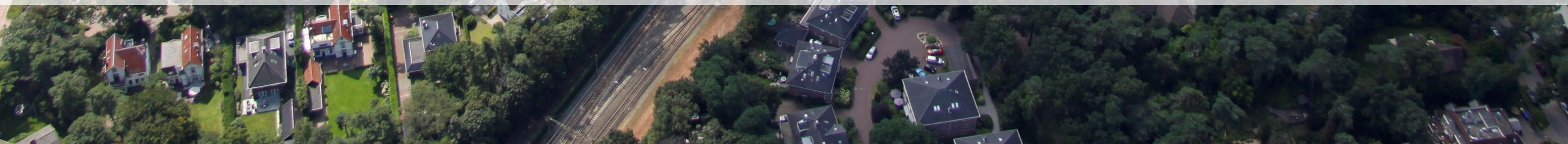




SPOORZONE BILTHOVEN

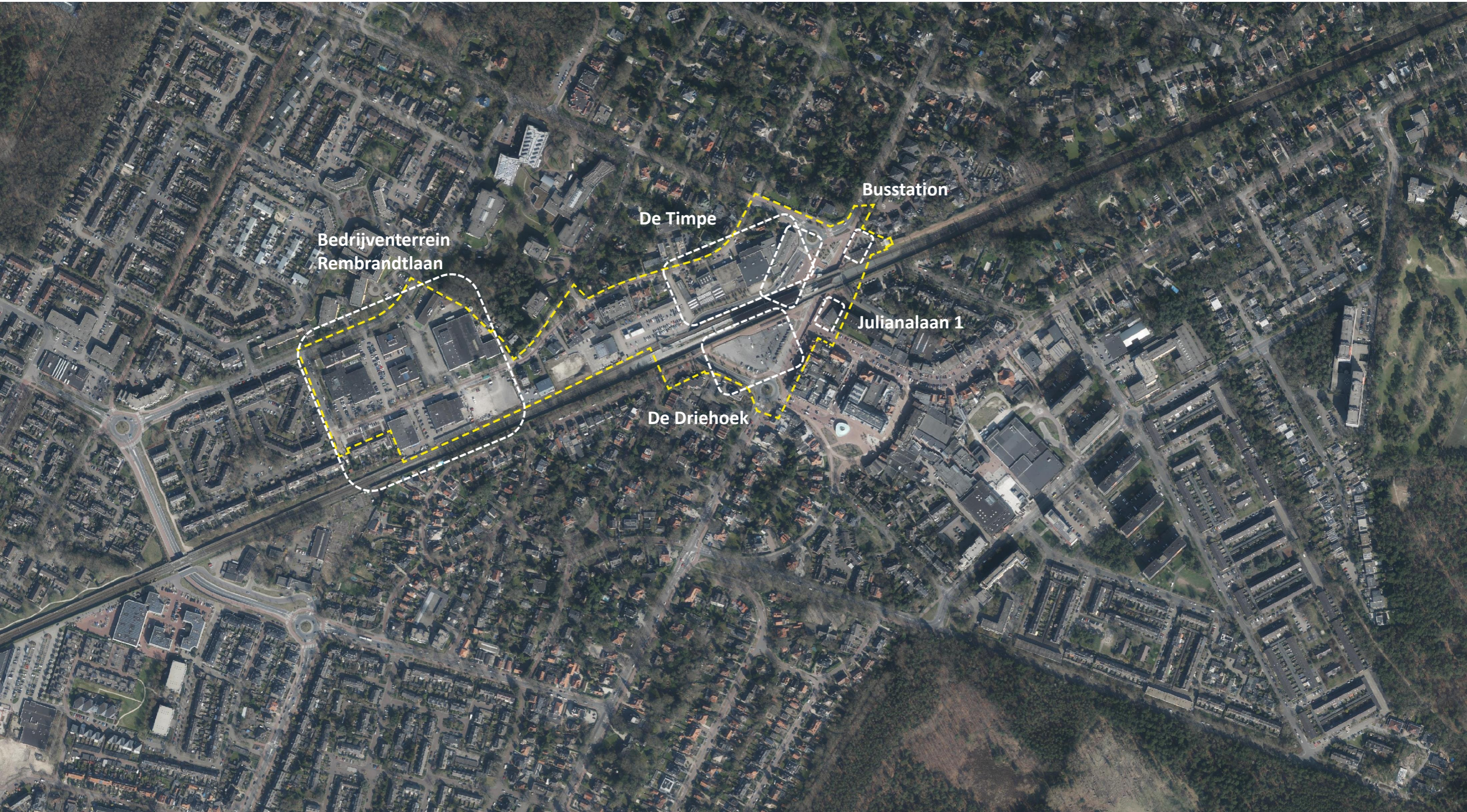
Naar twee varianten

30 oktober 2023



SPOORZONE BILTHOVEN

Plangebied: samenhangende gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan



EEN INTERESSANTE EN DUURZAME PLEK OM TE WONEN EN TE ONDERNEMEN

Spoorzona is goede plek voor nieuwe woningen (participatie, duurzaamheid en leefbaarheid).

Nieuwe woningen bouwen in de Spoorzone biedt de beste kans om:

1. Het zo compact mogelijk te doen.
2. Zo veel mogelijk bestaand OV en fietsen en wandelen stimuleren.
En daarmee impact op leefbaarheid gemeente zo positief mogelijk te maken.
3. Bestaande voorzieningen te gebruiken en stimuleren.

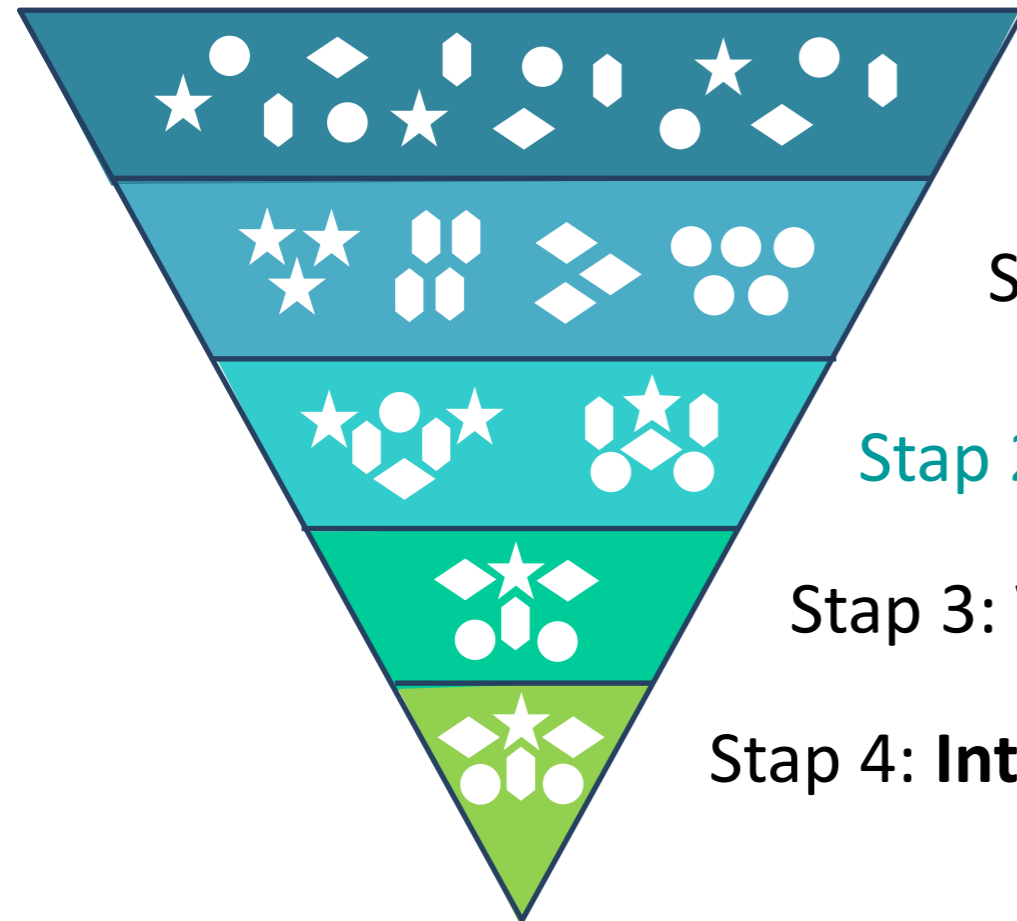
- Maar ook veel druk op de openbare ruimte.
- Op zoek naar een zorgvuldig evenwicht.



BELANGRIJKE VOORWAARDE: de leefbaarheid in en rondom de Spoorzone zelf moet verbeteren



STAP VOOR STAP NAAR INTEGRALE VISIE EN PLAN



Stap 1: **Inventariseren en luisteren**

Stap 2a: **Kansrijke ingrediënten bepalen**

Stap 2b: **Twee integrale varianten uitwerken en afwegen**

Stap 3: **Voorkeursvariant uitwerken en verscherpen**

Stap 4: **Integrale gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan**

ER IS AL VEEL MEEGEGEVEN



BREED GEDRAGEN:

- **Noodzaak transformatie Spoorzone:** het gebied biedt meer kansen dan de huidige invulling. Goede plek voor nieuwe woningen. Uitstraling gebied en krappe busstation verbeteren.
- **Programmatische mix:** wonen voor starters en senioren, (kleinschalig) werken en enkele (maatschappelijke) voorzieningen.
- **Bestaande kwaliteiten koesteren:** bomenlanen en groene bermen, bereikbaarheid met OV, Huize het Oosten, cultuurhistorie belangrijk, groene karakter.
- **Bijdrage leveren aan levendigheid centrum:** doelgroepen die gebruik maken van voorzieningen, goede wandelroutes naar centrum, voorzieningen jongeren.
- **STOMP als vertrekpunt:** S(tappen), T(rappen), O(openbaar vervoer), M(aas), P(ersonenauto). Maar bereikbaarheid centrum met auto wel blijven waarborgen.
- **Stedenbouwkundige hoofdopzet:** losse blokken in het groen en een meer gesloten bebouwing langs het spoor. Getrapte hoogteopbouw.



ZORGEN: Verkeersdrukke en verkeersveiligheid

Voorlopige conclusies mobiliteitsonderzoek:

- De ontwikkeling van de Spoorzone binnen de meegegeven uitgangspunten zal het verkeer in de gemeente niet doen vastlopen.
- Er zijn wel aandachtspunten die niet specifiek worden veroorzaakt door de ontwikkeling van de Spoorzone, maar die met ontwikkeling van de Spoorzone parallel opgepakt zouden kunnen worden:
 1. **Verkeersveiligheid**
 2. **Parkeerregulering en handhaving.**



GROOTSTE DISCUSSIEPUNTEN:

- **Wat is het programmatisch laadvermogen?** (hoeveel woningen, werken en voorzieningen kunnen er maximaal in het gebied?)
- **Hoe ver gaan we met de mobiliteitstransitie?** (zetten we in op lagere parkeernormen bij het station en hoe autoluw gaan we het maken?)

TWEE PRINCIPIËLE RICHTINGEN:

1. **Een behoudende richting;** wees terughoudend met het aantal nieuwe woningen en hanteer niet te lage parkeernormen. Maak het auto's niet te moeilijk in en om de Spoorzone en het centrum. Bouw voort op wat er al is en op hoe de rest van Bilthoven en de Bilt eruit ziet.
2. **Een vooruitstrevende richting;** haal het maximale uit dit unieke gebied bij station en centrum. Probeer juist hier veel nieuwe woningen, voorzieningen en werk te realiseren, ga 'all the way' als het om mobiliteitstransitie gaat. Zet in op lage parkeernormen, geef in de Spoorzone en directe omgeving fietsers en wandelaars het primaat en probeer autoverkeer hier te ontmoedigen.



SPEELVELD VOOR DE VARIANTEN:

‘Minimaal’

Een binnen de uitgangspunten minimaal nieuw woon- en werkprogramma in de Spoorzone, waarin ook de ambities t.a.v. duurzaamheid, mobiliteitstransitie en kwaliteitsverbetering openbare ruimte beperkt zullen blijven.

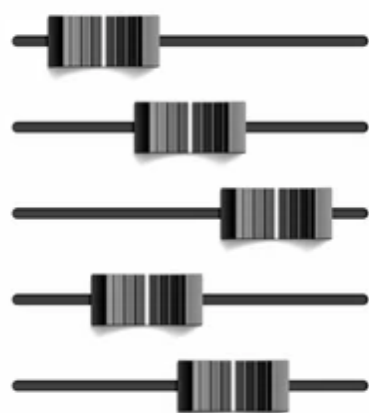
Bescheiden opbrengsten, bescheiden investeringen.

‘Maximaal’

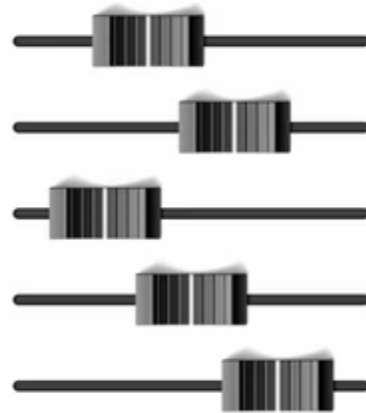
Binnen de uitgangspunten het maximale uit het plangebied te halen, zowel qua programma, als qua kwaliteitsverbetering. Zo effectief mogelijk invullen met nieuwe woningen en werkgelegenheid en ook maximaal inzetten op mobiliteitstransitie, kwaliteitsverbetering openbare ruimte, duurzaamheidsambities, etc.

Optimaliseren opbrengsten, maar dan ook stevige investeringen in en om het plangebied.

‘MINIMAAL’ → VARIANT ‘BASIS’



‘MAXIMAAL’ → VARIANT ‘AMBITIEUS’



'MINIMAAL'

500 woningen

5.000 m² bvo werken en voorzieningen

Bescheiden reductie parkeernorm i.v.m. OV:
gemiddeld 1,2 pp/won

Park het Oosten toegankelijk

P&R iets vergroenen

Busstation behouden en optimaliseren

Vergroenen rondom nieuwe bebouwing

Bestaande fietsenstallingen behouden

Bestaande openbare ruimte behouden zoals het nu is, alleen nieuwe (groene) openbare ruimte toevoegen binnen ontwikkelvlekken

Duurzaamheidseisen Brons



'MINIMAAL'



'MAXIMAAL'



1.000 woningen

30.000 m2 bvo werken en voorzieningen

Ambitieuze reductie parkeernorm i.v.m. OV: gemiddeld 0,5 pp/won.

Spoorzone eo autoluw inrichten

Busstation optimaliseren, opties Driehoeken verdiept onderzoeken

Park het Oosten toegankelijk

P&R verdiept, optioneel onder Driehoek

Bestaande fietsenstallingen opwaarderen en kwaliteitsimpuls geven

Vergroenen rondom nieuwe bebouwing

Emmaplein gezellige ontmoetingsplek maken

Bestaande openbare ruimte vergroenen en nieuwe (groene) openbare ruimte toevoegen binnen ontwikkelvlekken

Een nieuwe wandelverbinding over het spoor naar het centrum

Ecologische groenstructuur langs het spoor versterken

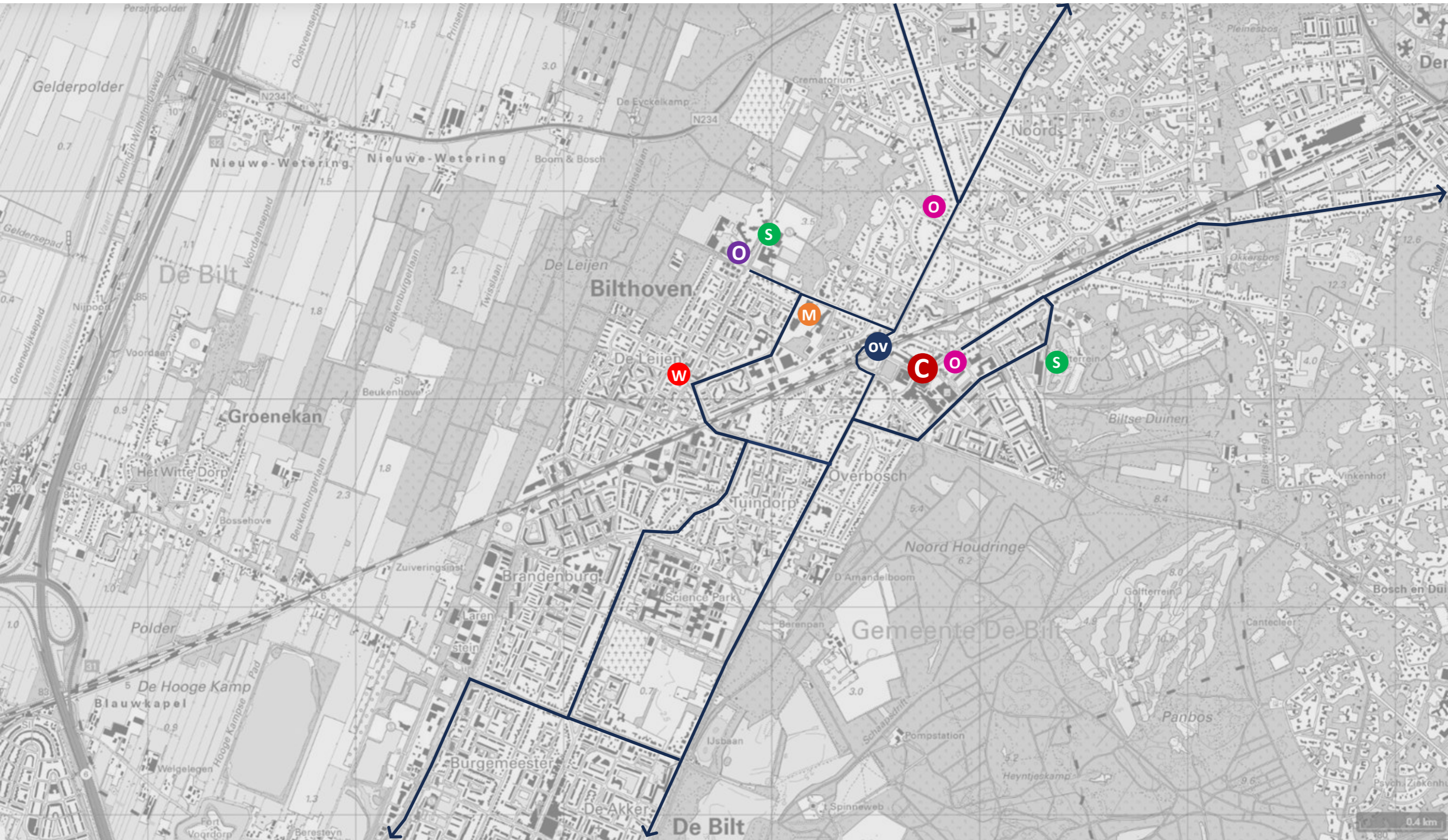
Parkeren zoveel mogelijk gebouwd en uit het zicht

Duurzaamheidseisen Goud

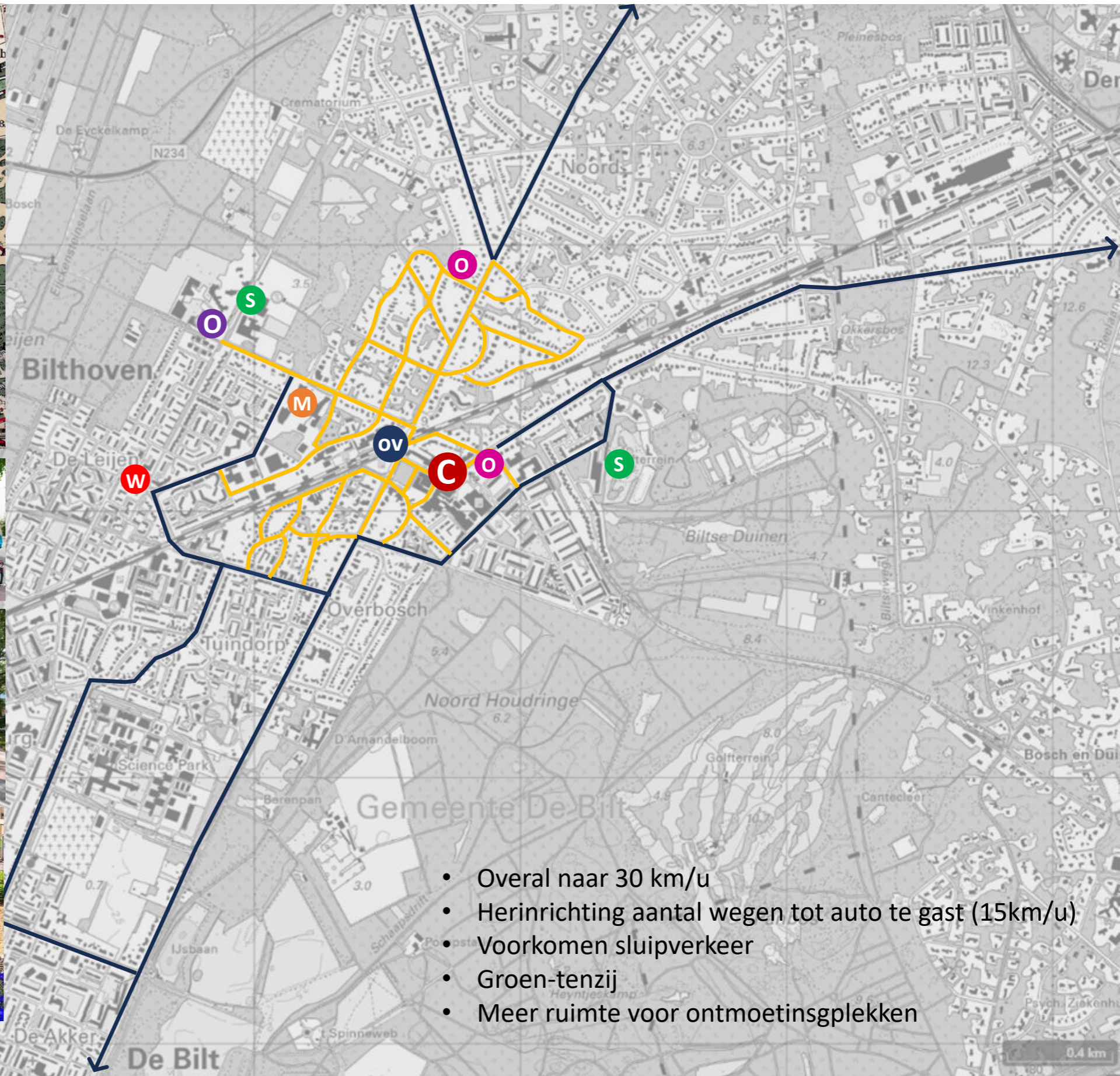
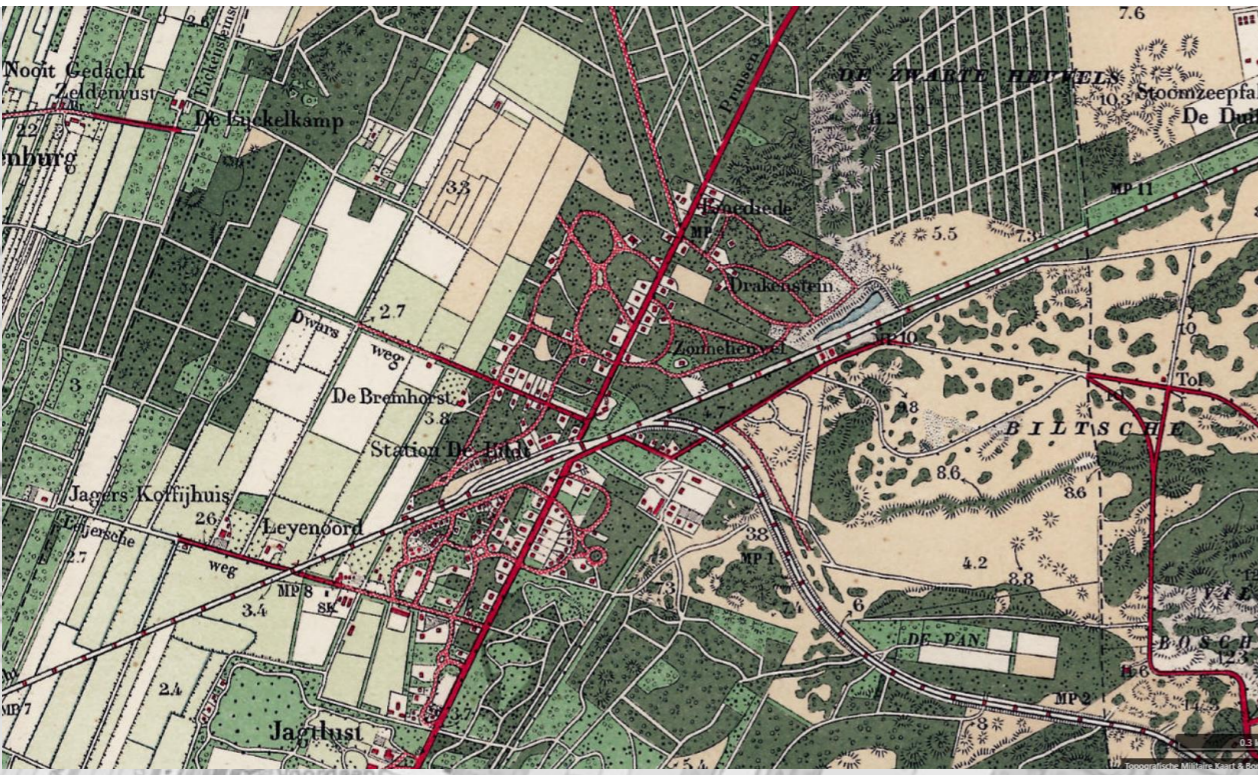
'MAXIMAAL'



'MINIMAAL': BEHOUDEN HUIDIGE AUTOSTRUCTUUR



'MAXIMAAL': ZO VEEL MOGELIJK AUTOLUW IN 'HISTORISCH BILTHOVEN'



- Overall naar 30 km/u
- Herinrichting aantal wegen tot auto te gast (15km/u)
- Voorkomen sluipverkeer
- Groen-tenzij
- Meer ruimte voor ontmoetingsplekken

'MINIMAAL'

Wonen

- 500 woningen

Werken en voorzieningen

- Ca 5.000 m2 bvo

Mobiliteit

- Geen ingrepen in openbare ruimte en verkeer
- Nieuw parkeerbeleid en handhaving

Parkeren

- Gemiddeld 1,2 pp/won

Leefbaarheid

- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is

Duurzaamheid

- Brons

Fietsen

- Bestaande stallingen behouden

VARIANT 'BASIS' / VARIANT 'AMBITIEUS'



'MAXIMAAL'

Wonen

- 1.000 woningen

Werken en voorzieningen

- Ca 30.000 m2 bvo

Mobiliteit

- Maximaal autoluw, dus stimuleren wandelen, fietsen en OV en breder gebied inrichten als auto te gast.
- Nieuw parkeerbeleid en handhaving

Parkeren

- Gemiddeld 0,5 pp/won

Leefbaarheid

- Emmaplein Oost leuke plek maken voor terrasjes
- Nieuwe wandelverbinding via passerelle naar centrum
- Rembrandtlaan wandelboulevard, met extra groen
- Bestaand en nieuw parkeren maximaal uit het zicht

Duurzaamheid

- Goud

Fietsen

- Bestaande stallingen opwaarderen, deels overdekt of inpandig

TE ONDERZOEKEN OPTIES

P&R

- Behouden en beetje vergroenen

Busstation

- Bestaande busstation noordzijde optimaliseren

Gemeentehuis

- Behouden huidige locatie

P&R

- Verdiepen op huidige plek of onder de Driehoek, P&R wonen

Busstation

- Verplaatsen naar de Driehoek

Gemeentehuis

- Verplaatsen naar de Driehoek

FINANCIËLE HAALBAARHEID



FINANCIËLE HAALBAARHEID



'MINIMAAL'

Wonen

- 500 woningen

Werken en voorzieningen

- Ca 5.000 m2 bvo

Mobiliteit

- Geen ingrepen in openbare ruimte en verkeer
- Nieuw parkeerbeleid en handhaving

Parkeren

- Gemiddeld 1,2 pp/won

Leefbaarheid

- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is

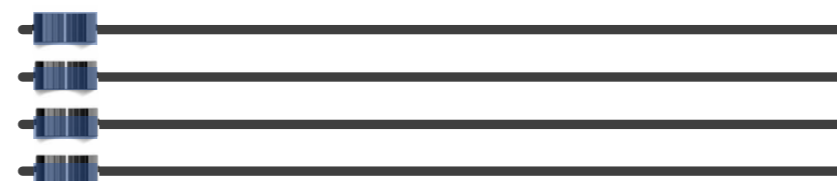
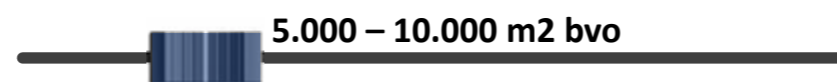
Duurzaamheid

- Brons

Fietsen

- Bestaande stallingen behouden

Concept-variant 'BASIS'



'MAXIMAAL'

Wonen

- 1.000 woningen

Werken en voorzieningen

- Ca 30.000 m2 bvo

Mobiliteit

- Maximaal autoluw, dus stimuleren wandelen, fietsen en OV en breder gebied inrichten als auto te gast.
- Nieuw parkeerbeleid en handhaving

Parkeren

- Gemiddeld 0,5 pp/won

Leefbaarheid

- Emmaplein Oost leuke plek maken voor terrasjes
- Nieuwe wandelverbinding via passerelle naar centrum
- Rembrandtlaan wandelboulevard, met extra groen
- Bestaand en nieuw parkeren maximaal uit het zicht

Duurzaamheid

- Goud

Fietsen

- Bestaande stallingen opwaarderen, deels overdekt of inpandig

TE ONDERZOEKEN OPTIES

P&R

- Behouden en beetje vergroenen

Busstation

- Bestaande busstation noordzijde optimaliseren

Gemeentehuis

- Behouden huidige locatie

P&R

- Verdiepen op huidige plek of onder de Driehoek, P&R wonen

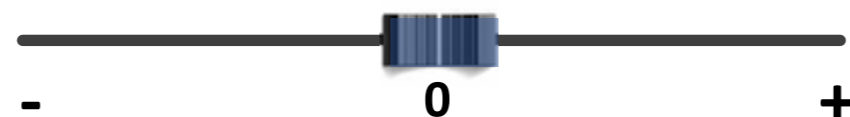
Busstation

- Verplaatsen naar de Driehoek

Gemeentehuis

- Verplaatsen naar de Driehoek

FINANCIËLE HAALBAARHEID



FINANCIËLE HAALBAARHEID



'MINIMAAL'

Wonen

- 500 woningen

Werken en voorzieningen

- Ca 5.000 m2 bvo

Mobiliteit

- Geen ingrepen in openbare ruimte en verkeer
- Nieuw parkeerbeleid en handhaving

Parkeren

- Gemiddeld 1,2 pp/won

Leefbaarheid

- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is
- Openbare ruimte behouden zoals het is

Duurzaamheid

- Brons

Fietsen

- Bestaande stallingen behouden

Concept-variant 'AMBITIEUS'

850 – 1.000

10.000 – 20.000 m2 bvo

0,7 – 0,5 pp/won gemiddeld

TE ONDERZOEKEN OPTIES

P&R

- Behouden en beetje vergroenen

Busstation

- Bestaande busstation noordzijde optimaliseren

Gemeentehuis

- Behouden huidige locatie

FINANCIËLE HAALBAARHEID

'MAXIMAAL'

Wonen

- 1.000 woningen

Werken en voorzieningen

- Ca 30.000 m2 bvo

Mobiliteit

- Maximaal autoluw, dus stimuleren wandelen, fietsen en OV en breder gebied inrichten als auto te gast.
- Nieuw parkeerbeleid en handhaving

Parkeren

- Gemiddeld 0,5 pp/won

Leefbaarheid

- Emmaplein Oost leuke plek maken voor terrasjes
- Nieuwe wandelverbinding via passerelle naar centrum
- Rembrandtlaan wandelboulevard, met extra groen
- Bestaand en nieuw parkeren maximaal uit het zicht

Duurzaamheid

- Goud

Fietsen

- Bestaande stallingen opwaarderen, deels overdekt of inpandig

P&R

- Verdiepen op huidige plek of onder de Driehoek, P&R wonen

Busstation

- Verplaatsen naar de Driehoek

Gemeentehuis

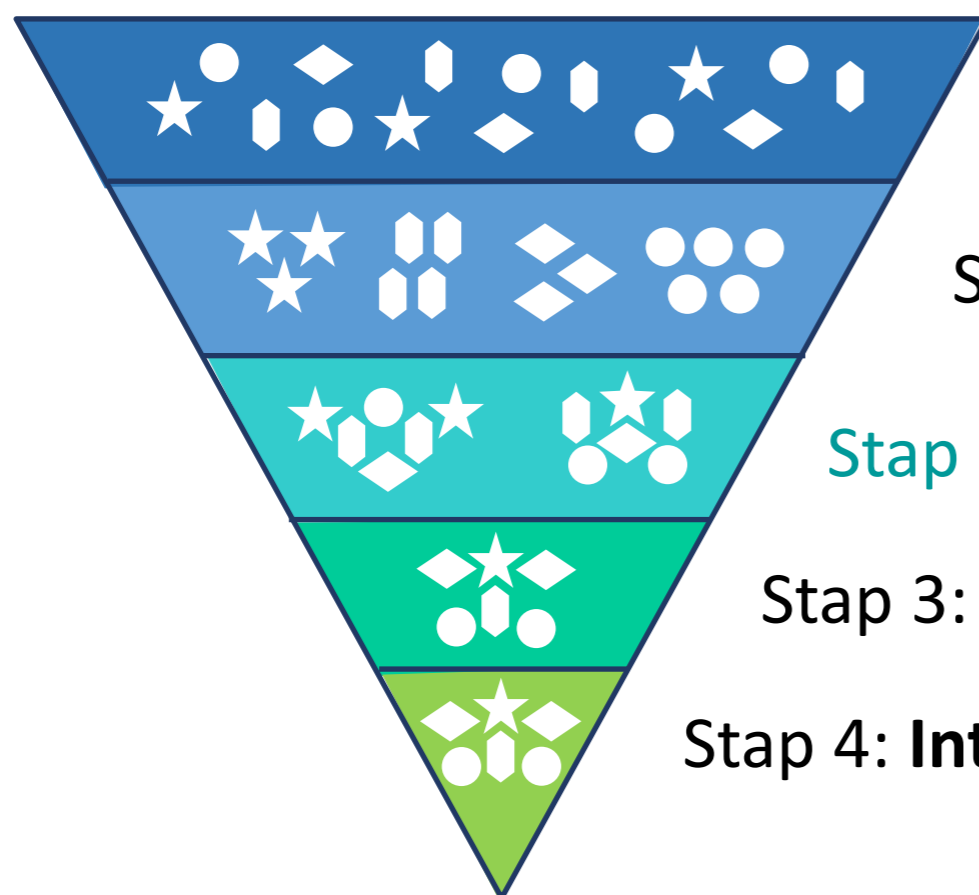
- Verplaatsen naar de Driehoek

FINANCIËLE HAALBAARHEID

- 0 +



TWEE HAALBARE VARIANTEN



Stap 1: Inventariseren en luisteren

Stap 2a: Kansrijke ingrediënten bepalen

Stap 2b: Twee integrale varianten uitwerken en afwegen

Stap 3: Voorkeursvariant uitwerken en verscherpen

Stap 4: Integrale gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan

