

Aan de gemeente De Bilt  
Postbus 300  
3720 AH De Bilt

De Bilt, 15 februari 2021

Betreft: Advies IVN-De Bilt e.o. inzake Samen werken aan wonen

Geachte medewerkers,

Zoals ook op de website van de gemeente onder het hoofdje 'Samen werken aan wonen' aangegeven is de gemeente samen met bewoners, etc., van de afzonderlijke kernen en ook wijken een proces gestart teneinde te bezien alwaar binnen de gemeente mogelijk kansrijke locaties aanwezig zijn voor het bouwen van woningen. Dat nadat de gemeenteraad eerder had besloten, dat ook gezien de vele reacties vanuit de bevolking, inclusief maatschappelijke organisaties, niet in te stemmen met het 'Rv Aanwijzen woningbouwlocaties gemeente De Bilt' zoals dat op dat moment voorlag. Dat m.u.v. een drietal locaties.

Mede n.a.v. het: 'Rv Aanwijzen Woningbouwlocaties gemeente De Bilt' is toen ook door het IVN-De Bilt e.o. een uitgebreide inspraakreactie gegeven (zie ook de bijlage: 'Inspraakreactie IVN-De Bilt e.o. RV Aanwijzen woningbouwlocaties gemeente De Bilt'). Dat ook aangezien bij vele van de voorgestelde locaties er waarden van natuur en/of cultuurhistorie in het geding waren. Groene waarden die overigens niet alleen van betekenis moeten worden geacht planten en dieren, maar uiteindelijk ook voor de gezondheid van de mens, zoals bijvoorbeeld m.b.t. de luchtkwaliteit, maar ook in het kader van de klimaatverandering. In ieder geval dus o.i. goed dat er in die zin bij de gemeente een herbezinning heeft plaatsgevonden en men dus vanaf het begin bij (bepaal)de opgave woningbouw<sup>1</sup> de burgers en ook belangenorganisaties hierbij wil betrekken. Waarbij dus de afzonderlijke kernen en wijken in de gelegenheid wordt gesteld met een (gedragen) advies te komen, evenals iedereen om kansrijke locaties aan te dragen. Uiteindelijk zal dat dan moeten leiden tot een 'Eindadvies' aan de gemeenteraad, dat dan door de Redactieteam vanuit de samenleving zal worden opgesteld. Althans zo heeft het IVN-De Bilt e.o. dat vanuit de informatie op de gemeentelijke website begrepen.

Kernpunt van het advies zoals het IVN-De Bilt e.o. wil meegeven is om vanaf het begin bij locaties rekening te houden met de waarden die op een bepaalde plek aanwezig zijn, niet alleen vanuit het groen, dus waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, maar dus ook algemene leefomgevingskwaliteiten die ook vanuit gezond stedelijk leven van belang moeten worden geacht (zie ook aandacht voor 'Healthy Urban Living'). Wat betreft dat laatste gaat het dus ook om het algemene welbevinden, dus de directe relatie tussen natuur en gezondheid (zie in deze dus ook o.a. ook de factsheet: 'Natuur en gezondheid (IVN, 2013)'), evenals ook om betekenis van het groen m.b.t. klimaatverandering (dus o.a. aanpak hittestress). In die zin is het IVN-De Bilt e.o. dus een groot voorstander van wat dan als: 'Natuurinclusief ontwerpen' kan worden aangeduid en waarbij dus vanaf het begin bij eventueel ontwikkelingen met gegeven waarden, etc. rekening wordt gehouden.

---

<sup>1</sup> Zoals ook in de zienswijze van het IVN-De Bilt e.o. aangegeven kun je tegen die bouwopgave overigens op verschillende wijze aankijken, maar dat zal duidelijk zijn.

In ieder geval is het IVN-De Bilt e.o. er dus geen voorstander van dat gebieden en locaties tot ontwikkeling moeten worden gebracht waarbij zekere waarden aanwezig zijn. In het bijzonder gaat het dan om locaties die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur van de gemeente (zie in deze dus ook het 'Groenstructuurplan gemeente De Bilt), maar ook locaties met zekere cultuurhistorische waarden (zie in deze dus o.a. ook de: 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente De Bilt).

Ook zou dus rekening moeten worden gehouden met meer algemene uitgangspunten, zoals (wettelijke) voorwaarden, zoals de 'Ladder van duurzame verstedelijking', etc., zij het dat het IVN-De Bilt e.o. vanwege betekenis van het buitengebied voor diverse waarden dus sowieso geen voorstander is van het bouwen buiten het stedelijk gebied/rode contour (zie wat betreft die waarden in het buitengebied dus o.a. ook het 'LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)'), dat dus ook teneinde te voorkomen dat gemeente De Bilt haar groene karakter (op termijn) verliest, hetgeen toch ook een belangrijke kernkwaliteit van de gemeente De Bilt is (zie in deze dus o.a. het zogenaamde 'Bilts Manifest'). Dat ook als groene contramal t.o.v. de stad Utrecht.

Voor zover dan toch op een bepaalde plek wordt gebouwd zou men dus ook niet alleen de hoogste standaarden op gebied duurzaamheid in het algemeen in acht moeten nemen, dat wederom met het oog op klimaatverandering, maar dus ook meteen moeten bezien hoe toekomstig woonlocaties zo natuurvriendelijk mogelijk kan worden ingericht, dus te bezien hoe meteen ook aan biodiversiteit een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven (zie in deze ook motie m.b.t. de biodiversiteit gemeenteraad, d.d. 11 juli 2019 ), evenals ook meteen klimaatbestendig. In die zin zijn er inmiddels in den lande vele fantastische voorbeelden, dus het zou mooi zijn als de gemeente daar een voorbeeld aan zou nemen (zie in deze dus o.a. ook de brochure: 'Aan de slag met natuurinclusief bouwen (Natuur en Milieufederatie Zuid Holland, 2019)'). Wat dat betreft kan de gemeente dus nog een hele slag maken, zoals o.a. de eerdere ervaringen met o.a. het project Melkweg leren, waar bij de ontwikkeling dus niet tot nauwelijks rekening is gehouden met aldaar aanwezige bomen.

Uiteraard zijn wij altijd bereid tot een nadere toelichting.

Hoogachtend,

Patrick Greeven (IVN De Bilt e.o., Werkgroep Natuur en Milieu)

## Bijlage

### Reactie IVN De Bilt e.o. inzake: 'Notitie Woningbouwlocaties gemeente De Bilt'

Geachte leden van de Commissie Ruimte,

1. Op vrijdag 04 oktober j.l. is door de gemeente de: 'Notitie Woningbouwlocaties gemeente De Bilt (hierna 'Notitie Woningbouwlocaties')' naar buiten gebracht. Dat na een eerder uitstel. Eveneens is de op 10 oktober j.l. geplande hoorzitting op het laatste moment vanwege de verwachte grote toeloop uitgesteld, waarbij dan nu 3 afzonderlijke nieuwe hoorzittingen staan ingepland. Aangezien het IVN-De Bilt e.o. feitelijk wil inspreken op alle locaties, ook al aangezien van alle locaties toch een bepaalde invloed op bepaalde waarden uitgaat, is het voor haar nog even onduidelijk hoe zij dan haar meer integrale bijdrage naar voren kan brengen;
2. Hoe dat ook zij, eerst zal kort worden ingegaan op het 'Planproces'. Daarna zal op de 'Notitie Woningbouwlocaties' zelf zal worden ingegaan, zowel in algemene zin als meer specifiek. Afgesloten zal worden met een conclusie;

#### Planproces

3. Zoals ook in de: 'Notitie Woningbouwlocaties' aangegeven vindt de notitie feitelijk haar grondslag in de 'Woonvisie 2013 – 2020' en dan in het bijzonder in het in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde: 'Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid'. Daarin wordt dan op basis van een prognose van de bevolkingsontwikkeling (door de zogenaamde 'Stec-groep') een woningopgave tot 2026 van in totaal 845 woningen aangegeven<sup>2</sup>;
4. Teneinde aan de gegeven opgave vorm te geven is dan in december 2018 door de gemeenteraad de: 'Notitie Uitgangspunten Woningbouwambitie' vastgesteld, waarin dan op basis van een in die zin reeds in het: 'Aanvullend Woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid (gemeente De Bilt, 2016)' gegeven analyse een aantal uitgangspunten m.b.t. de selectie van mogelijke nieuwe woningbouwlocaties wordt aangegeven;
5. Thans ligt dus de in de: 'Notitie Woningbouwlocaties' als zodanig aangegeven potentiële woningbouwlocaties ter besluitvorming aan uw gemeenteraad voor;
6. Wat hierbij in algemene zin m.b.t. het planproces meteen opvalt is dat daarbij als algemeen uitgangspunt is gekozen voor het participatieniveau: 'Mee-weten', dus feitelijk alleen het in kennis stellen burgers van de gegeven lijst, kennelijk dus zonder dat zij daar over hebben kunnen: 'Mee-denken'. Dat laatste zou dan wel mogelijk zijn op het moment dat de gegeven locaties verder worden ontwikkeld, maar dan liggen de

---

<sup>2</sup> Weliswaar is dan in het beleidskader: "Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid" in de betreffende Bijlage 4: 'Achtergrond informatie woningmarkt De Bilt' een samenvatting van de bevindingen van de Stec-groep opgenomen over de woningmarkt van De Bilt, maar aangezien het IVN-De Bilt e.o. zelf niet over het betreffende rapport beschikt, is het haar ook niet bekend van welke aannames daarbij is uitgegaan en dan in het bijzonder t.a.v. de toekomstige bevolkings- en woningmarktontwikkeling. De ervaring is immers dat de Stec-groep daarbij gebruik maakt van de zogenaamde Primos-gegevens en bij die gegevens wordt vaak meteen al rekening gehouden met de plancapaciteit die binnen bepaalde gemeente aanwezig is, zonder dat een beeld wordt gegeven van de autonome ontwikkeling van de bevolking, dus de ontwikkeling op basis van het 'migratiesaldo nul'. Pas dan is o.i. ook echt een goede vergelijking mogelijk wat een bepaald bouwprogramma voor de bevolkingsontwikkeling betekent, dat mede ook aangezien de gemeenten in de regio niet langer zelf over hun woningmarkt gaan, maar de toewijzing van met name sociale huurwoningen op regionaal niveau plaatsvindt, dus er sprake is van een: 'regionale woningmarkt'.

randvoorwaarden, inclusief dus ook de aantallen op een bepaalde locatie te realiseren woningen, al vast, dus gaat het feitelijk alleen nog, althans zo leidt het IVN-De Bilt e.o. dat uit de stukken af, over een inpassings-opgave, welke waarden daarbij dan ook in het geding zijn;

### **Inhoudelijke aspecten**

7. Eerst zal wat betreft de: 'Notitie Woningbouwlocaties' een meer algemene reactie worden gegeven, inclusief een aantal '*Algemene opmerkingen*', waarna nog een aantal meer specifieke aspecten aan de orde worden gesteld, eveneens met een aantal '*Specifieke opmerkingen*';

### Algemeen

#### *Aantallen*

8. Wat betreft de woningbouwambitie in eerste instantie opvalt is dat de gemeente op basis van een prognose van de Stec-groep uit 2016 uitkomt op in totaal een woningbouwopgave voor de periode 2016 - 2026 van 845 woningen (zie hiertoe met name ook het: 'Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid (De Bilt, 2016)'). Dat terwijl feitelijk sprake zou zijn van een daling van de bevolking. In die zin zou de ambitie dan ook niet zozeer zijn gericht om die daling van de bevolking te voorkomen, maar veeleer – ook al aangezien De Bilt met name ook door relatief hoge instroom van ouderen van buiten vergrijsd - om tot een woningvoorraad te komen die (meer) passend is bij de bevolkingssamenstelling in 2026<sup>3</sup>. Althans zo leidt het IVN-De Bilt e.o. dat uit diverse stukken af;
9. Wat betreft dat getal van 845 woningen valt het dan verder op dat dat kennelijk als een hard gegeven wordt genomen, dat terwijl dat bijvoorbeeld hoger is dan de opgave die daartoe in de: 'Provinciale Structuurvisie 2013 – 2028' voor de gemeente De Bilt wordt aangegeven, namelijk 670 woningen. In die zin is het dan dus tevens de vraag, hoe hard dan aan dat getal van 845 woningen zou moeten worden vastgehouden, met name ook als dat aantal toch ten koste gaat van de binnen de gemeente De Bilt aanwezige groene (en overige) kwaliteiten;

#### *Keuzeprocess woningbouwlocaties*

10. Teneinde op basis van de (veronderstelde) opgave van 845 woningen dan het uiteindelijke 'tekort' aan nieuwe woningbouwlocaties te kunnen bepalen, ook rekening houdend met de reeds bestaande plancapaciteit, wordt dan in deel 2 van de: 'Notitie Woningbouwlocaties' allereerst een inzicht gegeven in het aantal woningen dat tussen 2016 en 2019 reeds is gebouwd, namelijk in totaal 260 woningen. In die zin zou er dus nog een restopgave van 585 woningen zijn (zie in deze ook de: 'Notitie Woningbouwlocaties', de bovenste tabel op pag. 5).  
Vervolgens wordt dan voor de resterende jaren tot 2026 een inschatting gemaakt van de harde en zachte plancapaciteit, dus van de woningbouwlocaties die reeds hard zijn, dus waarvoor de procedure reeds is doorlopen (met in totaal een capaciteit van 435

---

<sup>3</sup> Overigens wordt door de Stec-groep op basis van de hen gemaakte analyse aangegeven dat gezien de instroom van met name ouderen er dus binnen de gemeente niet zozeer nog behoefte is aan eengezinswoningen, maar juist aan de bouw van appartementen, al dan niet met een zorg-component. Daardoor zou dan ook weer een bepaalde doorstroming tot stand kunnen komen.

woningen<sup>4</sup>) òf waarvoor er wel al plannen liggen, maar die nog niet echt hard zijn (met in totaal een capaciteit van 545 woningen<sup>5</sup>)<sup>6</sup>. Dan komt men in totaal tot een restcapaciteit van 980 woningen (zie ook de: 'Notitie Woningbouwlocaties', de tabel op pag. 6 én voor het totale overzicht van de harde plancapaciteit ook de bij de 'Notitie Woningbouwlocaties' als zodanig gevoegde Bijlage: 'Harde capaciteit in portefeuille', pag. 20)<sup>7</sup>.

Vergelijken we dus de (veronderstelde) opgave met de beschikbare plancapaciteit dan is er feitelijk sprake is van een overcapaciteit van 395 woningen (zie voor het totale overzicht ook de: 'Notitie Woningbouwlocatie', de bovenste tabel op pag. 7). Dus dat er in die zin geen directe noodzaak voor het zoeken naar extra locaties tot 2026 zou zijn, zelfs niet als rekening wordt gehouden met een planuitval van 20 % (dus van 117 woningen);

11. Vervolgens wordt aangegeven waarom er (desondanks) dus toch gezocht dient te worden naar nieuwe woningbouwlocaties. Dat zou dan daarmee samenhangen dat er overeenkomstig de geschetste plancapaciteit (inclusief de kennelijk daarbij reeds gemaakte afspraken) onvoldoende 'sociale huurwoningen' en ook 'middenhuur woningen' kunnen worden gebouwd. Uitgaande van de opgave om van 2016 tot 2026 in totaal 450 sociale woningen te willen bouwen (dus met een aandeel van de sociale woningbouw in de totale gegeven opgave van 845 woningen van (maar liefst) 44 %), evenals in totaal 98 middenhuurwoningen (dus uitgaande van (minimaal) 10 % middenhuurwoningen), komt men dan, dus rekening houdend met de mogelijkheden voor de betreffende woningen binnen de totale plancapaciteit, tot een (verondersteld) 'tekort' aan sociale huurwoningen van 147 woningen en middenhuur van 17 woningen (zie voor het totale overzicht ook de: 'Notitie Woningbouwlocaties', de 'Overzichtstabel' op pag. 8 onderaan).

---

<sup>4</sup> Met dus o.a. de locatie Hessing met in totaal 104 woningen.

<sup>5</sup> Alhoewel er dus in tegenstelling tot de locaties met een harde plancapaciteit, dus geen lijst is opgenomen van de locaties met een zachte plancapaciteit, maken daar dus kennelijk wel de locaties voor de Schapenweide en ook het HF Wittecentrum deel vanuit. Wat betreft de locatie van de Schapenweide met een oppervlakte van 12 ha zou je daar, tenminste als je dat vanuit een bepaalde stedenbouwkundige visie (inclusief het rekening houden met het huidige groene karakter) al zou moeten willen, dan alleen al in totaal zo'n 300 woningen kunnen bouwen (zie overigens de gegeven: 'Ontwikkelperspectieven').

<sup>6</sup> Meer in het algemeen blijft het voor het IVN-De Bilt e.o. toch onduidelijk of in de diverse gegeven overzichten alle mogelijkheden zoals deze in en rond het Stationsgebied Bilthoven aanwezig zijn wel zijn meegenomen, ook al aangezien juist ook daar o.i. nog een aantal terreinen aanwezig zijn waar zo mogelijk in relatief hoge woningdichtheden zou kunnen worden gebouwd. Zoals dus o.a. het terrein vlak bij het station alwaar zich thans een groot parkeerterrein bevindt en alwaar door bouw van gestapelde woningen met daaronder dan een parkeergarage eenvoudig van meervoudig ruimtegebruik sprake kan zijn (zie in deze ook de focus op: 'OV Knooppunten' in het kader van de stedenbouwkundige analyses U-10/U16). Weliswaar wordt aan de mogelijkheden voor de bouw van woningen in het kader van het Centrumplan Bilthoven aandacht besteed bij de opsomming van de zachte plancapaciteit van de gemeente (zie in deze dus de: 'Notitie Woningbouwlocaties', de opsomming op pag. 6), maar de vraag is dan, ook al aangezien daarvan geen exacte lijst is opgenomen, of deze dus volledig is.

<sup>7</sup> Uiteraard is het totaal aantal woningen dat je op basis van de restcapaciteit zou kunnen realiseren mede afhankelijk van het type woonmilieu's dat je op een bepaalde plek wilt realiseren en dan met name ook van de woningdichtheid die daarbij wordt aangehouden. Door daar nog eens kritisch naar te kijken, ook uitgaande van het gegeven dat de vraag naar woningen met een kleinere footprint juist toeneemt (vergelijk ook de toenemende vraag naar: 'tiny houses'), zou je zo ook op een hogere woningdichtheid en dus restcapaciteit uit kunnen komen.

Bij die betreffende (veronderstelde) 'tekorten' aan 'sociale huurwoningen' en ook: 'middenhuur' kan o.i. dan allereerst de vraag worden gesteld of deze wel zo hoog zijn als ze worden verondersteld. Natuurlijk er zijn binnen de gemeente De Bilt wachttijden t.a.v. sociale woningen, zoals overigens binnen elke gemeente in de regio, maar voor zover het IVN De Bilt e.o. dat in het document: 'Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid' heeft kunnen nagaan is het (veronderstelde) 'tekort' van 450 sociale huurwoningen eerder gebaseerd op de wens van de SSW om een dergelijk aantal sociale woningen te willen bouwen dan op de prognose zoals deze uit de door de Stec-groep in die zin in 2016 uitgevoerde woningmarkt-analyse naar voren komt. Overeenkomstig de woningmarktanalyse uit 2016 zou immers een aantal van 100 sociale huurwoningen voldoende zijn (zie in deze dus ook het document: 'Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid', Hoofdstuk 1: 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' en dan onder het hoofdje 'Beschikbaarheid' en vervolgens: 'Toekomstige behoefte sociale voorraad', pag. 7, evenals de bij dat beleidsdocument gevoegde Bijlage 4: 'Achtergrondcijfers woningmarkt gemeente De Bilt', Tabel 13: 'Woningbehoefteindicatie per woningtype', pag. 46).

Daarnaast is het dus tevens de vraag, indien er dan daadwerkelijk een 'tekort' van 450 sociale huurwoningen zou zijn, waarom de gemeente dan dus met name in het verleden in die zin niet veel harder bij bouwplannen aan een bepaald minimum percentage aan sociale woningen (dus minimaal 30%) en ook middenhuur heeft vastgehouden, zoals dat bij het 'Woningbeleid' van veel gemeenten het geval is<sup>8</sup>. Evenals voor zover een ontwikkelaar niet aan dat percentage kan voldoen, waarom hij/zij dan niet wordt gedwongen tot een bepaalde afdracht, dus storting in een fonds, zodat die afdachten dan elders kunnen worden gebruikt om aldaar bij eventuele exploitatietekorten (o.a. t.g.v. van de zogenaamde 'onrendabele top' bij sociale huurwoningen) alsnog sociale huurwoningen te kunnen bouwen<sup>9</sup>. Ook had bijvoorbeeld een (nog) stringenter beleid t.a.v. zogenaamde 'scheefwoners' kunnen worden gevolgd, etc., zodat zo meer sociale huurwoningen voor de echte doelgroep beschikbaar komen. Dan had dus in ieder geval kunnen worden voorkomen dat nu dus alsnog op althans wat het groen betreft meer kwetsbare plekken dient te worden gebouwd;

12. Teneinde dan aan de (veronderstelde) 'woningbouwopgave' van 450 sociale woningen en 17 middenhuur woningen te kunnen voldoen wordt dan in deel 3 van de: 'Notitie woningbouwlocaties' uitgaande van een aantal selectie-criteria een overzicht gegeven van de potentiële gemeentelijke binnenstedelijke woninglocaties, waarbij dan in deel 4 een selectie van de woningbouwlocaties plaatsvindt op basis van de daartoe (o.a.) in de 'Notitie Uitgangspunten Woningbouwlocaties' gegeven uitgangspunten (lees: 'toetsingscriteria'), waaronder dus o.a. het groen (zie voor de gegeven 'toetsingscriteria' dus ook de: 'Notitie Woningbouwlocaties', het overzicht op pag. 3).

Wat hierbij dan in algemene zin opvalt is dat wat betreft de (veronderstelde) 'opgave' men dan de bijdrage van particuliere locaties aan die opgave buiten beschouwing heeft

---

<sup>8</sup> Overigens wordt een dergelijke ambitie, althans de ambitie om (in periode 2016-2018) tenminste 30% van alle nieuwbouw te realiseren in de sociale huursector of sociale koop, i.t.t. in de 'Woonvisie 2013- 2020', dus wel uitgesproken in het beleidsdocument: 'Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid' (zie in deze ook het beleidsdocument: 'Aanvullend woonbeleid – Van woningwet naar gemeentelijk beleid', Hoofdstuk 7: 'Sociale woningbouw ambitie'), evenals ook in het 'Collegeprogramma 2016 – 2018' én ook in de uitgangspunten zoals deze in die zin in de 'Uitgangspuntennotitie' staan aangegeven.

<sup>9</sup> Overigens heeft het IVN-De Bilt e.o. uit de stukken begrepen dat een dergelijk beleid inmiddels wel ook zou zijn ingevoerd.

gelaten (denk aan o.a. transformatie bestaande kantoorgebouwen, etc.), een en ander overeenkomstig de zogenaamde 'Lijn 2' uit de 'Uitgangspuntennotitie', evenals ook de eventuele mogelijkheden overeenkomstig 'Lijn 3' van de 'Uitgangspuntennotitie' van het bouwen buiten de rode contour, zoals deze dan in deel 5 van de: 'Notitie Woningbouwlocatie' wordt geschetst, maar die dus vanwege exploitatieoverwegingen geheim is gehouden. Waarbij het IVN-De Bilt e.o. dan wel m.b.t. het eventueel bouwen buiten de zogenaamde rode contour, zoals deze kennelijk is voorzien bij (o.a.) Maartensdijk (en Westbroek), meteen aantekent, dat zij daarvan vanwege de daarmee in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie al helemaal geen voorstander is (zie in deze overigens ook de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking').

13. Voorts laat men kennelijk van de als zodanig geselecteerde locaties (met dus in totaal 266 woningen) ook een aantal locaties om daartoe aangegeven redenen kennelijk alsnog buiten beschouwing, zoals de locatie aan de Henrica van Erp Weg (in totaal 8 woningen), aangezien deze is gelegen naast de locatie van SSW waarvan op termijn verwacht wordt dat deze (sowieso) zal worden herontwikkeld, evenals de locatie aan het Vermeerplein (16 woningen), aangezien Bilthoven-Noord met 4 potentiële locaties al een aanzienlijke bijdrage zou leveren. Verder wordt ook de locatie aan de Koningin Julianalaan in Maartensdijk buiten beschouwing gelaten (in totaal 6 woningen), gezien de o.a. hoge investeringen, evenals aan de Cumulusweg gezien de opgave in verband met de klimaatverandering. In totaal komt men dan uiteindelijk tot 13 locaties met dus in potentie 212 woningen (zie in deze ook de 'Notitie Woningbouwlocaties, de tabel op pag. 17');
14. Bezien we dan de totale capaciteit, dus uitgaande van het aantal nu als zodanig boven de reeds bestaande plancapaciteit geselecteerd extra woningbouwlocaties, dan komt men dus op in totaal 845 + 395 (namelijk de berekende 'overcapaciteit' op basis van de harde en zachte voorraad) + 266/212 woningen (namelijk de capaciteit op basis van de beoogde nieuwe woningbouwlocaties) = 1506/1352 woningen, hetgeen dus nog steeds (ruim) meer dan het dubbele is van hetgeen als zodanig voor de gemeente De Bilt in die zin in de: 'Provinciale Structuurvisie (PRS)' is aangegeven;

#### *Algemene opmerkingen*

15. Alhoewel dan de kwaliteiten van het groen wel als een van de toetsingscriteria is aangemerkt is het voor het IVN De Bilt e.o. met name toch de vraag, tenminste als zij het totale programma overziet, in welke mate groen (en dus ook biodiversiteit) daarbij ook echt een rol bij de gegeven selectie heeft gespeeld.  
Natuurlijk men heeft gekeken naar de betekenis die aan de betreffende locatie is gegeven in het 'Groenstructuurplan' van de gemeente, evenals de 'Structuurvisie', maar dat zegt o.i. nog weinig over de ecologische betekenis die in die zin aan bepaalde locaties daadwerkelijk kan worden toegekend.  
Bezien we vanuit dat perspectief alle thans geselecteerde locaties dan kan het IVN De Bilt e.o. zich niet aan de indruk onttrekken dat indien alle locaties daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, terwijl het dus feitelijk zoals uit het voorgaande naar voren komt om een 'overcapaciteit' gaat, dat dat betekent dat De Bilt een aanzienlijk deel van haar groene karakter zal verliezen, althans wat de binnenstedelijke gebieden betreft, terwijl de gemeente De Bilt wat betreft haar binnenstedelijke openbare groen o.i. toch al niet rijk bezaaid is;

16. Meer in het bijzonder moet dus (ook) aan het binnenstedelijk groen o.i. wel degelijk een grote betekenis (of zo men wil (omgevings)waarde) worden toegekend. Niet alleen met betrekking tot de grote klimaatopgave (denk behalve aan de opvang van CO<sub>2</sub> ook aan die van extreme buien én eveneens het temperen van 'hittestress') waar we met zijn allen voor staan, maar ook dat het (op basis van wetenschappelijk onderzoek) steeds duidelijker wordt welke betekenis aan het groen in de directe leefomgeving van mensen, inclusief ook (spelende) kinderen, voor hun gezondheid moet worden toegekend (zie in deze o.a. de publicatie: 'Natuur en gezondheid (Gezondheidsraad, 2004)')<sup>10</sup>. Verder moet vanuit het oogpunt van biodiversiteit wel degelijk ook de natuur zoals deze in de steden voorkomt van belang worden geacht, zeker ook gezien de achteruitgang zoals deze zich in de landelijke gebieden manifesteert, zij dat gelukkig vele overheden, waaronder ook vele gemeenten, zich inzetten om in die zin tot een kentering te komen (zie in deze o.a. ook de: 'Motie m.b.t. biodiversiteit (op basis o.a. uitkomsten zogenaamde IPBES-rapport)' zoals deze recentelijk (lees: 15 juli 2019) nog door de gemeenteraad van de gemeente De Bilt is aangenomen). In die zin levert het groen in de stad, behalve dat er aan de er voorkomende planten en dieren ook een intrinsieke waarde kan worden toegekend, dus vele zogenaamde ecosysteemdiensten/TEEB (zie in deze o.a. ook de diverse factsheets in het kader van: 'Groen in de stad', zoals die m.b.t. het: 'Klimaat en temperatuur', de: 'Waterhuishouding', de: 'Luchtkwaliteit' en de: 'Biodiversiteit' op de site van de WUR)<sup>11</sup>;
17. Voor zover de gemeenteraad ondanks de daarmee in het geding zijnde waarden van het groen, waarop dan hieronder onder het hoofdje: 'Specifieke aspecten' nog nader zal worden ingegaan, toch nog aan bepaalde bouwlocaties vast zou willen houden, zou het IVN- De Bilt e.o. toch willen voorstellen het gehele keuzeprocess om de betreffende locaties te ontwikkelen dan deel te laten uitmaken van de nog op te stellen: 'Omgevingsvisie'. Daardoor kan niet alleen de bevolking (en maatschappelijke organisaties) alsnog actief bij het proces worden betrokken (zie in deze ook de uitgangspunten van de: 'Omgevingswet'), maar zou juist ook vanuit de integratie van diverse beleidsterreinen zoals de: 'Omgevingswet' deze voorstaat bij de gegeven ontwikkelingen veel meer dan thans het geval is met de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en ook duurzaamheid, inclusief dus ook de gezondheid van de mens, rekening kunnen worden gehouden (vergelijk in deze overigens o.a. ook de 'Ontwerp-Nationale Omgevingsvisie' waarin op diverse plaatsen bijzondere aandacht aan: 'Natuurinclusief ontwerpen' en ook duurzaamheid (waaronder de zogenaamde 'Sustainable development Goals van de UN') wordt gegeven);
18. Last but not least staat de woningmarkt in De Bilt dus niet los van die van de regio in de zin dat de woningtoewijzing (via Woningnet) op regionaal niveau plaatsvindt. Binnen dat kader, dus de U 10/U 16 wordt thans in het kader van het REK/REP een regionale ruimtelijk-economische (omgevings)visie ontwikkeld waarbij o.a. de regionale woningbouwopgave aan de orde is. Daartoe wordt dan op het schaalniveau van de regio als geheel op basis van een vijftal stedenbouwkundige modellen naar mogelijke oplossingen gezocht. Mede gezien de uitgangspunten zoals deze daarbij tot op heden worden gehanteerd is het IVN De Bilt e.o. daar (zeer) kritisch over, niet alleen t.a.v. van

<sup>10</sup> Vergelijk in deze overigens ook de recente aandacht voor 'Gezond stedelijk leven/Healthy Urban Living'.

<sup>11</sup> In die zin stelt men o.i. met gegeven ontwikkelingen dus ook het zogenaamde: 'Natuurlijk kapitaal' van de gemeente in de waagschaal (zie in deze dus ook de publicatie: 'Natuurlijk kapitaal – Naar waarde geschat (PBL, 2016)').



de woningbouwprognoses waarvan daarbij wordt uitgegaan, maar met name ook t.a.v. de mate waarin daarbij rekening wordt gehouden met waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en duurzaamheid in het algemeen (zie in deze met name ook het: 'Beoordelingskader' zoals dat daar thans bij wordt toegepast), hetgeen niet weg neemt dat ook op dit regionale niveau naar (meer) integrale oplossingen van de (veronderstelde) woningbouwproblematiek van de gemeente De Bilt kan worden gezocht<sup>12</sup>;

### Specifieke aspecten

19. Wat t.a.v. de uitgeselecteerde locaties in ieder geval opvalt, is dat er daarna, zoals ook hiervoor in algemene zin reeds aangegeven, dus niet tot nauwelijks een nader onderzoek naar de groene waarden die daarbij in het geding zijn heeft plaatsgevonden, behalve dan in zeer globale zin, dus op basis beschikbare beleidsdocumenten. Dat er in die zin dus kennelijk ook geen nader veldonderzoek heeft plaatsgevonden naar de er voorkomende - en al dan niet overeenkomstig de Wet natuurbescherming beschermde - flora en fauna<sup>13</sup>;
20. Hierna zal allereerst bij de afzonderlijke als zodanig geselecteerde woningbouwlocaties worden stilgestaan. Dat zal dan zoveel mogelijk per wijk gebeuren, dus eerst Bilthoven-Noord, dan Bilthoven-Zuid, vervolgens de Leijen en De Bilt en tenslotte Groenekan. Daarbij zal zowel een globale schets van de waarden die met een bepaalde locaties in het geding zijn worden gegeven, evenals ook worden stilgestaan bij de betekenis van het betreffende gebied overeenkomstig het gemeentelijke groenstructuurplan. Op basis van de per locatie gegeven analyses wordt vervolgens in aanvulling op de eerder gegeven: '*Algemene opmerkingen*' nog een aantal meer: '*Specifieke opmerkingen*' gemaakt;

### *Biltse Meertje (locatie 5)*

21. Deze locatie kent niet alleen een bepaalde historie, maar moet o.i. wel degelijk ook binnen de gemeentelijk groenstructuur van betekenis worden geacht, zowel wat betreft de ecologie als voor de mensen die erom heen wonen (zie in deze o.a. de website: 'Vriendenvanhetoudebiltsemeertje.nl'), dat ook vanuit het perspectief dat er in Bilthoven-Noord de afgelopen jaren reeds een bepaalde inbreiding heeft plaatsgevonden met dus ook het verlies aan groen/bomen;
22. Overigens staat deze locatie in het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' dus wel degelijk als 'Groen' en wel 'Hoofdstructuur beplanting' aangegeven (zie ook onderstaande fig.: 'Groenstructuurplan Bilthoven-Noord');

---

<sup>12</sup> Overigens heeft er in het verleden reeds een onderzoek naar de ecologische effecten diverse stedenbouwkundige modellen rondom de stad Utrecht plaatsgevonden, waaruit dan naar voren kwam dat de woningbouw in de richting van het kassengebied Vleuten/De Meern in die zin veruit de voorkeur had t.o.v. van het bouwen in de richting van het Noorderpark of de Utrechtse Heuvelrug/Kromme Rijngebied (zie in deze ook het rapport: 'Ecologische toetsing stedenbouwkundige modellen regio Utrecht (Bureau Waardenburg, 1990)'), evenals ook wat betreft de eventuele uitbreidingsmogelijkheden binnen de gemeente De Bilt (zie in deze o.a. ook het rapport: 'De bezwaarlijkheid van de bebouwing voor natuur en landschap in de gemeente De Bilt, Zeist en Bunnik ((STL, 1990)').

<sup>13</sup> Zie in deze overigens ook de zogenaamde 'Ecoscan gemeente De Bilt (Viridis, 2005)', zij het dat de gegevens daarvan wel zijn verouderd en dus slechts een (zeer) globale indruk geven.

23. Daarnaast zal de ontwikkeling van deze locatie mogelijk ook met hoge investeringen gepaard gaan, met name ook gezien de ligging direct naast het spoor, ook al is er al wel een geluidsscherm met een bepaalde hoogte aanwezig;

#### *Bachlaan (locatie 2)*

24. O.i. moet ook aan deze locatie wel degelijk een bepaalde ecologische en ook cultuurhistorische waarde worden toegekend, aangezien deze feitelijk het groene hart van het zogenaamde 'Sterrenbos' vormt in de stedenbouwkundige opzet van Bilthoven-Noord (zie wat betreft met name de stedenbouwkundige betekenis van dat groene hart de publicatie: 'Stedenbouwkundige visie Bilthoven Noord (Royal Haskoning DHV, 2013)');
25. Wat betreft de ecologie bestaat deze locatie uit hoogopgaand bos van voornamelijk grove den met ook een onderetage van voornamelijk inheemse soorten als lijsterbes en ook vuilboom. Ook komen er in dit gebied karakteristiek stuifduintjes voor. Feitelijk kan het dus als een 'relict' worden gezien van het bos zoals dat hier voor de ontwikkeling van Bilthoven-Noord voorkwam;
26. Overigens staat ook deze locatie dus in het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' dus wel degelijk als 'Groen' en wel 'Hoofdstructuur beplanting' aangegeven (zie ook onderstaande fig.: 'Groenstructuurplan Bilthoven-Noord');

#### *Rembrandtplein (locatie 9)*

27. Deze locatie bestaat op zich uit een traditioneel plantsoen met met name aan de randen ook enkele opgaande beplanting, waaronder ook een enkele boom;
28. Alhoewel deze locatie dan niet als zodanig staat aangegeven in het gemeentelijke 'Groenstructuurplan', moet aan dit groene plein wel degelijk in relatie tot de stedenbouwkundige structuur van de Bilthoven-Noord een bepaalde betekenis worden toegekend;

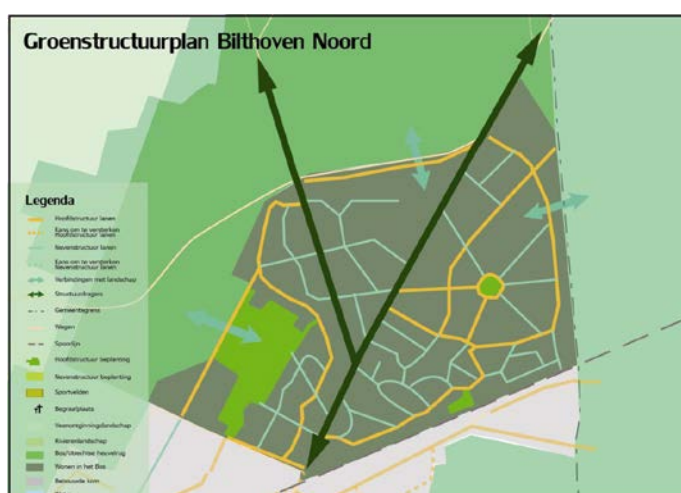


Fig.: 'Groenstructuurplan Bilthoven Noord'

#### *Oranje Nassaulaan (locatie 8)*

29. Bij deze locatie gaat het om een oude stuifzandbegroeiing (inclusief een relatief hoog opgaande stuifzandheuvel) met grove den en eik (leeftijd 100-150 jaar) en ook de bijbehorende ondergroei van o.a. hazelaar en hulst. In die zin moet hieraan in

ecologische zin wel degelijk een bepaalde betekenis worden toegekend, ook al is de er voorkomende bosschage dan op bepaalde plekken enigszins verwilderd;

*Sperwerlaan (locatie 11)*

30. Bij deze locatie gaat het om een opgaand bos van grove den en eik (met een leeftijd van ongeveer 50 jaar), met ook een dichte ondergroei van diverse soorten, zoals o.a. sneeuwbes, sleedoorn, etc.. In die zin moet het o.a. voor broedende vogels van belang worden geacht;
31. Juist ook gezien de opbouw van de hier voorkomende wijk, met dus relatief veel hoogbouw (zoals dus o.a. de direct aan de hier voorkomende bosschage gesitueerde Houtringeflat), moet in structurerende zin aan het groen zoals dat hier voorkomt dus o.i. wel degelijk ook in stedenbouwkundig opzicht een bepaalde betekenis worden toegekend;

*Jachtlaan (locatie 7)*

32. Zoals ook uit in die zin in de: 'Notitie Woningbouwlocaties' gegeven analyse naar voren komt moet aan deze locatie dus overeenkomstig het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' dus wel degelijk in met name cultuurhistorisch opzicht een bepaalde betekenis worden toegekend, namelijk als deel van het hier oorspronkelijk voorkomende landgoed Jagdlust (zie in deze ook onderstaande figuur: 'Groenstructuurkaart Bilthoven-Zuid');
33. Ten aanzien van de locatie zelf kan worden opgemerkt dat deze nu weliswaar grotendeels uit parkeerterrein bestaat, maar als deze locatie zou worden herontwikkeld is het dan natuurlijk wel de vraag waar dan alle auto's die er nu staan moeten gaan parkeren. Daarnaast is het dus zo dat op de locatie van Jagdlust in het verleden al relatief veel inbreiding heeft plaatsgevonden, dus is het de vraag of een verdere verdichting nog wel wenselijk/mogelijk is zonder tot een verdere aantasting van Jagtlust te komen;

*Begraafplaats (locaties 3)*

34. Ongetwijfeld ligt ook aan deze begraafplaats een bepaald ontwerp ten grondslag, dus door daar nog eens goed naar kijken, zouden ook de met de ontwikkeling van deze locatie tot woningbouw in het geding zijnde waarden beter in beeld kunnen worden gebracht;

*Zonneplein (locatie 13)*

35. Hierbij gaat het om een traditioneel plantsoen (in parkachtige setting) met wel een centraal daarin gesitueerde bomenlaan(tje) met aan weerszijden (hoog opgaande) platanen. In die zin moet het betreffende plantsoen zoals dat hier is gelegen, juist ook gezien de plek midden in de wijk, o.i. wel degelijk als een belangrijk in groen opzicht structurerend element worden aangemerkt.



*Vijverlaan (locatie 12)*

40. Hier gaat het dan om hoogopgaand bos van beuk en eik met een monumentaal karakter;
41. Juist ook gezien het monumentale karakter van het hier voorkomende bos, dat een integraal deel uitmaakt van het landgoed Voordaan, staat (ook) deze locatie dus wel degelijk ook in het: 'Groenstructuurplan' op de: 'Groenstructuurkaart' voor Groenekan als zodanig aangegeven (zie in deze ook onderstaande figuur: 'Groenstructuurkaart Groenekan');



Fig.: 'Groenstructuurkaart Groenekan'

*Specifieke opmerkingen*

42. Bezien we dan alle geselecteerde locaties, dan kan daar o.i. vanuit het groen, dat mede ook in relatie tot de stedenbouwkundige structuur zoals deze op een bepaalde plek aanwezig is, wel degelijk een bepaalde en in veel van de gegeven locaties een relatief grote betekenis worden toegekend;
43. Meer in het bijzonder wordt ook overeenkomstig het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' aan veel van de uitgeselecteerde locaties wel degelijk een bijzondere betekenis toegekend, hetgeen o.i. overigens niet wil zeggen dat aan die locaties waaraan dan in het 'Groenstructuurplan' in de de per wijk/kern gegeven 'Groenstructuurkaarten' geen bijzondere aandacht wordt gegeven niet van waarde moeten worden geacht;
44. Juist aangezien bij het gehele proces o.i. toch bepaalde vraagtekens zijn te plaatsen, zowel wat betreft de aanpak (dus: 'mee-weten' i.p.v. echt 'mee-denken' of 'mee-beslissen'), evenals bij de nut-noodzaak om de gegeven locaties tot woningbouwlocaties te ontwikkelen, o.a. ook gezien de 'rest-/overcapaciteit' zoals deze er nog is, zou het goed zijn als de gemeenteraad in die zin tot een herbezinning zou komen en de bijzondere betekenis van het groen bij te maken keuzen ook echt serieus mee zou laten wegen, dat juist ook als drager van een duurzame ontwikkeling van de gemeente (vergelijk dus overigens ook de: 'Sustainable development goals UN');
45. In ieder geval zou het dus o.i. goed zijn, voor zover door de gemeenteraad ondanks hetgeen door diverse insprekers naar voren is gebracht toch aan bepaalde locaties zou vasthouden, dat daarnaar eerst een nader ecologisch onderzoek m.b.t. de (landschaps)ecologische waarden plaatsvindt, inclusief dus ook een inventarisatie van de (beschermd) flora en fauna zoals deze op een bepaalde plek voorkomt, evenals ook een nader onderzoek van de milieutechnische eisen zoals deze daarbij relevant moeten

worden geacht, zoals dus eventuele geluidhinder (denk bij bepaalde locaties o.a. aan geluidhinder van het spoor). Pas dan kan o.i. immers, dat eveneens in beschouwing nemend welke betekenis aan dat groen binnen de wijk, dus ook voor de mensen (inclusief (spelende) kinderen), kan worden toegekend, een zorgvuldige keuze worden gemaakt;

### Conclusie

46. Gezien de in het voorgaande gegeven analyse kan het IVN De Bilt e.o. eigenlijk m.b.t. tot gehele planproces en dus ook de thans voorliggende keuzen alleen maar zeggen: *'Raad bezint u voor u hieraan begint'*. Dat dus ook vanuit het gegeven dat De Bilt dus al op basis van de zachte en harde plancapaciteit al t.o.v. de (veronderstelde) 'woningbouwopgave' een relatief grote 'overcapaciteit' heeft, dus dat het überhaupt in die zin de vraag is of daar dan nog het bouwen ten koste van het (al schaarse) binnenstedelijk groen of het bouwen buiten de zogenaamde 'rode contouren' tegenover dient te staan;
47. Dat het bebouwen van een relatief groot aantal van de betreffende locaties in ieder geval ook strijdig moeten worden geacht met het daartoe bepaalde in het Groenstructuurplan en dan in het bijzonder met de daarin opgenomen beleidslijn: *'Behouden en versterken van grotere groengebieden en parken als groene dragers in de bebouwde kom'*;
48. Daar komt dan bij dat de gemeente De Bilt zich naar buiten toe altijd als een 'groene gemeente' heeft geprofileerd, zeker ook in het kader van de U-10/U-16, dus als de groene contramal van de stad Utrecht en dat zij in die zin, zeker ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid, nu juist niet alleen het groene karakter van het buitengebied, maar ook dat van het binnenstedelijke gebieden zou moeten koesteren. Dat dus niet alleen vanuit het oogpunt van biodiversiteit, maar ook vanuit dat van: 'Gezond stedelijk leven';
49. Juist gezien de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, dus duurzaamheid in het algemeen (inclusief uiteindelijk ook de gezondheid van de mens), die met de gegeven woningbouwlocaties in het geding zijn, wil het IVN-De Bilt e.o. dan ook voorstellen de betreffende locaties, althans voor zover men daaraan ondanks hetgeen daartegen ten tijde van de hoorzittingen is ingebracht nog steeds wenst vast te houden, nog eens uitvoerig tegen het licht te houden in het kader van het proces van het opstellen van de 'Omgevingsvisie', daarbij dus nadrukkelijk (wel echt) rekening houdend met de waarden die daarmee mogelijk in het geding zijn;
50. Tenslotte zou op regionaal (of nationaal) niveau naar een (meer) integrale oplossing van (veronderstelde) woningbouwproblematiek kunnen worden gezocht.

*Patrick Greeven*