnemer na de door de raad gekozen variant, een ontwerp planologische maatregel kan opstellen en in samenwerking met de gemeente een anterieure overeenkomst. Vertrekpunt voor de ontwikkelingsmogelijkheden op betreffende locaties is het huidige geldende bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014. Initiatiefnemer heeft aangegeven haar digitale ontwikkelingstool (Planalogic) in te willen zetten voor het in kaart brengen van de mogelijkheden op terrein behorende tot de Spoorzone en is bereid haar team in te zetten voor het (mee)schrijven van het bestemmingsplan (planologische maatregel)
- F. Met onderhavige overeenkomst leggen Partijen de intenties vast, om mede op basis van het door de Gemeente in voorbereiding zijnde integrale gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan voor de Spoorzone, te komen tot een concreet woningbouwinitiatief, oftewel een uitwerking van het initiatief met daarbij behorende verkeer en parkeeroplossingen, openbare ruimte en voorzieningen, dat onderdeel uit kan maken van de korte termijn versnellingsafspraken woningbouw vanuit het Rijk, alsmede tot de uitvoering van een onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief. Partijen zijn er mee bekend dat genoemde gebiedsvisie met

stedenbouwkundig plan voor de Spoorzone in voorbereiding is en dat het ingediende initiatief pas status krijgt nadat de gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan definitief is vastgesteld door de gemeenteraad.

- G. Ten einde het draagvlak voor de herontwikkeling van de Spoorzone en de Locatie in het bijzonder vast te leggen, sluiten de Gemeente en Initiatiefnemer de voorliggende intentieovereenkomst ('**de Overeenkomst**'), waarmee zij hun intenties vastleggen;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst

1. Doel van deze Overeenkomst is de intentie van Partijen vast te leggen ten aanzien van de tenuitvoerlegging van het Participatieplan, die moet leiden tot de integrale gebiedsvisie van de Spoorzone, om uiteindelijk te komen tot de uitwerking van planologische maatregelen die woningbouw en andere functies op de Locatie mogelijk maken, waarbij het uitgangspunt is dat het bouwvolume dat op de locatie Timpe, Kooy en Difrax volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is door Initiatiefnemer daar of elders in de Spoorzone kan worden gebouwd en de gemeente dit zal faciliteren. Een en ander houdt in dat de gemeente aan Initiatiefnemer, in het voorkomende geval dat er een andere keuze wordt gemaakt, regelt een locatie met minimaal gelijke bebouwingmogelijkheden
2. Bovenstaand uitgangspunt wordt door het College uitgesproken met inachtneming van de bevoegdheden van de planwetgever, de gemeenteraad en vindt plaats onder uitdrukkelijk voorbehoud van de planologische bevoegdheden die de gemeenteraad daarin heeft. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die de planologische maatregel vaststelt en Initiatiefnemer kan op generlei wijze het College verantwoordelijk achten voor welke keuze de raad zal maken.

Artikel 2. Kernbedingen

1. De Gemeente heeft een verplichting om het participatieproces te starten en te doorlopen, één en ander alleen op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde Participatieplan, zulks met als doel te komen tot een integrale gebiedsvisie voor de Spoorzone. Gedurende het participatieproces zullen meerdere varianten van de gebiedsontwikkeling worden uitgewerkt. Na de tweede ronde van het participatieproces zal de gemeenteraad de voorkeursvariant kiezen waaraan Partijen zich zullen conformeren,
2. Om versnelling voor de ontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken is het streven de voorkeursvariant zoals voormeld rond de zomervakantie op te stellen en deze in de eerste raad na de zomervakantie, 28 september 2023, aan de raad voor besluitvorming voor te leggen. De Gemeente zal de Initiatiefnemer faciliteren door het aanleveren van de benodigde gegevens voor het opstellen van een ontwerp planologische maatregel

- voor de Locatie, welke Initiatiefnemer vervolgens voor eigen rekening en risico kan opstellen en aan de Gemeente ter beoordeling kan voorleggen, met als doel dat initiatiefnemer het ontwerp planologische maatregel bij het College kan neerleggen direct na vaststelling van de integrale gebiedsvisie met stedenbouwkundige plan door de raad met als doel de planologische procedure te starten. Het College heeft vervolgens de inspanningsplicht om zo spoedig mogelijk na vaststelling van de integrale gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan door de raad de ontwerp planologische maatregel ter inzage te leggen;
3. Indien de gebiedsvisie is vastgesteld en Initiatiefnemer een ontwerp planologische maatregel heeft opgesteld en aan de Gemeente heeft voorgelegd, welke in overeenstemming is met de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie, zal de Gemeente deze ontwerp planologische maatregel met voorrang in behandeling nemen, mits Initiatiefnemer alsdan bereid is de daartoe strekkende overeenkomst(en) tot kostenverhaal met de Gemeente te sluiten en de op basis van die overeenkomst(en) verschuldigde exploitatiebijdrage(n) tijdig aan de Gemeente zal voldoen.
 4. Initiatiefnemer is bij het aangaan van deze Overeenkomst geen eigenaar van de Locatie. doch heeft een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten met de eigenaren van de Locatie. Initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk om tijdig het eigendom van de Locatie te verwerven en erkent en aanvaardt dat de Gemeente een vervolgovereenkomst uitsluitend sluit met de eigenaar, dan wel degene die een onvoorwaardelijk recht op levering van de Locatie heeft.
 5. In de eventueel te sluiten vervolgovereenkomst(en) zullen Partijen tevens hun afspraken vastleggen omtrent bijdragen van de Initiatiefnemer aan de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, onder meer ten behoeve van de benodigde fietspaden en hoofdgroenstructuren, zoals deze bijdragen voortvloeiën uit de wet, de Woonvisie en de Nota Kostenverhaal, de Doelgroepenverordening en eventuele overige beleidsuitgangspunten van de Gemeente.
 6. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst,

Artikel 3. Projectinformatie en communicatie

1. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de Overeenkomst.
2. Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen Partijen voorafgaande aan uitgifte daarvan over en weer met elkaar in overleg treden omtrent de inhoud daarvan, waarbij zij elkaars gerechtvaardigde belangen respecteren.
3. Initiatiefnemer zal zich ervoor inspannen om het overleg met de overige grondeigenaars en overige belanghebbenden in de Spoorzone, met de Gemeente te

structureren en tot een goed einde te brengen, met als doel een gefaseerde, integrale gebiedsontwikkeling.

Artikel 4. Looptijd en einde van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van rechtsgeldige ondertekening daarvan door beide Partijen en eindigt op 1 april 2024
2. Deze Overeenkomst eindigt voorts rechtswege:
 - (a) Na ommekomst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde looptijd, tenzij Partijen alsdan verlenging zijn overeengekomen
 - (b) op het moment dat de Gemeente en Initiatiefnemer een vervolgovereenkomst (anterieure overeenkomst) hebben gesloten direct na vaststelling van de gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad
 - (c) indien Initiatiefnemer haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.

Artikel 5. Overdracht van rechten

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe de Initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen dat de Overeenkomst door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.

Artikel 6. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overwegingen of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Utrecht.

Artikel 7. Slotbepalingen

1. Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en

wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.

2. Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in de Overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en ondertekend door beide Partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te Bilthoven d.d. 11/07/23

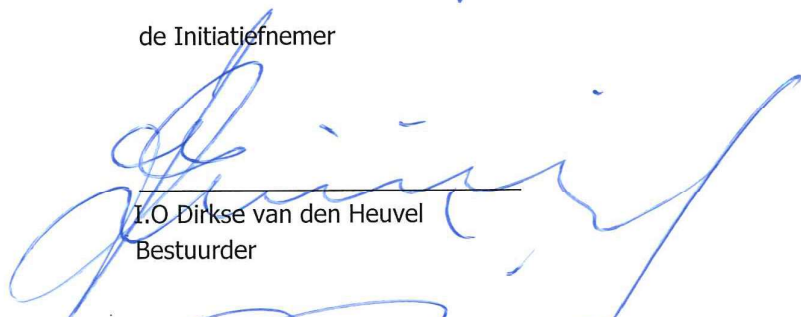
de Gemeente



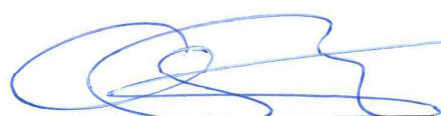
A.M. 't Hart
Wethouder

te Bilthoven d.d. 11-07-2023

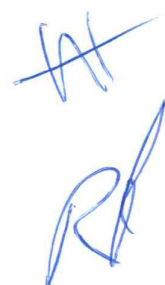
de Initiatiefnemer



I.O. Dirkse van den Heuvel
Bestuurder



A.W. van Rijn
Bestuurder



Ondertekeningsopdracht Als bedoeld in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet

Inzake: Intentieovereenkomst Spoorzone Bilthoven locatie: De Timpe / Difrax/ Kooy

De ondergetekende:

De heer S.C.C.M. Potters, te dezen handelend als burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente De Bilt** (hierna: de "Gemeente"), zetelende te 3721 AB Bilthoven aan de Soestdijkseweg Zuid 173, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders. De dato 11 juli 2023 met registratienummer 693212

verklaart hierbij opdracht te verlenen aan:

Mevrouw A.M. 't Hart, wethouder van de Gemeente

speciaal om voor en namens de Gemeente op 11 juli 2023 Intentieovereenkomst Spoorzone Bilthoven locatie: De Timpe / Difrax/ Kooy tussen de Gemeente en Bilthof B.V. te ondertekenen.

Getekend te Bilthoven op 11 juli 2023.



mr. S.C.C.M. Potters
burgemeester



Bijlage 1



Project: Spoorzone
 Exploitatiegebied De Timpe/Difrax/Kooy
 Bilthoven

Kadastrale informatie:
 Gemeentecode: BIL01 Sectie: F
 Perceelnr: 887, 1940, 2971, 4652, 5174, 5596

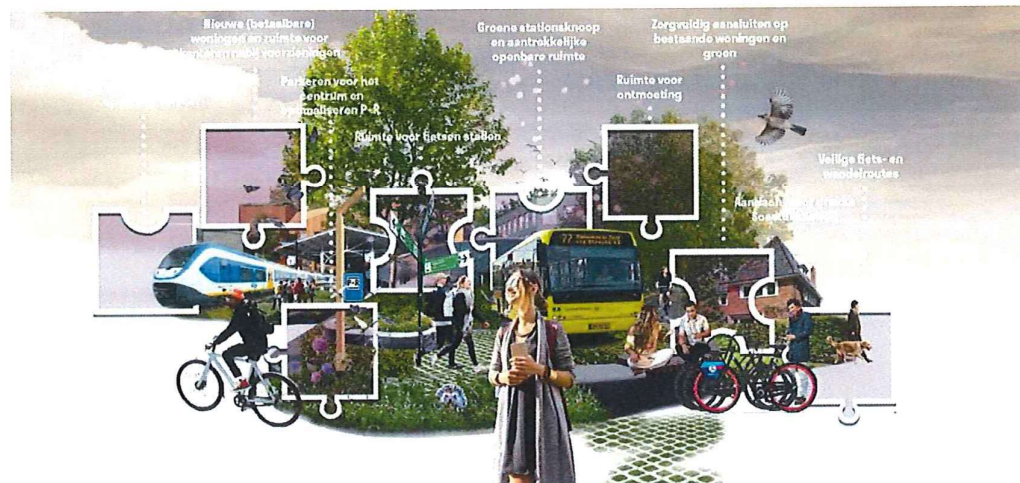
Schaal:	1:1.250
Formaat:	A4
Afdeling:	AM
Getekend:	JT
Datum:	30-05-2023
Gewijzigd:	05-06-2023
Tekeningnr:	2023-045

Bijlage 2

Participatieplan

november 2022

Integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Vorbereiding participatieproces	6
2.1	Vorbereiding participatieproces	6
3	Kaders en spelregels participatie (niveau meedenken)	7
3.1	Kaders	7
3.1.1	Participatieniveau	7
3.1.2	Woonvisie De Bilt 2030 en Verordening doelgroepen Woningbouw	8
3.1.3	Coalitieakkoord 2022-2026	8
3.1.4	Mobiliteitsvisie gemeente De Bilt	8
3.1.5	Grondexploitatie	8
3.1.6	Woningbouwambitie	9
3.1.7	Monumentenstatus Julianalaan 1	9
3.2	Ambitie gemeente	9
3.3	Spelregels	10
3.4	Spelregels voor gemeente	10
4	Deelnemers participatieproces	12
4.1	Het stationsgebied is van ons allemaal	12
5	Participatieproces	13
5.1	Ronde 1: Ophalen aanvullende wensen en ideeën	14
5.2	Ronde 2: Opstellen twee varianten	14
5.3	Ronde 3: Uitwerking voorkeursvariant tot gebiedsvisie	14
6	Welke middelen zetten we in	14
Bijlage 1: Consultatie over de participatie		16
Resultaten en input uit Consultatie over de participatie		16
Bijlage 2: Routekaart		18
Bijlage 3: Kaart gebied Spoorzone Bilthoven		19

1 Inleiding

Centrum Bilthoven

In de afgelopen jaren is centrum Bilthoven verder uitgegroeid tot een levendig, aantrekkelijk en leefbaar gebied voor bewoners, winkelend publiek, bezoekers, reizigers, voor jong en oud, om te winkelen, elkaar te ontmoeten, te spelen, te verblijven, te werken. Er is veel bereikt: Het winkelgebied is vernieuwd. Er zijn nieuwe woningen gebouwd. De inrichting van het winkelcentrum is aangepast naar deze tijd en het station is aangepakt. Ondernemers, bewoners, bewonersverenigingen, vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, winkeliers, aannemers, de gemeente en andere partijen werken intensief samen om dit te realiseren. De ontwikkeling van het gebied staat natuurlijk niet stil. Zo komen er bijvoorbeeld regelmatig nieuwe winkels bij. Twee ontwikkellocaties, de 'Driehoek' en 'Julianalaan 1', maken nu nog onderdeel uit van het Centrumplan Bilthoven. Deze locaties worden opgenomen in het project Spoorzone Bilthoven. In de gebiedsvisie zullen voor deze locaties plannen worden gemaakt.

Spoorzone Bilthoven

Samen willen we nu verder bouwen aan het verbeteren van het gebied rondom het station. Het stationsgebied is een centraal gelegen OV-knooppunt. Er komen diverse spoorlijnen en hoogwaardige buslijnen samen. Er is een ruim aanbod aan OV-fietsen en een P+R. Het ligt op loopafstand van een modern winkelcentrum met onder andere een aantrekkelijk aanbod aan horeca en dicht bij scholen, sportverenigingen en grote(re) bedrijven zoals Utrechts Science Park Bilthoven met het RIVM, het Berg & Bosch terrein, Sweco en het KNMI. Veel van onze inwoners maken gebruik van de OV-faciliteiten. Voor veel reizigers is het openbaar vervoer juist de poort naar hun werk of naar het centrum van Bilthoven.

De Spoorzone zien wij als een ideale locatie voor het bouwen van (betaalbare) woningen. Voor de woningzoekenden van onze gemeente, voor jong en oud, starters en senioren, voor iedere portemonnee. In een omgeving waar wat te beleven valt. Voor mensen die ook graag dicht bij de levendigheid van centrum Bilthoven willen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En voor mensen die gebruik maken van het openbaar vervoer.

Samen willen we van het ruime Spoorzonegebied een levendige, dynamische, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving maken om te wonen, te werken en elkaar te ontmoeten, dicht bij het openbaar vervoer en het (winkel)centrum Bilthoven.

Om de Spoorzone te transformeren van bedrijventerrein naar een woon-werkwijk starten we met het maken van een gebiedsvisie voor het gebied. Daarin wordt vastgelegd hoe de transformatie van de Spoorzone eruit gaat zien. De gemeente neemt maximaal een jaar de tijd voor het participatieproces tot deze gebiedsvisie Spoorzone.

Participatieproces

Het stationsgebied is van ons allemaal. We hebben hier grote ambities en die willen we samen vormgeven. Voor de gemeente De Bilt is een belangrijk onderdeel van een gebiedsontwikkeling dan ook het betrekken van inwoners van jong tot oud, woningzoekenden, OV-reizigers, ondernemers, vastgoed- en grondeigenaren, ontwikkelaars, initiatiefnemers en (maatschappelijke) organisaties. Om te komen tot een gebiedsvisie voor de transformatie van het projectgebied Spoorzone Bilthoven organiseert de gemeente daarom een uitgebreid participatieproces.

Vertrekpunt voor dit participatieproces is: 'Het stationsgebied is van ons allemaal'. We nodigen iedereen uit mee te denken en inbreng te leveren. Het is belangrijk voor de toekomst van onze gemeente dat we met elkaar nadenken en meedenken over de beste invulling van het stationsgebied.

Uiteindelijk neemt de gemeenteraad een besluit over de gebiedsvisie.

Het doel van dit participatieplan is inzicht bieden in de kaders die van belang zijn voor de gemeente De Bilt, de deelnemers aan en de stappen tijdens het participatieproces, de planning,

en de scope van het participatieproces over de ontwikkeling van de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is opgenomen op welke manier input is opgehaald voor de inrichting van het participatieproces. De gemeente heeft een aantal kaders vastgelegd voor het opstellen van de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven en het bijbehorende participatieproces. Deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 3. Ook zijn hier de spelregels voor het participatieproces opgenomen. Op basis van het uitgangspunt 'Het stationsgebied is van ons allemaal' staat in hoofdstuk 4 welke partijen worden uitgenodigd deel te nemen aan het participatieproces. Vervolgens is in hoofdstuk 5 het participatieproces beschreven. In hoofdstuk 6 zijn tenslotte de communicatie- en participatiemiddelen weergegeven. De inzet van deze middelen zorgt ervoor dat er voor iedereen altijd wel een mogelijkheid is om aan te haken op een tijdstip dat past in iemands agenda.

Bijlage 1 geeft de resultaten weer van de gesprekken over de inrichting van het participatieproces. De routekaart (bijlage 2) is een weergave van het proces voor de komende jaren. Het geeft houvast voor de stappen die genomen gaan worden. In bijlage 3 is de kaart van het gebied te vinden.

2 Voorbereiding participatieproces

2.1 Voorbereiding participatieproces

In de afgelopen periode heeft de gemeente op diverse manieren input opgehaald voor de inrichting van het participatieproces om te komen tot een integrale gebiedsvisie Spoorzone. De resultaten van deze gesprekken zijn als bijlage toegevoegd.

Gesprekken wijkraden, - verenigingen en winkeliersvereniging (2019, 2020 en 2021)

In juni 2020 hebben KuiperCompagnons en TwynstraGudde namens de gemeente gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van P3R, Wijkraad De Leijen, Bewonersvereniging Bilthoven Noord, Wijkvereniging Vogelzang en Winkeliersvereniging Centrum Bilthoven. Het advies vanuit o.a. deze gesprekken is aan het college voorgelegd.

Met de betrokkenen is in november 2021 nogmaals gesproken met als doel het afronden van de consultatieronde in 2020 voordat er met het participatieproces zou worden gestart.

Consultatie over het participatieproces 2022

In het Participatiebeleid van de gemeente De Bilt is afgesproken dat we voorafgaand aan de start van een participatietraject met betrokkenen in gesprek gaan over hoe het participatietraject eruit zou kunnen zien en wat hun wensen zijn. Daarvoor zijn zowel ambtelijk als bestuurlijk gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de in de vorige paragraaf benoemde partijen en het Kennisteam Wonen. Daarnaast is in mei 2022 ook met een aantal individuele bedrijven uit het gebied gesproken.

Zij zijn bevroegd over vorm, proces en inhoud van het participatietraject. De reacties uit de gesprekken gebruiken we om het participatietraject zo goed mogelijk in te richten; zodat het aansluit bij de samenleving en de opbrengst maximaal is. Bijlage 1 geeft de resultaten weer van deze gesprekken over de inrichting van de participatie.

3 Kaders en spelregels participatie (niveau meedenken)

De gemeente De Bilt heeft participatie hoog in het vaandel staan. De visie op participatie (inclusief de mogelijke niveaus) is vastgelegd in een Nota Participatiebeleid. Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven geldt voor het participatieproces over de Spoorzone Bilthoven het niveau Meedenken (raadsbesluit d.d. 18 februari 2021)

Participatie is geen doel op zich maar een vanzelfsprekende werkwijze. We hechten grote waarde aan inbreng van inwoners, bedrijven, bezoekers, OV-reizigers, (maatschappelijke) organisaties en andere partners. Omdat zij de dagelijkse praktijk ervaren, ervaringsdeskundigen zijn in de eigen leefomgeving en daarmee waardevolle kennis inbrengen. Een goede samenwerking zorgt voor een grotere wederzijdse betrokkenheid. Het kan er toe leiden dat de integrale omgevingsvisie beter afgestemd is op de wensen van betrokkenen en beter wordt door inbreng van (lokale) kennis en ervaring.

Tegelijkertijd moet vooraf duidelijk zijn wat de ambities van de gemeente zijn. Ook moet vooraf duidelijk zijn wat de onderdelen zijn die niet ter discussie staan. Daarover is geen participatie meer mogelijk. We communiceren hierover om de verwachtingen rondom participatie te managen: niet alles kan. De in dit hoofdstuk opgenomen kaders, aanvullende onderwerpen en spelregels maken duidelijk wat de ambitie van de gemeente is en tegelijkertijd wat de speelruimte is binnen het participatieproces.

Samen willen we verder bouwen aan het gebied rondom het station. Het gaat daar om het realiseren van een levendige, dynamische, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving om te wonen, te werken, elkaar te ontmoeten, dicht bij het Openbaar Vervoer en het centrum van Bilthoven. De Spoorzone is de ideale locatie voor het bouwen van (betaalbare) woningen. Voor de woningzoekenden van onze gemeente, voor jong en oud, voor iedere portemonnee, voor mensen die vooral gebruik maken van het openbaar vervoer. En een omgeving waar wat te beleven valt. Voor mensen die ook graag dicht bij de levendigheid van centrum Bilthoven willen wonen, werken en ontmoeten.

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.

3.1 Kaders

3.1.1 Participatieniveau

De gemeenteraad heeft op **18 februari 2021** voor het project Spoorzone het participatieniveau 'meedenken' vastgesteld. De definitie hiervan uit de participatienota is: *Betrokkenen en belanghebbenden geven hun mening en delen hun kennis. Ook kunnen zij advies geven aan diegenen die het uiteindelijke product maken en het besluit nemen. De input kan er toe leiden dat het plan of het besluit dat uit het traject voortkomt, beter afgestemd wordt op de wensen van de betrokkenen of verbeterd wordt door de lokale kennis en ervaring.*

3.1.2 Woonvisie De Bilt 2030 en Verordening doelgroepen Woningbouw

Op grond van het raadsbesluit 'Woonvisie De Bilt 2030' en 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022' van **21 december 2021**:

- minimaal 30% sociale huurwoningen;
- minimaal 20% middenhuur woningen;
- minimaal 60 m² per sociale huurwoning;
- minimaal 75 m² per middenhuurwoning;
- wanneer sprake is van het voorzien in woningen voor duurzaam kleine huishoudens, mag per project maximaal 10% van het totaal aantal woningen afwijken van deze norm, via een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&C;
- eisen bij woningbouwontwikkelingen: Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht zoals dat via de opkoopbescherming is geregeld in de 'Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2022, gemeente De Bilt.

3.1.3 Coalitieakkoord 2022 – 2026

Alle afspraken uit het coalitieakkoord 'Ruimte voor morgen, Naar een eerlijke groene toekomst' vormen de kaders voor de ontwikkeling van de integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven. Een aantal is hierna benoemd:

- De Spoorzone is een ideale bouwlocatie, juist voor groepen die gebruik maken van Openbaar Vervoer. Voor de planvorming en participatie is het vertrekpunt 500 tot 1000 woningen.
- We bouwen op hetzelfde oppervlak meer woningen zodat we het groen en het buitengebied sparen. Bij koopappartementen is ondergronds parkeren de norm.
- We willen gemengde wijken. We spreiden sociale huur en bijzondere doelgroepen over de gemeente en voegen het soort woningen toe dat nog niet aanwezig is in wijk of dorp.
- We bouwen natuurinclusief en minimaal energieneutraal.
- Alle nieuwe projecten vanaf 10 woningen bevatten minstens 30% sociaal en 20% middenhuur. Daar bovenop onderzoeken we de mogelijkheden voor sociale en middeldure koop
- We maken meer wijken autoluw en ontwerpen nieuwe wijken volgens de 'STOMP-methode', en hebben speciale aandacht voor de omgeving rondom scholen en sport.
- We streven naar een lagere, gedifferentieerde parkeernorm. Zeker op (nieuwbouw)locaties waar goed Openbaar vervoer beschikbaar is.
- Er komen geen nieuwe doorgaande wegen of randwegen in de gemeente, noch worden bestaande autowegen verbreed.
- Vóór de vaststelling van ieder bestemmingsplan doen we een verkeersonderzoek, inclusief de effecten op omringende wegen.
- We stimuleren de overgang naar elektrische- en deelauto's en voldoende laadpalen.

3.1.4 Mobiliteitsvisie gemeente De Bilt

Naar verwachting neemt de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2023 een besluit over de Mobiliteitsvisie van de gemeente De Bilt. Eventuele kaders die uit deze visie voortvloeien krijgen dan een plek bij de eisen voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven. De nieuwbouwplannen hebben gevolgen voor de verkeersdruk op de wegen. Er wordt een verkeersmodel gebouwd waarin de effecten van de plannen voor de doorstroming van het verkeer kunnen worden berekend.

3.1.5 Grondexploitatie

- De grondexploitatie voor het gebied is kostenneutraal, na bijdragen van het Rijk en de provincie.

- Zonder financiële bijdragen van de provincie Utrecht en het Rijk is een financieel sluitende business case / grondexploitatie voor het gehele projectgebied niet te verwachten. Op het moment dat het Rijk een volgende tranche van de regeling Woningbouwimpuls opent voor aanvragen maakt het college een nieuwe afweging voor een indiening van een aanvraag. Ook onderzoeken we of er andere financiële bijdragen en subsidies beschikbaar zijn.

3.1.6 Woningbouwambitie

Op grond van raadsbesluit uitgangspunten woningbouwambitie van **20 december 2018**:

- Een algeheel sluitende gemeentelijke grondexploitatie is een voorwaarde voor locatieontwikkeling.
- Wij kiezen voor gestapelde bouw in meer dan 5 lagen op locaties waar dat stedenbouwkundig passend is in de omgeving.

3.1.7 Monumentenstatus Julianalaan 1

Het college heeft op 6 maart 2018 besloten het Julianacomplex gelegen Julianalaan 1-17a te Bilthoven aan te wijzen als gemeentelijk monument

3.2 Ambities

In deze paragraaf zijn punten opgenomen die in ieder geval aan de orde komen tijdens het participatieproces.

In het raadsvoorstel en -besluit project Spoorzone Bilthoven van 18 februari 2021 is een aantal ambities benoemd:

- toekomstbestendig busstation;
- het inpassen of combineren van de bouwprogramma's op de ontwikkellocaties;
- een woon-werkgebied;
- met de ontwikkeling van de Driehoek en Julianalaan 1 afronden van de herontwikkeling van het centrumplan Bilthoven overeenkomstig het door de raad vastgestelde Masterplan Centrum Bilthoven¹.

Hierna is een aantal ambities en wensen opgenomen die zijn gebaseerd op beleid, onderzoeken en eerdere ontwikkelingen. Deze lijst is niet uitputtend.

- **Toekomstbestendig busstation:** Het huidige busstation is te klein. De provincie heeft gevraagd of de opstelruimte voor bussen kan worden vergroot. Ook verkeersveiligheid is een belangrijk punt.
- **Stationsgebied Bilthoven:** het station Bilthoven is een mobiliteitsknoop die van betekenis is voor regio én onze gemeentelijke kernen.
- **Bedrijven en werkgelegenheid:** Een aantal eigenaren van gronden in de Spoorzone heeft de gemeente benaderd met het verzoek of het mogelijk is de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Rembrandtlaan te transformeren naar woningbouw. In de Spoorzone zal naast ruimte voor wonen en ontmoeten ook ruimte komen voor werken (kantoorachtige bedrijven). De gemeente zal ondersteuning bieden aan de bedrijven – waar mogelijk – en proberen de werkgelegenheid te behouden, voor De Bilt of voor de regio.
- **Parkeren:** In verband met de ligging vlakbij station en bushalte is een lagere parkeernorm voor de Spoorzone een wens. Parkeerplaatsen Centrum Bilthoven: In het centrumplan is

¹ Zie: <https://whww.debilt.nl/wonen-en-bouwen/projecten/plan-centrum-bilthoven>

ervan uitgegaan, dat er nog 80 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het aantal plaatsen is ook afhankelijk van het programma, dat op De Driehoek en Julianalaan 1 wordt gerealiseerd. We actualiseren het al eerder uitgevoerde parkeeronderzoek op basis van de huidige situatie en de nog uit te voeren plannen en toetsen of die 80 parkeerplaatsen nog steeds nodig zijn.

- **Looproute:** Aandacht voor een goede **looproute** tussen het gebied Spoorzone en het centrum van Bilthoven.
- **Gemeentelijke huisvesting:** onderzoek naar de mogelijkheid van de nieuwbouw van een gemeentehuis in de Spoorzone

3.3 Spelregels

1. De vooraf gestelde begrenzing van het plangebied, de begrenzing van de financiën en de kaders staan vast. Hierbinnen dient het participatieproces plaats te vinden.
2. De integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven is voor de hele gemeente van belang. Het station, wonen, werken, ontmoeten, winkelen, openbaar vervoer, mobiliteit en verkeer, leefomgeving: het 'Stationsgebied is van ons allemaal'. Daarom wordt een breed scala aan inwoners en stakeholders betrokken: ieders inbreng is daarin van waarde.
3. Het participatieproces start in het eerste kwartaal 2023.
4. Belangen van bewoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en andere partijen kunnen uiteenlopen; bijvoorbeeld in het gebied zelf, per kern en in de hele gemeente. Het participatietraject en de participatievormen en -middelen stemmen we daarop af.
5. De omvang en grenzen van het gebied Spoorzone zijn vastgelegd (zie bijlage 3 de kaart van het gebied).
6. We gebruiken uiteenlopende digitale en fysieke middelen om zoveel mogelijk mensen die belang hebben bij de Spoorzone te bereiken en inbreng op te halen.

3.4 Spelregels voor gemeente

1. We luisteren naar elkaar en delen kennis en ervaring:
We luisteren naar bewoners, ondernemers, organisaties en andere stakeholders als ervaringsdeskundigen. Tijdens het participatieproces bieden we verschillende mogelijkheden om naar elkaar te luisteren en kennis, ervaring, kunde met elkaar te delen en op te halen. Daarbij hoort ook dat we de opbrengst beoordelen en motiveren welke onderdelen we wel of niet meenemen en daar over terugkoppelen. Wanneer we de uitkomsten niet kunnen verwerken, leggen we uit waarom. Dat doen we zo mogelijk tijdens het participatieproces en via een Participatieverslag.
2. We dragen gezamenlijk bij aan een beter resultaat:
Met de resultaten van de stappen in het participatieproces dragen we bij aan een beter besluit over de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven. We stemmen de inhoud, het proces en de vorm af op de wensen van betrokkenen, waar mogelijk. Daarnaast halen we lokale kennis en ervaring op en gebruiken deze voor een integrale visie. We hebben oog voor zorgen en , gaan zorgvuldig om met informatie. We zijn duidelijk over inhoud, vorm en proces: We vertellen hoe het participatieproces eruit ziet inclusief planning. We zijn helder over het maken van afwegingen over inhoud, vorm en proces. In het proces geven we aan waar we staan en hoe de aankomende periode er uit ziet en welke kansen er zijn om mee te denken.

3. Informeren:
We communiceren tijdig over praktische zaken, ontwikkelingen, planning en processtappen. We delen wat er speelt binnen projecten in de omgeving en projecten waarmee raakvlakken zijn (zowel interne als externe ontwikkelingen).
4. Resultaten participatietraject:
We leggen de opbrengsten, uitkomsten en resultaten van de stappen in het participatieproces vast in een participatieverslag. In deze verslagen maken we ook duidelijk welke partijen welke input hebben geleverd. Bijvoorbeeld deelnemers uit de directe leefomgeving van de Spoorzone, deelnemende OV-gebruikers, etc (zie hoofdingeling deelnemers in hoofdstuk 4). We maken een eindverslag participatie met daarin de opbrengst en wat we waarom wel of niet gedaan hebben met de inbreng. En koppelen dat terug aan de deelnemers en andere geïnteresseerden.

4 Deelnemers participatieproces

4.1 Het stationsgebied is van ons allemaal

Veel van onze inwoners maken gebruik van de OV-faciliteiten. Voor veel reizigers is het openbaar vervoer juist de poort naar hun werk of naar het centrum van Bilthoven. Het stationsgebied is dus van ons allemaal.

Deze uitspraak is bepalend voor welke stakeholders de gemeente De Bilt in welke mate graag wil betrekken bij het participatieproces rond de ontwikkeling van de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven. Onderstaand overzicht laat op hoofdlijnen zien hoe breed het participatieproces wordt opgezet.

We gaan iedereen actief benaderen en informeren over de ontwikkelingen rond de gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven. We nodigen iedereen uit om mee te doen aan het participatieproces. Dit gebeurt op verschillende momenten en manieren.

Hoofdingeling	Partijen/belanghebbenden/stakeholders
Extern	
Gebied Spoorzone	Bewoners, bewonersverenigingen, winkeliersvereniging centrum
Directe leefomgeving	Bilthoven, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties,
gebied Spoorzone	verzorgingshuizen, scholen, jongeren, woningzoekenden, makelaars
	Vastgoed- en grondeigenaren, ontwikkelaars
	Bedrijven Rembrandtlaan
Kernen Bilthoven en De Bilt	Bewoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties, bedrijven,
	scholen, jongeren, makelaars, woningzoekenden
Andere kernen gem De Bilt	Bewoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties, bedrijven,
	scholen, jongeren, makelaars, woningzoekenden
Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none">• OV-reizigers, buschauffeurs• Werknemers die per OV naar hun werk in de gemeente De Bilt gaan• Inwoners die per OV naar hun werk buiten de gemeente De Bilt gaan• Reizigers die uitstappen op station Bilthoven en vervolgens naar hun werk in andere plaats gaan• Middelgrote en grote bedrijven en organisaties met werknemers die afhankelijk zijn van openbaar vervoer
Institutionele partijen en andere stakeholders	ProRail, NS, Busmaatschappij, SSW, Provincie Utrecht, Waterschap, Fietzersbond, Kennisteam Wonen, etc
Regionale samenwerking	Regiopoorten, Gooicorridor, regiodeal Wonen, M50 gemeenten, U Ned, etc.

5 Participatieproces

De planvormingsfase met het bijbehorende participatieproces is een intensieve en complexe fase. Voor de ontwikkeling van de Spoorzone Bilthoven moeten programma, ambities, partijen, belangen en geldstromen verbonden worden. De gemeente trekt dan ook een jaar uit voor dit proces.

In 2023 organiseren we drie participatieronden:

- Ronde 1: ophalen aanvullende wensen en ideeën
- Ronde 2: opstellen 2 varianten, keuze gemeenteraad
- Ronde 3: verdere uitwerking van de voorkeursvariant

Op drie momenten in het participatieproces is de raad aan zet voor besluitvorming over de volgende onderdelen:

- het Participatieplan Integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven;
- het kiezen van de voorkeursvariant voor de integrale gebiedsvisie;
- het vaststellen van het definitieve concept Integrale Gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven.

Daarnaast organiseren we tijdens het proces regelmatig 'bijpraatmomenten' om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Vanzelfsprekend kunnen raadsleden ook als toehoorder aansluiten bij bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en andere belanghebbenden tijdens het participatieproces.

Uitgangspunt bij het participatieproces is dat we zoveel mogelijk mensen en partijen willen bereiken die een belang hebben bij de Spoorzone Bilthoven en die actief mee willen denken.

Dat betekent dat wij voorafgaand aan iedere ronde een communicatiecampagne organiseren. Na afsluiting van iedere ronde communiceren we actief over de resultaten en geven we een vooruitblik op dat wat gaat komen. We zetten daarvoor die middelen in die passen bij de verschillende doelgroepen. Dat zal altijd een combinatie zijn van fysieke en digitale participatie- en communicatiemiddelen. Het participatieplatform Doemeedebilt.nl (website van de gemeente) neemt een centrale plek in tijdens dit participatieproces. En dat geldt ook voor het (fysieke) Informatiecentrum Spoorzone Bilthoven dat wij zullen inrichten. We willen deelnemers in staat stellen om volop inbreng te kunnen leveren. Bijvoorbeeld via atelier- en tekensessies. Ook kan het nodig zijn informatie ter beschikking te stellen over specifieke onderwerpen. Dat kunnen we dan faciliteren via een digitale presentatie op DoemeeDeBilt.nl en wellicht fysiek via een 'minicollege'. Op die manier kan iedereen mee doen passend bij de eigen behoefte en tijdsomogelijkheden. Het hele proces richten we in op basis van alle mogelijkheden die het participatieniveau Meedenken uit het participatiebeleid van de gemeente ons biedt.

In de hierna volgende beschrijving van de participatieronden en de routekaart zijn voorbeelden opgenomen van participatie- en communicatiemiddelen die we kunnen inzetten. Dit is zeker niet uitputtend. In hoofdstuk 6 zijn overzichten van mogelijke middelen opgenomen.

De verdere uitvoering van het participatieproces krijgt zijn beslag in een praktische uitvoeringsagenda en operationeel draaiboek per ronde.

5.1 Ronde 1: Ophalen aanvullende wensen en ideeën

Voorafgaand aan de eerste participatieronde is er een uitgebreide (on- en offline) communicatiecampagne over deze ronde.

In de eerste ronde halen we breed het net op: wat zijn wensen en ideeën voor de Spoorzone? Met behulp van onder andere het inwonerspanel, een digitale enquête, het bevragen van belanghebbenden en de input die we al eerder van diverse partijen hebben gekregen wordt zo breed mogelijk informatie opgehaald. Over allerlei verschillende onderwerpen, zoals wonen, werken, economie, groen, mobiliteit, verkeer, Openbaar Vervoer, parkeren, duurzaamheid, klimaatadaptatie, etc. We eindigen deze ronde met het opschrijven van de opbrengst in een participatieverslag. Dit participatieverslag delen we met iedereen die mee heeft gedacht en/of geïnteresseerd is; in ieder geval via de participatiewebsite Doemeedebilt.nl, het Informatiecentrum en digitale nieuwsbrieven. Vervolgens stelt het college dit verslag vast.

Beoogd resultaat: participatieverslag met geïnventariseerde wensen en ideeën, verkennen van dilemma's (ruimtelijk, belangen, etc.)

5.2 Ronde 2: Opstellen varianten

Voorafgaand aan deze participatieronde is er een uitgebreide (on- en offline) communicatiecampagne over deze ronde. Zodat weer zoveel mogelijk mensen en bedrijven meedoen.

We onderzoeken de effecten van de kaders, wensen en de opbrengsten uit ronde 1 op de (ruimtelijke) opgaven zoals wonen, werken, openbaar vervoer etc. die een plek moeten krijgen in de gebiedsvisie. In participatieronde 2 worden verschillende schetsen gemaakt. Deelnemers kunnen daarop meedenken en hun inbreng leveren onder meer tijdens atelier- en tekensessies. Met als resultaat twee varianten. We leggen de twee varianten voor aan de deelnemers. Wat vinden zij goed en minder goed aan de varianten? Wat kan er anders en/of beter? We gaan in gesprek over de varianten, halen lokale kennis op en vragen aandacht voor de complexiteit van het opstellen van de gebiedsvisie. Tijdens deze ronde maken we van diverse online en fysieke middelen gebruik, bijvoorbeeld zoals de eerder genoemde tekensessies en de participatiewebsite Doemeedebilt.nl.

Ook van deze ronde maken we een participatieverslag. We delen dit met iedereen die mee heeft gedacht en/of geïnteresseerd is in ieder geval via de participatiewebsite Doemeedebilt.nl, het Informatiecentrum Spoorzone Bilthoven en digitale nieuwsbrieven. Het college stelt het participatieverslag vast.

De gemeenteraad kiest de voorkeursvariant tijdens een gemeenteraadsvergadering

Beoogd resultaat: Participatieverslag en voorkeursvariant

5.3 Ronde 3: Uitwerking voorkeursvariant gebiedsvisie

Voorafgaand aan deze participatieronde is er opnieuw een uitgebreide (on- en offline) communicatiecampagne over deze ronde.

De uitkomsten uit ronde 1 en ronde 2 zijn belangrijk voor het opstellen van de concept gebiedsvisie. Het doel is om door het participatieproces tot een zo goed mogelijk plan te komen, dat het algemeen belang dient. In ronde 3 wordt het programma (functies, aantallen woningen, parkeren, etcetera) voor het Spoorzone gebied vastgesteld, waarna een ruimtelijke vertaling daarvan leidt tot een eerste concept gebiedsvisie. Vervolgens gaan we daarover in gesprek. Wat vinden mensen goed en minder goed aan de concept gebiedsvisie? Om dat

gesprek goed te kunnen voeren gebruiken we diverse manieren. Behalve digitaal kan dat bijvoorbeeld ook via contact momenten in de vorm van inloopsprekuren. De opmerkingen van de participanten verwerken we waar mogelijk in de definitieve versie van de concept gebiedsvisie. In het participatieverslag leggen we vast hoe we met de inbreng zijn omgegaan, welke opmerkingen wel of niet zijn overgenomen en waarom dat is gedaan. Dit verslag delen we met iedereen die mee heeft gedacht en/of geïnteresseerd is via in ieder geval de participatiewebsite Doemeedebilt.nl, het Informatiecentrum Spoorzone Bilthoven en een digitale nieuwsbrieven. Het college stelt het participatieverslag vast. Het definitieve concept Gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven wordt samen met de participatieverslagen aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Beoogd resultaat: Participatieverslag en vastgestelde gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven.

6 Welke middelen kunnen we inzetten

De gemeente gebruikt actief allerlei communicatie- en participatiemiddelen om iedereen die dat wil op de hoogte te houden van alles wat er gebeurt. Bijvoorbeeld op welke momenten mensen zelf actief mee kunnen denken en meedoen aan de ontwikkeling van de gebiedsvisie voor Spoorzone Bilthoven. Een belangrijk middel daarbij is het online participatieplatform Doemeedebilt (website van de gemeente). Er komt ook een Informatiepunt in het centrum van Bilthoven waar iedereen gewoon even binnen kan lopen om meer te weten te komen over de Spoorzone en op welke manier geïnteresseerden en belanghebbenden kunnen bijdragen. De gemeente beschikt over een breed palet aan mogelijkheden, zowel fysiek als digitaal. Zodat er altijd wel een mogelijkheid is om aan te haken op een tijdstip dat past in iemands agenda. Uit de hierna genoemde middelen kiezen we de meest geschikte middelen die passen bij dat wat situaties en momenten vragen tijdens het participatieproces.

Participatie:

- Participatieplatform (website) Doemeedebilt.nl van de gemeente
- Vast informatiepunt in het centrum van Bilthoven
- Inwonerspanel (circa 800 deelnemers, gewogen panel o.b.v. bevolkingssamenstelling gemeente De Bilt)
- Sociale media inclusief campagnes voor specifieke doelgroepen en op specifieke momenten, filmpjes, blogs
- Informatie-, dialoog-, debatmogelijkheden (fysiek en digitaal)
- Lesuur/dialoog op scholen
- Verdiepende gesprekken met stakeholders, waaronder ontwikkelaars/vastgoed- en grondeigenaren uit het gebied
- Publiceren van een QR code met een link naar een korte vragenlijst (bv specifiek voor reizigers, gebruikers OV, jongeren, bezoekers)
- De inzet van een onafhankelijk voorzitter voor bijeenkomsten tijdens het participatieproces (fysiek en digitaal)

Communicatie:

- Participatieplatform (website) Doemeedebilt.nl van de gemeente
- Vast informatiepunt op locatie in het centrum van Bilthoven
- Colleague, portefeuillehouder rol van ambassadeur
- Persgesprekken/persberichten
- Nieuwsbrieven (digitaal) gemeente De Bilt (algemene en specifieke over Spoorzone)
- Sociale media inclusief campagnes op specifieke momenten en voor specifieke doelgroepen, filmpjes, blogs
- Brieven (fysiek)
- Gemeentepagina in lokale media
- Regelmatig overleg winkeliers- en bewonersverenigingen Bilthoven en bestuurlijk opdrachtgever
- Op regelmatige basis tussentijds 'bijpraten' met bv bewonersverenigingen, ondernemers, organisaties e.a.

Bijlage 1: Consultatie over de inrichting van de participatie

Resultaten en input uit consultatie over de participatie

In maart 2022 zijn de wijkraden, winkeliersvereniging Bilthoven en Kennisteam Wonen geconsulteerd in het kader van participatie over de participatie.

Zij gaven de gemeente de volgende inhoudelijke thema's mee die zij van belang vinden voor het participatieproces:

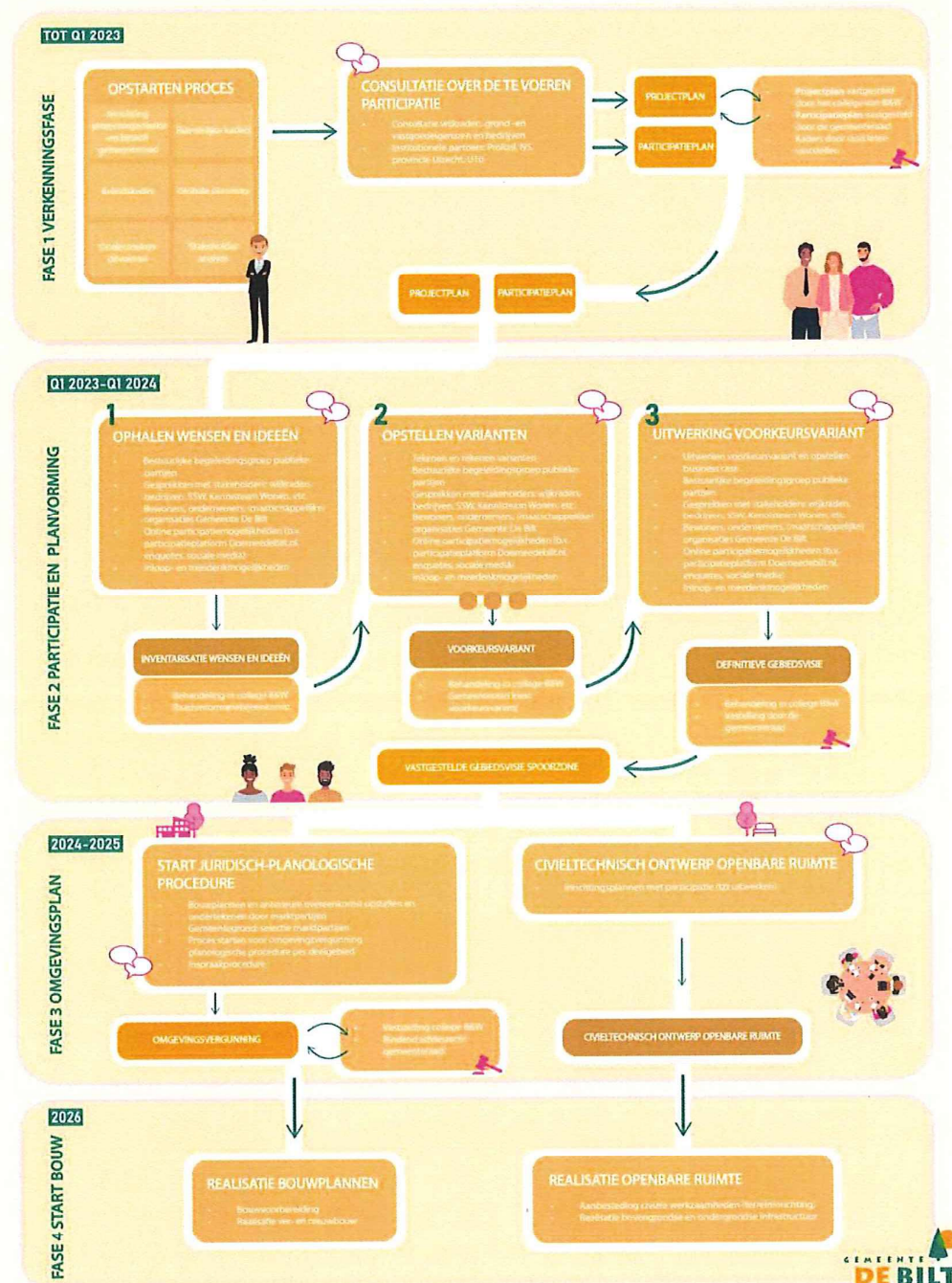
- Verkeersdrukke en verkeersveiligheid
- Geluid
- Mate van verstedelijking
- Integraliteit woningbouw gemeente De Bilt
- Groen
- Identiteit van de gemeente De Bilt en de omliggende wijken van de Spoorzone
- Mix van woningen
- Bouwhoogte
- Levendigheid voor jongeren
- P&R verplaatsen
- School en sport cluster (Fietspad Jan Steenlaan)
- Klimaatadaptatie
- Bereikbaarheid en parkeren

Daarnaast gaven zij de gemeente de volgende procesmatige punten mee:

- Actief betrekken gedurende hele proces
- Duidelijkheid geven en vooraf goed managen van verwachtingen
- Een fysieke inlooplocatie met bijvoorbeeld een massastudie/maquette
- Gezamenlijke procesafspraken (startbijeenkomst)
- Onafhankelijke gespreksleider tijdens bijeenkomsten
- Breed stakeholders uitnodigen: scholen, verzorgingstehuis, makelaars, etc.
- Minicolleges op onderwerpen
- Open planproces
- Vertegenwoordigers van de wijk een belangrijke rol geven

Bijlage 2: Routekaart

CONCEPT ROUTEKAART SPOORZONE BILTHOVEN



Bijlage 3 Kaart gebied Spoorzone Bilthoven



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 in 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