

## De opgave

**80 %:**

Het realiseren van woningen is een belangrijke opgave

Het verminderen van groen, de kwaliteit van het landschap en natuur is belangrijke zorg bij het bouwen van woningen

## Kansen voor woningbouw in de gemeente

**(87%):**

herinrichten van locaties met andere bestemmingen

**(45%)**

makkelijker maken van het splitsen van grote kavels

Inwonerpanel



# Inwoners aan zet

- Adviezen
- Digitale kansenkaart

# Redactieteam

- Adviezen van inwoners & stakeholders
- Digitale kansenkaart

Samenbrengen van de oogst:

*ván inwoners aan de raad*

peiling

---

# Westbroek

---

1. Geef prioriteit aan de bouw van betaalbare koopwoningen/ appartementen **voor jongeren en ouderen** met een sterke **sociale binding** met Westbroek
2. Bouw zodanig dat geen afbreuk wordt gedaan aan **het (beschermde) dorpsgezicht en het landelijke karakter** van Westbroek
3. Maak **transformatie van boerderijen en bedrijven** naar woningen/appartementen eenvoudiger, maar stel voorwaarden die bijdragen aan de vitaliteit en het behoud van het (beschermde) dorpsgezicht
4. Bekijk de woningbouw in Westbroek **als een langlopend project** en onderzoek hierin de mogelijkheden om de infrastructuur, duurzame energiewinning en dagtoerisme op een verantwoorde manier te verbeteren
5. Investeer in **'Westbroeks Maatwerk'** in de vorm van het ontwikkelen van plannen in samenwerking met inwoners en/of het dorpsberaad

## ***Te onderzoeken locaties/mogelijkheden***

- Diverse locaties rond de oude dorpskern
- Mogelijkheden voor transformatie, (boerderijsplitsing), in- en bijwoning
- Omzetten van bedrijfsbestemming naar woonbestemming bij boerderijen makkelijker maken.



# Maartensdijk

---

1. Ga uit van de **behoefte**, maak deze duidelijk voor de hele gemeente
2. Start **binnen de rode contour**, geef ruimte aan ontwikkelaars voor herontwikkeling naar woningbouw, zoek locaties waar je **snel kunt bouwen/transformeren**
3. Is dit onvoldoende om in de behoefte te voorzien, dan is er het **meeste draagvlak voor bouwen buiten de rode contour aan de westkant van het dorp**
4. **Behoud de waarde van natuur, landschap en cultuurhistorie** ten noorden, oosten en zuiden van het dorp
5. Zorg dat je met de inwoners **samen in gesprek** blijft en blijf goed informeren

## ***Te onderzoeken locaties***

- Inbreiden en/of renoveren, onder andere de kassen van Rijkssen op het Maertensplein
- Herinrichting sociale woningbouw Prins Clauslaan
- Herontwikkeling woonwagenkamp
- Herontwikkeling boerderij hoek Dorpsweg-Nachtegaallaan
- Etage(s) bijbouwen op Dijkstate

## ***Herinrichting***

- Bebouwen van de sportvelden en de velden zelf opschuiven naar het zuiden (die komen dan buiten de rode contour; tussen snelweg en Oostveensepad)
- Uitplaatsen van bedrijven: Industrierweg en LFE, bijvoorbeeld naar het terrein ten zuiden van de Brandweerkazerne, oostelijk van de Koningin Wilhelminaweg



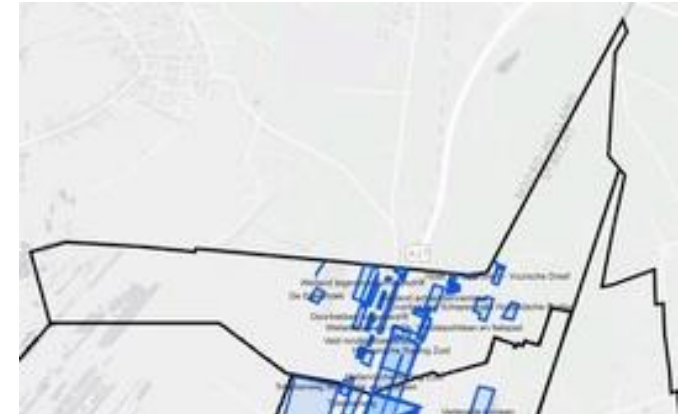
# Hollandsche Rading

---

1. Ontwikkel beleidsruimte voor **flexibele, creatieve en duurzame oplossingen** voor het woningbouwvraagstuk
2. Onderzoek de **kansrijke plekken** die in de matrix van de Woonvisie voor Hollandsche Rading zijn opgenomen
3. Toets toekomstige plannen altijd aan de **kernwaarden**
4. Neem de kernwaarden over in de **Omgevingsvisie**

## **Mogelijk locaties**

- Verdichting door realisatie van kangoeroewoningen, bewonen van vakantiewoningen, woning- of erfsplitsing en het mogelijk maken van een beroep aan huis in het bijgebouw (zodat ruimte ontstaat in het hoofdgebouw). Dit biedt met name onze kinderen en starters kansen.
- Herontwikkeling, bijv. Garagebedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef.
- Verdichting tussen de bestaande bouwpercelen, zoals bijv. tussen Tolakkerweg 136 en 138, zolang het past in de bestaande bebouwingsstructuur.



# Groenekan

---

1. Sluit aan op **DNA** van Groenekan: als dorp met een landelijke, natuurlijke uitstraling, met inachtneming van de bestaande beeldkwaliteit
2. Zet in op zichtbaar **duurzaam en toekomstbestendig bouwen**
3. Zoek de oplossing **niet in verdichting in of bij de kern**
4. Breng bestaande locaties/projecten in beeld en **werk deze uit met de werkgroep minivisie Groenekan**

## *Locaties/vervolg*

- Breng bestaande locaties/projecten in beeld





# De Leijen

---

1. De gemeente moet een standpunt innemen m.b.t. de uitkomsten van het rapport van **Companen** (okt 2020)
2. Geen verdere verdichting binnen de wijk, **behoud open (groen)structuur**.
3. **Focus op de locatie rond het station** en langs spoor, hier zijn mogelijkheden.
4. Onderzoek de consequenties van het bouwen op de **bereikbaarheid** en verkeersdruk.
5. Voor de uitwerking van de genoemde locaties, moet vanaf het begin tijdig **inwoners geïnformeerd en betrokken** worden.
6. **Informeel bij makelaars** naar de behoeftes in de verschillende gebieden (zie gespreksverslag Wijkraad de Leijen met makelaar)

## Mogelijk locaties

- Locatie rond het station
- Locatie langs het spoor
- Locatie JJP Oudkwartier (fietstunnel Berlagelaan)

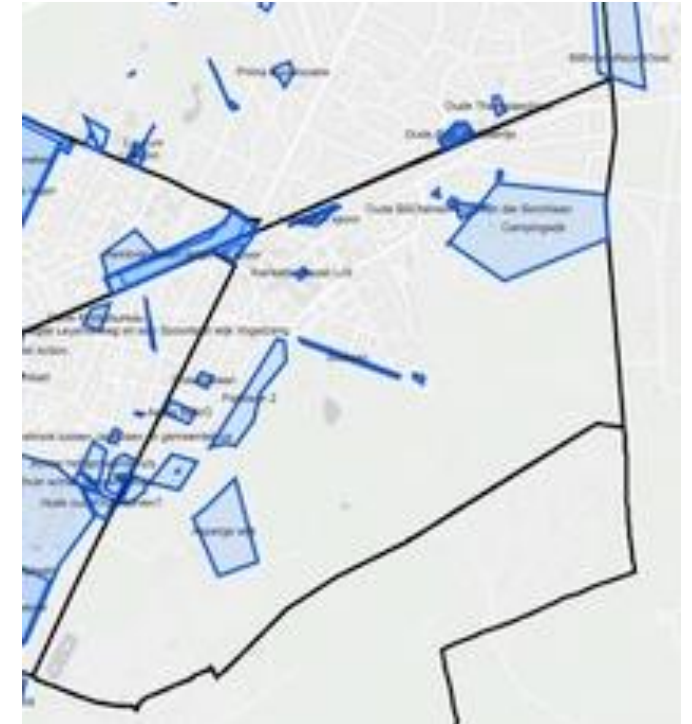


# Centrum en Overbosch

1. **Niet bouwen in het groen**, behoud groene en open dorpse structuur
2. **Onder voorwaarden** zien we een aantal gebieden die verder onderzocht kunnen worden.
3. In het vervolgtraject moet **participatie zorgvuldig ingericht** worden en gericht zijn op het verkrijgen van draagvlak voor invulling van de locaties. Waarbij heldere en duidelijke kaders meegegeven moeten worden.
4. Werk de locaties uit op **gemeentelijk niveau** (stedenbouwkundig en omgevingskwaliteit) en zoom daarna in op de gebieden samen met inwoners.
5. De wijze waarop de “**kansenkaart**” tot stand is gekomen geeft geen goede weergave van de mening van de verschillende wijkvertegenwoordigers en is **geen indicatie voor draagvlak**.

## Mogelijk locaties

- De Timpe: nu in gebruik als bedrijfs(verzamel)gebouw/ één woonhuis
- Spoorzone: parkeerplaats / bedrijventerrein aan de Rembrandtlaan parallel aan het spoor
- Emmaplein: nadenken over parkeerfunctie
- De Kwinkelier: Uilenpad en woontoren Sperwerlaan alleen woningen géén extra winkels
- Transformatie: leegstaande winkel / bedrijfspanden (bijv. Kwinkelier) omvormen naar woningen
- Transformatie van bovengronds parkeren naar ondergronds parkeren en bovengronds wonen.
- De voormalige Aeres-mavo biedt kansen voor een herontwikkeling

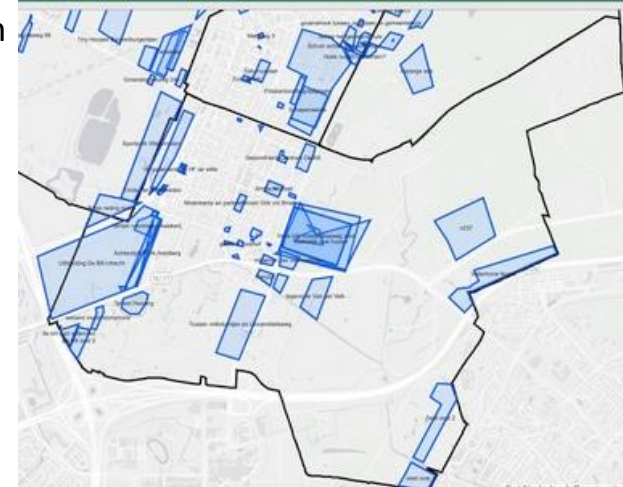


# De Bilt

1. **Bewoners actief en wederkerig blijven betrekken** bij de opeenvolgende fasen van dit plan. Behoud hun steun en voorkom 'verrassingen' bij genomen besluiten.
2. **Maak een plan** waarin ook gegevens over woonbehoefte, doorstroming e.d. zijn opgenomen, en over rolverdeling gemeente en andere belanghebbenden, incl. bedrijven. Maak onderscheid tussen herbestemming (van bestaande bouw) en nieuwe bestemming (van industrie naar woningbouw).
3. Houd bij het opstellen rekening met de woningbouwbehoefte voor **diverse doelgroepen**.
4. Definieer wat in de bebouwde kom onder 'groen' wordt verstaan. Houd rekening met de wens van een zeer grote meerderheid van de bewoners om hun woonomgeving **dorps en groen te houden**.
5. Houd er rekening mee dat de mogelijkheden binnen kern de Bilt beperkt zijn tot kleine locaties. **Sluit dus onderzoek naar bouwen buiten de Rode Contour niet uit**, maar wees er zorgvuldig mee, gezien de vastgestelde behoefte aan landelijkheid.
6. **Houd daarbij rekening met NNN (Natuurnetwerk Nederland)** en het na jaren van overleg (ook met bewoners) opgestelde plan voor de Voorveldse Polder. Idem met de behoefte aan natuur tussen De Bilt en Zeist.

## Te onderzoeken locaties/mogelijkheden

- Molenkamp
- Ambachtsstraat



# Brandenburg

---

1. **Behoud het openbare groen** van de wijk en **bouw duurzaam**.
2. Laat type van bebouwing **aansluiten bij omliggende woningen**.
3. Organiseer eerst de **bereikbaarheid**, dan de locaties.
4. We zien **kansen** om woningen te bouwen op de voormalige gemeentewerf, langs het spoor en rond de Planetenbaan/Plutolaan en om meer woningen te bouwen op de Schapenweide.
5. **Betrek vanaf begin direct omwonenden** bij ontwikkeling en uitvoering.

## Mogelijk locaties

- Schapenweide
- Voormalige gemeentekwekerij
- Langs Spoor, oude politiebureau
- Planetenbaan/Plutolaan



# Bilthoven Noord

1. De bewoners zijn op zoek naar **verbinding**. Doe dit in nauwe samenwerking met de bewonersvereniging en andere betrokken bewoners op een hoog participatieniveau 'meedoen / meewerken / co-creatie'.
2. Sluit aan en blijf binnen bestaande **Stedenbouwkundige visie voor Bilthoven Noord**. Behoud en conserveer de identiteit en kernkwaliteiten van de wijk, en versterk deze waar mogelijk: ruimte, de doorzichten, het groen en de natuur in de wijk.
3. Behoud het sociale karakter, maak gebruik van de **sociale cohesie** door inwoners in hun wijk te laten doorstromen, zodat ze een beroep kunnen blijven doen op hun eigen omgeving.
4. Zet stevig in op **circulair, duurzaam en klimaat neutraal** bouwen en energie positieve appartementen/woningen.
5. Zorg voor **goede mobiliteitsoplossingen** rondom woonlocaties i.v.m. veiligheid, bereikbaarheid en parkeergelegenheid, met behoud van het karakter van de wijk.

## Meer locatie specifiek

- Onderzoek de Oude Theresiaschool, Rataplan en de spoorzone, waaronder de locaties De Timpe en Rembrandtlaan, als locaties nader voor het realiseren van woningen voor nader te onderzoeken en onderbouwen doelgroepen, waaronder seniorenwoningen voor de wijk. Weeg daarbij af dat er ook voldoende ruimte blijft voor de behoefte aan kantoor & werken. Laat de life-science-as los. Er is ruimte voor grote bedrijvigheid op Larenstein en de Utrecht Science Park-locatie Utrecht (Uithof).



peiling

---

# De Bilt: wonen in een groene omgeving!

---

## De adviezen

- Adviezen zetten unaniem in op behoud van groen en landschap.
- Het verminderen van groen, afname van de kwaliteit van natuur en landschap is een belangrijke zorg die in veel adviezen terug komt.
- Het gaat om natuurwaarde, speelruimte, recreatieve waarde, ruimte in het algemeen, etc.
- Ook in eerdere inspraakreacties is dit een belangrijk onderwerp.
- In veel adviezen is de inzet binnen de rode contour te bouwen, om het groen landschap te behouden.

## Conclusie

- De zorg over groen in de wijk, en ook natuur en landschap is breed gedeeld.
- Over bouwen buiten de rode contour is algemeen de conclusie dat dit de laatste optie moet zijn.

## Samenvattend

- Ga zorgvuldig om met groen en landschap.

# Behoud de karakteristiek

---

## De adviezen

- Behoud/bouw voort op de identiteit, karakteristiek of DNA van de kern komt in veel adviezen terug. Het gaat daarbij om:
  - *Groen, landschap, rust, landelijk karakter, ruimte*
  - *Sociale cohesie, vitaliteit, verenigingsleven, voorzieningen*
  - *Dorps karakter, kleinschalig,*
  - *Architectuurstijl, dorpsgezicht, beeldkwaliteit*
- Behoud kernkwaliteiten voor de lange termijn.

## Conclusie

- In alle opzichte wordt gekoerst op behoud van en voortbouwen op de bestaande identiteit.
- De focus ligt daarbij op de kernen.

## Samenvattend

- Verdiep je in de bestaande identiteit en kwaliteit per kern, van ruimtelijke structuur tot architectuur en bouw hier op voort.



# Woningbehoefte

---

## De adviezen

- Iedereen erkent de behoefte aan woningen. Over de mate waarin De Bilt hieraan een bijdrage moet leveren variëren de meningen.
- Hanteer de volgorde:
  - *Makkelijke locaties binnen de rode contour*
  - *Moeilijkere locaties binnen de rode contour*
  - *Locaties buiten de rode contour*

## Conclusie

- De noodzaak tot het zoeken van oplossingen is breed gedragen

## Samenvattend

- Maak duidelijk wat de bouwpoging is; geef aan hoeveel er gebouwd moet worden
- Zoek naar andere oplossingen, zoals verdichting en doorstroming, naast nieuwe woningbouwlocaties

# Woningen voor wie?

---

## De adviezen

- Voorzie in eigen behoefte, voor eigen inwoners en voorkom speculatie
- Voor jongeren: van kamers tot kleine woningen
- Voor starters, jonge gezinnen: betaalbare woningen
- Voor middeninkomens: verpleegkundigen, politieagenten, onderwijspersoneel etc.
- Voor ouderen, betaalbaar, toegankelijke, levensloopbestendig, in de buurt van voorzieningen, en ook luxere (koop)appartementen, om doorstroming te bevorderen
- Zorg dat ouderen kunnen blijven wonen hun eigen sociale omgeving.

## Conclusie

- Over de doelgroepen bestaat in grote mate overeenstemming.

## Samenvattend

- Voorzie in eigen behoefte, voor eigen inwoners en voorkom speculatie
- Zorg voor woonruimte voor jongeren
- Zorg voor betaalbare woningen voor starters
- Zorg voor betaalbare woningen voor de middeninkomens
- Zorg voor woningen voor ouderen, om de doorstroming te bevorderen
- Houd rekening met kwetsbare doelgroepen

# Niet alleen nieuwbouw

---

## De adviezen

- Zoek niet alleen woningbouwlocaties, maar ook naar andere oplossingen om meer woningen te realiseren:
  - *Verdichting (hoger bouwen, dichter bouwen, co-housing kangoeroewoningen)*
  - *Transformatie (bijv. leegstaande winkel- en bedrijfsruimte)*
  - *Herontwikkeling*
  - *Bijzondere woonvormen (Knarrenhof, wooncoöporaties)*
- Wees flexibeler in gebruik en laat functies meebewegen met de behoefte

## Conclusie

- Zoeken naar locaties is slechts één van de oplossingen.
- Tal van andere oplossingen zijn in beeld.

## Samenvattend

- Zoek actief naar andere oplossingen en kijk verder dan alleen nieuwe woningbouwlocaties.
- Geef ruimte aan transformatie en bijzondere woonvormen.

# Samenhang met andere ontwikkelingen

---

## De adviezen

- Zowel voor specifieke locaties als in het algemeen wordt afstemming gevraagd op:
  - *Bereikbaarheid, verkeersveiligheid, openbaar vervoer*
  - *Duurzaamheid*
  - *Vitaliteit*
  - *Natuur en landschap*
  - *Wijk en buurtgroen, speelruimte*
  - *Etc.*
- Regelmatig wordt aangegeven dat de integratie vorm moet krijgen in de omgevingsvisie.

## Conclusie

- Of het nu om wonen in het algemeen gaat of om specifieke locaties, een integrale aanpak is noodzakelijk. De omgevingsvisie kan daarin een middel zijn.

## Samenvattend

- Bekijk de opgave in samenhang met andere ontwikkelingen.
- Werk locaties, of het nu om nieuwbouw of verdichting gaat, integraal uit.
- Blijf de opgave integraal benaderen, ook in de omgevingsvisie.
- Definieer het begrip vitaliteit.

# Blijf inwoners betrekken

---

## De adviezen

- In veel eerder inspraakreacties wordt benadrukt dat inwoners willen mee denken én meewerken.
- Uit de hoeveelheid ingebrachte adviezen, reacties, etc. blijkt een grote betrokkenheid.
- Uit de kwaliteit van de inbreng blijkt dat veel kennis en inzicht aanwezig is.

## Conclusie

- Het betrekken van inwoners bij dit proces volgens de participatieregels, zoals opgesteld door de Gemeente, is zinnig.
- Om snel tot ontwikkeling te komen kan draagvlak veel helpen.

## Samenvattend

- Maak gebruik van alle kennis en inzichten die er zijn.
- Blijf inwoners actief betrekken!
- Zet in op co-creatie.

# De Bilt:

## wonen in een groene omgeving!

### Samenvattend

---

Ga zorgvuldig om met groen en landschap.

---

Verdiep je in de bestaande karakteristiek van de kern of van het landschap en bouw hier op voort.

---

Zorg voor woonruimte voor jongeren, betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen.

---

Voorzie in eigen behoefte en preciseer die behoefte.

---

Zoek eerst naar andere oplossingen, zoals transformatie, verdichting, doorstroming en bijzondere woonvormen, daarna naar locaties binnen de rode contour en daarna pas buiten de rode contour.

---

Bekijk de opgave in samenhang met andere aspecten, zoals een goede ontsluiting en verkeersveiligheid.

---

Blijf inwoners actief betrekken!

peiling

---

# Dank voor uw aandacht!

---

Website

[www.debilt.nl/samenwerkenaanwonen.nl](http://www.debilt.nl/samenwerkenaanwonen.nl)

Emailadres

[Samenwerkenaanwonen@debilt.nl](mailto:Samenwerkenaanwonen@debilt.nl)

