



# Spoorzone Bilthoven – bewoners aan het woord

Uitkomsten van enquêtes en gesprekken

}}}  
**Tertium**

Mei 2023





# Inhoud

Over dit rapport.....	5
Aanleiding.....	6
Aanpak.....	9
Adviezen vanuit de samenleving .....	11
Toelichting bij de adviezen uit de samenleving .....	16

## Over dit rapport

Voor u ligt *Spoorzone Bilthoven – bewoners aan het woord*, een verslag van de gesprekken, bijeenkomsten en enquêtes die wij hebben opgezet en uitgevoerd om in kaart te brengen hoe inwoners en ondernemers in de gemeente De Bilt kijken naar de toekomst van de Spoorzone in Bilthoven.

De gemeente werkt aan een gebiedsvisie voor de Spoorzone. Daarin wordt vastgelegd hoe het beoogde resultaat van de transformatie van de Spoorzone eruit gaat zien. In deze visie wil de gemeente zoveel mogelijk gebruik maken van ideeën en wensen uit de samenleving maar ook rekening houden met de zorgen van haar inwoners.

Wij denken dat dit rapport een helder beeld geeft van de opvattingen en ideeën van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in de gemeente.

Michiel Hulshof

David Crommentuijn

Tertium, mei 2023





## Aanleiding

Gemeente De Bilt wil de Spoorzone ontwikkelen tot een levendige en aantrekkelijke leefomgeving om te wonen, te werken en elkaar te ontmoeten, dicht bij het openbaar vervoer en het (winkel)centrum Bilthoven. De gemeente werkt daarom aan een gebiedsvisie met een stedenbouwkundige uitwerking. Daarin wordt vastgelegd hoe de toekomstige Spoorzone eruit gaat zien.

De Spoorzone bestaat uit bedrijventerrein Rembrandtlaan, De Timpe, de Driehoek en Julianalaan 1. In het hart van het gebied liggen NS-station Bilthoven en het busstation. Dit OV-knooppunt, samen met het centrum Bilthoven en De Kwinkelier, de nabijgelegen scholen, sportverenigingen en bedrijven, maken de Spoorzone tot een kansrijke locatie voor het realiseren van (betaalbare) woningen en werkplekken.

De gemeente wil dat in dit gebied 500 tot maximaal 1000 woningen worden gebouwd. Waar deze woningen moeten komen en hoe ze eruit gaan zien, staat nog niet vast. Wel zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld, waaronder ook een gemengd woonprogramma (30% sociale huur en 20% middenhuur). De ontwikkeling moet autoluw worden vormgegeven met als norm ondergronds parkeren bij de woningen. De te ontwikkelen bebouwing moet natuur-inclusief en minimaal energieneutraal zijn.

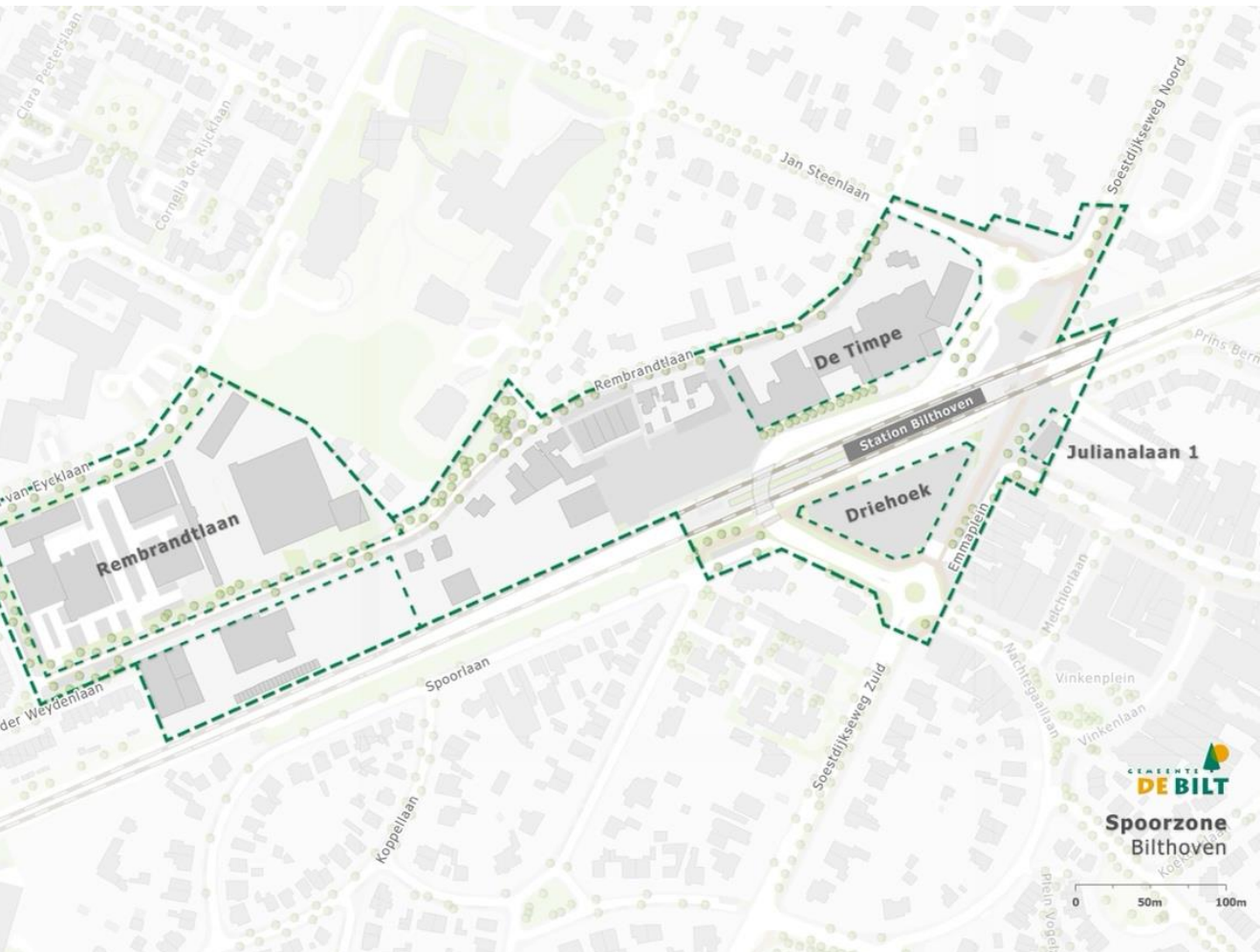
### Uitgangspunten voor het participatietraject

De gemeenteraad heeft voor het project Spoorzone het participatieniveau ‘meedenken’ vastgesteld. Dit houdt in dat betrokkenen en belanghebbenden advies mogen geven op basis van hun mening over, en kennis van, het gebied. Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad het participatieplan vastgesteld. Hierin staat dat er in 2023 drie participatieronden worden georganiseerd.

- **Ronde 1:** Het breed ophalen van wensen, zorgen en ideeën
- **Ronde 2:** Atelier- en tekensessies om te komen tot twee varianten voor de gebiedsvisie.
- **Ronde 3:** Verdere uitwerking van de voorkeursvariant die de gemeenteraad heeft gekozen tot een integrale gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan.

Dit is een verslag van de uitkomsten van ronde 1.





Figuur 1: Kaart van de Spoorzone Bilthoven

## Aanpak

Tussen maart en mei 2023 heeft Tertium op verschillende manieren wensen, zorgen en ideeën opgehaald onder inwoners, ondernemers, forenzen en (maatschappelijke) organisaties in de gemeente De Bilt.

Dat is gebeurd door middel van (1) een algemene benadering, (2) doelgroepgerichte activiteiten en (3) een bijeenkomst met bewoners- en belangenorganisaties. Wij zetten de activiteiten hieronder op een rij.

### A. Algemeen

- a. **Enquête** onder inwonerspanel van gemeente De Bilt, uitgevoerd door DUO Market Research (een respons van 588 inwoners, zie bijlage 1)
- b. Een **online reactiemogelijkheid** via [www.doemeedebilt.nl](http://www.doemeedebilt.nl) (in totaal 61 reacties, zie bijlage 2)
- c. Het inrichten van een **informatiecentrum** aan Julianalaan 1 waar bezoekers op vier dinsdagen in april en mei konden binnenlopen om zich te informeren, geïnterviewd te worden of hun ideeën achter te laten. Hier kwamen in totaal ongeveer honderd mensen op af. Van hen lieten in totaal 34 bezoekers zich uitgebreid interviewen en 14 bezoekers lieten op een andere manier een reactie achter. Er was ook een online spreekuur op twee donderdagen. Van deze mogelijkheid hebben bewoners geen gebruik gemaakt.
- d. Het verspreiden van een “**spread**” (2 pagina’s met informatie) via de lokale media
- e. Het aanleveren van informatie voor de website **doemeedebilt.nl**

### B. Doelgroepgerichte participatie-evenementen

- a. **Reizigersgesprekken** op het station (respons: 39 voorbijgangers, zie bijlage 4)
- b. **Workshop met scholieren** van de Werkplaats Kindergemeenschap (20 jongeren, zie bijlage 5)
- c. **Lunch bewoners Huize het Oosten** (6 deelnemers, zie bijlage 6)
- d. **Wandelclub de Bilt** (12 deelnemers)
- e. **Wandeling met sportcoach** (1 bewoner, bijlage 7)
- f. **Pubquiz** (21 aanwezigen, zie bijlage 8)

### C. Aanpak gericht op bewoners- en belangenorganisaties

- a. Diverse **kennismakings- en achtergrondgesprekken** (met ongeveer 30 personen)
- b. **Interviews** (zie video-interviews op [doemeedebilt.nl](http://doemeedebilt.nl))

- c. **Workshop met bewoners- en belangenorganisaties** (22 deelnemers, zie bijlage 9)

Daarnaast zijn bij deze scan een aantal relevante documenten betrokken, die als bijlage dit rapport zijn gevoegd.

- Bijlage A - Integrale visie bewoners- en ondernemersorganisaties Spoorzone Bilthoven september 2022
- Bijlage B - notities dreigende sloop beschermd monumentaal erfgoed Julianalaan 1
- Bijlage C - notitie mobiliteit bewonersorganisatie Bilthoven-Noord
- Bijlage D - input voor workshop van winkeliersvereniging Bilthoven centrum
- Bijlage E - ingekomen e-mail Invulling Spoorzone
- Bijlage F – Bewonersinitiatief Rubenslaan/ Rembrandtlaan



## Adviezen vanuit de samenleving

Uit de gesprekken en reacties komt een beeld naar voren van een samenleving die de toekomstige ontwikkelingen kritisch volgt. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties hebben een aantal voor hen belangrijke aandachtspunten benoemd voor het opstellen van de gebiedsvisie voor de Spoorzone. Vanuit verschillende bewoners- en ondernemersorganisaties bestaat de nadrukkelijke wens om de ontwikkelingen samen met de gemeente vorm te geven, ook als het gaat om het verder uitwerken van de varianten van de gebiedsvisie tot stedenbouwkundig plan.

De meeste inwoners vinden de Spoorzone een goede locatie voor woningbouw die aansluit bij de heersende behoefte in de gemeente. Die woningen (en bijbehorende voorzieningen) moeten wat hen betreft goed worden ingepast. De Spoorzone biedt de kans om de rest van Bilthoven met haar mooie parkachtige structuur te ontzien. Veel inwoners wijzen erop dat het centrum op dit moment levendigheid mist en dat de ontwikkeling ook een impuls kunnen vormen voor de centrumomgeving.

Tegelijkertijd geeft een grote groep inwoners aan dat de gemeente goed oog moet hebben voor de mobiliteitsvraagstukken die nu al spelen in de Spoorzone en die de gevolgen van de ontwikkelingen. Deze inwoners wijzen erop dat het nu al druk is op de wegen en in de straten en dat het spoor een barrière vormt voor het verkeer. Voorstellen voor meer bebouwing interpreteren zij vooral als 'meer risico op drukte en het dichtslibben van de wegen'. Zij vinden dat de visie veel aandacht moet besteden aan mobiliteits-oplossingen en op basis daarvan de nieuwe woningen en voorzieningen moet inpassen.

Wij hebben geprobeerd de genoemde aandachtspunten samen te vatten in een aantal adviezen van de samenleving aan de gemeente en de ontwikkelende partijen. Wij noemen de adviezen hieronder kort, en lichten ze in het volgende hoofdstuk uitgebreider toe.

## ALGEMEEN

1. Er is een **behoefte aan nieuwe woningen**. De Spoorzone is daarvoor een geschikte locatie. Het is wel belangrijk dat de gemeente goed uitzoekt wat het maximaantal nieuwe woningen is dat de wijk aan kan.
2. Maak van de Spoorzone een **aantrekkelijke entree van Bilthoven**. Zorg ervoor dat de ontwikkeling bijdraagt aan een levendig centrum.
3. Gebruik de ontwikkeling van de Spoorzone als aanleiding om **beide zijden van het spoor beter met elkaar te verbinden** en de barrièrewerking van het spoor waar mogelijk te verminderen.

## WONEN, WERKEN, VOORZIENINGEN

4. De ontwikkeling van de Spoorzone moet slim **inspelen op bestaande lokale woningbehoeften**, zoals die van starters op de woningmarkt en van ouderen die willen doorstromen.
5. Onderzoek de mogelijkheid om **bewoners uit De Bilt voorrang** te geven op woningen in de Spoorzone
6. **Kies voor bedrijvigheid** die weinig verkeer aantrekt maar wel zorgt voor meer levendigheid.
7. Gebruik de ontwikkeling in de Spoorzone om **meer voorzieningen voor jongeren** te creëren

## MOBILITEIT, BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

8. Voer vooraf **gedegen mobiliteitsonderzoek** uit om te voorkomen dat het verkeer in de Spoorzone en omliggende wijken vastloopt.
9. **Verbeter de fietsroutes en de verkeersveiligheid** voor fietsers, met name bij de twee rotondes aan beide zijden van het spoor.
10. Leg goed uit **wat de autoluwe ambitie precies inhoudt**, omdat dit anders leidt tot scepsis.
11. Zorg voor **voldoende parkeergelegenheid**, met name ook voor de winkels in het centrum.

## GROEN EN DUURZAAMHEID

12. **Ontwikkel zo groen mogelijk**. Neem het bevorderen van de biodiversiteit daarbij als belangrijk uitgangspunt.
13. Hou vast aan de doelstellingen op het gebied van **energieneutraliteit en klimaatbestendigheid**.

## STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN GEBOUWEN

14. Zoek in het ontwerp van de openbare ruimte **aansluiting bij het typische karakter van Bilthoven**: lanen met bomen en gebouwen in een parkachtige omgeving.
15. Bepaal zorgvuldig **wat de maximale bouwhoogte wordt**. Op plekken waar 5 of 6 etages passend zijn, kan gewerkt worden met terrasvormige bouw.
16. Knap het Dudok-monument aan **de Julianalaan 1** op. Maak er een aantrekkelijke, gezellige entree van voor het centrum van, bijvoorbeeld door er een maatschappelijke, culturele of horeca-functie aan te geven.

## BETREKKEN VAN DE SAMENLEVING

17. **Informeer inwoners en ondernemers** bij elke stap op een heldere, transparante manier en leg goed uit waarom bepaalde beslissingen worden genomen.





# Toelichting bij de adviezen uit de samenleving

## 1

Er is in behoefte aan nieuwe woningen. De Spoorzone is daarvoor een geschikte locatie. Het is wel belangrijk dat de gemeente goed uitzoekt wat het aantal woningen is dat de wijk aan kan.

Vrijwel alle deelnemers aan het participatietraject herkennen de behoefte aan woningbouw in de gemeente. Over het precieze aantal woningen dat in de Spoorzone kan worden ontwikkeld, lopen de meningen uiteen. Een flinke groep vindt het genoemde maximumaantal van 1000 woningen te hoog, met name vanwege de verwachte problemen rondom mobiliteit (zie punt 5), maar ook vanwege een wens om het kleinschalige, groene en dorpse karakter van Bilthoven te behouden. Tegelijkertijd zijn er ook inwoners die pleiten voor zoveel mogelijk woningbouw in de Spoorzone, juist vanwege de locatie bij een OV-knooppunt.

Wij hebben in de enquête onder het inwonerspanel ook gevraagd welke thema's inwoners het belangrijkste vinden bij het ontwikkelen van de Spoorzone. Daaruit blijkt dat inwoners pleiten voor een duurzame, klimaatadaptieve, veilige wijk met passende woningbouw voor Biltse doelgroepen in een gebied dat goed verbonden is per openbaar vervoer, fiets en te voet.

### Enquête:

In de enquête onder het inwonerspanel geeft 67% van de respondenten aan de Spoorzone een uitstekende plek te vinden voor het realiseren van woningen. Van de respondenten is 22% minder enthousiast over de ontwikkelingen (figuur 2). Zij vrezen dat de ontwikkelingen kunnen leiden tot een verslechtering van de bereikbaarheid van de Spoorzone en de omliggende buurten.

Onder respondenten die dicht bij de Spoorzone wonen is 59% is in de eerste plaats enthousiast terwijl 31% aandacht vraagt voor de dreigende mobiliteitsproblemen. Steun voor de ontwikkeling van de Spoorzone is het grootst onder de leeftijdsgroep 18-44 jaar. Van hen is 74% voornamelijk enthousiast.

### Bewoners- en belangenverenigingen:

“[Toon] respect voor de waarden die door de gehele gemeenschap van De Bilt worden gedragen. [...] 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.” En: ‘Bouw niet meer woningen dan de verkeersontsluiting (veilig) aankan.’”

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

### Quotes:

*“Dat er gebouwd moet worden snapt iedereen want er is een tekort aan woningen. Echter, is het aantal ambitie woningen nu te veel voor de huidige infrastructuur.”* – Online reactie

*“Ik wil graag dat zoveel mogelijk woningen gerealiseerd worden, flink de hoogte in lijkt me. Wonen bij station en winkelcentrum is ideaal.”* – Online reactie

*“1000 woningen in de Spoorzone is echt veel te veel. Dat kan het gebied niet aan, en de straten eromheen ook niet.”* – Enquête inwonerspanel

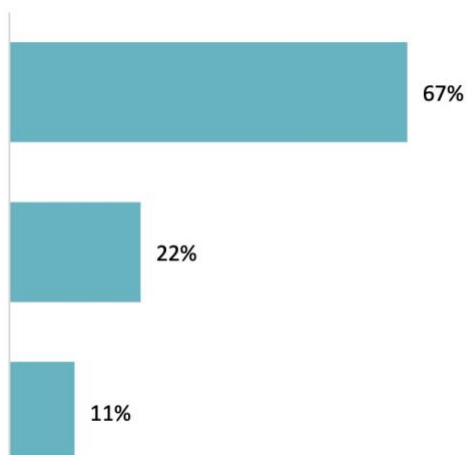
*“Het is goed dat er vele nieuwe woningen komen in de buurt van het station. Dat is goed voor het winkelcentrum en maakt gebruik van het OV aantrekkelijk. Centraal wonen met veel voorzieningen: prima!”* – Online reactie

*“Woningen moeten met het ov bereikbaar zijn, daarvoor is gebouwen in dit gebied ideaal.”* – Gesprek informatiecentrum

Suzy: "De Spoorzone is volgens mij een prachtige plek om 500 tot 1000 woningen te realiseren! Juist omdat het zo dichtbij trein- en busverbindingen ligt. Ik ben daar enthousiast over."

Jermain: "Ik snap dat er meer woningen bij moeten komen, maar ik vrees dat de ontwikkelingen zullen leiden tot een verslechtering van bereikbaarheid per auto."

Ik kan geen keuze maken



Figuur 2: Resultaten enquête keuze 1



# 2

## Maak van de Spoorzone een aantrekkelijke entree van Bilthoven. Zorg ervoor dat de ontwikkeling bijdraagt aan een levendig centrum.

Naast de vraag naar woningen is het verbeteren van het gebied voor veel inwoners een reden om ontwikkeling van de Spoorzone toe te juichen. Zij vinden dat het centrum van Bilthoven meer reuring en levendigheid kan gebruiken en hopen dat de ontwikkeling van de Spoorzone bijdraagt aan een gezelliger centrum.

### Enquête:

In de enquête aan het inwonerspanel is gevraagd naar steekwoorden om de huidige Spoorzone te omschrijven (vraag 1). Respondenten noemen vooral termen als ‘een wat rommelig gebied’, ‘een sfeerloos stukje Bilthoven’, ‘bij elkaar geraapte industrie en een paar woningen’ of ‘nogal ongezellig’.

### Bewoners- en belangenverenigingen:

*“Het moet een parel worden waar we allen trots op kunnen zijn. Dat gaat wat ons betreft over de totale groenstructuur, klimaatadaptatie, biodiversiteit, uitstraling (‘toegangspoor naar het centrum’), duurzame mobiliteit, versterken ontmoetings- en recreatiefunctie. [...] Realiseer een kwaliteitsimpuls voor het gebied en voorkom dat het plan zich beperkt tot het doel ‘woningen realiseren’.”* En: *“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.”*

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

### Quotes:

*“Mag ik eerlijk zijn? Ik vind het centrum van Bilthoven nu sfeerloos, het is een behoorlijke treurnis. Er zijn weinig mensen op straat, dat kan echt beter.”* - Lunch met bewoners van Het Oosten.

*“Alsjeblieft, niet nog meer winkelruimte die vervolgens leeg blijft of waardoor elders lege panden komen!”* – Online bewonersreactie

“Het is goed dat er vele nieuwe woningen komen in de buurt van het station.  
Dat is goed voor het winkelcentrum en maakt het gebruik van het OV  
aantrekkelijk”. – Online bewonersreactie

“Er zijn geen nieuwe winkels nodig in de Spoorzone, er is al voldoende leegstand in  
het centrum.” – Gesprek informatiecentrum



# 3

**Gebruik de ontwikkeling van de Spoorzone als aanleiding om beide zijden van het spoor beter met elkaar te verbinden en de barrièrewerking van het spoor zoveel mogelijk te verminderen.**

Veel inwoners ervaren het spoor in Bilthoven als een ruimtelijke barrière met relatief weinig verbindingen tussen noord en zuid. De verbindingen die er wel zijn worden ervaren als minder prettig. De ontwikkeling van de Spoorzone biedt kansen om dit te veranderen.

Het ondergronds aanleggen van het spoor is een veelgehoorde wens, al geven veel respondenten tegelijkertijd aan niet te verwachten dat dit zal gebeuren vanwege de complexiteit en kosten. Wel stellen ze voor het aantal verbindingen voor voetgangers en/of fietsers te vergroten, bijvoorbeeld door de voetgangersbrug vanaf de P&R door te trekken naar de andere kant van het spoor of door extra onder- of boven-doorgangen te maken tussen beide zijden van het spoor.

## Enquête

In de resultaten van de enquête onder het inwonerspanel wordt in totaal 17 keer gerefereerd aan de Spoorzone als mogelijke verbinder tussen Bilthoven – Noord en – Zuid.

## Bewoners- en belangenorganisaties:

*“Versterk de Noord-Zuid verbinding. Het liefst door de Spoorzone te verlagen in een spoortunnel. Dat levert veel ruimte op. Als dat niet kan omdat het te duur is, verbind de Spoorzone dan op andere manieren met de gebieden er omheen.”*

- Workshop met belangenverenigingen.

*“Realiseer een aantrekkelijke verbinding Noord-Zuid.”*

- Punt 2 van integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

## Quotes:

*“De ontwikkeling van de Spoorzone is een mooie kans om de verbinden boven en onder het spoor te verbeteren.”* – Gesprek informatiecentrum

## De ontwikkeling van de Spoorzone moet slim inspelen op bestaande lokale woningbehoeften, zoals die van starters op de woningmarkt en van ouderen die willen doorstromen.

# 4

Gevraagd naar de behoefte aan nieuwe woningen komen in de gesprekken telkens opnieuw twee doelgroepen naar voren voor wie het woningaanbod in Bilthoven momenteel tekortschiet: starters op de woningmarkt (waaronder ook jonge gezinnen) en ouderen die willen doorstromen vanuit een gezinswoning.

Inwoners hebben ook ideeën over hoe de woningen voor deze doelgroepen eruit zouden moeten zien. Ouderen die zelf (op termijn) overwegen vanuit een gezinswoning naar een appartement te verhuizen geven aan dat zij zoeken naar nette appartementen met ruime vertrekken met een groot balkon of (gemeenschappelijke) tuin. Voor de jongere doelgroepen is betaalbaarheid het belangrijkste criterium. Verschillende deelnemers aan het participatietraject pleiten voor het meenemen van vernieuwende woonconcepten zoals ‘knarrenhof’.

Over de vraag hoe de woningen van verschillende doelgroepen door de wijk verspreid kunnen worden, lopen de meningen uiteen. Sommige groepen geven aan dat luxeappartementen voor ouderen het beste hun eigen gebouwen/complexen kunnen krijgen, terwijl anderen pleiten voor innovatieve woonvormen waarbij jong en oud door elkaar heen wonen. Ook over de vraag hoe sociale huur en vrijesectorwoningen over de wijk verspreid zouden moeten worden, verschillen de meningen.

### Enquête:

Bij vraag 10 van de enquête werd de respondenten gevraagd of zij nog iets kwijt willen aan het projectteam-Spoorzone. De wens om woningen te realiseren die aansluiten op lokale woningbehoeften komt in deze antwoorden vaak naar voren:

*“Woonmogelijkheden voor hopelijk ouderen en jongeren waardoor er kansen komen voor jongeren en er ook een betere doorstroom ontstaat binnen Bilthoven.”*

*“Bouw voor verschillende doelgroepen; ook voor ouderen die dan mogelijk grote huizen vrijmaken. Bouw ook evt. voor studenten, de verbinding met de Uithof is uitstekend. Ook voor medewerkers van de Uithof.”*

*“Het zou heel mooi zijn als er projecten als co-housing en Knarrenhof mogelijk zijn. Gezamenlijk wonen, gezamenlijke voorzieningen (zoals deelauto's). Levensloopbestendig wonen voor ouderen die dan mogelijk grotere woningen achterlaten.”*

**Bewoners- en ondernemersverenigingen:**

*“[Creëer een] goede mix van woningen en doelgroepen, wellicht focus op 50 plus en studenten. 50 plus wil graag dicht bij voorzieningen wonen en bij het centrum. Studenten dicht bij een knooppunt waar ze makkelijk naar Utrecht kunnen, of de Uithof. Plus je ziet steeds meer initiatieven ontstaan van studenten die maatje worden of ouderen helpen, met name in het kader van eenzaamheid. Hiermee kan je ook sociaal betekenisvol zijn. Kijk naar doelgroepen die elkaar versterken in de sociale interactie”*

– Input winkeliersvereniging t.b.v. workshop belangenverenigingen.

*“Kijk [...] 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.”*

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

**Quotes:**

*“Wij denken dat je woningen voor ouderen moet bouwen. Dan verhuizen zij uit hun grote woningen, en dan komen die vrij voor ons!”*

– Workshop met scholieren.

*“Ik vraag me [...] af of het concept van rijtjeshuizen in hofjes ook herhaald kan worden met [...] sociale huurwoningen of (nog beter) betaalbare woningen voor kleine gezinnen. Dus bouw niet alleen maar kleine appartementen/flats voor ouderen en alleenstaanden. Starters zijn tegenwoordig vaak al in de 30 - met kinderen of kindervwens.” – Online reactie*

*“Maak het geschikt voor meerdere leeftijdsgroepen. Jong en oud door elkaar. Misschien rond bouwen en in het midden een groene zone waar iedereen kan en mag komen. Bankjes erbij zodat er ook sociaal wordt.”*

– Enquête inwonerspanel

*“Normale appartementen qua grote, die ook voor starters te betalen zijn en waar je niet snel uitgroeit (bijv. 1 kamer appartement 25 m2.”*

*“De woningen moeten voor gemengde groepen zijn. Bijvoorbeeld veel kleinere woningen voor ouderen maar ook voor jongeren, die zorgen voor leven in de brouwerij. Ook is het belangrijk om woningen voor jonge gezinnen te ontwikkelen.” – Gesprek informatiecentrum*



# 5

## Onderzoek de mogelijkheid om bewoners uit De Bilt voorrang te geven op woningen in de Spoorzone

Deelnemers aan het participatietraject benadrukken dat de behoefte aan woningbouw in de regio groot is. Een deel van de inwoners vraagt zich wel af of de woningen die in de Spoorzone worden ontwikkeld worden voor de inwoners uit de gemeente, of dat voornamelijk ontwikkeld wordt voor de inloop vanuit andere gemeentes. Een meerderheid zou het een goed idee vinden als de gemeente zou nadenken over een strategie om (een deel van) de woningen beschikbaar te maken voor inwoners uit de gemeente de Bilt, hetzij via voorrangregels (sociale huur) of een strategie van eerst lokaal adverteren (vrije sector huur en koop).

### Enquête:

In de enquête werd deelnemers gevraagd of zij willen dat de gemeente onderzoek doet naar de mogelijkheid om woningzoekenden uit eigen gemeente voorrang te verlenen op nieuwe woningen in de Spoorzone. 62% van de respondenten gaf aan daar wel iets in te zien, 30% gaf aan dat er geen onderscheid hoeft worden gemaakt tussen woningzoekenden binnen en buiten de gemeente.



Figuur 3: Resultaten enquête keuze 2

Ook bij de open vraag aan het eind van de enquête werd deze wens om een voorrangregeling te onderzoeken nog door een aantal respondenten genoemd:

*“(Jonge) bewoners in De Bilt moeten in eigen gemeente woonruimte kunnen vinden. Geleuter van omwonenden over waardevermindering van hun huizen doet niet ter zake: onze jeugd moet in De Bilt kunnen blijven wonen anders gaat het dorp dood.”*

*“Ik snap dat er weerstand is op bouwen, maar waar moeten onze kinderen dan wonen? Het gros wat hier is geboren wil hier graag blijven. Geef deze voorrang op mensen van buiten de gemeente.”*

**Quotes:**

*“Het is goed als er een eerste kans is voor inwoners uit de gemeente De Bilt”*  
– Reactie pubquiz.

*“Ik snap dat er weerstand is op bouwen, maar waar moeten onze kinderen dan wonen? Het gros wat hier is geboren wil hier graag blijven. Geef deze voorrang op mensen van buiten de gemeente.” – Gesprek informatiecentrum*

*“Mijn zorg is dat er van de 500-1000 woningen die daar kunnen komen er maar heel weinig overblijven, omdat de inwoners die rondom het gebied wonen en al een huis hebben het hardste ‘NIMBY’ schreeuwen. En dat de woningzoekenden in onze gemeente, die graag óók een eigen of beter passende woning willen maar dat nog niet hebben, nog langer moeten wachten. Ik zou graag willen dat het bestuur ervoor durft te kiezen om nu eens te luisteren naar de stem van de woningzoekenden, en kiest voor méér woningen (richting de 1000) in plaats van minder.” – Reactie inwonerspanel*

*“Er kan veel stress ontstaan door de woningnood. Ik vind het dan ook belangrijk dat de bewoners van Bilthoven voorrang krijgen op de nieuwe woningen.” – Gesprek informatiecentrum*

# 6

## Kies voor bedrijvigheid die weinig verkeer aantrekt maar die wel zorgt voor meer levendigheid.

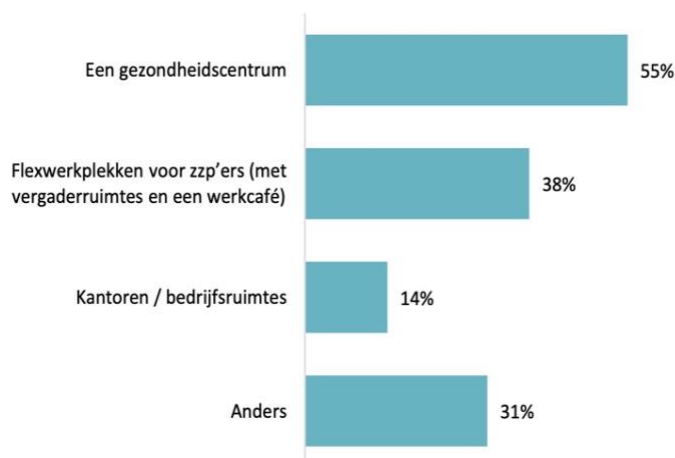
In de uitgangspunten van de gemeente staat dat de Spoorzone een ‘woon- werkgebied’ moet worden. Deelnemers aan het participatietraject laten weten dat de ontwikkeling van de Spoorzone wat hen betreft vooral moet bijdragen aan een levendiger centrum. Om concurrentie met huidige winkelaanbod te voorkomen, zouden er geen nieuwe winkels bij moeten komen. Wel zien veel inwoners ruimte voor andere voorzieningen. De volgende voorzieningen worden vaak genoemd: een café, een buurthuis, een gezondheidscentrum en flexwerkplekken voor zzp’ers of startups.

Veel bewoners geven aan liever geen grootschalige kantoorpanden in de Spoorzone te zien. Zij verwachten dat dit leegstand in de hand werkt en leidt tot een desolate straat in de avonduren. Een deel van de deelnemers lijkt nieuw gemeentehuis in de Spoorzone geen goed idee, als dit minder ruimte over laat voor woningbouw en tegelijkertijd wel verkeer aantrekt.

### Enquête:

In de enquête werd respondenten gevraagd aan welke voorzieningen op dit moment behoefte is. Daarop gaf 55% aan behoefte te hebben aan een gezondheidscentrum, 38% aan flexwerkplekken voor zzp’ers, 14% aan kantoren en 31% aan een andere voorziening. Opvallend is dat de behoefte aan een gezondheidscentrum niet op andere plekken in de enquête terugkomt.

**Aan welke andere commerciële of maatschappelijke voorzieningen is volgens u behoefte op deze locatie? U kunt meerdere opties aanvinken.**



Figuur 4: Resultaten enquête keuze voorzieningen

Uit de respondenten die kozen voor ‘anders, namelijk:’ kwamen de volgende antwoorden opvallend vaak naar voren: een bibliotheek, een ontmoetingsplek voor jongeren of ouderen en horeca.

#### Bewoners- en belangenverenigingen:

“Voorzieningen als het gaat om publieksvoorzieningen zoveel mogelijk in het centrum plaatsen, daar is veel leegstand denk aan gemeentehuis, bibliotheek, huisarts, tandarts, fysio, dienstverlening die ook open zijn overdag en mensen trekken. Zo zorg je dat de verkeers- en parkeerdruk in de Spoorzone niet toeneemt.”

– Punten winkeliersvereniging t.b.v. workshop

#### Quotes:

“Een koffietentje zoals ze die ook in Amsterdam of Utrecht hebben met goede koffie en moderne dranken zoals matcha latte. Plek om lekker in je eentje koffie te drinken en krant of tijdschrift te lezen of op je laptop te werken, maar ook om met een vriendin koffie te drinken. Een goede moderne bakker met divers en gezond brood. Een gezellige bruine kroeg. Iets voor kinderen: pannenkoekenhuis, speeltuin naar voorbeeld van Blik en Burgers in Zeist. Een park waar ook speeltoestellen en een zandbak voor kinderen is, misschien zelfs een buitenzwembadje naar voorbeeld van Beatrixpark te Amsterdam.” – Online reactie

“Kleine bedrijfspandjes die (tijdelijk) gehuurd kunnen worden voor lage prijs voor beginnende bedrijven of bedrijven die zich hier willen gaan vestigen, zoals een gezondheidszorg – praktijk, of een kunstenaar.” – Online reactie

“Het bouwen van een nieuw gemeentehuis in de Spoorzone [...] gaat ten koste van andere belanghebbenden (met name woningzoekenden) en komt ook de leefbaarheid en sociale veiligheid niet ten goede – (potentiële hangplek voor jongeren) – Online reactie.

# 7

## Gebruik de ontwikkeling in de Spoorzone om meer voorzieningen voor jongeren te creëren.

Jongeren geven aan dat er voor hen maar weinig voorzieningen in Bilthoven zijn, en dat ze zijn aangewezen op voorzieningen in Utrecht. Gevraagd naar het soort voorzieningen dat zij bedoelen, varieert dat van horecagelegenheden (‘een hippe, betaalbare kroeg’) tot een plek waar ze buiten kunnen zijn zonder iets te hoeven consumeren en zonder overlast te veroorzaken (bijvoorbeeld een skatepark of een buurthuis/soos).

### Quotes

“We gaan nu eigenlijk altijd naar Utrecht als we iets willen doen” – Workshop met jongeren

“Zorg voor een plek waar jongeren kunnen hangen zonder overlast te veroorzaken in de omgeving. Voor jongeren is er op dit moment weinig.” – Enquête inwonerspanel.

“Misschien een kroeg of zoiets. Iets voor jongere mensen. De meeste horeca is op ouder publiek gericht maar ik verwacht in deze woningen vooral jongere mensen.” – Reizigersgesprek



## Voer vooraf gedegen mobiliteitsonderzoek uit om te voorkomen dat het verkeer in de Spoorzone en omliggende wijken vastloopt.



Een terugkerend gespreksonderwerp is de autobereikbaarheid van de Spoorzone. Veel bewoners geven aan dat het verkeer nu al druk is en zij zich zorgen maken over een mogelijke verslechtering als het gevolg van meer autoverkeer. De roep om een gedegen mobiliteitsstudie met mogelijke oplossingen wordt in verschillende bijeenkomsten gedaan. De meest uitgebreide inbreng is een notitie van de Verkeerscommissie van de Bewonersvereniging Bilthoven Noord (zie bijlage C), waarin suggesties staan voor de punten die in een dergelijk mobiliteitsonderzoek wat de vereniging betreft aan de orde zouden moeten komen.

### Bewoners- en belangenverenigingen:

*“Het grote gemis op dit moment is een degelijke mobiliteitsverkenning voor de gemeente. Een actualisering van het GWP 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.”*

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

### Quotes:

*“Bij 500 tot 1000 woningen wordt de verkeerssituatie kritiek: nu stukt het verkeer in de spits al behoorlijk, zoveel woningen erbij kunnen die kleine rotondes niet aan. Verder zal er parkeeroverlast ontstaan: mensen willen toch een auto die men dan in de omliggende wijk gaan parkeren.”* – Enquête inwonerspanel

*“De huidige verkeersdrukke op de Soestdijkseweg Zuid is al enorm, deze zal alleen maar toenemen. Ik hoop dat er nieuwe ontsluitings- en aansluitingsmogelijkheden komen zoals een aansluiting vanaf de Herbie-rotonde naar de wijk Leyen en verder door naar de N234.”* – Gesprek informatiecentrum





# 9

## Verbeter de fietsroutes en de verkeersveiligheid voor fietsers, met name bij de twee rotondes aan beide zijden van het spoor.

Volgens veel respondenten is vooral voor fietsers de huidige verkeersveiligheid in de Spoorzone niet optimaal. Met name op tijden dat het druk is met fietsende scholieren ontstaan gevaarlijke situaties. Dit speelt onder meer rondom de rotondes aan weerszijden van het spoor, en op de wegen in Bilthoven-Noord die op de rotonde aansluiten.

Er worden verschillende specifieke suggesties gedaan om de situatie te verbeteren, zoals het beter scheiden van fiets- en autoroutes, het doortrekken van het fietspad dat parallel aan het spoor loopt, het veranderen van wegen in fietsstraten (auto te gast), de aanleg van 30km/uur-zones of het weghalen van verkeers-intensieve functies uit het gebied (zoals bedrijven die veel autoverkeer aantrekken en/of de P&R). Zie hiervoor ook het verslag van de workshop met bewoners- en belangenverenigingen.

### Enquête:

In de open vraag van de enquête kwam vaak naar voren dat de respondenten de huidige verkeerssituatie als slecht ervaren en zich zorgen maken over de situatie in de toekomst als er woningen in de Spoorzone worden gerealiseerd.

*“De huidige verkeersdrukke op de Soestdijkseweg Zuid is al enorm, deze zal alleen maar toenemen. Ik hoop dat er nieuwe ontsluitings- en aansluitingsmogelijkheden komen.”*

*“(...) Er moet een beter verkeersplan komen in Bilthoven. Ik woon aan de Soestdijkseweg - Zuid en de weg wordt steeds drukker en gevaarlijker. Het bouwen van nieuwe woningen moet niet zorgen voor een verslechtering van de situatie.”*

### Bewoners- en belangenverenigingen:

*“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.” En: “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.*” – integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

*“Het fiets- en het autoverkeer loopt nu over de twee bestaande rotondes Noord en Zuid en moet stringent gesplitst worden; dit houdt in dat de infrastructuur voor het fiets- en autoverkeer op twee niveaus aangelegd moet worden.”* – notitie Verkeerscommissie van Bewonersvereniging Bilthoven Noord

### Quotes

“Maak de fietsroutes van en naar het Spoorzone gebied alstublieft breder en veiliger [...] de rotondes aan beide zijden van Spoorzone kunnen beter (auto's stoppen vaak niet of laat) waardoor ik vaak (bijna) botsingen zie en ervaar. Fietspad langs Soestdijkseweg-Noord moet echt verbreed worden want ook hier zo vaak bijna-ongelukken omdat fietsers elkaar niet kunnen passeren in beide richtingen, en erg onveilig zo pal langs de drukke autoweg.” – nquête inwonerspanel

“Wij zeggen: de verkeerssituatie is nu al slecht, daar moet sowieso iets aan gebeuren. En al helemaal als er straks meer woningen bij komen” – Workshop met belangenverenigingen.

“De rotonde bij de Jan Steenlaan vind ik gevaarlijk, met name rond de ochtendspits voor scholieren. De mensen die uit de buurt komen weten dat ze van twee kanten kunnen komen, maar kom je niet van hier, dan kan dat misgaan.” – Gesprek informatiecentrum

“Fietsers gaan ook te snel, vooral bakfietsen, maar ik denk dat het in de ochtendspits vooral gevaarlijk is vanwege hardrijdende auto's. Snelheidsregelende maatregelen zijn dus echt gewenst.” - Reizigersgesprek

# 10

Leg goed uit wat de autoluwe ambitie precies inhoudt, omdat dit anders leidt tot scepsis.

Het woord ‘autoluw’ staat garant voor levendige discussies tussen voor- en tegenstanders. Regelmatig blijkt daarbij dat het niet helemaal duidelijk is wat er precies met de term wordt bedoeld. Als het gaat om het inpandig of ondergronds parkeren van auto’s zodat deze niet zichtbaar zijn in het straatbeeld, dan zijn de meeste inwoners daar voorstander van. Ook het aanbieden van meer mogelijkheden tot deelvervoer, de aanleg van fietsstraten waar de auto ‘te gast’ is of het verbeteren van het openbaar vervoer worden positief beoordeeld.

Waar veel inwoners sceptisch over zijn, is de (niet uitgesproken) inschatting dat toekomstige bewoners van de Spoorzone fors minder of geen auto’s zullen gebruiken. Zeker voor gezinnen met (jonge) kinderen en ouderen is de auto een noodzakelijk vervoersmiddel om bijvoorbeeld boodschappen te doen, naar sportwedstrijden (uit) te gaan of een bezoek te brengen aan vrienden of familie die niet bij een (trein)station wonen. De gemeente zou wat hen betreft beter moeten uitleggen hoe ‘autoluw’ er in de Spoorzone uit zou moeten zien, en wat het precies betekent. De achterliggende angst is dat bij een (te) lage parkeernorm de parkeerdruk zich zal verplaatsen naar de omliggende wijken.

## Enquête



Figuur 5: Resultaten enquête keuze 5

Figuur 6: Resultaten enquête keuze 5

### Bewoners- en belangenverenigingen:

“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 bermen”

“Zorg dat auto's maximaal uit het zicht zijn, gekoppeld aan duidelijke routing naar de parkeervoorzieningen.”

–Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.”

### Quotes

“Nu is een autoluw concept leuk maar hoe kunnen jullie nieuwe eigenaren dit opleggen. Hoe gaan jullie voorkomen dat de omgevende wijken zullen overlopen met mensen die daar hun auto's zullen parkeren (b.v. Vogelzang).”

– Enquête inwonerspanel.

“Ik vind autoluw niet realistisch. Ook als je met de woningbouw je richt op doelgroepen zonder auto. Dat werkt niet. Mensen moeten voor hun eigen huis kunnen parkeren en er moet zeker ook ruimte zijn voor visite.” – Gesprek informatiecentrum

“Ik weet niet of autoluw of deelvervoer realistisch is in Bilthoven. Mensen zullen toch het gemak willen hebben van een eigen auto.” – Gesprek informatiecentrum

“Ik begrijp nog niet zo goed wat autoluw voor Bilthoven zou moeten betekenen. Ik denk wel dat als er ergens minder gebruik moet worden gemaakt van de auto, dat wel hier dicht bij het station is. – Reizigersgesprekken

## Zorg voor voldoende parkeergelegenheid, met name ook voor de winkels in het centrum.

Een terugkerend onderwerp is de beschikbaarheid van parkeerplekken voor het centrum, een punt dat wordt genoemd door zowel bewoners als ondernemers. Zij hebben de indruk dat het op sommige momenten nu al lastig is om de auto op straat te kunnen parkeren, en moet worden voorkomen dat de ontwikkeling de situatie verslechtert. Er zijn overigens ook deelnemers die aangeven dat de P&R en de Driehoek een groot deel van de week veel lege parkeerplaatsen tellen en dat er sprake is van overcapaciteit.

De Driehoek wordt door de meeste deelnemers aan het participatietraject gezien als locatie voor woningbouw, wat de vraag oproept of er daarna nog voldoende parkeerruimte is voor bezoekers aan het centrum. Regelmatig noemen deelnemers aan het participatietraject de lage bezettingsgraad van de parkeergarage van winkelcentrum De Kwinkelier. Door deze aantrekkelijker en beter bekend te maken zou wellicht (een deel van) de verwachte parkeerdrukke kunnen worden weggevangen.

Aan de noordzijde van het spoor ontbreken momenteel volgens bewoners voldoende algemene parkeervoorzieningen voor bezoekers en werknemers, zeker met het oog op de toekomstige bevolkingsgroei in het gebied.

### Bewoners- en belangenverenigingen:

*“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.”*

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

*“Het voorstel is om de parkeergarage onder het winkelcentrum De Kwinkelier meer bekendheid te geven en met bewegwijzering te promoten.”* - Verkeerscommissie van de Bewonersvereniging Bilthoven Noord.

Quotes:

*“Zorg ook voor een algemene centrale parkeervoorziening aan de noorzijde van het spoor, misschien op de locatie van de P&R samen met de NS: een dubbellaagse parkeergarage bijvoorbeeld. Dan los je een deel van het probleem op”* – Interview met bewoner.

*“Voor de winkeliers lijkt het mij fijn als er wel voldoende parkeermogelijkheden blijven, misschien kan ondergronds parkeren dan een oplossing zijn”* –  
Gesprek informatiecentrum

*“Het liefst wil ik dat allebei de parkeerplaatsen [Driehoek en de P&R] blijven. Er moet echt voldoende parkeerplaatsen zijn”* – Gesprek informatiecentrum

*“Als er te weinig parkeerplaatsen zijn, dan verplaatst het probleem zich gewoon. Dan gaan mensen parkeren in omliggende buurten.”* – Gesprek informatiecentrum



# 12

## Ontwikkel zo groen en duurzaam mogelijk. Neem het bevorderen van de biodiversiteit daarbij als belangrijk uitgangspunt.

Inwoners vinden dat de Spoorzone op een groene, duurzame manier ontwikkeld moet worden. Daarbij horen wat hen betreft ook voldoende planten en bomen. Als hen de keuze wordt voorgelegd tussen verschillende soorten groen dan blijkt dat het bevorderen van de biodiversiteit wat hen betreft de belangrijkste doelstelling zou moeten zijn. Daarnaast moet het nieuwe groen aantrekkelijk zijn om te zien.

Er is een concreet idee binnengekomen voor het opwaarderen van het groene grasveld met bomen bij de kruising Rubenslaan/Rembrandtlaan. Door een ‘knip’ aan te brengen bij de Rubenslaan ter hoogte van dat grasveld, zou het groen kunnen worden vergroot en ontstaat er een klein parkje, met eventueel in de buurt een horecagelegenheid met terras (zie bijlage F).

### Bewoners- en belangenorganisaties:

*“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.” En: “Betrek de omliggende wijken bij deze kwaliteitsimpuls voor groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie en beperk je dus niet tot het plangebied van de Spoorzone.”*

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

*“Hittebestendig maken en behouden, dus niet te veel steen, meer groen en water.” En: “Verticaal groen”*

– Bijdrage winkeliersvereniging aan workshop met bewoners- en belangenverenigingen.

### Quotes:

*“Behoud het gezichtsbepalend groen. Doe geen bomenkap ten faveure van het verkeer. Bomen zorgen niet voor verkeersonveiligheid.” – Workshop met bewoners- en belangenverenigingen.*

*“Kan er een verbinding worden gelegd tussen het groen in Noord en Zuid, bv over het spoor heen door middel van een groen dak?” – Workshop met bewoners- en belangverenigingen.*

*“Het moet wel een boskarakter houden, dus ik wil veel groen! En iets van bankjes of speelvelden zou leuk zijn.”- Gesprek informatiecentrum*

*“Het enige stukje groen in de directe omgeving van Rubenslaan/Rembrandtlaan is het driehoekige grasveld met bomen. [...] Door [van de Rubenslaan een doodlopende weg te maken] en deze weg te zien als een toegangsweg voor dit verzorgingstehuis en de overige bewoners zal alleen bestemmingsverkeer gebruik maken van dit deel van de Rubenslaan; fietsers en voetgangers kunnen volop gebruik maken. [...] Het bestaande groene parkje zou de centrale plek kunnen worden voor oude en nieuwe bewoners. De parkeerplaatsen verdwijnen en wellicht is het mogelijk verbinding te maken met het groen in de nieuwe wijk op de Staart.”*  
 – Ingezonden initiatief Rubenslaan.

*“Doe wat het beste is voor het milieu. De mens went vanzelf.” – Reizigersgesprek*



Figuur 7: Resultaten enquête keuze 4

Figuur 8: Resultaten enquête keuze 4

# 13

## Hou vast aan de doelstellingen op het gebied van energieneutraliteit en klimaatbestendigheid

Inwoners kunnen zich over het algemeen vinden in de doelstellingen die de gemeenteraad heeft geformuleerd op het gebied van duurzaamheid, energieneutraliteit en klimaatadaptatie.

### Bewoners- en belangenverenigingen:

*“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.” En: “Maak een integraal plan voor woningbouw in combinatie met warmtevoorziening (-net) en opwek van elektriciteit.”*

– Integrale visie op de Spoorzone Bilthoven, bewoners- en ondernemersverenigingen.

### Quotes:

*“Lokale opvang van regenwater”, “Gebruik bodemenergie zodat de gebouwen energiepositief worden”, “Groene daken met zonnepanelen, gevels met zonnepanelen.”* – Workshop met belangenverenigingen.

*“Emissieloos, circulair, demontabel, industrieel bouwen en gebruik van refabricatie”* – Workshop met belangenverenigingen.

*“Richt het voor vogels in”.* En: *“Leg bloemenhubs aan”* – Workshop met belangenverenigingen.

*“Het zou mooi zijn als er duurzamer gebouwd zal worden, met iets als houtbouw bijvoorbeeld.”* – Gesprek informatiecentrum

*“Ik vind duurzaamheid heel belangrijk. Het liefst wil ik het gebied zo groen mogelijk. Ik zie een toekomst voor me waarin de Spoorzone een duurzaam woongebied is met toekomst voor nieuwe generaties.”* - Reizigersgesprek



# 14

## Zoek in het ontwerp van de openbare ruimte aansluiting bij het typische karakter van Bilthoven: lanen met bomen en gebouwen in een parkachtige omgeving.

In de gesprekken is gevraagd wat inwoners zien als het ‘typische karakter’ van Bilthoven. Hierbij vallen woorden als ‘kleinschalig’, ‘dorps’ en ‘groen’. Gevraagd wat dit zou moeten betekenen voor het stedenbouwkundig ontwerp voor de Spoorzone, geven veel inwoners aan dat de nieuwbouw aansluiting zou moeten zoeken bij de lanen met bomen die Bilthoven wat hen betreft kenmerken. Ook appartementsgebouwen in een parkachtige omgeving, zoals bij Huize het Oosten, worden als ‘passend’ gezien.

De eigenaar van een perceel dat grenst aan de Spoorzone (bij de kruising van de Rubenslaan en Rembrandtlaan) is actief voor de Stichting Samen Oud in Eigen Buurt” die oplossingen ontwikkelt voor ouderen die in de eigen buurt willen blijven wonen in kleinschalige complexen. Als reactie op de voorgenomen visievorming heeft hij een initiatief ingediend voor de ontwikkeling van een kleinschalig appartementencomplex voor ouderen, omdat dit volgens hem aansluit bij de woonbehoefte in Bilthoven en bij de gewenste ontwikkeling van de Spoorzone (zie ook bijlage F). Hij zou graag zien dat dit initiatief wordt meegenomen in de visievorming op de Spoorzone.

### Bewoners- en belangenorganisaties

“[Je moet een] parkachtige omgeving maken (ze hadden ooit in Baarn een mooi plan wonen in het park waarbij ondergronds parkeren en boven een park met appartementencomplexen. Katwijk is een mooi voorbeeld van ondergronds parkeren en boven boulevard en groen.”

– Bijdrage winkeliersvereniging aan workshop met bewoners- en belangenverenigingen.

### Quotes

*“De Rembrandtlaan bij Huize Het Oosten moet wat mij betreft een seniorenbuurt blijven. Er is daar zeker ruimte voor woningen, maar sluit dan aan bij een opzet zoals van Huize het Oosten met woongebouwen in een parkachtige omgeving.”* – Lunchbijeenkomst met bewoners Het Oosten.

*“We hebben de uitdaging opgenomen om positief mee te willen doen in het ontwikkelen van ons woongebied en hebben daar ook een visie over die, volgens ons, bijdraagt aan de verhoogde leefbaarheid zonder dat het een bedreiging vormt voor de plannen van de gemeente. [...] Wij denken dat met [...] een kleinschalig wooncomplex van 7 appartementen niet alleen aan een behoefte voorziet, maar ook het perceel optimaal gebruikt en weerbarstiger is tegen de verwachte toename van het verkeer. [Zodat] Ouderen in de omgeving van Bilthoven-Noord de mogelijkheid krijgen samen oud te worden in eigen buurt.”* Indiener bewonersinitiatief Rubenslaan.

*“De nieuwe ontwikkelingen moeten wel passen het dorpse en boskarakter van Bilthoven. Dat betekent dat er veel groen moet zijn.”* – Gesprek informatiecentrum

*“Ik wil graag dat er in een iets klassiekere stijl gebouwd wordt, met een mooie witte of gele steen. En liever geen plat dak!”* – Gesprek informatiecentrum

*“Lanen met bomen zijn echt typisch voor hier. Dat is altijd mooi voor elk jaargetijde.”* – Gesprek informatiecentrum

# 15

**Bepaal zorgvuldig wat de maximale bouwhoogte wordt. Sommige inwoners vinden vier bouwlagen in de hele Spoorzone het maximum, terwijl anderen vijf of zes bouwlagen op een aantal specifieke plekken prima vinden, zeker als daarbij wordt gewerkt met terrasvormige bouw.**

Over de vraag hoeveel bouwlagen ‘passend’ zijn in de Spoorzone Bilthoven lopen de meningen uiteen. Tot 3 of 4 bouwlagen vinden vrijwel alle deelnemers de hoogte passend. Naarmate daar etages bij komen vinden steeds minder inwoners dat passend. Een enkeling vindt dat hoogteaccenten van meer dan 6 etages op gepaste plekken ook wel zouden moeten kunnen.

Het gaat veel deelnemers aan de gesprekken niet om de hoogte an sich. In dit verband werd verschillende keren Huize het Oosten als voorbeeld genoemd: enkele gebouwen hebben daar vijf bouwlagen maar ze staan tegelijkertijd ruim in een parkachtig groene omgeving, waardoor het geheel geen ‘stedelijk’ karakter heeft.

Gevraagd naar plekken waar vijf of zes bouwlagen in de Spoorzone passend zouden zijn, wordt het vaakst verwezen naar de Driehoek, de Timpe en de plekken direct aan het spoor. Daarbij wordt aangegeven dat het ontwerp van de gebouwen rekening zou moeten houden met de omgeving door zo groen mogelijk te ontwikkelen, passend materiaalgebruik toe te passen en terrasvormige bouw (een stapsgewijze verlaging naar bestaande bebouwing buiten de Spoorzone toe).

## Enquête



Figuur 9: Resultaten enquête keuze 3

Figuur 10: Resultaten enquête keuze 3

### Bewoners- en belangenverenigingen:

*“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 erfgrans 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.”*

– Integrale visie bewoners- en ondernemersverenigingen.

### Quotes:

*“Gebouwen van 5 of meer bouwlagen moeten een uitzondering zijn en we willen een groen en leefbaar dorp blijven. Er is prachtig natuurschoon in de nabije omgeving en er staan hoge flats.” - Enquête Inwonerspanel*

*“Hoogbouw is noodzakelijk voor het woningtekort. Daarbij moeten we zorgen dat de gebouwde woningen gasloos zijn en veel groen hebben. Standaard groen dak of zonnepanelen op de daken bijvoorbeeld zou erg verstandig zijn.”*

*“Ik zie liever dat het overal 3 verdiepingen wordt maar als het ergens hoger moet, dan kan dat wellicht bij de Driehoek.” – Gesprek informatiecentrum*

*“Ik zie best een mogelijkheid om hoger te bouwen bij de Driehoek. 8 verdiepingen vind ik dan best kunnen.” – Gesprek informatiecentrum*

*“Wat mij betreft mag het bij de Timpe best wat hoger maar richting Rembrandtlaan moet het echt lager.” – Gesprek informatiecentrum*

*“Je kan misschien wat hoger bouwen richting het spoor, als het maar niet 1 rechte bovenlijn is, als je begrijpt wat ik bedoel. Ik wil niet dat het te massief is. In de rest van de Spoorzone vind ik 3 verdiepingen passender.” – Gesprek informatiecentrum*

*“Het lijkt mij wel een idee om de boomgrens aan te houden als de hoeveelheid etages.” – Gesprek informatiecentrum*

*“Woningen hier lijkt mij goed, zo niet nodig! Je kunt dan ook prima de hoogte in gaan. 5 tot 6 verdiepingen kan.” – Reizigersgesprekken*

**16** Knap het Dudok-monument aan de Julianalaan 1 op. Maak er een aantrekkelijke, gezellige entree van voor het centrum, bijvoorbeeld door er een maatschappelijke, culturele of horeca-functie aan te geven.

Een meerderheid van de respondenten uit het inwonerspanel vindt dat het winkelpand aan Julianalaan 1, dat onderdeel uitmaakt van het Dudok-complex, behouden moet blijven zoals het nu is. Een gepassioneerde groep omwonenden maakt zich sterk voor het opknappen van het gebouw. Het zou volgens hen onderdeel moeten gaan uitmaken van de aantrekkelijke entree van het centrum van Bilthoven. Daarbij worden verschillende suggesties genoemd voor de toekomstige functie. De meest genoemde zijn: laagdrempelige horeca, cultuurhuis, buurthuis.

Een minderheid van de respondenten vindt dat er best naast of aan het winkelgebouw van Dudok gebouwd zou mogen worden, als dit meer woningen en een aantrekkelijke entree van het centrum zou opleveren.

**Quotes:**

*“Sloop van het lage winkeldeel van het Julianacomplex leidt tot een aantasting van het aanzien van een markant en beeldbepalend beschermd gebouwencomplex. Het in stand houden van de schepping van Dudok betekent hier een blijvende versterking van de allure van het centrum met een kwaliteitsimpuls”* – Notitie eigenaren woningen Julianaflat.

*“Dudok sloop je niet, die koester je”* - Pubquiz

*“Wanneer er gebouwd wordt aan/met de Dudok flat, doe dat dan wel met aantrekkelijke manier. Er zijn veel voorbeelden van historisch erfgoed dat in stand is gelaten in combinatie met nieuwbouw. (Concertgebouw, stadhuis Utrecht, etc.)”* – Online reactie

*“Ik vind niet dat je moet bouwen boven op Julianalaan 1. Het zou iets van een publieke functie moeten krijgen, of iets over Dudok en de geschiedenis van Bilthoven.”* – Gesprek informatiecentrum



Figuur 11: Resultaten enquête keuze 6

Figuur 12: Resultaten enquête keuze 6



**17** Informeer inwoners bij elke stap op een heldere, transparante manier en leg goed uit waarom bepaalde beslissingen worden genomen.

Wat opvalt in de gesprekken is dat veel inwoners nog niet het vertrouwen hebben dat de gemeente hun opvattingen daadwerkelijk mee zal nemen in de visievorming. Zij menen dat er al een plan ligt en het participatietraject voornamelijk ‘voor de bühne’ wordt georganiseerd om te laten zien dat de gemeente met iedereen heeft gesproken. Hierbij verwijzen zij onder meer naar de aanvraag die de gemeente in 2022 heeft ingediend bij het Rijk voor een zogenoemde ‘bijdrage woningbouwimpuls’. Hierbij zat een massastudie naar de mogelijkheden voor woningbouw in de Spoorzone. Deze wordt door een aantal inwoners opgevat als definitief plan.

Ook in het vervolgtraject moet de gemeente rekening houden met een groep bewoners die vertrouwen mist. Dat kan het beste door op een heldere en transparante manier de verschillende stappen en beslissingen over de gebiedsvisie voor de Spoorzone terug te (blijven) koppelen aan de samenleving.



Quotes:

*“Dit hele participatietraject is toch gewoon een aanfluiting, sorry dat ik het zeg. De gemeente weet allang wat ze gaat doen.”* – Lunch Huize het Oosten

*“Duidelijk, eerlijk en veel blijven communiceren over uitkomsten inbreng omwonenden. Op verschillende manieren meningen en ideeën actief ophalen (zoals deze enquête, maar misschien ook iets huis aan huis). Naar zo'n avond of infolocatie gaan is weer zo'n stap.”* – Enquête inwonerspanel.

*“Volgens mij liggen de plannen al klaar. Wel de beste manier om oeverloos geleuter van omwonenden en inspraakverslaafde Bilthovenaren te vermijden. Gezien het gesteggel over de Kwinkelier kan dat inspraakgeleuter nog jaren duren.”* – Online reactie

*“Ik wil graag dat de gemeente echt luistert naar haar inwoners en niet met ‘kunstjes’ komt of de spelregels tussendoor aanpast.”*  
– Gesprek informatiecentrum

*“Ik vind het leuk dat de gemeente dit doet maar ik heb verder niet echt veel verwachtingen bij dit participatie project.”* – Gesprek informatiecentrum

*“Eerlijk gezegd vind ik de communicatie van de gemeente slecht. Er wordt vaak niet geluisterd naar bewoners en meestal worden alleen de ‘usual suspects’ bereikt.”* – Reizigersgesprekken

*“Ik heb wel een beetje het gevoel dat mensen geen vertrouwen hebben en dat komt met name omdat in het verleden niet zoveel is gedaan met participatie.”*  
– Reizigersgesprekken





KEUKENS  
BADKAMERS  
TEGELS

eba  
essing

Plasmacampus 28

INDOOR  
KUNSTEN  
ANTIE

