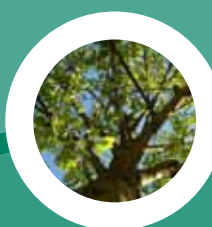


# Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030

Behoud door ontwikkeling





## Voorwoord Samenvatting

<b>1. Inleiding</b>	<b>13</b>		
1.1 Wat is een structuurvisie?	15		
1.2 Aanleiding	16		
1.3 Luisteren, praten en debatteren	19		
1.4 De opbouw van de structuurvisie	21		
<b>2. Het vertrekpunt: zes kwaliteiten</b>	<b>23</b>		
2.1 Inleiding	25		
2.2 Ruimte en groen	25		
2.3 Historische landschappen	25		
2.4 Hoogwaardige kennis	27		
2.5 Krachtige kernen	27		
2.6 Topper in sport	28		
2.7 Centrale ligging	29		
<b>3. Aandachtspunten voor de toekomst</b>	<b>31</b>		
3.1 Behoud door ontwikkeling	33		
3.2 Schaalvergroting en concentratie	33		
3.3 Te weinig kansen op de woningmarkt voor starters en jonge gezinnen	35		
3.4 Vergrijzing, ontgroening en het waarborgen van een dynamische samenleving	37		
3.5 Stedelijke druk op landschap en dorpen	37		
3.6 Verkeersdruk van buiten de gemeente	38		
3.7 Verkeersdruk binnen de gemeente	38		
<b>4. Visie op de gemeente De Bilt</b>	<b>41</b>		
4.1 Inleiding	43		
4.2 Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger	47		
4.3 Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie	53		
		4.4 Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht	57
		4.5 Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof	61
		4.6 Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar	65
		4.7 Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat	67
		4.8 Werkwijze: zorgvuldig en stapsgewijs	71
		<b>5. De visie nader verklaard</b>	<b>77</b>
		5.1 Inleiding	79
		5.2 Landschap	79
		5.3 Natuur	83
		5.4 Wonen	87
		5.5 Werken	89
		5.6 Voorzieningen	94
		5.7 Verkeer en bereikbaarheid	99
		5.8 Duurzaamheid	101
		<b>6. Op weg naar uitvoering</b>	<b>105</b>
		6.1 Kompas	107
		6.2 'Grondexploitatiewet'	107
		6.3 Situatie in de gemeente De Bilt	107
		6.4 Mogelijkheden voor kostenverhaal	108
		6.5 Dynamisch uitvoeringsprogramma	112
		<b>Bijlagen:</b>	
		1: Beleidsoverzicht	115
		2: Proces en gedachtewisselingen	119
		<b>Losse bijlagen:</b>	
		Structuurvisiekaart	
		Uitvoeringsmatrix	



## Voorwoord

De gemeente De Bilt is een prachtige groene gemeente. Al eeuwen verblijft men hier graag, denk bijvoorbeeld aan onze landgoederen. De gemeente heeft dan ook kwaliteiten te over: een afwisselend en gaaf landschappelijk karakter, groene kernen, hechte gemeenschappen, een bloeiend maatschappelijk leven, een overvloed aan cultuurhistorie met landgoederen en forten, Utrecht en De Uithof naast de deur en verschillende aansprekende instituten en bedrijven binnen haar grenzen. Op deze centrale plek in Nederland, in de dynamische Noordvleugel van de Randstad (bestaande uit de Provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland), heeft de gemeente een herkenbare eigen signatuur en vervult ze nadrukkelijk een rol als landschappelijk en recreatief recreatiegebied, als bijzondere woonomgeving en als hoogwaardige werklocatie.

Het doel van de gemeente is om in de toekomst zelfbewust in te spelen op deze kwaliteiten en om deze in een snel veranderende wereld waar mogelijk te behouden en te versterken. Om strategisch positie te kunnen bepalen in deze gewilde regio wil de gemeente een helder beeld schetsen van wat zij belangrijk vindt voor de toekomst, waar zij naar toe wil en wat voor gemeente ze zou willen worden.

De gemeente vindt het belangrijk nu een stevige koers uit te zetten, zodat zij in de toekomst haar gezichten en kwaliteiten kan waarborgen en nieuwe kansen die zich aandienen kan verzilveren. In Het Bilts Manifest is gezamenlijk met een brede afvaardiging van de bevolking nagedacht over de kwaliteiten van de gemeente en zijn in

het verlengde daarvan drie ontwikkelingsrichtingen vastgelegd. In voorliggende structuurvisie worden deze onderdelen een slag verder gebracht en heeft een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen plaats. De structuurvisie is daarmee in hoofdzaak een ruimtelijk document, maar zij heeft nadrukkelijk haar wortels in de maatschappelijke opgaves die er spelen. Ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst zijn natuurlijk geen doel op zichzelf, maar een middel om een leefbare, hoogwaardige en dynamische samenleving en leefomgeving te waarborgen, met ruimte en kansen voor iedereen.

*Gemeenteraad De Bilt*



## Samenvatting

### De structuurvisie: een kompas voor de toekomst

De Structuurvisie "Gemeente De Bilt 2030" is de integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente De Bilt voor de periode tot 2030. Het opstellen van een structuurvisie is voor alle gemeenten verplicht volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente heeft de visie echter vooral ook opgesteld om een document in handen te hebben dat de ruimtelijke koers van de gemeente uitzet. De structuurvisie is als het ware een kompas voor de toekomst, een middel om goed afgewogen ruimtelijke keuzes te maken, zodat de vele kwaliteiten van de gemeente behouden blijven...

### Het vertrekpunt: zes kwaliteiten

De Bilt is een fantastische gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente heeft een aantal specifieke kwaliteiten die haar maken tot een zeer prettige leefomgeving. Het in 2010 opgestelde Bilts Manifest beschrijft een zestal (overkoepelende) kwaliteiten van de gemeente; deze zijn integraal onderdeel van de voorliggende structuurvisie:

1. ruimte en groen;
2. historische landschappen;
3. hoogwaardige kennis;
4. krachtige kernen;
5. topper in sport;
6. centrale ligging

### Aandachtspunten voor de toekomst

Bij het opstellen van de structuurvisie, als ruimtelijke vertaling van

Het Bilts Manifest, is het behoud en zo mogelijk het versterken van deze kwaliteiten dan ook het voornaamste doel. Om te behouden is hier en daar ook verandering noodzakelijk. Autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends maken het noodzakelijk mee te bewegen en te blijven werken aan kwaliteit en leefbaarheid.

Zo dient rekening te worden gehouden met schaalvergroting en concentratie van voorzieningen, waardoor (basis)voorzieningen dreigen te verdwijnen uit de kleinere kernen. Schaalvergroting speelt ook bij bedrijven, waardoor werkgelegenheid dreigt te verdwijnen en bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie moeten krijgen. In de landbouw verdwijnt in kleinere of gefragmenteerde gebieden de agrarische functie omdat de noodzakelijke schaalvergroting daar niet mogelijk is. In combinatie met de stedelijke druk op het landschap resulteert dit vooral in de stadsrandzone van de stad Utrecht in de noodzaak te zoeken naar nieuwe economische en ruimtelijke dragers van het landschap.

Specifiek in de gemeente De Bilt speelt ook het gebrek aan kansen op de woningmarkt voor starters en jonge gezinnen als gevolg van de veelal hoge woningprijzen. Hierdoor treedt een sterkere vergrijzing en ontgroening op dan in veel andere delen van het land, wat ten koste kan gaan van de dynamiek in de samenleving (sociale cohesie, verenigingsleven).

Ten slotte vormt de verkeersdruk van buiten de gemeente (toename van geluids- en milieuhinder en barrièrewerking) als gevolg van de verbreding van A27 en A28 en de implementatie van RandstadSpoor een belangrijk aandachtspunt. De toenemende mobiliteit heeft ook

gevolgen voor bereikbaarheid binnen de gemeente. Ook het weg nemen van de toenemende verkeersdruk binnen de gemeente vormt een majeure opgave.

#### De visie: zes speerpunten en een werkwijze

Om de zes kwaliteiten te behouden zet de gemeente in de structuurvisie in op zes speerpunten. Het gaat daarbij niet alleen over het afwegen van belangen, maar vooral over het vastleggen van de waarden voor de toekomst. Aanvullend wordt ook een werkwijze beschreven, die een strategie en houding weerspiegelt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De overkoepelende visie is dat de gemeente De Bilt moet inzetten op kwaliteit boven kwantiteit. De zes speerpunten en de werkwijze vormen samen de visie op de gemeente.

#### Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger

De gemeente ziet zichzelf als (onderdeel van) de groene tuin van de regio. In de komende periode zet de gemeente daarom nadrukkelijk in op het blijven verbeteren en ontwikkelen van landschap en natuur. Het landschap is steeds de drager van gebruik en ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd worden de waardevolle groenstructuren in de kernen behouden en wordt het landschap in de dorpen 'verknoot' met het omliggende landschap. De boeren in het gebied worden als beheerders van het (agrarische) landschap de ruimte geboden. Het beheer van de bossen door Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap wordt zoveel mogelijk gecontinueerd en waar mogelijk uitgebreid. Voor de stadsrandzone langs de noord- en oostflank van de stad Utrecht - tevens onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - wordt aan de hand van een gebiedsvisie

samen met buurgemeenten, De Uithof, de Provincie en andere belanghebbende partijen gezocht naar een nieuwe identiteit en aanvullend ook naar nieuwe beheerders. De verschillende reeds lopende projecten krijgen een plek binnen een landschappelijk raamwerk.

#### Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie

In de kernen in de gemeente moeten er kansen zijn voor iedereen. Het waarborgen van de sociale cohesie, maatschappelijke betrokkenheid en de dynamiek in de samenleving van de verschillende gemeenschappen is nadrukkelijk het doel van het toekomstig ruimtelijk beleid. Hiervoor is een goede spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen van belang. De gemeente zet erop in dat binnen iedere kern basisvoorzieningen voorhanden zijn: basisonderwijs en kinderopvang, een ontmoetingsplek, sportfaciliteiten, een woonservicegebied en voorzieningen voor de wat oudere jeugd. Binnen de gemeente als geheel is een compleet voorzieningenniveau aanwezig, waarbij wordt ingezet op een goede bereikbaarheid, kwaliteit en een zekere mate van concentratie. Bilthoven-Centrum is het hoofdwinkelcentrum. Maartensdijk (Maertensplein) en De Bilt (Hessenweg) zijn subcentra voor de detailhandel. De Planetenbaan en Melkweg en omgeving (Bilthoven) worden de komende tijd ontwikkeld tot cultureel subcentrum. Aan de westkant van De Bilt liggen kansen om de omgeving van Sportpark Weltevreden verder te ontwikkelen als een locatie voor (top)sport- en recreatievoorzieningen met gemeentelijke uitstraling. Aanvullend op de structuurvisie zal per kern op basis van de wijk- en kernanalyses een nadere uitwerking moeten worden gemaakt van de behoefte aan voorzieningen en de mogelijkheden.



### Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht

De zes kernen binnen de gemeente De Bilt hebben alle een herkenbaar eigen gezicht. De kernen zijn in vorm sterk gerelateerd aan het landschap en zijn daardoor onderling verschillend:

1. lintdorpen (Westbroek, Maartensdijk, Groenekan);
2. de lanen (Hollandsche Rading);
3. het wonen in het bos (Bilthoven-Noord);
4. de groene woonwijken (De Bilt, Bilthoven-Zuid).

De grote verscheidenheid aan kernen/woonomgevingen in relatie tot de diversiteit aan landschapstypen is uitgangspunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschap is altijd de onderlegger en leidraad. Hierdoor wordt voorkomen dat een geleidelijke vervlakking en verstedelijking optreedt, waardoor alle kernen op elkaar gaan lijken.

### Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof

De gemeente is ervan overtuigd dat de kennisregio Utrecht sterker staat en meer te bieden heeft aan instellingen en bedrijven als De Uithof en de gemeente De Bilt samen optrekken en als één samenhangend gebied gezien worden. De gemeente De Bilt zet daarom vol in op het versterken van haar positie als knooppunt van en groene loper naar De Uithof door het ontwikkelen van een Life-science As met groene werklandgoederen langs de Soestdijkseweg. Aan de noordzijde loopt de Life-Science As door tot Berg en Bosch. De gemeente schept aan de Life-Science As voorwaarden in bestemmingsplannen en biedt vestigingsmogelijkheden voor het uitbouwen van bestaande en het vestigen van nieuwe kennisintensieve en duurzame bedrijven binnen de groene werklandgoederen. Daar kunnen ook hotel- en vergadervoorzieningen een plek krijgen. Tevens is hier

plaats voor kantoorruimtes met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het 'nieuwe werken' en zzp'ers.

### Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar

In de visie van de gemeente wordt station Bilthoven een knooppunt en belangrijke entree van De Uithof. De naam wordt veranderd in station Bilthoven-De Uithof. Een nieuwe verbinding met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) gaat dit knooppunt koppelen met De Uithof via de Soestdijkseweg. Hiermee wordt ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid van de groene werklandgoederen en van De Uithof met het openbaar vervoer vanuit het oosten en noorden van Nederland. De HOV-lijn wordt noordelijk doorgetrokken naar Berg en Bosch en in de toekomst mogelijk verder naar Maartensdijk of station Hollandsche Rading.

De komst van RandstadSpoor met snel optrekkende light trains over het bestaande spoornet biedt kansen voor de gemeente. De gemeente houdt de mogelijk open dat in de toekomst nieuwe stations worden toegevoegd in Maartensdijk en Bilthoven-West. Daarnaast wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Waar nodig worden de verbindingen verbeterd of worden nieuwe routes, aansluitingen en faciliteiten toegevoegd.

De gemeente De Bilt zet er op in om de autonome groei van het autoverkeer waar mogelijk zorgvuldig op te vangen binnen het bestaande wegennet. Ook zal nader onderzocht worden op welke manier de gewenste HOV-lijn kan worden ingepast en hoe de routing voor fietsverkeer daar tevens bij kan worden verbeterd. Bij de toekomstige toename van het verkeer moeten de bereikbaarheid,

veiligheid en de leefbaarheid op peil blijven. Denk daarbij aan het ongelijkvloers maken van spoorkruisingen, het plaatsen van geluidsschermen langs de A27 en het mitigeren van barrièrewerking. In regionaal verband dient gezocht te worden naar maatregelen om de bereikbaarheid van onze kernen te waarborgen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan mogelijke nieuwe verbindingen.

#### Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat

De gemeente De Bilt zet haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in om haar positie als recreatief buitengebied voor de regio verder te versterken. Het gaat daarbij om extensieve vormen van recreatie en individuele sport, zorgvuldig ingepast binnen de bestaande landschappen en zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorische elementen. Het op de kaart zetten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het zichtbaar en mogelijk toegankelijk maken van de forten sluit daar naadloos op aan. Om het gebied beter te ontsluiten voor recreanten van buiten de gemeente worden de stations van Hollandsche Rading en Bilthoven-De Uithof verder ontwikkeld als recreatieve transferia en wordt het netwerk van langzaamverkeers-routes verbeterd.

#### Werkwijze: zorgvuldig en stapsgewijs

In het verlengde van haar rol als groene tuin van de regio, zet de gemeente De Bilt nadrukkelijk niet in op grootschalige stedelijke ontwikkelingen. De gemeente ziet nieuwe ontwikkelingen - zoals woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties - vooral als een middel om een dynamische en gevarieerde samenleving te behouden, met kansen voor iedereen. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij maatwerk en worden zorgvuldig en stapsgewijs ingepast binnen landschap en kernen.

Door middel van het opstellen van een actuele woonvisie in combinatie met jaarlijks monitoren wordt per kern onderzocht wat er nodig is om de woningmarkt in beweging te houden. Vervolgens wordt per kern een keuze gemaakt over hoe om te gaan met woningbouw. Steeds gelden daarbij de volgende achtereenvolgende stappen als uitgangspunt:

1. Alleen bouwen indien er woningbehoefte is.
2. Indien er wel behoefte is aan het creëren van meer dynamiek op de woningmarkt onderzoeken of er mogelijkheden zijn om dit met de bestaande woningvoorraad te realiseren.
3. Indien blijkt dat de bestaande woningvoorraad niet afdoende is om aan de kwantitatieve of kwalitatieve vraag te kunnen voldoen, dan wordt bepaald hoeveel en welk type woningen noodzakelijk zijn. Vervolgens wordt gekeken of deze woningen op inbreidingslocaties kunnen worden gerealiseerd.
4. Inbreiding en herstructurering zijn vaak kostbare ontwikkelingen die niet zelden vragen om een nieuwbouwprogramma met duurdere woningen. Het is mogelijk dat hiermee een beperkte doorstroming wordt bewerkstelligd. Indien door middel van de eerste drie stappen nog niet wordt voorzien in de woningbehoefte van een kern dan wordt - in het uiterste geval en in samenspraak met de inwoners - onderzocht waar mogelijkheden liggen voor een beperkte (dorpse) uitbreiding buiten de rode contour. Voor een dergelijke uitbreiding hebben wij in de structuurvisie stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen.

In de gemeente De Bilt bevinden zich verschillende kleinschalige, lokale bedrijventerreinen. Op een aantal daarvan wordt gewerkt aan revitalisering, herstructurering, intensivering en/of transformatie naar woongebied. Voor industriële en logistieke bedrijvigheid geldt

dat als bestaande Biltse bedrijven uit hun jasje groeien, gekeken zal worden of er nog ruimte te vinden is op één van de bestaande bedrijventerreinen (eventueel door herstructurering/intensivering), mits dit de leefbaarheid en verkeersdruk niet onevenredig aantast. Is daar geen ruimte, dan wordt een plek gezocht op een bovenlokaal bedrijventerrein in de regio. In de gemeente De Bilt wordt niet ingezet op het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Alleen als de maatschappelijke belangen zeer groot zijn, wordt onderzocht waar en hoe een bedrijf landschappelijk is in te passen.

### Op weg naar uitvoering

In het hoofdstuk "Op weg naar uitvoering" wordt op het abstracte niveau van de structuurvisie nader ingegaan op zaken als financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De concrete projecten - zoals die zijn voorgesteld in de structuurvisie - krijgen een plek binnen het dynamische uitvoeringsprogramma. Daarin wordt aangegeven welke prioriteit het project heeft, wanneer het moet worden uitgevoerd, welke partijen die uitvoering trekken en welk financieel resultaat ervan verwacht wordt.

De uitvoeringsmatrix dient jaarlijks of tweejaarlijks te worden uitgebreid en/of aangepast, waardoor de structuurvisie actueel blijft. Op deze manier is ook de komende jaren sprake van een actueel ruimtelijk kader en kunnen de mogelijkheden voor kostenverhaal optimaal benut worden. Indien het gaat om een meer ingrijpende herziening van de structuurvisie, bijvoorbeeld toepassing van kostenverhaal voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, dan zal ook de inhoud van de structuurvisie bijstelling behoeven.

### Nadere uitwerking

De beschreven speerpunten en werkwijze vormen de leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente De Bilt. De verdere uitwerking van de integrale visie zal vorm moeten krijgen in ontwikkelingsplannen, dorpsvisies en bestemmingsplannen. Met de structuurvisie is de koers nu uitgezet!



A photograph of three cows in a lush green field. The cows are of various breeds, including black and white and brown and white. They are lying down on the grass. A semi-transparent orange banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '1. Inleiding'.

# 1. Inleiding



**Gebruik de structuurvisie niet als een horloge, waarbij je van tevoren precies weet op welk punt de wijzer op een tijdstip staat, maar zie de structuurvisie als een kompas, waarmee de richting wordt aangegeven.**

## 1.1 Wat is een structuurvisie?

### 1.1.1 Integrale ruimtelijke visie

De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter die integrale keuzes bevat voor de hoofdlijnen van beleid voor de komende periode. De structuurvisie spreekt zich dus uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente en heeft als doel om de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, dorpen en gemeenschap zorgvuldig af te wegen. De structuurvisie is niet een sectoraal, maar een integraal document. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor de landschappen en de kernen en kijkt daarbij tevens vooruit naar 2030. De integrale structuurvisie biedt een kader, waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De structuurvisie voor De Bilt is niet primair gericht op uitbreiding, maar vooral op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten en op het versterken van landschap en leefbaarheid.

In de structuurvisie wordt een beeld geschetst van zowel de samenleving als de ruimtelijke omgeving van de gemeente De Bilt. Er wordt gestuurd op ruimtelijke structuren: waar gebeurt wat, op welke manier, op welk moment en waarom?

De structuurvisie is een richtinggevend document, om voor de langere termijn de ruimtelijke samenhang tot stand te brengen en bezit daarom een zekere mate van globaliteit en abstractie. Het vormt de

basis voor het toekomstig beleid; ter uitwerking van de structuurvisie zullen gebiedsvisies, dorpsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen worden opgesteld en concrete (plan)ontwikkelingen in gang gezet.

### 1.1.2 Voorbereid zijn op de toekomst, flexibiliteit onderkennen

Prognoses vormen natuurlijk een belangrijke indicatie en vertrekpunt bij het schetsen van een toekomstbeeld. De relatief verre tijdshorizon tot 2030 maakt het echter onmogelijk en onwenselijk om bijvoorbeeld exact te voorspellen hoeveel nieuwe woningen precies noodzakelijk zijn tot 2030. Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat de gemeente De Bilt voorbereid wil zijn op de toekomst en op de mogelijke zaken die op haar af komen. De ontwikkelingen die beschreven staan in de structuurvisie zijn derhalve géén gefaseerd te ontwikkelen einddoel voor 2030, maar veel meer een route of richting. De afzonderlijke stappen op die route vormen steeds een afgerond geheel en een gekozen richting is nooit onomkeerbaar. Prognoses vormen daarbij op de achtergrond natuurlijk een indicatie en inspiratie, de structuurvisie is wat dat betreft stevig gefundeerd, maar flexibiliteit is het sleutelwoord. Periodiek dient gekeken te worden of de structuurvisie nog actueel is en wellicht (op onderdelen) zal moeten worden bijgesteld.

### 1.1.3 Stimuleren, inspireren en richting geven

Naast het richting geven aan de toekomstige ontwikkelingen in de gemeente De Bilt dient het vooral ook te enthousiasmeren, te verleiden en te inspireren en andere partijen aan te zetten tot initiatieven en investeringen. De structuurvisie is daarmee niet alleen een kader, maar ook een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente, maar ook ondernemers, bewoners en andere overheden aanzetten tot initiatieven en acties. Het gaat er in de structuurvisie niet alleen om dat problemen benoemd worden en oplossingen aangedragen worden, maar vooral ook om dat de 'genius loci' (het DNA) van de gemeente De Bilt benoemd wordt en dat ingezet wordt op het behouden en verbeteren van die identiteit.

## 1.2 Aanleiding

### 1.2.1 Verplichting volgens de nieuwe Wro

Volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is iedere gemeente verplicht om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening haar ruimtelijke beleid vast te leggen in een structuurvisie. In de nieuwe Wro is over structuurvisies het volgende bepaald (hoofdstuk 2, eerste lid van artikel 2.1): "De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken."

In de Wro wordt uitgegaan van een scheiding van beleid en regelgeving, waarbij visie en beleid in een structuurvisie worden ondergebracht en regelgeving in bestemmingsplannen. Er zijn in de Wro geen bepalingen opgenomen omtrent de vorm en de procedure van een structuurvisie; de structuurvisie is derhalve vorm- en procedurevrij. Wel moeten structuurvisies digitaal raadpleegbaar zijn.

### 1.2.2 Ruimtelijke koers uitzetten

Minstens zo belangrijk als de wettelijke verplichting vanuit de Wro is dat, door een structuurvisie op te stellen, de gemeente de ruimtelijke koers voor de toekomst kan uitzetten. Het opstellen van een dergelijke integrale ruimtelijke visie voor de langere termijn gaat niet alleen over het afwegen van belangen, maar vooral over het vastleggen van de waarden voor de toekomst: "Welke waarden vinden wij als gemeente belangrijk en hoe kunnen we die koesteren?"

Om de verschillende waarden te behouden, zullen er ook ontwikkelingen moeten plaatshebben. In de gemeente speelt een aantal opgaven waar de structuurvisie een antwoord op zal moeten formuleren. Zo is er binnen de gemeente De Bilt op dit moment bijvoorbeeld relatief weinig doorstroming op de woningmarkt, is er een mobiliteitsknelpunt op de Soestdijkseweg en dreigt het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie langzaam te 'verrommelen', onder invloed van de stedelijke en recreatieve druk vanuit Utrecht. Daarnaast vragen landelijke trends als bijvoorbeeld de vergrijzing, gezinsverdunding en schaalvergroting om aandacht, maar ook de bijbehorende lokale vraagstukken als de behoefte aan goede woningen, ruimte voor werken en de toekomst van het agrarisch landschap.



Er zijn allerhande opgaven, gedachten, initiatieven en ontwikkelingen gaande in de gemeente De Bilt. Sommige van de opgaven zijn zeer concreet, anderen nog abstracte gedachten en wensen voor de lange termijn.

De gemeente is er van overtuigd dat een zorgvuldige afstemming tussen al deze opgaven cruciaal is. De gemeente De Bilt moet zich niet ad hoc gaan ontwikkelen, maar door middel van een integrale benadering zoeken naar een meerwaarde voor de bestaande dorpen, gemeenschap en het landschap.

### 1.2.3 Het Bilts Manifest

Op 28 januari 2010 heeft de raad van de gemeente De Bilt "ToekomstBilt 2030; Het Bilts Manifest" vastgesteld. Het Bilts Manifest geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. In deze toekomstvisie voor de (middel)lange termijn staan vragen centraal als: "Waar liggen de kwaliteiten van onze gemeente?" en "Hoe kunnen wij die kwaliteiten gebruiken zodat wij ook in 2030 nog steeds een prachtige gemeente zijn?"

Deskundigen, ondernemers, vrijwilligers, inwoners en andere geïnteresseerden hebben kunnen meepraten over de gemeente De Bilt anno 2030. Het Bilts Manifest is een belangrijke stap om te komen tot een structuurvisie. De volgende stap is de ruimtelijke vertaling van Het Bilts Manifest. Een structuurvisie is hiervoor bij uitstek de geschikte planvorm. De diverse andere (recente) beleidsstukken die van betekenis zijn voor de toekomstige ruimtelijke ordening van de gemeente De Bilt kunnen hierin tegelijkertijd op elkaar worden afgestemd en - indien nodig - ruimtelijk worden vertaald.

### 1.2.4 Positie in het regionaal krachtenspel



De gemeente De Bilt is onderdeel van de steeds veranderende regio Utrecht en bevindt zich in de Noordvleugel van de Randstad, die al jaren als één van de belangrijke economische trekkers van Nederland en zelfs Europa fungeert. De gemeente kan niet los gezien worden van deze grotere verbanden en is bijvoorbeeld op het vlak van infrastructuur, voorzieningen, de woningmarkt, natuurbehoud en recreatie onlosmakelijk verbonden met omliggende gemeenten en hogere bestuurslagen.

Het behouden van belangrijke landschappelijke kwaliteiten, het verbeteren van de doorstroming en verkeerssituatie of zelfs het leefbaar houden van de verschillende kernen wordt deels bepaald onder invloed van andere bestuurslagen zoals de Provincie Utrecht en het Rijk, dit omdat in een kleiner wordende wereld veel belangen grensoverschrijdend zijn.

Binnen de regio zijn bovendien meerdere samenwerkingsverbanden, zoals de Noordvleugel Utrecht (NV-Utrecht) en het Bestuur Regio Utrecht (BRU) waarin de gemeente participeert. Ten slotte zijn er daarnaast nog vele andere partijen betrokken bij het beheer en de verdere ontwikkeling van specifieke onderdelen van de gemeente, zoals het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Staasbosbeheer, het Utrechts Landschap, et cetera. Gezamenlijk dragen al deze partijen een steentje bij aan het aanzien en functioneren van de gemeente De Bilt.

Als het over het grondgebied van de gemeente gaat is de gemeente zelf echter nadrukkelijk de spil in dit krachtenveld. Het is voor de gemeente dan ook belangrijk om helder te kunnen communiceren waar zec voor staat, wat haar visie is voor de toekomst, waar zij naar toe wil. Juist in een ingewikkeld krachtenveld als dit is het cruciaal dat de gemeente De Bilt helder en beargumenteerd haar positie kan bepalen en - waar dat nodig is - stelling kan nemen. Dat begint met binnen de gemeente de neuzen dezelfde richting op te krijgen. Het Bilts Manifest en voorliggende structuurvisie zijn daarin een belangrijke stap en kunnen de kapstok vormen voor het toekomstig beleid en initiatieven. Op basis van deze documenten kan naar andere overheden, organisaties, samenwerkingsverbanden

en bedrijven helder worden gecommuniceerd waar de gemeente voor staat en op welke manier zij haar rol ziet in de regio. Zo zal de gemeente De Bilt aan de hand van deze structuurvisie een eigen inbreng/reactie geven op het voorontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en Verordening (Provincie Utrecht, juli 2011).

Daarnaast is een structuurvisie natuurlijk op haar beurt ook de integrale ruimtelijke vertaling van (andere) relevante gemeentelijke, provinciale, regionale en nationale beleidsdocumenten, waarbij het bestaande beleid uitgangspunt is (we beginnen niet opnieuw) maar waarbij ook nieuwe inzichten ingebracht zijn.

#### 1.2.5 Kostenverhaal

Naast het uitzetten van een ruimtelijke koers voor de toekomst bieden structuurvisies tevens de basis door middel van fondsvorming voor (bovenplanse) verevening tussen projecten die investeringen vragen en projecten die geld opleveren (kostenverhaal). Aldus kunnen structuurvisies ook beter aansluiten op de ontwikkelingsplanologie zoals nagestreefd in onder meer de Nota Ruimte. Een en ander komt voort uit de grondexploitatieparagraaf (ook wel "grexwet" genoemd) in de nieuwe Wro, die aanstuurt op meer uitvoeringsgerichte structuurvisies. In de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie wordt daar nader op ingegaan. Deze uitvoeringsparagraaf bevat een uitvoeringsmatrix: een dynamisch actieplan met een looptijd tot 2020, dat jaarlijks wordt herzien en aangevuld. Op die manier kan gericht en efficiënt worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en blijft de noodzakelijke flexibiliteit behouden. Ten slotte kan de structuurvisie ook de basis vormen voor een actief grondbeleid

met inzet van specifieke instrumenten: Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG), Onteigeningswet, et cetera.

### 1.3 Luisteren, praten en debatteren

De gemeente heeft gekozen voor een proces waarbij de structuurvisie samen met de inwoners wordt ontwikkeld. Naast de bestaande fysieke situatie en het bestaande beleid vormen ook de gedachten, idealen, wensen en ideeën die er leven binnen de bevolking van de gemeente De Bilt een belangrijk fundament van de structuurvisie. In de aanloop naar en tijdens de totstandkoming van de visie is om die reden van gedachten gewisseld met bewoners en het maatschappelijk middenveld.

Vooruitlopend op de structuurvisie is in 2009 gestart met het opstellen van de toekomstvisie het 'ToekomstBilt 2030', oftewel 'Het Bilts Manifest'. Het Bilts Manifest is tot stand gekomen middels een uitgebreid interactief proces. Inwoners konden tijdens bijeenkomsten zoals de Biltse Debatten en Kennisateliers meepraten over de toekomst van de gemeente. Het Manifest vormt hierdoor een breed gedragen basis voor de structuurvisie.

Aan het begin van het structuurvisieproces zelf is een groot aantal sleutelfiguren uit de Biltse samenleving uitvoerig (individueel) geïnterviewd. Deze sleutelfiguren varieerden van vertegenwoordigers van de LTO, woningcorporatie en sportfederatie tot lokale ondernemer en makelaar (zie bijlage 2).

Tijdens het opstellen van de structuurvisie zijn in aanvulling daarop

vier belangrijke rondes met gedachtewisselingen geweest met een maatschappelijke klankbordgroep:

- tijdens de inventarisatie- en analysefase;
- tijdens het opstellen van de eerste ruwe aanzet tot de structuurvisie met kaart;
- tijdens het opstellen van de concept-ontwerp-structuurvisie en kaart;
- tijdens het opstellen van het boekje van de ontwerp-structuurvisie met kaart.

In de maatschappelijke klankbordgroep hadden vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld zitting, waaronder vertegenwoordigers van bewonersverenigingen. Binnen dit verband is uitvoerig en open gediscussieerd over de toekomst van de gemeente De Bilt en is een schat aan gedachten, wensen en belangen naar voren gebracht.

Tijdens een openbare inloopavond voor de bevolking hebben alle inwoners de mogelijkheid gekregen mee te denken en te debatteren over de concept structuurvisie(kaart). Opmerkingen die gemaakt zijn tijdens deze avond zijn in het vervolg meegenomen.

Vanzelfsprekend hebben daarnaast vele gedachtewisselingen en interviews plaatsgehad met ambtenaren van de gemeente, collegeleden en raadsleden. Op het gebied van infrastructuur en verkeer heeft afstemming plaatsgehad met het parallel met de structuurvisie opgestelde Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan (hierna: GVVP). Ook heeft overleg plaatsgehad met vertegenwoordigers van buurgemeenten, Provincie Utrecht en Provincie Noord-Holland en het Bestuur Regio Utrecht.



## 1.4 De opbouw van de structuurvisie

De structuurvisie begint natuurlijk niet opnieuw, maar is zoals gezegd stevig gefundeerd op een grondige inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en de wensen, ideeën en gedachten van politiek, bestuur, maatschappelijk middenveld en bewoners. Het relevante beleid is te vinden in bijlage 1.

Op basis van de inventarisatie en op basis van de gedachtewisselingen met de raad, het college, de maatschappelijke klankbordgroep, sleutelfiguren uit het maatschappelijk middenveld en inwoners (zie bijlage 2 voor een overzicht van deze gedachtewisselingen) is het vertrekpunt voor de visie vastgesteld. Daarbij draait het om de zes kwaliteiten van de gemeente (zie hoofdstuk 2) zoals die in Het Bilts Manifest zijn opgenomen; dit zijn de waarden die we willen behouden en zo mogelijk versterken. Op dezelfde wijze zijn de belangrijkste bedreigingen en opgaven gedistilleerd (zie hoofdstuk 3). De belangrijkste keuzes die leiden tot de eigenlijke integrale structuurvisie en die mede gebaseerd zijn op de ambities en idealen zoals die verwoord zijn in Het Bilts Manifest, worden thematisch besproken in hoofdstuk 4: de visie op de gemeente De Bilt. De nadere details van deze visie worden puntsgewijs behandeld in hoofdstuk 5; hier wordt per onderdeel de structuurvisie toegelicht. Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de uitvoeringsaspecten van de structuurvisie.





## 2. Het vertrekpunt: zes kwaliteiten





## 2.1 Inleiding

De gemeente De Bilt is strategische gelegen in de Noordvleugel van de Randstad en in de directe nabijheid van Utrecht. Tegelijkertijd is de gemeente De Bilt een uitgesproken groene en landschappelijke gemeente, met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen en cultuurhistorische elementen. Deze specifieke karakteristieken maken de gemeente De Bilt tot een aangename en gewilde plek om te leven en geven haar een keur aan kwaliteiten. Een belangrijk doel van de structuurvisie is dan ook om deze waarden in de toekomst te behouden en zo mogelijk te versterken. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk worden de belangrijkste kwaliteiten (zoals die ook in Het Bilts Manifest zijn benoemd) besproken. Deze kwaliteiten vormen de pijlers voor de uit te zetten ontwikkelingsrichting tot 2030.

## 2.2 Ruimte en groen

De Bilt is in de eerste plaats een groene gemeente. Een zeer groot deel van de gemeente bestaat uit bos, natuur en open landbouwgebied. Dit zorgt niet alleen voor grote natuurwaarden en goede landbouwgebieden, maar resulteert ook in een prettige omgeving om in te wonen, werken en recreëren. Hiervan profiteren niet alleen de eigen inwoners, maar ook recreanten van buiten de gemeente. Het landschap in de dorpen heeft vaak een sterke relatie met het landschap in het buitengebied. Het vele groen (bomenlanen, parken, groenstroken en tuinen) binnen de kernen draagt ook sterk bij aan de groene identiteit en de leefkwaliteit van de gemeente.

In de gemeente is een grote diversiteit aan bodemsoorten en gradienten tussen droog en nat aanwezig. Dat resulteert niet alleen in een diversiteit aan landschappen, maar brengt ook een groot aantal biotopen met zich mee. Hierdoor kent de gemeente een grote biodiversiteit. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er zoveel mooie natuurgebieden zijn. Het overgrote deel van de bossen op de Heuvelrug is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (hierna: EHS), terwijl natuurgebied De Zodden van Europees belang is als onderdeel van Natura2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.

## 2.3 Historische landschappen

### Landschappelijke overgang

De kwaliteiten van de gemeente De Bilt vinden voor een deel hun oorsprong in de ondergrond en geologie van de gemeente. Bijzonder is de prominente overgang tussen enerzijds de bosrijke, zandige stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug in het (noord)oosten en anderzijds het veenweidegebied van het Groene Hart in het westen en het rivierkleigebied van de Kromme Rijn in het zuiden van de gemeente. In het overgangsgebied tussen hoog en laag bestaat het landschap uit noord-zuid georiënteerde 'coulissen': houtwallen, singels, laantjes en hagen die de kavelscheiding vormen. De fraaie landschappen zorgen al eeuwen voor een afwisselende en groene omgeving om in te wonen, werken en recreëren. De gemeente De Bilt heeft in dat opzicht een duidelijke verwantschap met andere gemeentes op de overgang naar de Utrechtse Heuvelrug.



### **Landschap als duurzame onderlegger**

Het landschap is in de ontwikkelingsgeschiedenis steeds de duurzame onderlegger geweest voor de stedelijke ontwikkeling van de gemeente De Bilt. De kernen hebben zich gevoelsmatig bijna achteloos in het landschap gevoegd. Bij vergelijking van de historische kaart van rond 1905 met recente topografische kaarten valt op dat bijvoorbeeld Bilthoven en De Bilt vergroeid zijn met de groene kamers en bossen van de Utrechtse Heuvelrug en dat Bilthoven-Noord zelfs het bos is ingegroeid. Meer westelijk bestaan Groenekan en Maartensdijk (gelegen in het coulissenlandschap op de overgang naar het veenweidelandschap) evenals Westbroek (gelegen in het veenweidelandschap) uit bebouwingslinten langs de oost-west georiënteerde ontginningsassen van deze historische cultuurlandschappen. Weliswaar is vooral Maartensdijk ook in zuidelijke richting uit het lint gegroeid, maar het lint zelf is ook hier nog duidelijk herkenbaar. Hollandsche Rading ten slotte ligt tussen de bossen en het veenweidegebied, bij de provinciegrens (de betekenis van 'rading' is grens). Het wordt gekenmerkt door een aantal monumentale lanen die zijn gekoppeld aan bosstroken en houtwallen die vanuit de Heuvelrug het open weidegebied insteken. Zo is een grote diversiteit

aan cultuurhistorisch-landschappelijk waardevolle landschappen en leefomgevingen ontstaan, met ieder een herkenbaar eigen gezicht.

Naast de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuren zijn er in de gemeente zeer veel bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig, zoals forten en landgoederen. Al eeuwen is de gemeente De Bilt een plek van strategisch belang en een uitloopgebied voor de stedeling om te wonen en te ontspannen.

Een prominent voorbeeld van de strategische ligging zijn de forten, die onderdeel zijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze Nieuwe Hollandse Waterlinie vormt een landschappelijke structuur tussen Muiden en de Biesbosch en bestaat uit weilanden die konden worden geïnundeerd met forten en andere bouwwerken om kwetsbare delen van de Waterlinie onder controle te houden. De Waterlinie vormt nu de herkenbare overgang tussen de stad Utrecht en het landschappelijke ommeland in de gemeente De Bilt.

De landgoederen zijn veelal fraai gelegen in de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De zuidkant van de gemeente is onderdeel van de Stichtse Lustwarande, maar ook bij Groenekan en ten westen van Bilthoven en ten oosten van Maartensdijk liggen fraaie landgoederen en buitenplaatsen op de overgang van hoog naar laag.

Behalve de forten en landgoederen is er nog veel meer cultuurhistorie te vinden in de gemeente De Bilt, zoals watertorens, kerkjes en (andere) rijksmonumenten. De vele cultuurhistorische objecten en structuren dragen bij aan een waardevolle leefomgeving en zijn van grote recreatieve waarde.

## 2.4 Hoogwaardige kennis

De gemeente De Bilt is uitdrukkelijk meer dan alleen een groen uitloopgebied en aantrekkelijke woongemeente. In het verlengde van haar strategische ligging nabij Utrecht en in de Noordvleugel van de Randstad is de gemeente De Bilt van oudsher tevens een belangrijke vestigingsplaats voor onderzoeksinstituten zoals het RIVM, NVI en KNMI en kennisintensieve bedrijven zoals de Grontmij. Ook het zorggerelateerde werklandgoed Berg en Bosch is hier een exponent van. De nabijheid van De Uithof, de centrale ligging en goede bereikbaarheid van de gemeente en de groene, ruime en rustige werkomgeving zijn de voornaamste trekkers. Deze vestigingsredenen hebben er waarschijnlijk ook voor gezorgd dat er veel ZZP'ers in de gemeente werkzaam zijn. Hoogwaardige en kennisintensieve werkgelegenheid is onlosmakelijk verbonden met de identiteit en kernwaarden van de gemeente en vormt een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid en levendigheid binnen de gemeente. De betrokken instellingen en ondernemingen spelen daarnaast een rol bij het instandhouden en beheren van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van enkele landgoederen en historische gebouwen.

## 2.5 Krachtige kernen

### **Grote maatschappelijke betrokkenheid en kerngerichtheid**

De grote verschillen in woon- en leefomgeving als gevolg van de verschillende landschappen uiten zich ook in een grote diversiteit aan sociaal-maatschappelijke eenheden. Zo zijn er herkenbare verschillen tussen bijvoorbeeld het van oorsprong sterk op de agrari-



sche sector georiënteerde Westbroek, het meer kleinstedelijke milieu van De Bilt en de groene villawijken in het bos van Bilthoven-Noord. Formeel is er sprake van zes kernen, maar in feite zijn er zeven (samenhangende) gemeenschappen te onderscheiden; Bilthoven-Noord is weliswaar geen aparte kern, maar is wel te onderscheiden als een samenhangende sociaal-maatschappelijke en stedenbouwkundige eenheid.

Historisch is een sterke kerngerichtheid gegroeid, waarbij de sociale cohesie zich voor een aanzienlijk deel afspeelt binnen de eigen kern. Dit gaat veelal samen met een grote maatschappelijke betrokkenheid.

### **Compleet voorzieningenniveau**

De gemeente heeft een relatief compleet voorzieningenniveau tot haar beschikking, verspreid over de kernen en binnen de regio. Op het gebied van winkelvoorzieningen vormt binnen de gemeente het te transformeren Bilthoven-Centrum (met de Kwinkelier) het hoofdcentrum, met naast dagelijkse goederen ook niet dagelijkse artikelen



en een relatief hoog percentage relatief exclusieve kleinschalige winkels en boetieks. De Hessenweg in De Bilt en het Maertensplein in Maartensdijk vormen subcentra voor vooral de dagelijkse artikelen, aanvullend met bijvoorbeeld de winkels rond de Planetenbaan. Met (het centrum van) Utrecht op fietsafstand en omliggende kernen als Zeist en Hilversum is een zeer compleet en divers aanbod voorhanden.

Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen hebben alle zes de kernen in de gemeente de beschikking over relatief goed functionerend basisonderwijs en sportfaciliteiten en is in iedere kern enige

vorm van eerstelijns zorg en kinderopvang voorhanden. Voortgezet onderwijs concentreert zich vooral in Bilthoven en in omliggende gemeenten als Utrecht. Tweedelijns en derdelijns zorg zijn ook te vinden in Utrecht, op de naastgelegen De Uithof en voor een deel op Berg en Bosch. De voorzieningen zijn doorgaans goed bereikbaar door de relatief korte afstanden, ook die in de omliggende gemeenten en de stad Utrecht.

## 2.6 Topper in sport

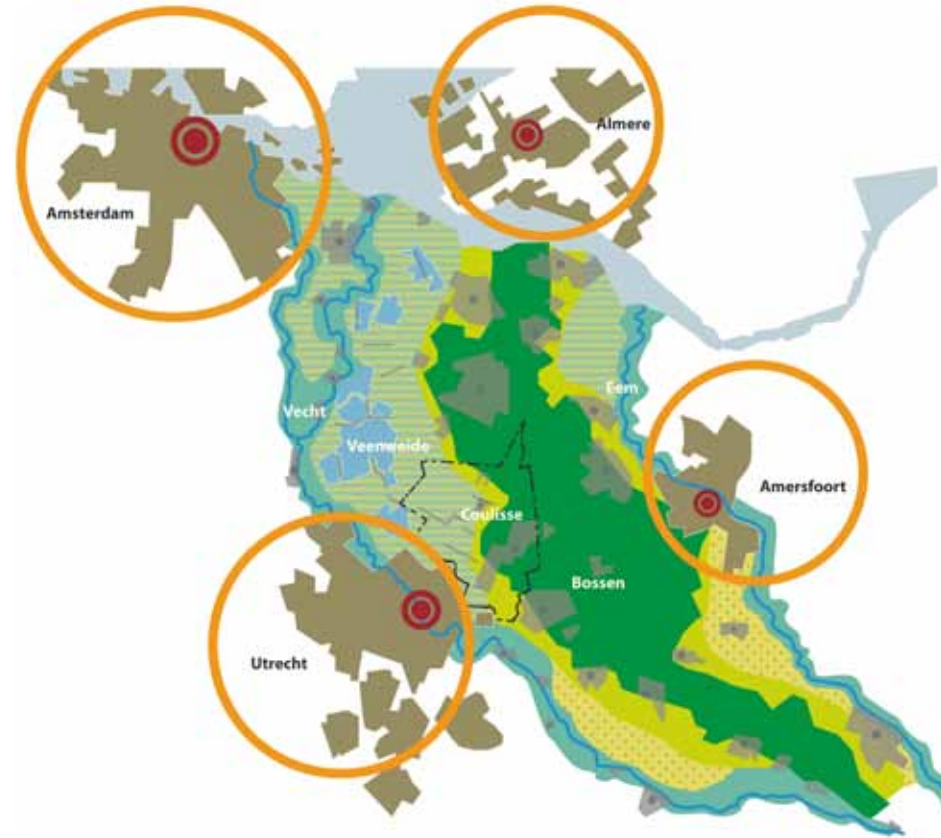
De grote maatschappelijke betrokkenheid uit zich ook in het rijke verenigingsleven in alle kernen, waarvan de bloeiende en succesvolle sportverenigingen misschien wel het beste voorbeeld zijn. De sportverenigingen zijn ontmoetingsplaatsen voor jong en oud. In de gemeente zijn maar liefst 56 sportverenigingen aanwezig, verdeeld over alle kernen. Verschillende van deze verenigingen behoren zelfs tot de nationale top, dus het is niet voor niets dat de gemeente al jaren boven in de lijst van beste sportgemeentes in Nederland eindigt. In 2009 was de gemeente De Bilt zelfs sportgemeente van het jaar. Vooral in de sporten waterpolo, tennis, hockey en softbal wordt op hoog niveau gepresteerd.

Buiten verenigingsverband is de gemeente zeer geschikt voor individuele sporters als hardlopers, ruiters, skeelers en wielrenners. Het sporten wordt door de gemeente ook gestimuleerd op scholen, bij buurthuizen, in de wijken en bij verenigingen. In de gemeente is door de ruime mogelijkheden op het gebied van sport voor iedereen de mogelijkheid fit en vitaal te blijven.

## 2.7 Centrale ligging

De gemeente De Bilt is centraal gelegen in Nederland, in de zogenaamde Noordvleugel van de Randstad. De Noordvleugel is een metropolitane regio met mondiale uitstraling met steden als Utrecht, Amsterdam, Almere en Amersfoort. Binnen deze stedenring ligt een 'landschappelijk hart', waar de gemeente De Bilt een prominent onderdeel van vormt. Het landschappelijk hart van de Noordvleugel bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van de metropoolregio. Als onderdeel van dit hart is de gemeente De Bilt 'complementair' aan bijvoorbeeld de stad Utrecht; de gemeente heeft een duidelijke eigen groene en landschappelijke identiteit, die een niet te onderschatten (economische en maatschappelijke) bijdrage levert aan de leefbaarheid en kwaliteit van de stad Utrecht en de Noordvleugel als geheel.

Tegelijkertijd is de gemeente De Bilt zeer goed bereikbaar vanuit de regio en Nederland als geheel. De gemeente is over de weg ontsloten door onder meer de rijkswegen A27 en A28 en over het spoor door de spoorlijnen Utrecht-Amersfoort (met een station in Bilthoven) en Utrecht-Hilversum (met een station in Hollandsche Rading). Daarnaast is de gemeente van verschillende kanten ontsloten door fietspaden. De gemeente vormt zo een afwisselend en hoogwaardig recreatief landschap, een groene contrast voor de drukke stad, maar biedt tevens unieke mogelijkheden voor onderscheidende groene woon- en werkomgevingen.







# 3. Aandachtspunten voor de toekomst

boerderijen in het lint van Westbroek





## 3.1 Behoud door ontwikkeling

De zes kwaliteiten (zie het vorige hoofdstuk) van de gemeente geven aan dat er veel is om trots op te zijn. De belangrijkste opgave voor de structuurvisie is dan ook om deze waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Maar om te behouden is hier en daar ook ontwikkeling noodzakelijk. Autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends maken het noodzakelijk om mee te bewegen en te blijven werken aan kwaliteit en leefbaarheid. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste aandachtspunten voor de toekomst besproken, waar de structuurvisie een goede invulling aan zal moeten geven.

## 3.2 Schaalvergroting en concentratie

### 3.2.1 Leefbaarheid kleine kernen

Er is een landelijke trend van schaalvergroting en concentratie van voorzieningen zichtbaar. Het blijkt niet meer betaalbaar en realistisch om in iedere kleine kern een volledig aanbod van winkels en maatschappelijke voorzieningen in stand te houden. Desalniettemin zijn voorzieningen van groot belang voor de leefbaarheid en sociale cohesie binnen de kernen. Hoe waarborgen we derhalve de leefbaarheid in de kleine kernen en houden we deze tegelijkertijd betaalbaar? Welke basisvoorzieningen moeten we daarvoor in stand houden en kunnen we daar op sturen? Waar concentreren we onze overige voorzieningen en hoe waarborgen we dat die niet ten onder gaan in de concurrentie met bijvoorbeeld Utrecht?

### 3.2.2 De toekomst van de agrarische sector en het beheer van het landschap

Een vergelijkbare trend is zichtbaar in de agrarische sector, waar men al jaren bezig is de bedrijfsvoering te optimaliseren en de efficiëntie te vergroten door middel van schaalvergroting en (recreatieve) nevenactiviteiten. De agrarische bedrijfsvoering blijft een belangrijk aspect van de Nederlandse economie en de boeren vormen de belangrijkste beheerder van ons cultuurlandschap. Wil de agrarische bedrijfsvoering echter rendabel blijven, dan zal er constant gezocht moeten worden naar vormen van schaalvergroting, nevenactiviteiten en het combineren en afstemmen van verschillende bedrijfsprocessen tot meer gesloten systemen, ook in de gemeente De Bilt. In de gemeente is de herinrichting van het Noorderpark in het veenweidegebied hier een recent voorbeeld van. Met het uitplaatsen van de boerderijkavels uit de bebouwingslinten en een herverdeling van land is er ruimte ontstaan voor een meer efficiënte bedrijfsvoering, is er meer ruimte in het kader van de milieuwetgeving gekomen en is er een efficiënter beheer van het open landschap mogelijk geworden.

Tegelijkertijd is er de trend van de opkomende biologische landbouw en het ecologisch landschapsbeheer. Hier hebben verschillende agrariërs in de gemeente ervaring mee. In het beleid over het buitengebied (nota Vitaal Platteland) komen de verschillende aspecten aan de orde. Desalniettemin ontstaan op sommige plekken in het landelijk gebied van de gemeente De Bilt nu ook problemen doordat



het landschap te kleinschalig en versnipperd is voor een efficiënte bedrijfsvoering. Hier trekken de boeren zich terug als beheerders en wordt verrommeling zichtbaar door het ontstaan van een overvloed aan paardenweitjes, maneges en sluipende woonontwikkeling. Vooral aan de zuidzijde van de gemeente, rondom Groenekan, in en om de Voordorpse Polder en tussen de A28 en Utrechtseweg is dit her en der zichtbaar. Hier is een nieuwe strategie nodig en zijn nieuwe beheerders gewenst om een verdere versnippering en verrommeling tegen te gaan.

Ook voor de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de landgoederen op de rand van de Heuvelrug geldt dat door bezuinigingen het

beheer door organisaties als Staatbosbeheer en het Utrechts Landschap op termijn onder druk kan komen te staan. Een opgave die hier speelt, is bijvoorbeeld de noodzaak tot het invoeren van een zekere zonering om zaken als ecologie en recreatie op elkaar af te stemmen. Dit speelt vooral in het noorden van de gemeente, nabij Lage Vuursche.

### 3.2.3 Bedrijven

Ook bij bedrijven is de schaalvergroting en concentratie duidelijk zichtbaar. Binnen de kernen van de gemeente zijn verschillende bedrijventerreinen en solitaire bedrijven gevestigd, vaak in een relatief kleinschalige opzet. De noodzaak tot het vergroten van de efficiëntie en het verscherpen van milieuwetgeving zorgen overal in Nederland voor een duidelijke trend dat bedrijven samenvoegen, uitbouwen en zich verplaatsen naar meer grootschalige, monofunctionele bedrijventerreinen. Op regionaal niveau is dit rondom Utrecht al langere tijd duidelijk herkenbaar. Op het niveau van de gemeente De Bilt is de ontwikkeling van het bedrijventerrein Larenstein hier een goed voorbeeld van: lokale bedrijven uit de kern hebben hier een plek kunnen vinden op het moment dat zij uit hun jasje groeiden. Bedrijven zijn bovendien in toenemende mate 'foot loose' aan het worden, ze zijn niet meer volledig gebonden aan een kern of gemeente, maar hebben een veel groter afzetgebied. Zij kiezen een vestigingslocatie op basis van de bereikbaarheid, potentiële ontwikkelingsruimte, uitstraling en investeringskosten.

Voor bepaalde typen van meer hoogwaardige en kleinschalige, kennisintensieve bedrijvigheid (onder meer life-science) liggen er (van oudsher) goede kansen binnen de gemeente De Bilt, bijvoorbeeld

voor zzp'ers, kennisinstututen en onderzoeks- en adviesbureaus die een groene en landschappelijke ligging willen combineren met een goede bereikbaarheid en de nabijheid van Utrecht en De Uithof, met de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en het Universitair Medisch Centrum Utrecht (hierna: UMC).

Voor logistieke bedrijven en industrie zijn in de regio buiten de gemeente relatief veel locaties beschikbaar. Dit betekent dat bestaande bedrijven uit de gemeente die zoeken naar meer ruimte in toenemende mate de gemeente verlaten voor een plek elders in de regio. Op provinciaal niveau is het beleid om niet meer in alle gemeenten en bij iedere kern uitbreidingen van bedrijventerreinen toe te staan, aangezien in de regio Utrecht nog aanzienlijke ruimte op bestaande en geplande terreinen beschikbaar is en verrommeling van het landschap dient te worden voorkomen. Ook de gemeente moet daar een standpunt in bepalen.

### 3.3 Te weinig kansen op de woningmarkt voor starters en jonge gezinnen

De gemeente De Bilt is onderdeel van een regionale woningmarkt en de regio Utrecht kent veel druk op die woningmarkt, ondanks dat door de huidige crisis de verkoop van woningen (tijdelijk) is teruggelopen. De verwachting is dat in de komende decennia in de noordelijke Randstad nog een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe woningen noodzakelijk is. De regio Utrecht kent daardoor relatief hoge grondprijzen. De gemeente De Bilt is binnen de regio een gewilde woonlocatie, terwijl binnen de gemeente weinig grootschalige woningbouwprojecten lopen. Een gevolg hiervan is dat de woningmarkt in



de gemeente De Bilt relatief weinig doorstroming kent. Vooral voor starters en jonge doorstromers, op zoek naar een betaalbare gezinswoning, is dit een probleem. Veel mensen blijven lang in hun (soms te grote of soms te goedkope) huur- of koopwoning zitten, waardoor starters en mensen die willen doorstromen slechts zeer beperkte kansen hebben. Zij wijken in veel gevallen noodgedwongen uit naar Utrecht of de grootschalige Vinexwijken in andere randgemeenten.

Het is echter van belang om in de toekomst mogelijkheden te (blijven) geven aan starters en doorstromers op de woningmarkt. Een deel van de starters en jonge gezinnen in de kernen van de gemeente De Bilt kiest natuurlijk bewust voor een woning buiten



de gemeente. Zij zoeken de levendigheid van de stad, de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen of blijven daar hangen na het studeren. Maar een ander deel wenst in de gemeente of eigen kern te blijven wonen, maar is nu 'gedwongen' ergens anders een woning te zoeken. Vooral in de kleine kernen is het daarom gewenst om beschikbare en betaalbare woonruimte voor starters en doorstromers te kunnen blijven aanbieden om zo de sociale cohesie en maatschappelijke participatie in stand te kunnen houden en bijvoorbeeld sportverenigingen een duurzame toekomst te kunnen blijven geven.

### **3.4 Vergrijzing, ontgroening en het waarborgen van een dynamische samenleving**

De gemeente De Bilt is een relatief vergrijsde gemeente: het percentage senioren ligt boven het Nederlands gemiddelde. Naast de verdere autonome vergrijzing van de bevolking - waar heel Nederland mee te maken heeft - is er in de gemeente De Bilt het risico dat de vergrijzing extra hard gaat, omdat jongeren door gebrek aan betaalbare woningen de gemeente moeten verlaten of niet binnen komen. De vergrijzing neemt ook toe doordat (welgestelde) senioren vanuit andere gemeenten naar De Bilt trekken om de groene omgeving, goede voorzieningen en gunstige ligging.

Vergrijzing op zichzelf hoeft natuurlijk geen groot probleem te zijn, maar vraagt wel om voldoende bereikbare voorzieningen en geschikte woongelegenheden. Het faciliteren van deze voorzieningen en het betaalbaar houden daarvan zijn belangrijke aandachtspunten voor de toekomst.

Daarnaast dient er terdege rekening te worden gehouden met de sluipende 'ontgroening' binnen de kernen van de gemeente, door het eerder genoemde (noodgedwongen) wegtrekken van jongeren. Het waarborgen van mogelijkheden voor iedereen om in de gemeente te blijven wonen en leven is een belangrijke voorwaarde voor het behouden van een dynamische samenleving. Een verdere sterke vergrijzing/ontgroening kan een scheefgroei in de bevolkingssamenstelling betekenen en dit kan negatieve gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, de sociale cohesie en de maatschappelijke betrokkenheid en de levensvatbaarheid van sportverenigingen en vrijwilligersorganisaties.

### **3.5 Stedelijke druk op landschap en dorpen**

De landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente behoeven constant aandacht met een dynamische stad als Utrecht naast de deur. De gemeente De Bilt is onderdeel van de regionale woningmarkt en die staat in de regio Utrecht onder druk, ondanks de huidige ontspanning ten gevolge van de woningcrisis. Daarnaast is er sterke behoefte aan recreatieve ontwikkelingen rondom de stad Utrecht en het verbeteren van de bereikbaarheid door verbreding en intensivering van infrastructuur. Dat betekent dat steeds een zorgvuldig evenwicht moet worden gevonden tussen beheerst ruimte bieden voor noodzakelijke nieuwe ontwikkeling en het behouden van de kwetsbare kwaliteiten van landschap en natuur. Vooral in de zuid- en zuidwestrand van de gemeente is deze druk van verstedelijking en recreatie op landschap en dorpen voelbaar. Hier is, zoals eerder benoemd, onder invloed van grootschalige infrastructuur en de ontwikkeling van recreatiegebieden een zekere versnippering ontstaan,



die het risico van verdere verrommeling en het dichtslippen van de kenmerkende landschappelijke openheid met zich meebrengt. Wil de gemeente De Bilt haar relatief ongeschonden landschappelijke en cultuurhistorische karakter behouden, dan is het noodzakelijk in deze zone strategisch stelling te nemen tegen de oprukkende verrommeling en verstedelijking en het landschap hier voldoende kracht en identiteit te geven. Dan kan het landschap een duurzaam tegenwicht bieden en tegelijkertijd op een verantwoorde manier bijdragen aan de behoeftes in de regio voor bijvoorbeeld extensieve buitenrecreatie, waterberging en verbetering van de bereikbaarheid.

### 3.6 Verkeersdruk van buiten de gemeente

De mobiliteit neemt sterk toe, vooral de automobiliteit. Dit is een autonome ontwikkeling die zich in heel Nederland voordoet, maar vooral in stedelijke, dynamische regio's als de regio rondom Utrecht. Hogere intensiteiten op snelwegen en spoorwegen nopen in de regio tot aanzienlijke ontwikkelingen in de komende periode. Zo wordt de A27 verbreed, de N230 (Ring-Noord van Utrecht) opgewaarderd en Randstadspoor (meer treinen en de toepassing van zogenaamde - metroachtige - light trains) geïmplementeerd. De toename aan verkeer brengt (milieu)overlast met zich mee. Vooral Groenekan, Maartensdijk en Hollandsche Rading krijgen hier mee te maken. In en om de gemeente staan verschillende projecten op stapel om de doorstroming op de snelwegen rond Utrecht te verbeteren en de intensiteit en het gebruik van het spoor te vergroten. Dit zijn ontwikkelingen die zich op een ander overheidsniveau afspelen, maar waarbij de gemeente wel een aanmerkelijk belang heeft als het om bijvoorbeeld sluihverkeer, luchtkwaliteit en geluidsoverlast gaat. Daarnaast biedt het verbeteren van de bereikbaarheid over weg en spoor natuurlijk kansen voor het wonen, werken en recreëren binnen de gemeente en is een goede aansluiting op de doorgaande lijnen een belangrijk aandachtspunt.

### 3.7 Verkeersdruk binnen de gemeente

De toenemende mobiliteit heeft ook gevolgen voor de bereikbaarheid binnen de gemeente. Lokale ontsluitingswegen staan in toenemende mate onder druk. Vooral de Soestdijkseweg heeft met dit probleem te maken. De Soestdijkseweg is feitelijk de enige

hoofdontsluiting van Bilthoven en een deel van De Bilt en bovendien een voor de hand liggende sluiproute tussen de A27, N234 en A28. De weg is nu al een mobiliteitsknelpunt. Momenteel wordt gewerkt aan een tunnel onder het spoor, maar door autonome groei en de wens de Life-science As (zie paragraaf 4.5) handen en voeten te geven, is de verwachting dat de gebruiksintensiteit in de toekomst nog aanzienlijk toeneemt. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente als woon- en werkplek. Als het benutten van de bestaande infrastructuur - door het uitvoeren van maatregelen genoemd in het GVVP (tot 2020) - het optimum heeft bereikt, is het risico groot dat de bereikbaarheid van de gemeente De Bilt verslechtert. In regionaal verband dient gezocht te worden naar maatregelen om de bereikbaarheid van onze kernen te waarborgen. Hierbij kan onder andere ook gedacht worden aan mogelijke nieuwe verbindingen.

Daarnaast zal in de toekomst uitdrukkelijk aandacht moeten blijven bestaan voor de aansluiting van de gemeente op de omliggende gemeenten en de stad Utrecht, vooral voor fietsers en wandelaars. Ook de verkeersveiligheid rondom de spoorwegovergangen blijft een belangrijk aandachtspunt. Een prominent voorbeeld daarvan is de overgang bij de Leijenseweg. Met een verdere intensivering van het gebruik van het spoor is een ondertunneling van groot belang.







A photograph of a forest landscape, likely a coniferous forest, with a dark, semi-transparent overlay across the middle. The overlay contains the title text in white. The background shows tall, thin trees and a dense canopy of green needles, with some sunlight filtering through on the left side.

## 4. Visie op de gemeente De Bilt



WAAR WILLEN WE NAAR TOE?  
WAT VOOR GEMEENTE WILLEN WE WORDEN?

## 4.1 Inleiding

### 4.1.1 Het Bilts Manifest: zes kwaliteiten en drie sporen

Het Bilts Manifest schetst een toekomstbeeld van de gemeente in 2030. In Het Bilts Manifest worden van de zes kwaliteiten - zoals die in hoofdstuk 2 van deze structuurvisie zijn beschreven - drie ontwikkelingsrichtingen (sporen) afgeleid die de belangrijkste ambities en idealen van de gemeente weergeven. Dit zijn:

1. Innovatie en Creatie;
2. Vitalisatie;
3. Recreatie.

#### 1. Innovatie en Creatie

Het spoor Innovatie en Creatie richt zich op de kwaliteiten ruimte en groen, hoogwaardige kennis en centrale ligging. De aanwezigheid van kennisintensieve bedrijven en instituten en de strategische ligging (direct naast universiteitsstad Utrecht) maken van de gemeente De Bilt een kansrijke locatie voor het ontwikkelen van een op innovatie en duurzaamheid gerichte economie. Vooral de zone rondom de Soestdijkseweg en Gezichtslaan, met het hoofdkantoor van de Grontmij, het Nederlands Vaccin Instituut, het KNMI en de zorg- en onderwijsinstellingen op Berg en Bosch vormt een volwaardige groene uitloper van De Uithof. De kennislandgoederen rondom dit historische lint zijn van oudsher unieke vestigingslocaties voor kennisintensieve bedrijvigheid in de regio en heel Nederland. In 2030 moet er sprake zijn van een herkenbare en goed bereikbare zone met samenwerkende kennisinstellingen, instellingen op het gebied van life-science, kleine en innovatieve adviesbureaus en zzp'ers. Het stationsgebied van Bilthoven is dan een transferium en ontmoetings- en bijeenkomstencentrum op de kennisas Berg en Bosch - De Uithof.

#### 2. Vitalisatie

Het spoor Vitalisatie richt zich op sterke vitale kernen, de voorzieningen en het welbevinden van de inwoners, waarvan sport en kunst belangrijke dragers vormen. Bij het welbevinden spelen de beschikbaarheid van voldoende goede en bereikbare voorzieningen een belangrijke rol, zowel voor mensen die zelfstandig van voorzieningen gebruik kunnen maken als ook voor mensen die hulp en ondersteuning nodig hebben. Door de woningbouwopgave te verbinden met leefkwaliteit en voorzieningen wil de gemeente er in slagen de gevolgen van de ontgroening en vergrijzing te beperken.

#### 3. Recreatie

Het spoor Recreatie richt zich op de aanwezige kansen door de aanwezige ruimte en het groen, de historische landschappen en de centrale ligging van de gemeente in het stedelijk netwerk Utrecht - Almere/Het Gooi - Amersfoort. De centrale ligging in de noordelijke Randstad met veel groen en fraaie landschappen leiden als het ware van nature naar een spilfunctie in de recreatie. Deze functie wordt nog belangrijker als blijkt dat de noordelijke Randstad nog sterk zal groeien, doordat in de periferie van Nederland de bevolking wegtrekt hiernaartoe. Recreatie hangt nauw samen met het 'verleiden' van mensen van buitenaf en de mensen binnen de eigen zes kernen om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente te ervaren en beleven. Dit vraagt om aantrekkelijke fiets- en wandelroutes, rustpunten en verblijfsmogelijkheden en het verder toegankelijk maken van de historische landschappen.



Logisch volgend uit de zes kwaliteiten en de drie sporen kiest de gemeente De Bilt er in Het Bilts Manifest voor om niet grootschalig te groeien en haar rol als groene binnentuin van de Noordvleugel en recreatieve en landschappelijke voortuin van Utrecht te koesteren en uit te bouwen. Verder kiest de gemeente voor het leefbaar houden van de kernen en daar zijn goede voorzieningen voor nodig. Die voorzieningen blijven niet vanzelf; om die in stand te houden moet de gemeente actief zijn in het aantrekken van jonge gezinnen en van recreanten en toeristen. De woningbouwopgave in de gemeente richt zich de komende jaren vooral op het vergroten van de kansen voor starters en jonge doorstromers en het faciliteren van aangename en leefbare woonomstandigheden voor senioren. Woningbouw is daarbij nadrukkelijk geen doel op zichzelf maar een middel om de dynamiek en diversiteit van de samenleving in de verschillende

kernen te waarborgen. Slechts in beperkte mate zal de gemeente een bijdrage leveren aan de regionale opvang, zoals reeds in de aanzet voor de nieuwe provinciale structuurvisie is benoemd.

#### 4.1.2 Van Bilts Manifest naar structuurvisie

##### **Kwaliteit boven kwantiteit**

In het verlengde van de gekozen toekomstrichting in Het Bilts Manifest en zoals duidelijk uit de gedachteswisselingen in het kader van de structuurvisie naar voren is gekomen, heeft de gemeente geen grootschalige koerswijziging nodig in de toekomst en ligt een belangrijk opgave in het vastleggen, behouden en verbeteren van de aanwezige kwaliteiten. Als basisprincipe zal in de komende jaren om die reden niet ingezet worden op grootschalige stedelijke ontwikkelingen, maar vormen kleinschalige ingrepen en 'acupunctuur' het uitgangspunt. De gemeente De Bilt staat daarbij in de eerste plaats voor kwaliteit. De waarden worden goed vastgelegd; het gaat erom te voorkomen dat het tafelzilver in de waan van de dag verdwijnt.

**'De gemeente De Bilt zit op goud, we moeten het alleen wel blijven poetsen.'**

Een aantal ontwikkelingen is onvermijdelijk. Stilzitten is achteruitgang in deze dynamische regio. De gemeente De Bilt moet blijven zoeken naar verbeteringen en nieuwe kansen. Daarbij is het streven om waar mogelijk bestaande landschappen en (cultuurhistorische) gebouwen te gebruiken en verbeteren. Hergebruik en opwaardering van landschap en cultuurhistorie vormen de leidraad, zonder dat dit een keurslijf wordt in de komende jaren. Binnen het raamwerk van bestaande landschappen en gebouwen gaan we, waar nodig, zoeken

naar nieuwe mogelijkheden voor wonen, (kennisintensief) werken, educatie, zorg en recreëren. Waar zich kansen voordoen zullen nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande opzet een bijdrage leveren aan het verder verbeteren van de kernkwaliteiten: behoud door ontwikkeling.

### **Ligging in de regio**

Een gedegen visie op de gemeente kan alleen opgesteld worden door de gemeente in groter verband te bezien. De gemeente De Bilt ziet zichzelf niet los van de regio, maar wil juist de afwisseling en dynamiek van de regionale context gebruiken om de koers te bepalen. De gemeente is immers onlosmakelijk verbonden met naburige gemeenten door landschap, infrastructuur en samenleving. De wereld stopt niet bij gemeentegrenzen, zeker niet in de dynamische Noordvleugel van de Randstad en binnen de zich sterk ontwikkelende regio Utrecht.

Binnen de Noordvleugel en regio Utrecht heeft de gemeente De Bilt - samen met een aantal andere gemeenten - een herkenbaar eigen gezicht in het 'landschappelijk hart van de Noordvleugel' en daarmee samenhangende kansen. Zoals al eerder gezegd, kiest de gemeente ervoor deze specifieke, onderscheidende kwaliteiten als uitgangspunt te nemen voor de toekomstige ontwikkeling.

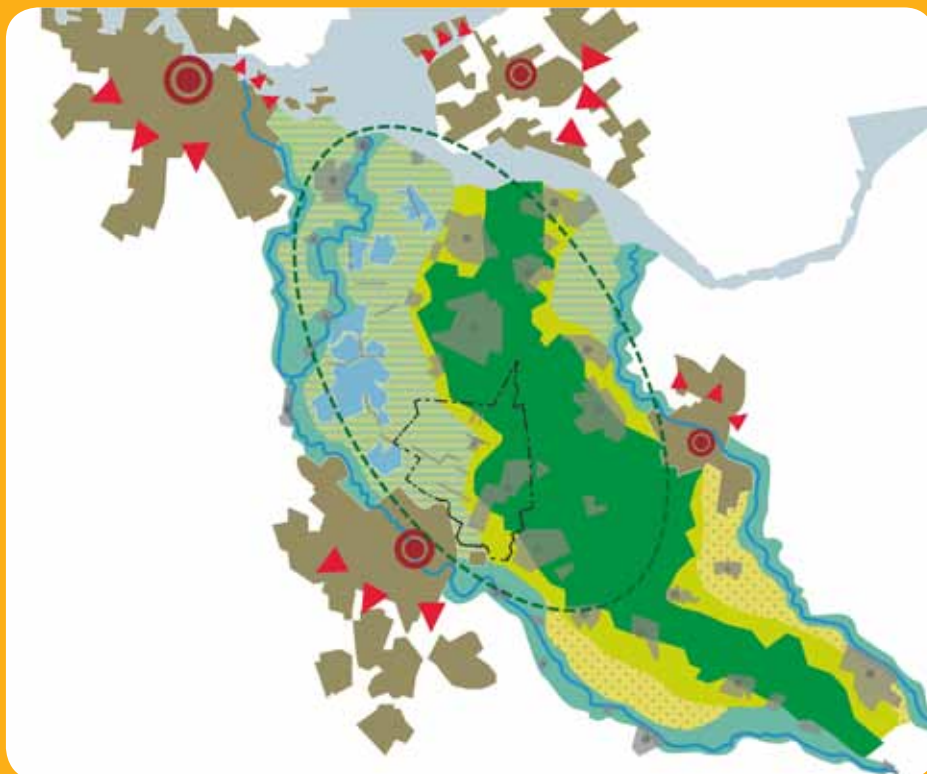
### **Drie sporen worden zes speerpunten en een werkwijze**

Het Bilts Manifest en de daarin uitgezette sporen worden breed gedragen binnen de gemeente en vormen een stevig vertrekpunt voor de structuurvisie. In de gedachtewisselingen en interviews is naar voren gekomen dat er sterke behoefte is om vooral het

spoor vitalisatie meer uitgebreid te belichten. Om die reden is in de structuurvisie ingezet op zes belangrijke speerpunten voor de toekomst. Aanvullend wordt ook een werkwijze toegelicht, die een strategie en houding weerspiegelt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze speerpunten en werkwijze komen voort uit de in hoofdstuk 2 gedefinieerde kwaliteiten en liggen in het verlengde van de in hoofdstuk 3 benoemde opgaves voor de komende periode:

Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger;  
Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie;  
Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht;  
Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof;  
Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar;  
Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat;  
Werkwijze: zorgvuldig en stapsgewijs.

De zes speerpunten en de werkwijze vormen samen de integrale visie (op hoofdlijnen) op de toekomst van de gemeente De Bilt. Ze worden in de volgende paragrafen besproken. Per speerpunt / werkwijze wordt steeds in een kader de regionale context geschetst en vervolgens worden tegen de achtergrond daarvan op gemeentelijk niveau keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn bepaald op basis van de gedachtewisselingen met de sleutelfiguren uit de Biltse samenleving, de maatschappelijke klankbordgroep, inwoners en de gemeenteraad.



### Regionale context: het groenblauwe hart van de Noordvleugel

De gemeente De Bilt is onderdeel van het 'landschappelijk hart van de Noordvleugel van de Randstad: een metropolitane regio met mondiale uitstraling, met daarin de steden Utrecht, Amsterdam, Almere en Amersfoort. Daarnaast is de gemeente een integraal onderdeel van de regio Utrecht en gezien de nabijheid sterk gelieerd aan de stad Utrecht. De optelling van de verschillende steden (en andere kernen) in de Noordvleugel en regio Utrecht is meer dan de som der delen. De verschillende steden vullen elkaar aan en versterken elkaar. Amsterdam is binnen de Noordvleugel de belangrijkste speler, maar wordt aanzienlijk sterker door de nabijheid en sterke samenhang met bijvoorbeeld Almere en Utrecht. Het zijn niet de individuele steden die potten breken op het wereldtoneel, maar de regio als geheel. Daarin moet het belang van het landschappelijk hart niet onderschat worden.

Deze fraaie binnentuin, dit groenblauwe hart, bestaat uit de Vechtstreek, het oostelijke Vechtplassengebied en de Utrechtse Heuvelrug. Er liggen prachtige landschappen, met landgoederen, forten, oude stadjes en groene dorpjes. Het is een afwisselend en hoogwaardig recreatielandschap voor verschillende vormen van extensieve recreatie (zoals fietsen, wandelen, kanoën/varen en paardrijden) vlakbij de steden. Bovendien liggen er unieke (mogelijkheden voor) onderscheidende groene woon- en werkomgevingen. Ten slotte heeft het gebied een belangrijke betekenis als natuur- en als agrarisch gebied.

## 4.2 Speerpunt 1: het landschap als duurzame onderlegger

'Het landschap vormt een belangrijk deel van de cultuur en de identiteit van de verschillende kernen in de gemeente. De structuurvisie zet dan ook nadrukkelijk in op het handhaven en versterken van de landschapelijke karakteristieken van de vier verschillende landschapstypen in de gemeente. Deze landschappen vormen het robuuste raamwerk voor alle toekomstige ontwikkelingen.'

### Kwaliteiten: 'Ruimte en groen' en 'Historische landschappen'

#### Versterken van de vier landschapstypen

Binnen de gemeente De Bilt zijn vier karakteristieke landschapstypen herkenbaar, met ieder eigen kwaliteiten en opgaves:

1. In het westen van de gemeente ligt het laag gelegen veenweidegebied met een zeer dominante verkavelingsrichting (noordoost-zuidwest). Dit is een zeer open en waterrijk weidelandschap (met lange, smalle kavels), dat van belang is voor weidevogels. In het open gebied liggen enkele bebouwingslinten, waaronder dat van Westbroek. In het meest westelijke deel van de gemeente ligt het moeras(bos)-gebied de Westbroekse Zodden, een belangrijk natuurgebied. Langs de rand met Utrecht is het gebied wat minder open door recreatiegebieden zoals Park De Gagel en Polder Ruigenhoek en het Fort op de Ruigenhoeksedijk (onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie).
2. Op de overgangen van hoog naar laag - langs de randen van de Utrechtse Heuvelrug - ligt het coulissenlandschap. Dit is een gevarieerd, halfopen landschap met kleine bosjes, singels, houtwallen en hagen. Hier ligt ook een aantal landgoederen. Door het contrast tussen open en besloten is dit gebied visueel zeer interessant met

doorkijkjes en monumentale bomenlanen naar fraaie landhuizen. Het coulissenlandschap heeft bovendien een grote ecologische waarde, onder meer voor dassen en akkerplanten.

3. In het noordoosten van de gemeente ligt het relatief hoog gelegen bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug met naaldbos, loofbos en gemengd bos. Het is een besloten landschap, belangrijk voor recreatie en natuur.
4. Het uiterste zuiden van de gemeente valt binnen de rand van het laag gelegen rivierkleigebied van de Kromme Rijn. Binnen de gemeentegrenzen is dit landschap door het relatief bescheiden oppervlak en de vele infrastructuur ter plaatse minder nadrukkelijk herkenbaar dan de overige landschapstypen. Het gebied is vrij open en is vrij kleinschalig en gevarieerd. Door de kleinschaligheid en de variatie, alsmede door de ligging nabij de Utrechtse Heuvelrug, heeft dit gebied een bijzondere betekenis voor de natuur. In vergelijking met het veenweidegebied heeft het veel meer verschillende verkavelingsrichtingen en kavelvormen.

In de komende periode zet de gemeente uitdrukkelijk in op het blijven verbeteren en ontwikkelen van landschap en natuur: als agrarisch gebied, als recreatief buitengebied, als cultuurhistorisch element en als ecologische structuur. Grootschalige verstedelijking past daar niet bij, alleen kleinschalige en zorgvuldige ingepaste stedelijke ontwikkelingen zijn wenselijk; 'acupunctuur', ingepast in het landschap, rekening houdend met de landschappelijke karakteristiek zoals hierboven beschreven. Het landschap is steeds de drager van gebruik en ruimtelijke ontwikkeling. In het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (2010; hierna: LOP) wordt hier reeds nader op ingezoomd.

veenweidegebied



coulissenlandschap



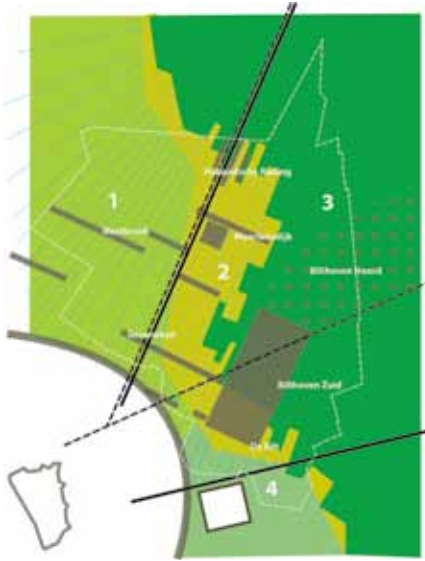
rivierenlandschap Kromme Rijn



bossen Utrechtse Heuvelrug







### **Toekomstbestendig beheer van het landschap**

Vooral in het veenweidegebied, het coulissenlandschap en het Kromme Rijngebied zijn het de boeren die het agrarisch landschap onderhouden. Zij zijn daarmee voor een belangrijk deel de 'beheerder' van de landschappelijke kwaliteit. Uitgangspunt is dan ook om de agrarische bedrijfsvoering als beheerder van het landschap te behouden en waar mogelijk

de agrarische bedrijfsvoering te versterken. Dit kan ook middels biologische landbouw en veeteelt. Dit kan overigens betekenen dat grotere en nieuwe bedrijfsgebouwen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen van dierenwelzijn en aan de eisen voor biologische duurzame landbouw. Vooral ten zuiden van Westbroek ligt een opgave om in het verlengde van de afgeronde herinrichting Noorderpark een nieuwe slag te slaan en de openheid en rendabiliteit van het beheer van het landschap te waarborgen.

De bosgebieden hebben een meer recreatieve en ecologische functie en worden beheerd door Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap. Een beperkt deel is binnen de landgoederen in eigendom en beheer bij particuliere eigenaren. Dit geldt ook voor sommige delen van het coulissenlandschap. Het uitgangspunt is om dit te koesteren en om daarnaast in nog meer kwetsbare gebieden (gebieden die nu nog niet beschermd worden) een op natuur en recreatie afgestemd

beheer te bewerkstelligen. Particulieren kunnen daarin een rol spelen. Op gerichte plekken zal onderzocht worden of met het vergroten van de openbaarheid of het kleinschalig inpassen van recreatieve functies de recreatieve waarde verbeterd kan worden.

### **Een nieuwe betekenis voor de noordoostelijke stadsrandzone van Utrecht**

De zone langs de noord- en oostflank van de stad Utrecht is sterk versnipperd door diverse infrastructurele lijnen, bestaande en nieuwe recreatiegebieden en sluimerende 'verrommeling' en verstedelijking. Deze zone heeft op veel plekken geen toekomst meer als agrarisch gebied. Hoewel enige verrommeling past bij de dorpse karakteristiek, is het in deze zone noodzakelijk te zoeken naar een nieuwe identiteit en aanvullend ook nieuwe beheerders. In potentie heeft dit gebied een zeer sterke cultuurhistorische en landschappelijke samenhang en betekenis als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze voormalige militaire verdedigingslinie tussen Muideren en de Biesbosch staat sinds een aantal jaren in de belangstelling als landschappelijk en recreatief element en er wordt op verschillende plekken gewerkt om de landschappelijke kwaliteiten te verbeteren, forten te restaureren en nieuwe functies te geven en de toegankelijkheid en samenhang van de Linie te vergroten. Op dit moment is rondom Utrecht de reeks forten met inundatiegebieden en open schootsvelden niet meer goed als samenhangend geheel herkenbaar. De gemeente streeft ernaar de Waterlinie weer zoveel mogelijk als een volwaardige landschapsstructuur zichtbaar te maken met een sterke identiteit, waarbij de voor de Linie kenmerkende openheid als waardevolle buffer tussen stad en dorp wordt behouden of hersteld. Daarbij kan worden aangesloten bij verschillende lopende initiatieven en de ervaringen en kennis die elders al zijn opgedaan.



Stadsrandzone van Utrecht



Het opwaarderen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie kan de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van dit gebied vergroten. Tegelijkertijd kan de zone zo een stevige buffer vormen tussen het landelijk gebied en de groeiende stad Utrecht. Bovendien kan daarmee ingespeeld worden op de groeiende vraag naar recreatieruimte rondom de stad Utrecht en kan de recreatieve waarde van de gemeente De Bilt een impuls krijgen. Ten slotte liggen er interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld de noodzakelijke waterberging.

De hier voorgestane benadering voor de stadsrandzone van Utrecht sluit goed aan op de koers van de Provincie Utrecht, die deze zone in het voorontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 en Verordening (Provincie Utrecht, juli 2011) heeft aangeduid als zogenaamde geleidingszone. In de geleidingszone streeft de Provincie ernaar dat rondom de stad Utrecht ruimte moet blijven voor goed bereikbare recreatieve activiteiten. Bovendien is de geleidingszone belangrijk voor de groenblauwe dooradering. De Provincie wil hier ook mee voorkomen dat steden aaneen groeien.

Gezien het grensoverschrijdend belang en de gedachten die leven bij de Provincie, buurgemeenten en De Uithof over dit gebied als groen uitloopgebied, zal de gemeente nadrukkelijk aansluiting en samenwerking zoeken met buurgemeenten en andere overheden en instellingen om gezamenlijk te komen tot een visie op de stadsrandzone. In deze visie zal het nadrukkelijk niet alleen gaan over de Waterlinie zelf, maar ook over andere lopende ontwikkelingen en opgaven, bijvoorbeeld met betrekking tot natuurontwikkeling (EHS) en de infrastructuur in het gebied.

### **Dorpen in het landschap, landschap in de dorpen**

Ten slotte levert ook het landschap in de dorpen - het groen binnen de woonwijken - een belangrijke bijdrage aan de groene identiteit en de leefkwaliteit van de gemeente. Het gaat daarom niet alleen om het behouden en versterken van het landschap in het buitengebied, maar ook om het landschappelijk 'verknopen' van de kernen met het omliggende landschap en het aanbieden van een groene leefomgeving. Juist de sterke verweving van kernen en landschap is een belangrijke kwaliteit van de kernen in de gemeente De Bilt. Bomenlanen, parken, groenstroken, doorkijkjes op het landschap en soms grote tuinen bepalen het karakter van de kernen. Het aardige is dat de groenstructuur binnen de zes kernen vaak sterk is bepaald door de specifieke landschappelijke ligging van die kern. De bomenlanen van Hollandsche Rading onderscheiden zich daarmee duidelijk van de intieme boskamers van Bilthoven-Noord en de spectaculaire doorkijkjes naar het open landschap in Westbroek. Het is dit groene raamwerk, dat in iedere kern uniek is, dat (voor zover dat mogelijk is) altijd de basis vormt voor toekomstige transformaties. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen wordt de betreffende ontwikkeling in principe altijd gekoppeld aan het verbeteren van het landschap in de omgeving of aan het versterken van het groene raamwerk van de kern zelf.

De gemeente start binnenkort met opstellen van een nieuw groenstructuurplan, waarin nader wordt ingegaan op het behoud en de ontwikkeling van de kwaliteiten van de groenstructuren in de verschillende kernen.

### **Regionale context: een mozaïek van hechte gemeenschappen**

Het groenblauwe hart tussen de vier steden van de Noordvleugel is nadrukkelijk geen grote leegte of landschappelijk museum. Expliciet vormen ook de kleinere en grotere kernen in het landschappelijk hart een integraal onderdeel van die Noordvleugel. Het contrast tussen stad en buitengebied bestaat door de toegenomen mobiliteit niet meer; de gehele regio staat nu onder invloed van de stedelijke dynamiek van bewoners, recreanten en bedrijven.

Binnen die stedelijke dynamiek is het belangrijk te onderkennen dat de rust en de dorps karakteristiek van de kleine kernen bij uitstek de onderscheidende kwaliteit is ten opzichte van de grotere steden. De dorpen kenmerken zich ten opzichte van de grote steden veelal door een hechte sociale cohesie, sterke maatschappelijke betrokkenheid en een grote kerngerichtheid. Het zijn gewilde plekken om te wonen: in het groen, ontspannen en intiem, maar toch dichtbij de voorzieningen en de werkgelegenheid in de steden. Kenmerkend is de van oudsher sterke kerngerichtheid, met hechte en betrokken gemeenschappen. Inwoners maken zich sterk voor het behoud van de eigen waarden en principes. De kleur van deze gemeenschappen is door de jaren heen natuurlijk veranderd, maar de diversiteit is nog steeds onmiskenbaar. Agrarische lintdorpen in het veenweidegebied kennen een andersoortige gemeenschap dan stadjes langs de Vecht of groene dorpen langs de Utrechtse Heuvelrug. Deze diversiteit binnen de Noordvleugel vormt een regionale kwaliteit die gekoesterd zal moeten worden en die de regio Utrecht en de gehele Noordvleugel van de Randstad haar specifieke gezicht en aantrekkingskracht geeft. Een achteloze vervlakking tussen stad en dorp en landschap dient voorkomen te worden.

### 4.3 Speerpunt 2: een sterke sociale cohesie

'De gemeente De Bilt onderscheidt zes kernen en zeven hechte gemeenschappen. Deze gemeenschappen kennen een sterke sociale cohesie. Het waarborgen van de sociale cohesie, maatschappelijke betrokkenheid en de dynamiek in de samenleving van deze zeven gemeenschappen is nadrukkelijk het doel van het toekomstig ruimtelijk beleid.'

#### Kwaliteiten: 'Krachtige kernen' en 'Toppers in sport'

De verscheidenheid aan sociaal-maatschappelijke eenheden in relatie tot de woonomgeving, alsmede de sterke kerngerichtheid is ook in de gemeente De Bilt duidelijk herkenbaar. Dorpen als Westbroek en Maartensdijk vormen tastbare sociaal-maatschappelijke eenheden, net als De Bilt en Bilthoven-Zuid, die zich weer nadrukkelijk onderscheiden van bijvoorbeeld Bilthoven-Noord.

De sterke sociale cohesie en verbondenheid met de eigen kern is terug te vinden in de bloeiende sportverenigingen. Natuurlijk is er een intensieve kruisbestuiving en uitwisseling, maar een bewoner van één van de kernen identificeert zich in veel gevallen vooral met de eigen kern en is in de tweede plaats pas gericht op Utrecht alsmede de andere kernen in de gemeente. Daarom is per kern maatwerk noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld als het gaat om voorzieningen. Het behouden van de sociale verbondenheid en dynamiek van de verschillende kernen is van groot belang voor de leefbaarheid: hierdoor blijft het verenigingsleven op peil, alsmede de zorg voor medemens en veiligheid.



Het is belangrijk om een goede spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen in stand te houden. Het is niet haalbaar en evenmin wenselijk dat iedere kern in de gemeente een volledig voorzieningepakket heeft. Het voorzieningenniveau moet passen bij het schaalniveau van de kern.

Wel zet de gemeente erop in dat elke kern tenminste basisvoorzieningen heeft:

- een voorziening voor kinderen in de leeftijd 0-12 jaar (basisonderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang);
- een ruimte met een ontmoetingsfunctie;

## Veiligheid

Veiligheid is één van de eerste behoeften van de mens. De taak van de overheid om voor veiligheid in onze leefomgeving te zorgen, is dan ook van alle tijden. Opvattingen over hoe de overheid voor veiligheid kan zorgen, zijn in de loop der jaren wel veranderd. In het verleden werd vooral ingezet op handhaving van regels en het bestraffen van mensen die over de schreef gingen. De ervaring leert ons dat inzet hierop blijvend nodig is, maar dat de oorzaken en gevolgen van onveiligheid minstens zoveel aandacht verdienen. Opgroeien in een veilige omgeving helpt mensen tot hun recht te laten komen en voor zichzelf op te komen. Een respectvolle omgang van burgers met elkaar is een essentiële voorwaarde voor maatschappelijke samenhang, binding en veiligheid.

In een veilige gemeente De Bilt draait het om de samenwerking van gemeente, politie, Openbaar Ministerie, brandweer, woningbouwcorporaties, bedrijfsleven, hulpverleners, jongerenwerkers en natuurlijk de inwoners van de gemeente. Om die samenwerking gestalte te geven is een integrale aanpak nodig. De gemeente neemt hierbij de regierol op zich.

- passende binnen- of buitensportfaciliteiten;
- een woonservicegebied: een (deel van een) wijk waar kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Hier is sprake van wonen, welzijn en zorg op maat, variërend van aanpassingen aan de woning tot 24-uurszorg. Kenmerken van woonservicegebieden zijn:
  - o gewoon woongebied waarin de zorg beslist niet domineert (de woon- en de zorgfunctie zijn ruimtelijk gescheiden van elkaar);
  - o integrale zorg- en dienstverlening, georganiseerd in een multifunctioneel wijkcentrum;
  - o levensloopgeschikte woningen en een woonomgeving met een goed voorzieningenniveau.



Een belangrijk aandachtspunt vormt bovendien het aanbod in iedere kern van voorzieningen voor de wat oudere jeugd.

Binnen de gemeente als geheel is wel een compleet voorzieningenniveau aanwezig (maatschappelijk en commercieel, bijvoorbeeld topsportfaciliteiten, een zwembad, winkels, middelbaar onderwijs, enzovoort). Om dit complete voorzieningenniveau van winkels en hoogwaardige gemeentelijke voorzieningen te waarborgen, wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering, onder andere door een zekere mate van concentratie. Daarbij is Bilthoven-Centrum (met De Kwinkelier) het hoofdcentrum voor winkelen. Dit centrum krijgt de komende jaren met de geplande herstructurering een flinke kwaliteitsverbetering.

teitsimpuls. Maartensdijk (Maartensplein) en De Bilt (Hessenweg) zijn subcentra (detailhandel). De Planetenbaan en Melkweg en omgeving worden de komende tijd ontwikkeld tot cultureel subcentrum met onder meer een bibliotheek, muziekschool en theaterzaal.

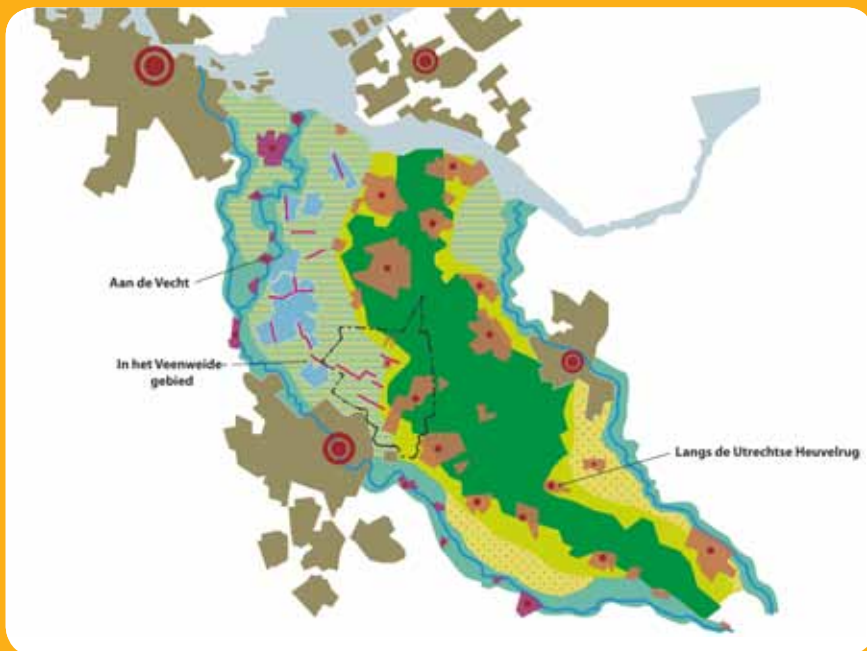
Aan de westkant van De Bilt liggen kansen om de omgeving van Sportpark Weltevreden verder te ontwikkelen als een locatie voor sport- en recreatievoorzieningen met gemeentelijke uitstraling. Dit wordt daarmee dé locatie voor bijvoorbeeld een nieuwe topsportaccommodatie (met zwembad en sporthal). De bereikbaarheid vanuit alle kernen, vooral voor langzaamverkeer is daarbij van groot belang.

Ook leefbaarheid en sociale veiligheid zijn belangrijke aspecten in het kader van de sociale cohesie, maar spelen meer op het vlak van beheer en wijkniveau. Sociale samenhang in de straat is één van de cruciale factoren om de veiligheidsbeleving te verbeteren. Veiligheidsaspecten zullen nadrukkelijk onderdeel uitmaken van de verschillende gebiedsvisies die als uitwerking van de structuurvisie worden opgesteld. Het gaat hierbij om een brede integrale benadering van een visie die betrekking heeft op de veiligheid en leefbaarheid (schoon, heel en veilig!), maar bijvoorbeeld ook op aanrijroutes van de hulpdiensten.

Ten slotte dienen er om de sociale verbondenheid overeind te houden in iedere kern voldoende kansen te zijn voor iedereen. Dat geldt voor de senioren, die zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving, maar ook voor starters en gezinnen met jonge kinderen. Vooral voor deze groepen



moet de woningmarkt in beweging worden gebracht. Juist zij zijn immers van groot belang voor het instandhouden van bijvoorbeeld een bloeiend verenigingsleven. In paragraaf 4.8 van deze structuurvisie wordt hier nader op in gegaan.

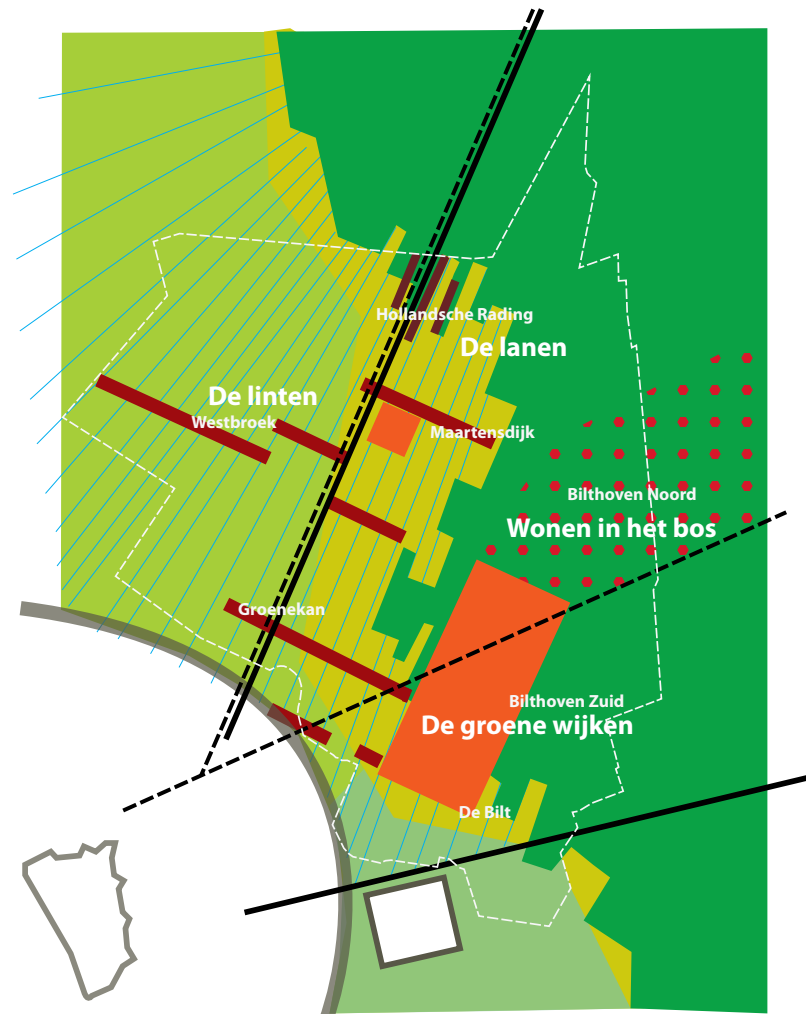


### Regionale context: een mozaïek van karakteristieke kernen

Ingepast in de verschillende landschappen van het groenblauwe hart van de Noordvleugel liggen dorps- en groene kernen met ieder een eigen karakteristiek, een eigen gezicht. Het landschap heeft de opzet en de identiteit van de verschillende kernen nadrukkelijk bepaald. Kenmerkend voor het gebied zijn de:

- bosrijke woonomgevingen van de kernen op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug;
- langgerekte lintdorpen in het veenweide- en plassen gebied;
- intieme waterstadjes langs de Vecht.

Ondanks de meer uniforme uitbreidingswijken van de recente decennia is de oorspronkelijke identiteit van veel van de kernen vaak nog goed herkenbaar in de huidige ruimtelijke opbouw.





#### 4.4 Speerpunt 3: zes kernen met een eigen gezicht

'De zes kernen binnen de gemeente De Bilt hebben alle een herkenbaar eigen gezicht. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en transformaties dient dit karakteristieke gezicht gekoesterd te worden; waar mogelijk wordt daarop voortgebouwd.'

##### **Kwaliteiten: 'Krachtige kernen' en 'Historische landschappen'**

Binnen de gemeente De Bilt is de relatie tussen landschap en dorpskernen zoals gezegd op veel plaatsen nog duidelijk aanwezig; de kernen zijn in vorm sterk gerelateerd aan het landschap en zij onderscheiden zich daardoor onderling:

1. lintdorpen (Westbroek, Maartensdijk, Groenekan);
2. de lanen (Hollandsche Rading);
3. wonen in het bos (Bilthoven-Noord);
4. de groene woonwijken (De Bilt, Bilthoven-Zuid).

De grote verscheidenheid aan kernen/woonomgevingen in relatie tot de diversiteit aan landschapstypen is uitgangspunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De opgave is het tegengaan van geleidelijke vervlakking en verstedelijking, waardoor alle kernen op elkaar gaan lijken. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zowel bij inbreiding en herstructurering/transformatie, als bij eventuele toekomstige uitbreidingen) wordt daarom nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de landschappelijke karakteristiek (zie ook het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied +, 2010). Ook de cultuurhistorie is daarbij een belangrijk aspect. Waar mogelijk worden nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen ingepast binnen bestaande bebouwing of gebruikt voor het instandhouden en opwaarderen van bestaande cultuurhistorische gebouwen of dorpsstructuren: hergebruik en transformatie met liefde voor de bestaande waardes en kwaliteiten. Het DNA van de kern wordt als het ware gebruikt om organisch op voort te bouwen:



### **1. De linten**

De belangrijkste karakteristieken van de lintdorpen zijn de langgerekte opzet en de doorkijkjes naar het open landschap. Het lint zelf is een aaneenschakeling van kleinschalige dorpse woningen en boerderijen met royale tuinen. Achter het lint liggen vaak de grotere eenheden als schuren, kassen of kleinschalige woonbuurtjes.



### **2. Lanendorp**

Hollandsche Rading is feitelijk een aaneenschakeling van evenwijdige monumentale bomenlanen en korte dorpse bebouwingslinten daarlangs. De bomenlanen lopen over in het bos en de houtwallen in het open landschap.



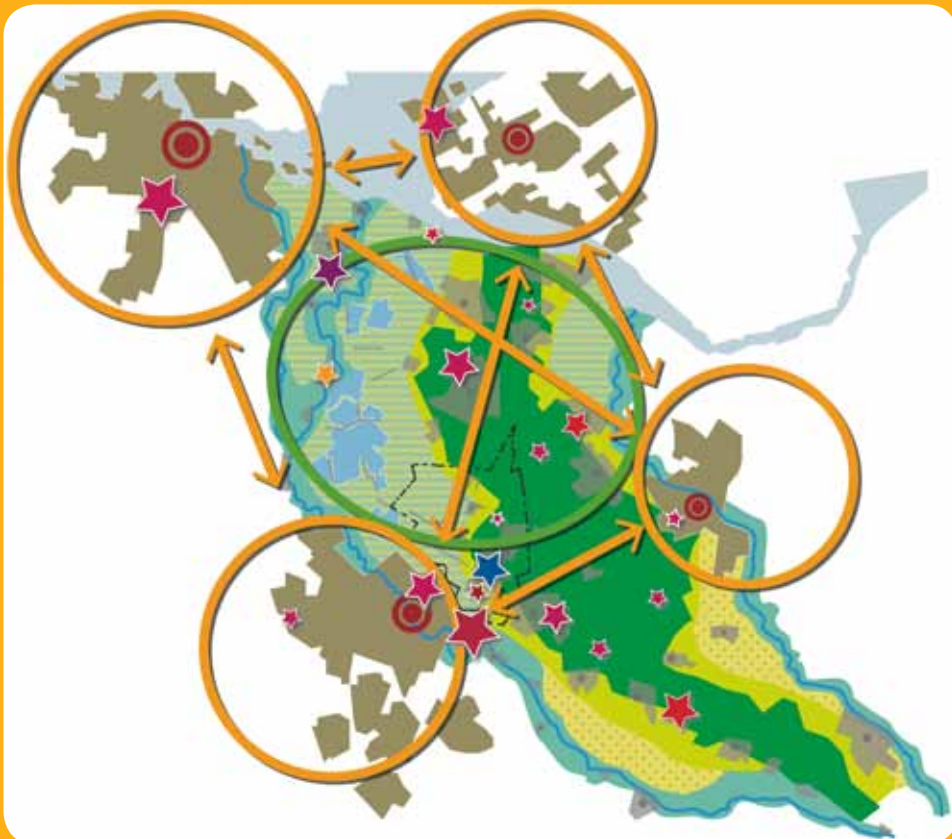
### 3. Wonen in het bos

In Bilthoven-Noord woont men feitelijk bijna overal in het bos. Onder het bladerdek bevinden zich grotere en kleinere boskamers, waarin naast de vele villa's met grote tuinen ook bijvoorbeeld een schoolgebouw, een verzorgingstehuis, een kerk of een kleine woonbuurt een plek hebben gevonden. Eventuele nieuwe ontwikkelingen en transformaties dienen de fijnmazige structuur van boskamers en de kleinschalige opzet van de bebouwing te respecteren en bouwen er indien nodig op voort.



### 4. Groene woonwijken

De groene woonwijken van De Bilt en Bilthoven zijn door een stevig raamwerk van lanen, parken en groenstroken op veel plekken lommerrijk en groen en zijn her en der innig verknoopt met het omliggende landschap. Transformaties en eventuele nieuwe ontwikkelingen voegen zich binnen dit groene raamwerk en versterken het waar noodzakelijk. De maat, schaal en korrel van de bebouwing is hier ten opzichte van de andere kernen groter en de opzet meer planmatig en kleinstedelijk.



### Regionale context:

Utrecht, Amsterdam en in beperkte mate ook Amersfoort en Almere versterken elkaar als economische centra in de Noordvleugel van de Randstad. De Randstad vormt de laatste jaren één van de belangrijkste trekkers van de Nederlandse economie, vooral op het vlak van dienstverlening, kennisontwikkeling en innovatie. Elk afzonderlijk staan de steden internationaal gezien misschien niet in de top van de belangrijkste economische regio's, maar gezamenlijk wel. Veel economische activiteit concentreert zich langs de A27, A28, A2 en A1, die daarmee de belangrijkste economische assen vormen van de Noordvleugel.

Het groenblauwe hart speelt een belangrijke rol in de economie van het gebied: als groene conglomeraat, recreatielandschap en fraai groen woongebied, maar ook als exclusieve werkomgeving in het groen. Vooral de zone langs de Vecht met een groot aantal buitenplaatsen (met bijvoorbeeld Nyenrode) en het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug met de vele landgoederen en campussen met kennisinstellingen, klinieken en rijksinstellingen zoals Mediapark Hilversum, het KNMI, het RIVM/NVI en Berg en Bosch.

In het Regionaal StructuurPlan 2005-2015 van het BRU (2005) wordt De Uithof als spil beschouwd als het gaat om de life-science-functie van de regio. Aan life-science verwante bedrijven worden bij voorkeur in aanwezige en geplande groene werklandschappen in de omgeving van De Uithof gevestigd. De Provincie borduurt in de Economische Visie 'Focus op Kennis en Creativiteit' (2011) voort op deze gedachte door een campusmilieu te ontwikkelen in De Bilt en Bilthoven als uitbreiding van het Utrecht Science Park (USP) op De Uithof. De Provincie wil hiertoe inzetten op extra voorzieningen en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

## 4.5 Speerpunt 4: Life-science As als groene loper van De Uithof

'De gemeente De Bilt is van oudsher sterk in hoogwaardige en kennisintensieve bedrijvigheid. Zij zet vol in op het versterken van haar positie als knooppunt van een groene loper naar De Uithof door het ontwikkelen van een Life-science As met een verbinding met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en groene werklandgoederen. De kennisintensieve bedrijvigheid in de gemeente De Bilt levert immers een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, aan het instandhouden van enkele historische landgoederen en aan de indentiteit en uitstraling van de gemeente in Nederland en daar buiten.'

### Kwaliteiten: 'Hoogwaardige kennis' en 'Centrale ligging'

De gemeente is van oudsher een aantrekkelijke vestigingslocatie voor hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven en instellingen. De ligging in de fraaie groene bosrijke omgeving, in het midden van het land vlakbij Utrecht en De Uithof (met onder meer de Universiteit Utrecht en het UMC), alsmede de goede ontsluiting via onder meer de A27 en A28 zijn hierbij van groot belang. De bedrijven en instellingen liggen geconcentreerd langs de Soestdijkseweg (RIVM/NVI, Grontmij en iets zuidelijker het KNMI), tussen De Uithof en station Bilthoven. Bedrijventerrein Berg en Bosch ligt wat noordelijker langs dezelfde lijn. De Soestdijkseweg vormt in dat opzicht een uitloper van De Uithof en was feitelijk al lang voordat De Uithof tot ontwikkeling kwam een belangrijke vestigingsplaats voor kennisontwikkeling, wetenschap en onderzoek.

Zoals al in Het Bilts Manifest is verwoord, maken deze kwaliteiten de gemeente De Bilt tot een kansrijke locatie voor het ontwikkelen van een op innovatie en duurzaamheid gerichte economie. De reeds bestaande 'kennisas' tussen De Uithof, het station in Bilthoven en Berg en Bosch wordt verder ontwikkeld tot een herkenbare en goed bereikbare zone van samenwerkende instellingen en bedrijven op het gebied van kennis en life-science en innovatieve adviesbureaus: de 'Life-science As'. De Life-science As wordt de ruggengraat voor bestaande en nieuwe functies, die een plek hebben of gaan krijgen binnen een aantal groene werklandgoederen. De gemeente schept voorwaarden in bestemmingsplannen en biedt vestigingsmogelijkheden voor het uitbouwen van bestaande en het vestigen van nieuwe kennisintensieve en duurzame bedrijven. Daarbij wordt niet in de enge zin ingezet op alleen maar life-science. Ook andere kennisintensieve bedrijvigheid en ondersteunende faciliteiten zoals bijvoorbeeld kleinschalige congres- en overnachtingsmogelijkheden moeten een plek kunnen vinden. Langs de Life-science As kunnen bestaande groene werklandgoederen, zoals landgoed Houtringe, worden verbeterd en eventueel binnen de bestaande gebouwen worden geïntensiveerd. Ook op Berg en Bosch liggen kansen voor nieuwe impulsen en nieuwe initiatieven in de kennis- en onderzoekssfeer. Berg en Bosch leent zich door de besloten en groene setting bovendien uitstekend als zorg- en revalidatieomgeving, in aanvulling op het Universitair Medisch Centrum Utrecht.





- 1 De Uithof met universiteit en Utrechts Medisch Centrum
- 2 KNMI / Universiteitsweg / Utrechtseweg
- 3 Landgoed Houderinge met Grontmij
- 4 Locatie Antoni van Leeuwenhoek met Nederlands Vaccins Instituut en andere Lifescience
- 5 Station Bilthoven - De Uithof en Rembrandtlaan
- 6 Berg en Bosch

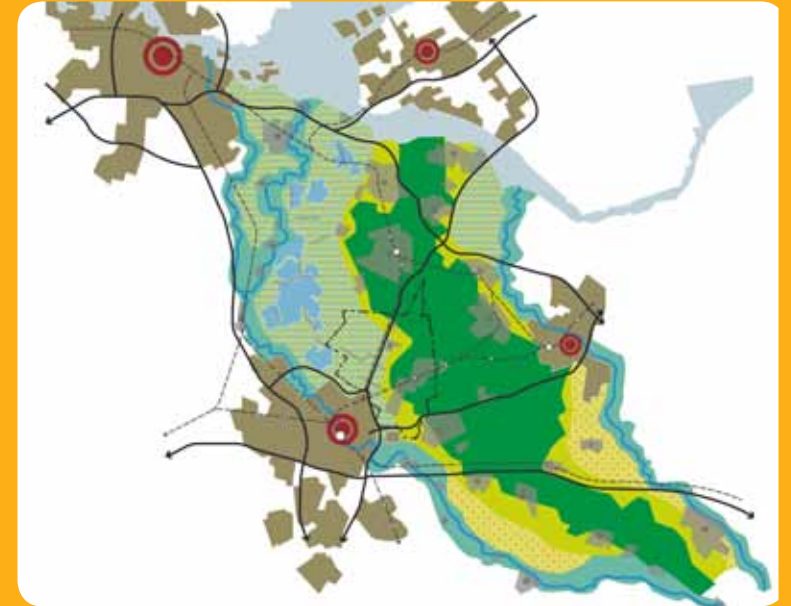
Op het Antoni van Leeuwenhoekterrein in Bilthoven bevinden zich nu nog het RIVM en het NVI, die beide een belangrijk gewicht geven aan de Life-science As. Recent is besloten dat het RIVM zal verhuizen naar De Uithof. De productie van vaccins kan echter op locatie in Bilthoven blijven geschieden. De insteek is om de bestaande hoogwaardige faciliteiten te gebruiken voor het aantrekken van nieuwe bedrijven en instituten of mogelijk het uitplaatsen van functies van De Uithof, zodat het Antoni van Leeuwenhoekterrein en de naastgelegen Schapenweide als hoogwaardig werklandgoed voor kennis en onderzoek gehandhaafd en uitgebouwd kunnen worden in de komende jaren. Dit ligt in het verlengde van het verder handen en voeten geven aan de Life-science As. Daarbij kan gedacht worden aan grotere instellingen op het gebied van life-science, maar ook aan gespecialiseerde privéklinieken of aan een verzamelcampus voor kleinschalige onderzoeksbureaus, die gezamenlijk profiteren van de aanwezige faciliteiten.

In de visie van de gemeente wordt station Bilthoven een knooppunt en belangrijke entree van De Uithof. De naam wordt veranderd in station Bilthoven-De Uithof. Een nieuwe verbinding met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) gaat dit knooppunt koppelen met De Uithof via de Soestdijkseweg. Hiermee wordt ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid van de groene werklandgoederen langs de Life-science As en van De Uithof met het openbaar vervoer vanuit het oosten en noorden van Nederland. De HOV-lijn wordt noordelijk doorgetrokken naar Berg en Bosch en op lange termijn mogelijk verder naar Maartensdijk of station Hollandsche Rading (zie paragraaf 4.6).

Aan de Life-science As kunnen naast innovatieve en duurzame bedrijven hotel- en vergadervoorzieningen worden gekoppeld. Tevens is hier plek voor kantoorruimtes met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het 'nieuwe werken' en zzp'ers. Bedrijventerrein Rembrandlaan, direct naast het station, kan daarbij ruimte bieden voor bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw met kleinschalige kantoorruimte voor (doorgroeiende) zzp'ers of ontmoetings- en vergaderruimtes. Ook op de hoek van de Utrechtseweg en Universiteitsweg, ter plaatse van de voormalige Europatuin, liggen interessante mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen langs de Life-science As.

In de visie van de gemeente is de Life-science As een complementair en versterkend onderdeel van De Uithof en vormen de HOV-lijn, de voorzieningen binnen de gemeente De Bilt (zoals winkels, scholen, sport en recreatie) en groene werklandgoederen een aanvullende kwaliteit. De overtuiging is dat de kennisregio Utrecht sterker staat en meer te bieden heeft aan instellingen en bedrijven die ze wenst aan te trekken als De Uithof en de gemeente De Bilt samen optrekken en als één samenhangend gebied gezien worden.

### Regionale context





## 4.6 Speerpunt 5: goed bereikbaar en leefbaar

'De gemeente De Bilt nut haar goede bereikbaarheid over weg en spoor zorgvuldig uit en sluit met de lokale ontsluitingsstructuur binnen de gemeente naadloos aan op de belangrijke doorgaande lijnen. De aantrekkelijkheid van wonen, werken en recreëren binnen de gemeente wordt hierdoor bevorderd, zonder dat dit onevenredig ten koste gaat van de leefbaarheid en veiligheid binnen de gemeente.'

### Kwaliteiten: 'Centrale ligging' en 'Krachtige kernen'

#### Stimuleren openbaar vervoer en fietsen

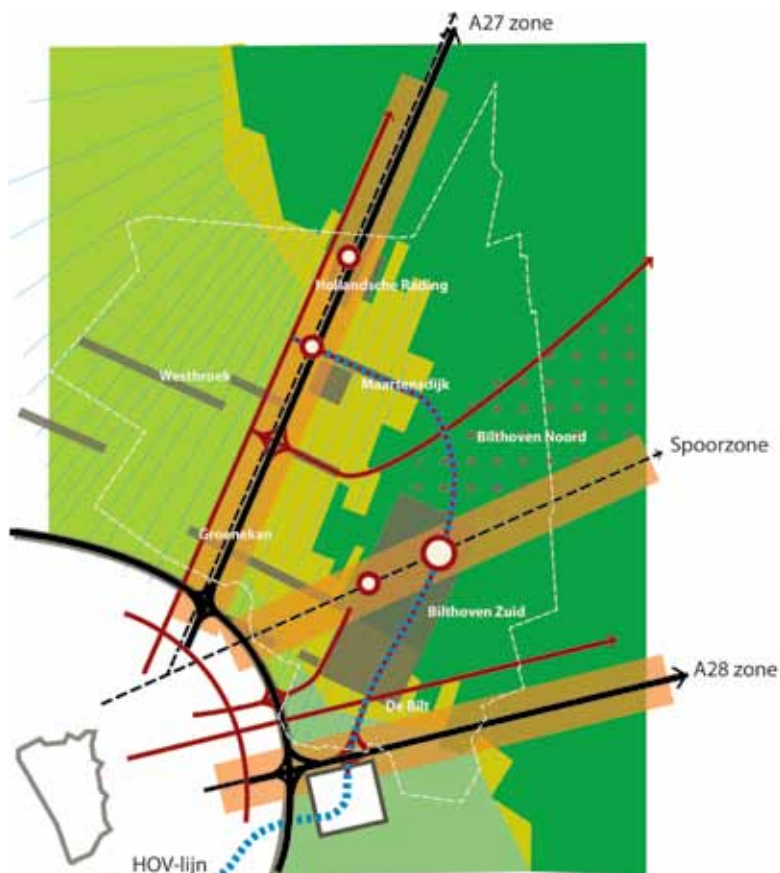
De komst van RandstadSpoor met snel optrekkende light trains biedt in de toekomst kansen voor de gemeente. Voor de lange termijn houden we de mogelijkheid open om in het verlengde van de voorgenomen 'vertramming' nieuwe stations toe te voegen in Maartensdijk en Bilthoven-West, waarbij het uitgangspunt is dat een nieuw station in Maartensdijk niet ten koste mag gaan van het bestaande station in Hollandsche Rading. De huidige stations in Bilthoven en Hollandsche Rading worden waar nodig verbeterd en worden verder ontwikkeld als recreatief transferium (zie paragraaf 4.7). Het doel is dat deze stations zich ook in het kader van de recreatie meer gaan profileren als knooppunt en uitvalsbasis, waarmee de belasting van de wegen in de gemeente beperkt kan worden. Station Bilthoven transformeert daarbij in Bilthoven-De Uithof en sluit aan op de te ontwikkelen as voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) naar De Uithof (zie paragraaf 4.5). In noordelijke richting wordt de HOV-verbinding doorgetrokken via Berg en Bosch naar Maartensdijk en/of Hollandsche Rading en mogelijk verder naar plaatsen in buur-

gemeenten. Op de lange termijn kan de HOV-lijn, in combinatie met een nieuw treinstation in Maartensdijk, De Uithof en de Life-science As dan mogelijk rechtstreeks koppelen aan de spoorlijn naar Almere, Hilversum en Amsterdam. Het is in dat verband interessant om te onderzoeken of de HOV-lijn een bijdrage kan leveren aan de in de toekomst naar verwachting sterk groeiende mobiliteitsstroom tussen Utrecht / De Uithof en Almere.

Daarnaast wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. In de gemeente is reeds een aantal goede verbindingen voor fietsverkeer aanwezig, onder meer van en naar Utrecht. Waar nodig worden de verbindingen verbeterd of worden nieuwe routes, aansluitingen en faciliteiten toegevoegd. Ook daarmee wordt getracht het lokale wegennet voor autoverkeer enigszins te ontlasten. Dit kan tegelijkertijd zorgdragen voor een betere toegankelijkheid en grotere recreatieve gebruikswaarde van het landschap in de gemeente.

#### Verbeteren knelpunt Soestdijkseweg en aanleg onder-tunneling Leijenseweg

In de komende jaren gaat het autogebruik nog aanzienlijk groeien, ook als er geen grote stedelijke ontwikkelingen zouden plaatshebben. De gemeente De Bilt zet er op in om de autonome groei van het autoverkeer waar mogelijk zorgvuldig op te vangen binnen het bestaande wegennet. Op veel plekken binnen de gemeente is dit naar verwachting mogelijk, zeker als met het verbeteren van de doorstroming op de snelwegen het sluipverkeer door de gemeente kan worden tegengegaan, het openbaar vervoer wordt verbeterd en het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd.



Het bestaande mobiliteitsknooppunt op de Soestdijkseweg dient echter wel te worden opgelost. Deze route is zijn maximale capaciteit aan het bereiken. Momenteel wordt hiertoe reeds de ondertunneling ter hoogte van station Bilthoven voorbereid. Tevens zullen er aanpassingen plaatshebben aan kruisingen en aansluitingen, om de doorstroming te verbeteren. Vervolgens zal actief gemonitord worden of daarmee de autonome groei afdoende is op te vangen. Ook

zal nader onderzocht worden op welke manier de gewenste HOV-lijn kan worden ingepast en hoe de routing voor fietsverkeer daar bij kan worden verbeterd. De leefbaarheid rondom de Soestdijkseweg en de bereikbaarheid van de werklandgoederen langs de Life-science As zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Op het gebied van verkeersveiligheid is vooral het verbeteren van de veiligheid van de spoorkruisingen van belang. Drie spoorkruisingen in de gemeente zijn nu nog gelijkvloers. Naast de ondertunneling bij station Bilthoven wordt de gevaarlijke spoorkruising bij de Leijenseweg in de komende jaren aangepakt. Ook hier wordt ingezet op een ondertunneling van het spoor, zodat de ontsluiting van woonwijk De Leijen wordt verbeterd en de relatie met het nieuwe centrum Bilthoven wordt versterkt. Het streven is op termijn alle spoorkruisingen ongelijkvloers te maken.

### **Leefbaarheid en veiligheid**

Zoals eerder is aangegeven is het belangrijk om bij de toename van verkeer door en binnen de gemeente de leefbaarheid op peil te houden. Vooral de verbreding van de A27 heeft consequenties voor de geluidsoverlast en luchtkwaliteit. Mitigerende maatregelen als geluidsschermen en hoog opgaande beplanting zullen dit zoveel mogelijk tegen moeten gaan. Daarbij zal tevens aandacht zijn voor de eerder genoemde barrièrewerking van deze doorgaande lijnen, vooral voor wandelaars en fietsers.

## 4.7 Speerpunt 6: een recreatief buitengebied van formaat

'De gemeente De Bilt zet haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in om haar positie als recreatief buitengebied voor de regio verder te versterken. Ingezet wordt op extensieve recreatie, zorgvuldig ingepast binnen bestaand landschap en zonder dat dit ten koste gaat van cultuurhistorische elementen.'

**Kwaliteiten: 'Ruimte en groen', 'Historische landschappen', 'Toppers in sport' en 'Centrale ligging'**

### **Inzetten op extensieve recreatie en sport**

De gemeente De Bilt is al eeuwen een goed voorbeeld van de recreatieve waarde van het landschap binnen de noordelijke Randstad. De gemeente is een recreatief buitengebied van formaat, gelegen onder de rook van Utrecht. Het open veenweidegebied, de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de overgangen daartussen zijn aantrekkelijk voor de eigen bewoners en voor recreanten uit de stad. De gemeente zet ook in de toekomst in op het bieden van ruimte voor extensieve vormen van recreatie en individuele sport, die zich subtiel voegen binnen de landschappelijke kaders. Daarbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de fiets- en wandelroutes, het faciliteren van een uitspanning in de kernen, het stimuleren van ecologisch landschapsbeheer en het verbeteren van de toegankelijkheid van de bosgebieden en landgoederen. Het op de kaart zetten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het zichtbaar en mogelijk toegankelijk maken van de forten sluit daar naadloos op aan.

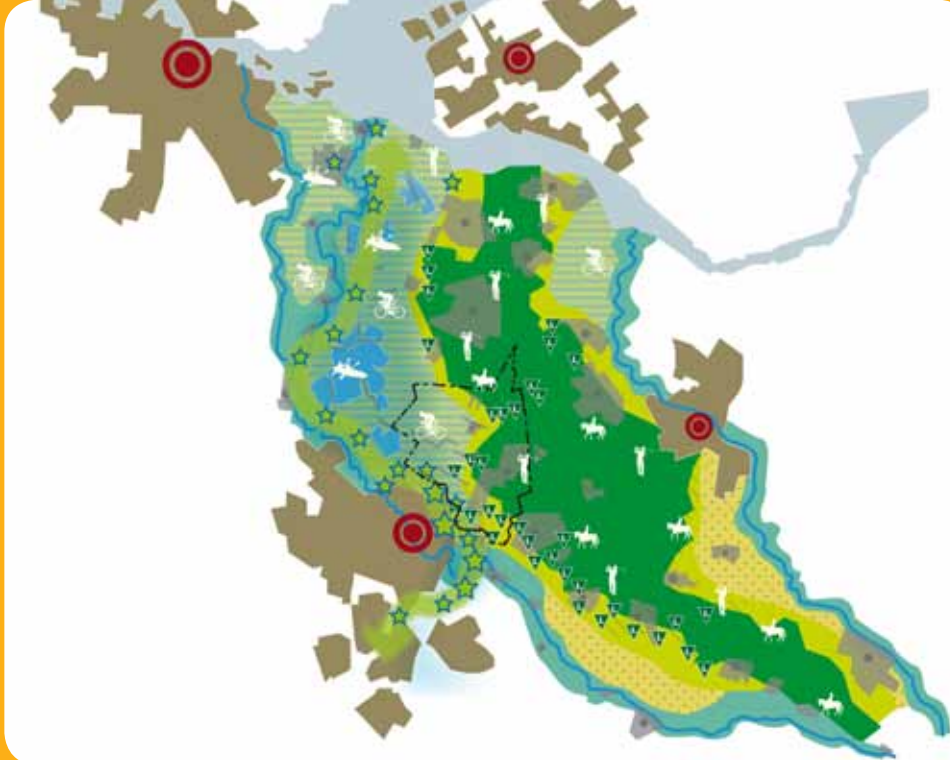
### **Recreatieve toegankelijkheid van buitenaf**

Om meer mensen te laten genieten van natuur en landschap in de gemeente is het van belang dat de recreatieve ontsluiting wordt geoptimaliseerd. Om het gebied beter te ontsluiten voor recreanten van buiten de gemeente - zonder dat dit ten koste gaat van de belasting van de ontsluitingsstructuur - worden de stations van Hollandsche Rading en Bilthoven-De Uithof verder ontwikkeld als recreatieve transferia. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld parkeren, een uitspanning, daghoreca, fietsenverhuur, de verkoop van streekproducten en/of een informatiecentrum. Onderzocht kan worden of Hollandsche Rading daarbij tevens een rol zou kunnen spelen in het verbeteren van de bereikbaarheid van Lage Vuursche in de gemeente Baarn.

### **Recreatief routenetwerk**

Het nu al fijnmazige netwerk van routes voor wandelaars, fietsers en ruiters in de gemeente wordt verder ontwikkeld, vanuit en tussen de kernen en naar/vanuit de stad Utrecht. Daarbij wordt steeds zorgvuldig gezocht naar een goede afstemming met andere belangen zoals natuurwaarden en de belangen van agrariërs. De bossen worden zoveel mogelijk opengesteld (op wegen en paden), waarbij wordt gezocht naar een goede zonering van paden in verband met de bescherming van natuurwaarden. Overigens wordt ook de bruikbaarheid en de attractiviteit van het bestaande routenetwerk verbeterd.

Naast het vergroten van het recreatief gebruik nodigen de fraaie landschappen uit tot individuele buitensporten zoals bijvoorbeeld hardlopen en wielrennen. Ook in dat verband zet de gemeente zich op de kaart als sportgemeente van Nederland.



### **Regionale context: landschap en cultuurhistorie geven de Noordvleugel en regio Utrecht kleur**

Vanuit de grote steden van de Noordvleugel is het landschappelijke hart relatief dichtbij. De nabijheid in combinatie met de fraaie, afwisselende landschappen maken het bij uitstek tot een geschikte omgeving voor recreanten die rust en ruimte zoeken. De functie als recreatief buitengebied is historisch zo gegroeid; dat is nog te herkennen aan de oude landgoederen, de statige buitenverblijven en het trekvaartensysteem.

De vormen van recreatie zijn overwegend extensief en over het algemeen goed ingepast binnen de landschappelijke kwaliteiten. Er ligt bijvoorbeeld een fijnmazig netwerk van vaar-, ruit-, wandel- en fietsroutes in het gebied. Er zijn bovendien veel cultuurhistorische elementen en structuren (forten, landhuizen en buitenplaatsen, kastelen, historische stadjes, kerken, enzovoort) aanwezig die als recreatieve trekkers fungeren.

Ten slotte is het gebied bij uitstek de plek waar men gaat sporten, bijvoorbeeld in de vorm van fietsen, wandelen, hardlopen, paardrijden en golf.

### Recreatieve trekkers

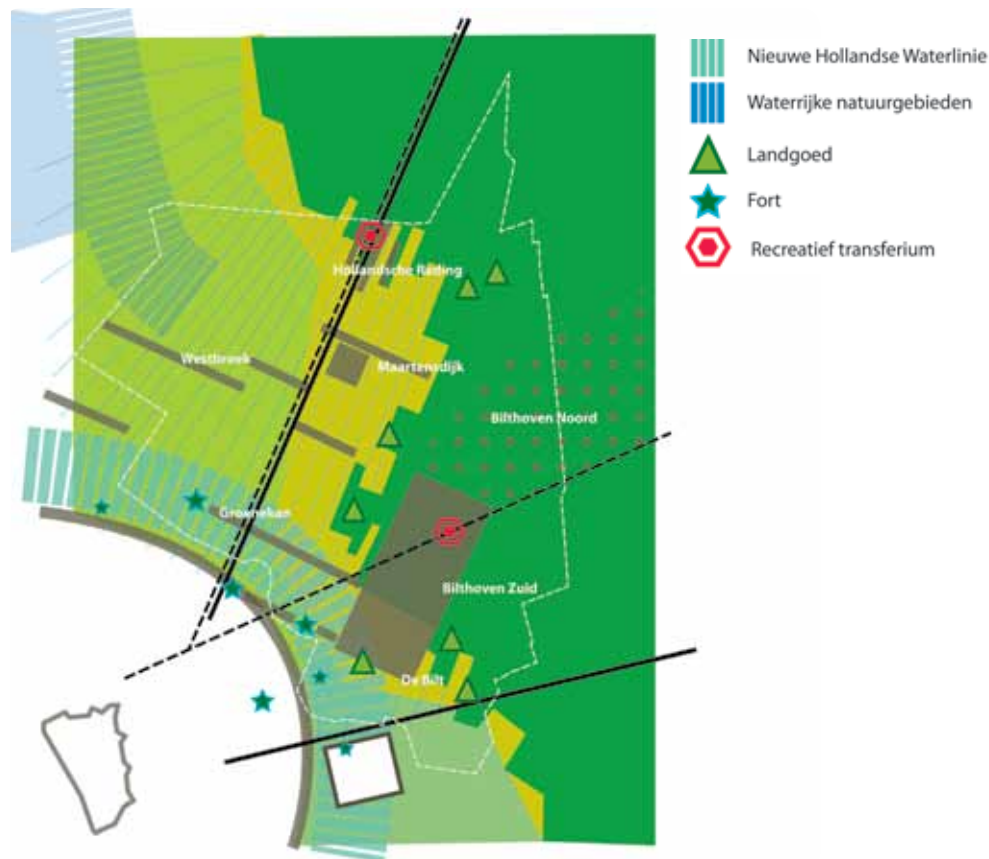
De landgoederen, forten en andere cultuurhistorisch waardevolle elementen worden waar mogelijk meer ingezet als recreatieve trekkers. Daarbij kan gedacht worden aan het vergroten van de bekendheid, het verbeteren van de bereikbaarheid/zichtbaarheid en/of het toevoegen van een (nieuwe) publieke functie, zoals daghoreca, een streekmuseum, een uitkijkpunt, vergaderfaciliteiten of een hotel-functie.

### Nieuwe Hollandse Waterlinie herkenbaar maken

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt (verder) ontwikkeld als recreatieve trekker. Het doel is om de Linie beter als aaneengesloten landschappelijke structuur herkenbaar en beleefbaar te maken, bijvoorbeeld door recreatieve routes te ontwikkelen - langs de forten van de Linie - die aan weerszijden doorlopen buiten de gemeentegrenzen. Mogelijke verbeteringen zijn het open houden en open maken van het oorspronkelijke inundatielandschap en het waar nodig restaureren en exploitabel maken van forten. Daarbij zal samen opgetrokken worden met andere overheden, initiatiefnemers en organisaties.

### Oost-westverbindingen versterken

Juist de overgang van de Utrechtse Heuvelrug via het coulissenlandschap naar het veenweidegebied maakt het landschap van de gemeente De Bilt zo aantrekkelijk. Door de ligging van de A27, de N417, de spoorlijn Utrecht-Hilversum en begeleidende beplanting is deze relatie echter niet altijd goed ervaarbaar. Het toevoegen van enkele recreatieve oost-westverbindingen, waarbij de verschillende landschappen achtereenvolgens zichtbaar worden, kan dit verbeteren.



### Nota Recreatie en Toerisme

De functie van de gemeente De Bilt als recreatief landschap van formaat voor de eigen inwoners en voor bezoekers van buitenaf, maakt het belang van een helder beleid ten aanzien van recreatie en toerisme van duidelijk (zie uitvoeringsmatrix in de losse bijlage). Aanvullend op deze structuurvisie zal de gemeente daarom een Nota Recreatie en Toerisme opstellen, waarin dieper per gebiedsdeel wordt ingegaan op de verschillende vormen van recreatie.

### **Regionale context woningbouw**

De regio Utrecht is een groeiregio: tot zeker 2035 wordt hier verdere groei van wonen, werken, recreëren, mobiliteit, enzovoort verwacht. In het verlengde daarvan ligt er nog een aanzienlijke woningbouwopgave in de regio vanuit het BRU en de Provincie Utrecht. In de Nota Ruimte (2004) staat echter dat in de nationale landschappen Groene Hart & Nieuwe Hollandse Waterlinie de volgende uitgangspunten gelden:

- bouwen voor maximaal "migratiesaldo nul";
- geen grootschalige woningontwikkellocaties;
- optimale benutting door herstructurering of intensivering.

Deze uitgangspunten hebben binnen de gemeentegrenzen betrekking op de kernen Westbroek, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Groenekan. De provinciale Structuurvisie 2005-2015 (2004) sluit hierop aan door te stellen dat in deze vier kernen hooguit zeer beperkt woningen mogen worden toegevoegd en dat het lint van Westbroek niet verder kan worden verdicht.

Op 15 juni 2011 heeft het BRU het Regiodocument BRU Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld. Regionaal gezien zullen de meeste woningen gebouwd worden op de uitleglocaties zoals Leidsche Rijn, Rijnenburg en Hoef en Haag bij Vianen. De overige woningen worden binnenstedelijk gerealiseerd. In het document is tevens opgenomen dat de gemeente De Bilt 875 woningen dient te realiseren in de periode 2013-2025.

### **Regionale context bedrijfslocaties:**

In de regio Utrecht liggen verschillende bovenlokale (grootschalige) bedrijventerreinen voor extensieve bedrijvigheid: bij Utrecht (onder meer Lage Weide), Nieuwegein, Houten, Vianen en Amersfoort. In de gemeente De Bilt zijn alleen enkele kleinere terreinen aanwezig voor lokaal gebonden bedrijven. De provinciale Structuurvisie 2005-2015 (2004) stelt dat in de gemeente De Bilt alleen de restcapaciteit van bedrijventerrein Larenstein nog kan worden gebruikt voor de uitplaatsing van bedrijven uit de kernen; er worden geen nieuwe hectaren bedrijventerrein ontwikkeld in de periode 2005-2015. Op Berg en Bosch kan alleen bedrijvigheid gerelateerd aan zorg en gezondheid een plek krijgen.

Het Regionaal StructuurPlan 2005-2015 (BRU 2005) stelt dat in de regio minimaal de bestaande bedrijvigheid wordt behouden, maar dat aan nieuwe extensieve bedrijvigheid en industrie in de regio geen nieuwe ruimte beschikbaar wordt gesteld. Gezien de ruimte die er nu nog beschikbaar is op de bestaande terreinen in de regio (onder meer door leegstand) ligt deze insteek voor de hand.



#### 4.8 Werkwijze: zorgvuldig en stapsgewijs

'De gemeente De Bilt zet nadrukkelijk niet in op grootschalige stedelijke ontwikkelingen, maar ziet nieuwe ontwikkelingen zoals wonen en werken vooral als een middel om een dynamische en gevarieerde samenleving te behouden, met kansen voor iedereen. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij maatwerk en worden zorgvuldig en stapsgewijs ingepast, binnen de bestaande situatie.'

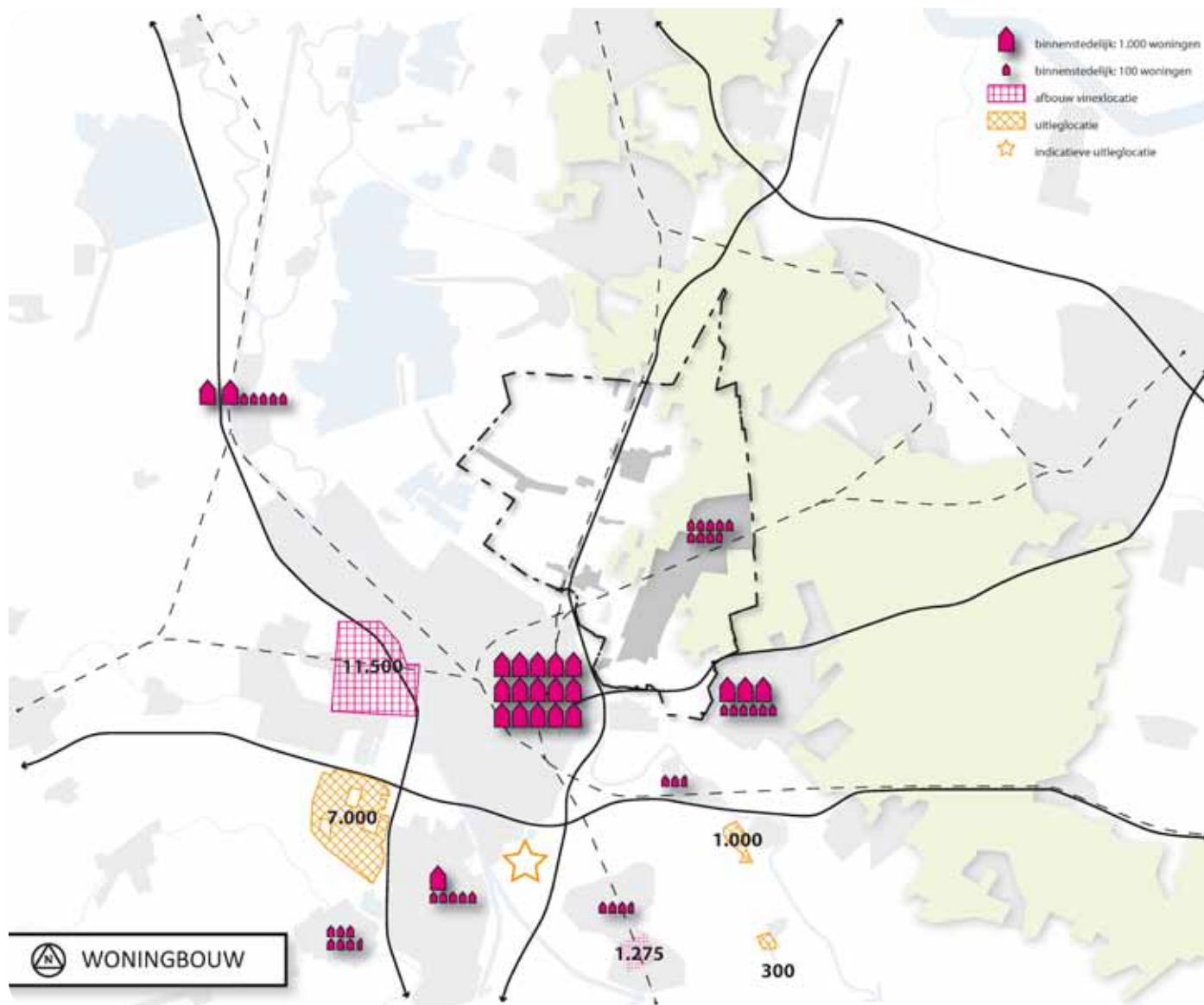
##### **Groene voortuin van de regio**

Met de huidige vastgelegde plannen binnen de rode contouren in de gemeente zijn de binnen regionaal verband afgesproken 875 woningen (2013-2025) getalsmatig ondervangen. Daarmee wordt voorzien in de eigen behoefte van de kernen voor de komende jaren en levert

de gemeente een bescheiden bijdrage aan de regionale opgave. De gemeente De Bilt zet daarnaast vooral in op haar rol als groene tuin van de regio. De gemeente bedient de lokale markt en draagt bij aan de regio in de vorm van landschap, natuur en recreatie.

##### **Kansen voor iedereen**

Het doel is om de Biltse samenleving levendig te houden en een evenwichtige bevolkingsopbouw te waarborgen. Daarom wordt de woningmarkt in beweging gehouden om kansen te kunnen bieden aan starters en jonge doorstromers en om in te spelen op de naar verwachting toenemende behoefte aan seniorenwoningen. De strategie is maatwerk: per kern zal zorgvuldig en gericht gekeken worden wat de eventuele behoefte is: kwantitatief (aantallen), maar ook kwalitatief (typologieën en prijscategorieën).



bron: Regiodocument BRU Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2011)



## Strategie voor woningbouw naar behoefte

Door middel van het opstellen van een actuele woonvisie in combinatie met jaarlijks monitoren wordt per kern onderzocht wat er nodig is om de woningmarkt in beweging te houden en hoe dat kan worden bewerkstelligd. Op basis van de informatie die daar uit naar voren komt, wordt vervolgens (per kern) een keuze gemaakt over hoe om te gaan met woningbouw. Steeds gelden daarbij de volgende achtereenvolgende stappen als uitgangspunt.

1. Indien blijkt dat er geen behoefte is, hoeven er ook geen woningen te worden gebouwd.
2. Indien blijkt dat er wel behoefte is aan het creëren van dynamiek op de woningmarkt, wordt eerst gekeken of dat zonder fysieke ingrepen kan door gebruik te maken van de bestaande huizenvoorraad en het stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld door (waar mogelijk) scheidhuur aan te pakken. Daarbij dient gemeld te worden dat de mogelijkheden voor gemeente en woningcorporatie relatief beperkt zijn en dit vooral afhankelijk is van landelijke wet- en regelgeving. Een andere mogelijkheid is het realiseren van functieverandering voor gebouwen naar een woonbestemming.
3. Indien blijkt dat de bestaande woningvoorraad niet afdoende is om aan de vraag (kwantitatief en/of kwalitatief) in één of meerdere kernen te voldoen en om doorstroming te bewerkstelligen dan wordt bepaald hoeveel nieuwe woningen er noodzakelijk zijn en van welke typologie en prijsklasse; bij voorkeur wordt nieuwbouw overigens 'toekomstbestendig' gemaakt door middel van een flexibele invulling (transformeerbaar bouwen).

Vervolgens wordt onderzocht of deze woningen binnen een realistische termijn ontwikkeld kunnen worden op de reeds vastgelegde inbreidingslocaties en/of dat er nieuwe herstructurerings- en transformatielocaties voorhanden zijn. Zorgvuldige transformatie en hergebruik van vrijkomende (historische) gebouwen heeft daarbij bijzondere aandacht. Verdere inbreiding die ten koste gaat van groen in de kernen is in principe niet wenselijk omdat dit een negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en daarmee op de dorpsse karakteristiek en de kwaliteit van de leefomgeving.

4. Inbreiding en herstructurering zijn vaak kostbare ontwikkelingen die niet zelden vragen om een intensief nieuwbouwprogramma met duurdere woningen (appartementen). Het is mogelijk dat daarmee ook de gewenste doorstroming op de woningmarkt kan worden bewerkstelligd, maar de kwalitatieve mogelijkheden voor de komende jaren zijn daarmee binnen de kernen relatief beperkt. Om die reden wordt in het kader van de structuurvisie ook een vierde stap gedefinieerd. Indien het niet lukt door middel van de voorgaande stappen kwalitatief en/of kwantitatief in de behoefte van een kern te voorzien, dan wordt - in het uiterste geval - in samenspraak met de inwoners onderzocht waar mogelijkheden liggen voor een beperkte (dorpsse) uitbreiding buiten de rode contour. Bij een dergelijke uitbreiding gelden altijd de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:
  - kleinschalig en op dorpsse wijze;
  - alleen indien deze landschappelijk inpasbaar is;
  - bij voorkeur als middel om een bestaand ruimtelijk knelpunt weg te nemen, ter plekke of elders middels verevening;

- de (landschappelijke) begrenzing (van de uitbreiding) moet van tevoren goed aan te geven zijn;
- er wordt gedoseerd en gefaseerd gebouwd in kleine afgeronde stapjes die het mogelijk maken om op ieder moment te stoppen, zonder dat daarbij een onafgerond geheel ontstaat.;
- de locatie ligt bij voorkeur nabij bestaande voorzieningen;
- de locatie moet eenvoudig te ontsluiten zijn, zonder onevenredige overlast voor de omgeving;
- de nieuwe woningen worden zoveel mogelijk 'toekomstbestendig' gemaakt door middel van een flexibele invulling (transformeerbaar bouwen);
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

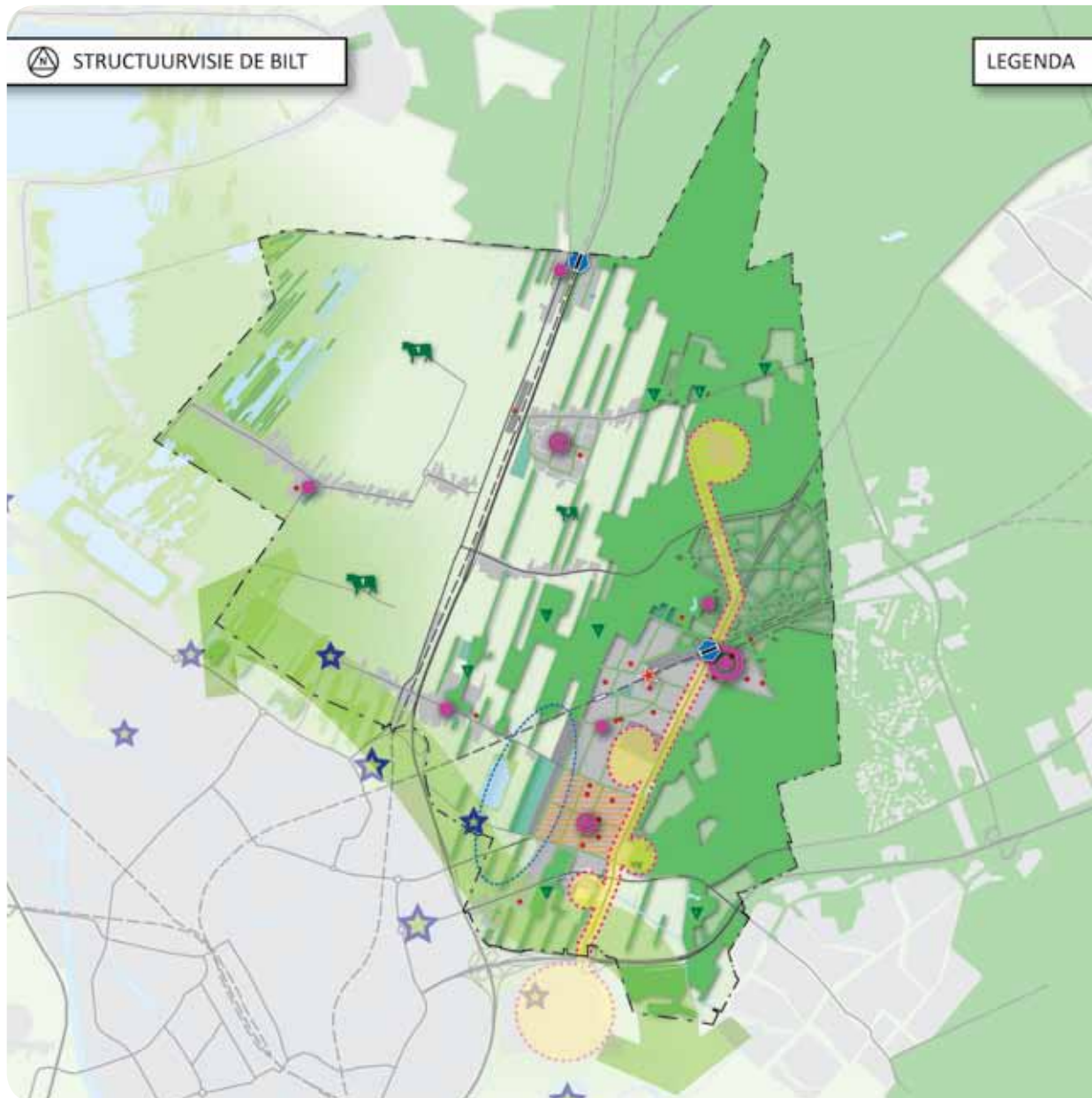
### **Strategie voor bedrijfslocaties**

De gemeentelijke visie ten opzichte van bedrijfslocaties moet worden gezien tegen het licht van de overkoepelende visie op de gemeente die zich richt op het zijn van een groene binnentuin in de regio. Daarom wordt voor industriële en logistieke bedrijvigheid een vergelijkbare strategie toegepast als voor woningbouw, met als verschil dat hierbij ook naar bedrijventerreinen buiten de gemeente wordt gekeken.

Op het moment dat bestaande Biltse bedrijven uit hun jasje groeien, zal gekeken worden of er nog ruimte te vinden is op één van de bestaande bedrijventerreinen (eventueel door herstructurering/intensivering), mits dit de leefbaarheid en verkeersdruk niet onevenredig aantast. Is daar geen ruimte, dan wordt buiten de gemeente een plek gezocht op een bovenlokaal bedrijventerrein in de regio. In het

verlengde van het provinciaal beleid wordt binnen de gemeente De Bilt niet ingezet op het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen na Larenstein. Alleen als de maatschappelijke belangen zeer groot zijn, wordt onderzocht waar en hoe een bedrijf landschappelijk is in te passen. In deze overweging zal meegenomen moeten worden dat het natuurlijk belangrijk is om aandacht te blijven houden voor passende werkgelegenheid voor de meer kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt. Dat betekent dat het belangrijk blijft om ook werkgelegenheid voor lager en middelbaar opgeleiden binnen handbereik te hebben. Binnen de regio Utrecht is het aanbod wat dat betreft groot, maar ook binnen de gemeente zal dergelijke werkgelegenheid voorhanden moeten blijven. Overigens draagt natuurlijk ook de verder te ontwikkelen Life-science As voor een belangrijk deel bij aan werkgelegenheid voor lager en middelbaar opgeleiden. Binnen de bedrijven en instellingen is immers zeker niet alleen behoefte aan hoogopgeleide onderzoekers.

Ten aanzien van industrie en logistieke bedrijvigheid zet de gemeente zich niet in om actief nieuwe bedrijven aan te trekken. Dit geldt wel voor de op recreatie en life-science gerichte en kennisintensieve bedrijvigheid en voor zzp'ers. Binnen de Life-science As en de groene werklandgoederen wordt actief gezocht naar uitbreiding en worden intensivering en nieuwe bedrijfsvestigingen gefaciliteerd en gestimuleerd, uiteraard steeds zorgvuldig ingepast binnen de landschappelijke kaders van de werklandgoederen. Waar mogelijk worden bestaande, vrijkomende faciliteiten hergebruikt. Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden liggen op de Schapenweide, ten zuiden van de Antoni van Leeuwenhoeklaan en op de voormalige Europatuinlocatie op de kruising Utrechtseweg en Universiteitsweg.



**STRUCTUURVISIE DE BILT**

**LEGENDA**

**BESTAAND**

- Veenweidelandschap
- Kromme Rijnlandschap
- Boslandschap / Heuvelrug
- Coulissenlandschap
- Water
- Natte natuur en recreatie
- Dorpen
- Linten
- Wonen in het bos
- Bedrijven
- Sport
- Snelwegen
- Hoofdwegen
- Secundaire wegen
- Spoor en station

**LANDSCHAP**

- Versterken Nieuwe Hollandse Waterlinie (recreatie, ecologie, waterberging, nieuwe landgoederen)
- Versterken agrarisch gebruik, recreatie ondergeschikt
- Versterken agrarisch gebruik en extensieve recreatie
- Behouden en versterken groene raamwerk binnen dorp
- Ervaarbaar en beleefbaar maken forten Waterlinie
- Ervaarbaar en beleefbaar maken landgoederen

**VOORZIENINGEN**

- Hoofdcentrum
- Subcentrum
- Minimaal basisvoorzieningen (basisonderwijs / kinderopvang, ontmoetingsruimten, sportfaciliteiten, woonservicegebied)

**ONTWIKKELINGEN en OPGAVES**

- Life-science As
- Inbreidingslocaties woningbouw
- Zoeklocatie gemeentelijke sportvoorzieningen, intensivering bedrijvigheid, recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling
- Kleinschalige verbetering bestaande woonwijken
- Implementatie Randstadspoor (barrièrewerking tegengaan, overlast beperken)
- Zoeklocatie nieuw station Randstadspoor
- Recreatief transferium





## 5. De visie nader verklaard



## 5.1 Inleiding

De in hoofdstuk 4 beschreven speerpunten en werkwijze vormen de leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente De Bilt. De structuurvisie gaat in de volgende paragrafen dieper in op een aantal prominente onderwerpen en geeft een nadere toelichting op specifieke onderdelen. De verdere uitwerking van de integrale visie zal vorm moeten krijgen in ontwikkelingsplannen, dorpsvisies en bestemmingsplannen.

## 5.2 Landschap

### Nationale landschappen

In de gemeente is een aantal fraaie en bijzondere landschappen aanwezig. Niet voor niets zijn het veenweidegebied en het coulissenlandschap onderdeel van het nationaal landschap Groene Hart en zijn een deel van het veenweidegebied en het rivierenlandschap van de Kromme Rijn onderdeel van het nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De nationale landschappen worden in de Nota Ruimte beschreven als “gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten”. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen dienen te worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Vanuit dit oogpunt is een aantal zaken van belang binnen een nationaal landschap:



- 'behoud door ontwikkeling' is het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid;
- voldoende sociaal-economische ontwikkeling, met behoud / versterking van de bijzondere kwaliteiten ('ja, mits...'-principe);
- de toename van de toeristisch-recreatieve betekenis;
- ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei; dit houdt in dat wordt gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld ('migratiesaldo nul'); grootschalige verstedelijkingslocaties zijn alleen mogelijk waar deze ingrepen redelijkerwijs wegens een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn; in dat geval zijn mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk.
- maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van landschappelijke kwaliteiten bij ruimtelijke ontwikkeling;

De Nieuwe Hollandse Waterlinie met Fort Voordorp en de Hooge Kampse Plas





Deze uitgangspunten verhouden zich goed tot die van voorliggende structuurvisie voor de gemeente, waarin wordt ingezet op behoud en versterking van de vier verschillende landschapstypen en waarin het landschap de onderlegger is van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Grootschalige verstedelijking wordt niet nagestreefd en er wordt ingezet op versterking van de toeristisch-recreatieve waarde van het gebied.

### **Groene Hart**

Ontwikkelingen in het Groene Hart zijn alleen mogelijk als de kernkwaliteiten van dit nationaal landschap worden versterkt (zie ook het LOP). Dit zijn in het Hollands-Utrechts veenweidegebied:

- het zeer open karakter;
- de strokenverkaveling met water-land;
- het veenweidekarakter.

Om dit te verwezenlijken, is het van belang dat de agrariërs als beheerders van het landschap hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Boeren zullen in de toekomst meer ruimte nodig hebben voor een rendabele bedrijfsvoering, vooral op en rond de huiskavel. Daarom is het belangrijk dat ruimte wordt geboden aan schaalvergroting, waarbij grond van verschillende bedrijven wordt samengevoegd op het moment dat er boeren zijn die stoppen. Er zal nader worden onderzocht op welke wijze aan agrariërs meer ruimte kan worden geboden, waarbij meer ruimte ontstaat voor de bedrijfsvoering en waarbij gronden efficiënter worden gebruikt. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing en aandacht voor de leefbaarheid zijn daarbij uiteraard belangrijke randvoorwaarden.

In het veenweidegebied en het coulissenlandschap ligt reeds een aantal bos- en natuur-/recreatiegebieden. Grootschalige uitbreiding hiervan wordt niet nagestreefd; de prioriteit ligt bij de bestaande natuur- en recreatiegebieden en bij de landbouw (zie ook paragraaf 5.3). De toename van de toeristisch-recreatieve betekenis ligt vooral in het toegankelijk houden en maken van het landschap met fiets- en wandelpaden. De huidige structuur lijkt daarvoor in eerste instantie voldoende, de kwaliteit van het systeem kan op sommige plekken nog verbeterd worden met veilige aansluitingen, logische doorsteken en allerhande faciliteiten.

Indien schaalvergroting in de landbouw door kan gaan, is voor een aantal boeren een rendabele bedrijfsvoering mogelijk, vooral in het veenweidegebied, maar ook in het coulissenlandschap. Tot op heden hebben relatief weinig agrariërs (recreatieve) nevenactiviteiten opgepakt. Nevenactiviteiten zijn echter wel mogelijk, mits ze zorgvuldig worden ingepast in het landschap. Het wat meer besloten coulissenlandschap leent zich hier in principe nog iets beter voor dan het zeer open veenweidelandschap. Gedacht kan worden aan kamperen bij de boer, een zorgboerderij, de verkoop van streekproducten, bed & breakfast, enzovoort.

### **Nieuwe Hollandse Waterlinie**

Om de Nieuwe Hollandse Waterlinie als integraal en volwaardige cultuurhistorisch en landschappelijk element op de kaart te zetten zal de gemeente een integraal gebiedsplan opstellen (zie uitvoeringsmatrix in de losse bijlage). Een integrale benadering voor dit gebied is des te meer gewenst, omdat er daarnaast verschillende andere ruimtelijke ontwikkelingen, opgaven en ideeën spelen, zoals:



- de recente transformatie van Griftenstein tot natuurgebied, de natuurontwikkeling rond de Hooge Kampse Plas en andere natuurontwikkeling in en buiten het kader van de EHS;
- de komst van een faunapassage bij de Utrechtseweg ter hoogte van de Biltse Grift;
- de gedachten die spelen omtrent de inpassing van de Biltse Rading en de transformatie van de Utrechtseweg;
- de ideeën die leven bij de gemeente Utrecht en De Uithof over dit gebied als groen uitloopgebied.

Daarbij zal worden gezocht naar middelen om de recreatieve betekenis te vergroten en samenhang en identiteit aan te brengen. Het doel is dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie als open gebied een buffer gaat vormen van de stad Utrecht. Er wordt daarbij ingezet op

versterking van de kernkwaliteiten van dit nationaal landschap:

- het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- het groene en overwegend rustige karakter;
- de openheid.

Van belang daarbij zijn het vergroten van de openheid rond de forten en het vergroten van de herkenbaarheid van de cultuurhistorische structuur. Eventuele nieuwe, kleinschalige stedelijke ontwikkelingen dienen altijd te worden gekoppeld aan het versterken van de landschappelijke kwaliteit. De strategie voor het gebied kan bestaan uit (een combinatie van):

- het versterken / beter beleefbaar maken van de cultuurhistorische waarde, bijvoorbeeld door het realiseren van een nieuwe, doorlopende fiets-wandelroute langs de Linie (buiten de stad Utrecht om);
- een recreatieve invulling (onder meer van de forten). In dat verband zijn er reeds verschillende goede voorbeelden voorhanden, ook rondom Utrecht. Op dit moment wordt gewerkt aan de restauratie en transformatie van Fort Ruigenhoek. Eigenaar Staatsbosbeheer wil het fort verder ontwikkelen. De bestaande natuur- en landschapswaarden worden versterkt. Daarnaast krijgt het fort een culturele en recreatieve functie in combinatie met het aangrenzende recreatiegebied Gagelbos.
- het toevoegen van nieuwe landgoederen;
- natuurontwikkeling;
- waterberging.



Gezien het grensoverschrijdend karakter van de Linie zal de kracht en betekenis toenemen als niet alleen het stukje binnen de gemeente De Bilt kan worden opgepakt, maar op meerdere plekken in en om de Linie een opwaardering gaat plaatshebben. De planvorming zal om die reden idealiter gezamenlijk met bijvoorbeeld provincies, waterschappen en andere gemeentes moeten worden uitgewerkt. Door het Projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stichting Liniebreed Ondernemen zijn in dat verband al interessante stappen gezet. Ook in de nota Ruimte voor een vitaal platteland (2006) en in het LOP (2010) worden hier reeds aanzetten toe gegeven.

### **Bossen en landgoederen**

Een ander prominent landschappelijk gezicht van de gemeente wordt gevormd door de bosgebieden en landgoederen, op en langs de Utrechtse Heuvelrug. Ook voor de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de landgoederen langs de randen van de stuwwal geldt dat het

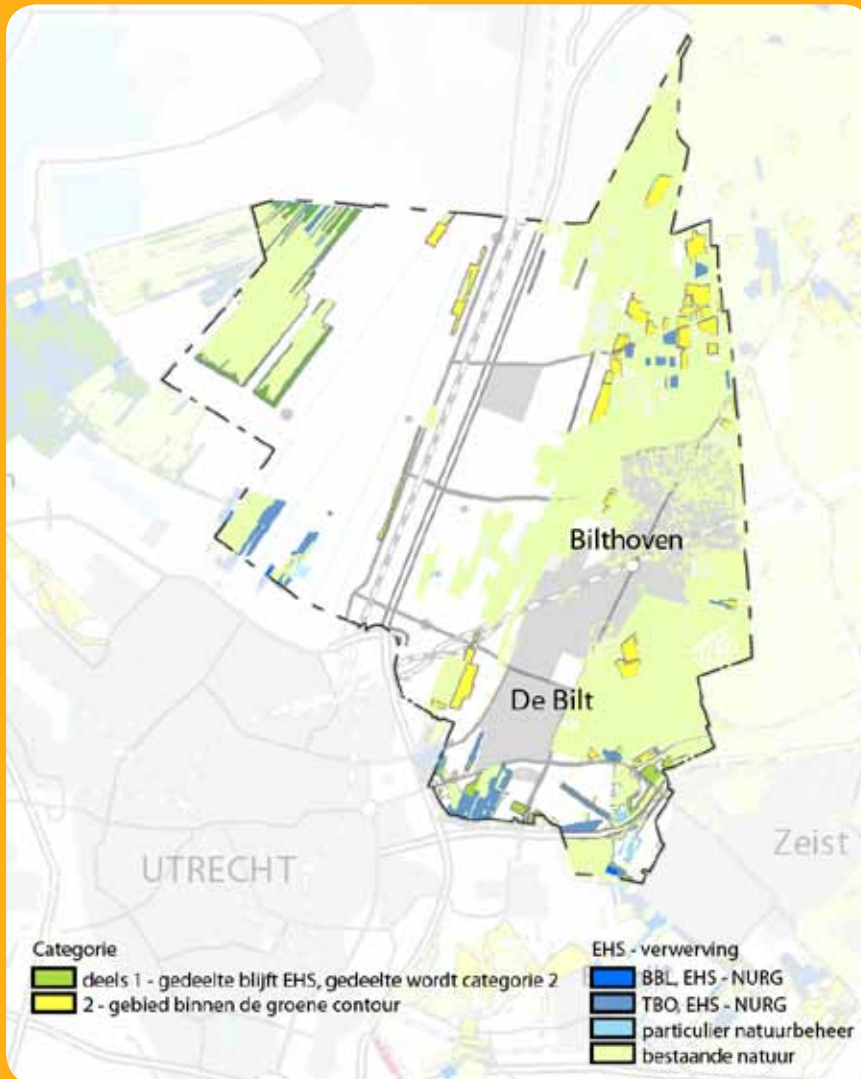
vooral gaat om het behoud en het beter toegankelijk maken. Grote ingrepen zijn hier niet noodzakelijk. Mogelijke verbeteringen zijn bijvoorbeeld het maken van een heldere zonering van recreatief gebruik, zodat conflicten met natuurwaarden worden beperkt. Het uitgangspunt is dat de padendichtheid verder van de kernen af lager wordt. Daarnaast kan gedacht worden aan het waar mogelijk toegankelijk maken van een landgoed of het realiseren van een uitspanning. Hierin zal de gemeente samen optrekken met terreinbeherende organisaties als Staatsbosbeheer en het Utrechts Landschap.

## **5.3 Natuur**

### **Natura2000 en Ecologische Hoofdstructuur**

De grote variatie aan landschappen en gradiënten tussen nat en droog in de gemeente resulteert in een grote biodiversiteit. De natuurwaarde is groot en een aanzienlijk deel van de gemeente bestaat dan ook uit beschermd natuurgebied. Het meest westelijk deel van de gemeente - de Zodden en de Molenpolder, ten noorden en westen van Westbroek - bestaat zelfs uit natuurgebied van Europees belang als onderdeel van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen". Dit gebied is van groot belang voor riet-, moeras- en aquatische habitats en bijbehorende flora en fauna.

Vrijwel alle bosgebieden in de gemeente maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS), een netwerk van natuurgebieden van nationaal belang. Ook langs de zuidwestrand van de gemeente liggen veel bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden, vooral in de zone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



### Akkoord van Utrecht

In het zogenaamde Akkoord van Utrecht (9 juni 2011) is door natuurorganisaties, LTO, Provincie Utrecht en andere partijen overeenstemming bereikt over de invulling van de EHS in de provincie Utrecht. Aanleiding voor dit Akkoord zijn de bezuinigingen die het Rijk doorvoert op het gebied van natuur en recreatie. Een deel van het Akkoord wordt door de Provincie ingebracht als bod aan Staatssecretaris Bleker voor de herijking van de EHS. Mocht de staatssecretaris akkoord gaan met dit voorstel, dan betekent dit dat enige verschuiving ten aanzien van het realiseren van de EHS binnen de gemeente De Bilt plaatsheeft. In de afgelopen jaren is binnen de gemeente veel bereikt, ook mede door de twee landinrichtingsprojecten. In het Akkoord is grofweg sprake van drie categorieën. In de gebieden in de eerste categorie wordt de EHS gerealiseerd, gebieden in de tweede categorie liggen in de nieuwe zogenaamde groene contour en gebieden in de derde categorie vallen buiten de EHS. In de gemeente De Bilt liggen geen gebieden die vallen in categorie 3. Het Akkoord van Utrecht wordt door de Provincie op een aantal kleine punten (op persceelsniveau) nog aangepast en vervolgens opgenomen in het Natuurbeheerplan. Het Natuurbeheerplan vormt de basis voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, waarvan het ontwerp naar verwachting in april of mei 2012 ter inzage wordt gelegd.

In de nieuwe groene contour worden mogelijkheden geboden om met creatieve arrangementen natuur te ontwikkelen. Deze groene contour maakt geen onderdeel uit van de EHS en voor de landbouw zullen hier geen aanvullende planologische beperkingen gelden. Grote onomkeerbare ingrepen, die de toekomstige realisatiemogelijkheden van natuur in gevaar kunnen brengen, zullen in deze gebieden niet mogelijk zijn. Op het moment dat hier daadwerkelijk realisatie van natuur heeft plaatsgehad, kunnen onderdelen van de groene contour alsnog EHS worden.

Op de kaart hiernaast zijn de blauwe delen reeds gerealiseerde nieuwe natuurgebieden binnen de EHS.

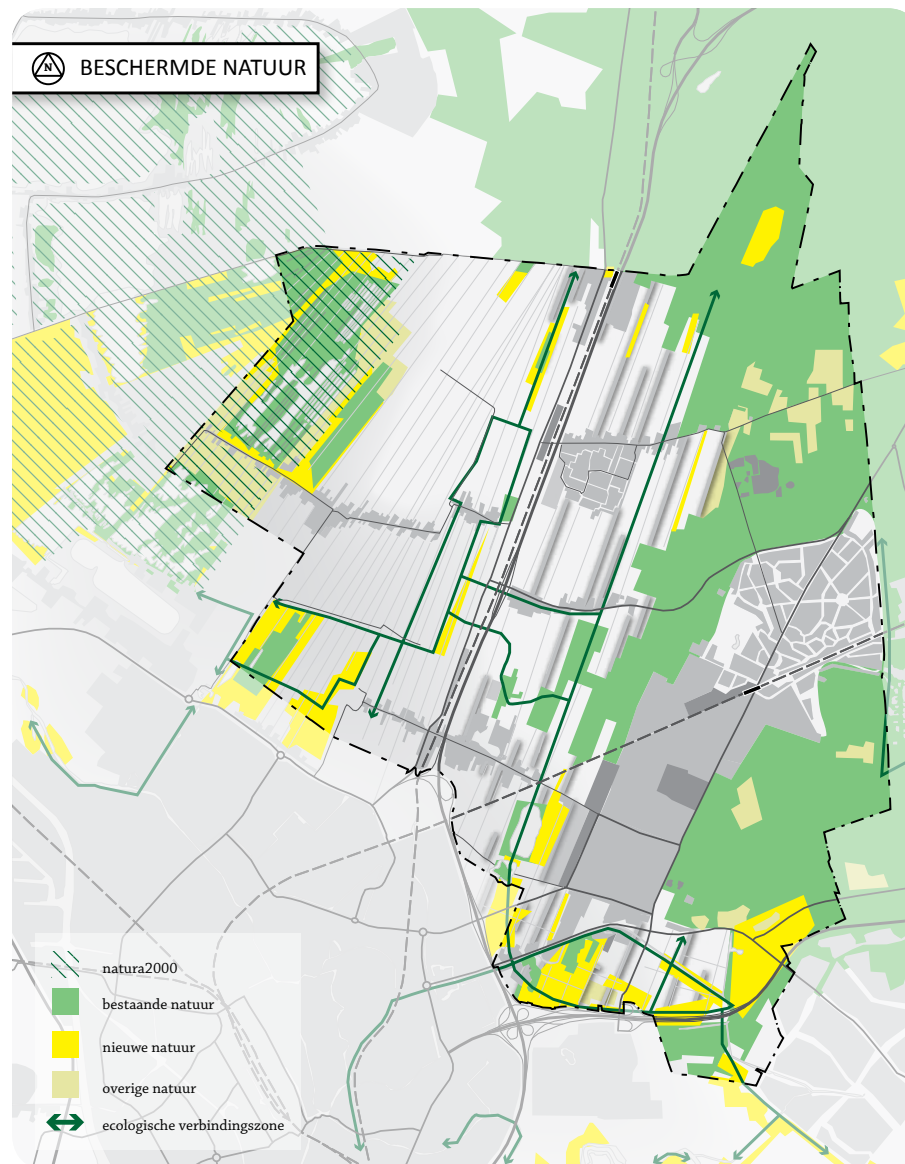
Belangrijke voorbeelden hiervan zijn het Gagelbos, Recreatiegebied Ruigenhoek, de Hooge Kampse Plas, Griftenstein en de landgoederen Oostbroek en Vollenhoven. Het uitgangspunt is om de bestaande natuurgebieden te behouden en door te gaan met de nieuwe natuur binnen de EHS (verder) te ontwikkelen.

### Natuurwaarden buiten de EHS

Hoewel geen grootschalige uitbreiding van natuurgebied buiten de EHS wordt voorgestaan, zet de gemeente ook daar wel zoveel mogelijk in op het versterken van de natuurwaarden, door het stimuleren van:

- agrarisch natuurbeheer (onder meer gericht op weidevogels in het veenweidegebied en akkerflora in het coulissenlandschap);
- het herstel en beheer van kleine landschapselementen (zoals elzenhagen) - vooral in het coulissenlandschap - onder meer ten behoeve van de das;
- de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- het verbeteren van de waterkwaliteit (in overleg met de waterschappen).

Het grote aantal infrastructurele lijnen (vooral rijks- en provinciale wegen en spoorlijnen) zorgt voor versnippering van de verschillende natuurgebieden. Voor veel dieren zijn dit gevaarlijke of onneembare barrières. De ambitie is om deze zoveel mogelijk op te heffen - vooral voor kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen - bijvoorbeeld met behulp van ecoduiders, kleine faunabuizen en/of -tunneltjes.



bron: webkaart.provincie-utrecht.nl



Potentiële woningbouwlocaties  
(minimaal 5 woningen):

1. Centrumplan - Bilthoven
2. Donsvlinder - Bilthoven
3. Heidepark - Bilthoven
4. Inventum - Bilthoven
5. Julianalaan 42 - Bilthoven
6. Julianalaan 85 - Bilthoven
7. Koperwieklaan - Bilthoven
8. Kwinkelier - Bilthoven
9. De Leijen Zuid - Bilthoven
10. Melkweg - Bilthoven
11. Melkweg / Kerklocatie - Bilthoven
12. Jachtlaan - Bilthoven
13. Hessenweg - De Bilt
14. Looydijk - De Bilt
15. Eurusweg - De Bilt
16. Hummeloord / Aeolusweg 14 - De Bilt
17. Park Bloeyendael - De Bilt
18. Henrica van Erpweg / MBO-locatie - De Bilt
19. Nieuwstraat - De Bilt
20. Veldlaan - Groenekan
21. Opgetogen, fase 2 - Maartensdijk
22. Voormalig gemeentehuis - Maartensdijk
23. Locaties Toekomstvisie Westbroek

## 5.4 Wonen

### Potentiële inbreidingslocaties voor woningbouw tot 2020

Zoals in paragraaf 4.8 is verwoord, zet de gemeente nadrukkelijk in op een rol als onderdeel van het landschappelijk hart van de regio en als onderdeel van het landschappelijk hart van de Noordvleugel van de Randstad. De gemeente heeft daarom binnen het BRU afspraken gemaakt over het leveren van een relatief bescheiden bijdrage aan het regionale woningbouwprogramma. De gemeente De Bilt bouwt daarmee voor een belangrijk deel voor de eigen behoefte van de kernen. In het Regiodocument BRU Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is afgesproken dat de gemeente De Bilt 875 woningen zal realiseren binnen de periode 2013-2025. Dit aantal heeft de gemeente reeds aangegeven in woningbouwplannen voor verschillende inbreidingslocaties en bevat deels projecten die niet binnen de periode 2005-2015 tot uitvoer konden worden gebracht. Op de structuurvisiekaart zijn deze locaties (met tenminste vijf te bouwen woningen) weergegeven; hiernaast worden de locaties nader benoemd.

### Actuele woonvisie

Zoals in paragraaf 3.3 is verwoord, blijkt het vooral voor starters en jonge gezinnen moeilijk om aan een geschikte woning te komen in de gemeente De Bilt. Een belangrijk uitgangspunt van de structuurvisie is echter dat alle inwoners een kans moeten hebben op de woningmarkt in de eigen kern. Per kern zal om die reden binnen de te actualiseren woonvisie gekeken worden naar wat er nodig is aan fysieke en niet fysieke maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en de kansen en mogelijkheden voor

starters, jonge doorstromers en senioren te verbeteren. Dat wil overigens niet altijd automatisch zeggen dat er ook daadwerkelijk starterswoningen gebouwd moeten worden. Mogelijk kan met de ontwikkeling van bijvoorbeeld goedkopere en duurder seniorenwoningen ook beweging op gang worden gebracht, waardoor bestaande betaalbare woningen binnen de kernen beschikbaar komen, waarvan starters en doorstromers kunnen profiteren. Per kern kan de werkwijze bovendien verschillen. In De Bilt is bijvoorbeeld in potentie een relatief groot aanbod aan goedkopere eengezinswoningen en appartementen, maar doordat mensen er te lang blijven wonen biedt dit weinig kansen voor starters. Dit vraagt mogelijk een andere werkwijze dan in bijvoorbeeld Hollandsche Rading, waar het potentiële aanbod goedkope woningen veel kleiner is.

Gedurende de looptijd van de structuurvisie zullen het woningbouwprogramma en de bevolkingsontwikkeling en woningbouwbehoefte jaarlijks worden gemonitord om steeds accuraat, per kern, in te kunnen spelen op de behoefte. Op basis van de uitkomsten van de nieuwe/geactualiseerde woonvisie en de tussentijdse monitoring, wordt de in paragraaf 4.8 genoemde werkwijze voor woningbouw naar behoefte - bestaande uit vier stappen - toegepast.

### Senioren

Uit de nieuwe woonvisie en de tussentijdse monitoring moet ook blijken of er voldoende woningen in de kernen zijn voor senioren. Het uitgangspunt is in eerste instantie om mensen de mogelijkheid te bieden zo lang mogelijk in de eigen woning te kunnen blijven





wonen. Het breed inrichten van woonservicezones, in het verlengde van het Project MENS dat in De Bilt en Maartensdijk draait, is daarbij een belangrijk hulpmiddel: de zorgfunctie is dan gescheiden van de woningen, maar zorg is wel dichtbij voorhanden. Daarnaast zullen er aanvullend voldoende mogelijkheden moeten zijn voor senioren die bijvoorbeeld een appartement of seniorenwoning zoeken, met een woonprogramma op één laag. In en rond het te herstructureren centrum van Bilthoven worden daartoe de nodige appartementen gerealiseerd.

### **Kleinschalige verbetering van bestaande woonwijken**

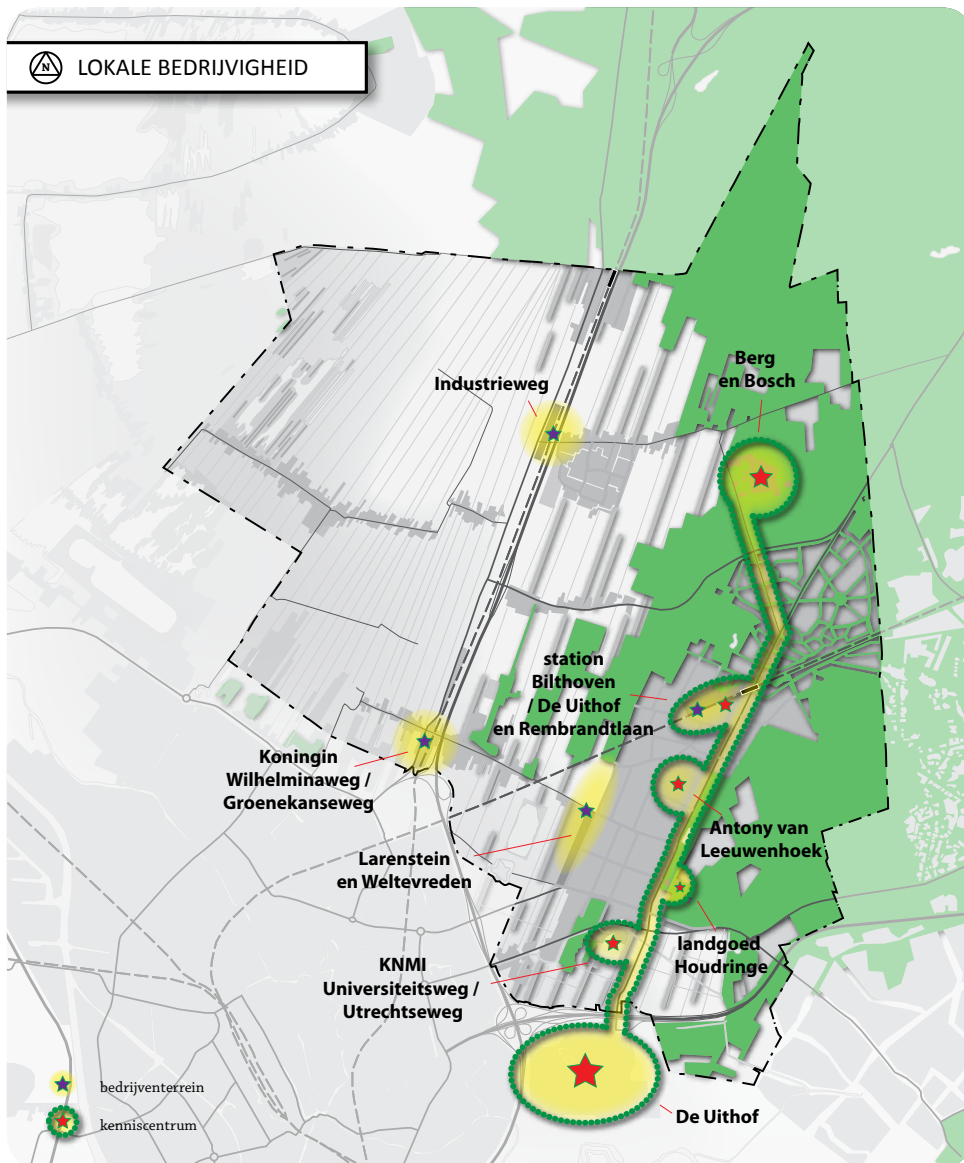
Zoals beschreven gaat het binnen de aanpak van wonen nadrukkelijk niet alleen over nieuwbouw, maar dient er tegelijk aandacht te zijn voor de bestaande woningvoorraad. Vooral in de wat oudere wijken in de kern van De Bilt zal in de komende jaren breed gewerkt moeten blijven worden aan de leefbaarheid en sociale veiligheid. Het gaat daarbij niet om grootschalige herstructurering, maar om gerichte kleinschalige fysieke ingrepen (zoals het oplossen van parkeerproblemen, renovaties, maar bijvoorbeeld ook het plaatsen van speelvoorzieningen en voorzieningen voor de wat oudere jeugd) en sociaal-maatschappelijke programma's. Ook hier zijn de ervaringen uit het Project MENS mogelijk van waarde.



## **5.5 Werken**

### **5.5.1 Life-science en kennisindustrie**

Een belangrijk streven ten aanzien van werken en economie binnen de gemeente De Bilt is het handen en voeten geven aan de Life-science As en in het verlengde daarvan het aantrekken van kennis-intensieve bedrijvigheid op het gebied van life-science, onderzoek, advisering en de creatieve sector. Het is immers specifiek deze hoogwaardige werkgelegenheid waar de gemeente van oudsher sterk in is en waarin ze zich onderscheidt. Rondom de Life-science As en vooral binnen de daaraan gelegen groene werklandgoederen is ruimte voor een verdere ontwikkeling van de bestaande faciliteiten en voor nieuwe initiatieven, instellingen en bedrijven. Het vinden



van nieuwe trekkers op bijvoorbeeld het Antonie van Leeuwenhoek-terrein en Berg en Bosch is een belangrijke opgave in de komende jaren. Los daarvan zijn er reeds de nodige plannen en ontwikkelingen aan de gang die de Life-science As handen en voeten aan het geven zijn, zoals de verbeteringen rondom station Bilthoven. De aantrekkelijkheid van de Life-science As zit onder andere in de landgoedachtige uitstraling van de werklândgoederen en de reeds aanwezige instellingen, bedrijven en hoogwaardige gebouwen, faciliteiten en installaties. De groene setting en historische context creëren een exclusieve werkomgeving met een unieke uitstraling voor de betreffende bedrijven en instellingen. Deze bijzondere werkomgeving heeft samen met de nabijheid van universiteit en UMC een belangrijke aantrekkingskracht en maakt de Life-science As complementair/aanvullend aan de naastgelegen De Uithof. Het behouden en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke opzet van de werklândgoederen en het historische lint van de Soestdijkseweg is derhalve een belangrijke voorwaarde voor het waarborgen van de aantrekkelijkheid van de Life-science As.

De Life-science As kan gezien worden als een historische kralenketting, met 5 (groene) parels. Ieder van deze parels heeft een eigen identiteit en bijbehorend landschappelijk/ruimtelijk raamwerk:

- *Berg en Bosch*  
Berg en Bosch is een enigszins verscholen, rustige bosenclave aan de Gezichtslaan, gegroeid rondom het historische hoofdgebouw en twee landschappelijke assen. Rondom een slingerende route door het bos liggen kleine parkeerclusters en paviljoens. Binnen bestaande gebouwen en bebouwingsstructuur is nog de

nodige ruimte voor intensivering en ontwikkeling aanwezig. De bestaande opzet, met het al om aanwezige bos, het historische hoofdgebouw en de assen, samenkomend op het voorplein vormt daarom de leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Het opwaarderen en vergroten van de uitstraling van de bospaviljoens is daarbij een opgave. Op deze plek liggen specifiek interessante kansen voor zorg, verpleging en revalidatie met langer verblijf, aansluitend bij het UMC. De rust, privacy en veilige omgeving bieden kansen daar goede aanleidingen voor. Ook is deze plek interessant voor onderwijs/educatie en als kleinschalige congreslocatie, waarbij parkeren een belangrijk aandachtspunt is.

- *Rembrandtlaan, met aanvullend station Bilthoven-De Uithof en centrum Bilthoven*  
Rembrandtlaan is een bestaand kleinschalig bedrijventerrein, dat wordt getransformeerd in het verlengde van de centrumontwikkelingen en nieuwe onderdoorgang onder het spoor. Binnen de in het centrumplan geschetste bebouwingsstructuur kan ruimte komen voor een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw met kleinschalige kantoor- en vergaderruimtes voor zzp'ers en kleine kennisintensieve, startende ondernemingen.
- *Het Antonie van Leeuwenhoek-terrein met de naastgelegen Schapenweide*  
Het huidige terrein van het RIVM en NVI is opgezet als een streng beveiligde campus van kantoren, laboratoria, onderzoekscentra, opslag en aanvullende faciliteiten. De plek wordt omringd door een robuuste groene omzoming, doorsneden door een

groene as en is georiënteerd op de Antonie van Leeuwenhoekweg, met daarlangs het parkeren.

Met het voorgenomen vertrek van het RIVM naar De Uithof ontstaat er binnen de bestaande bebouwingsstructuur, in aansluiting op het NVI ruimte voor nieuwe instellingen of bedrijven. De aanwezige specialistische en kostbare voorzieningen en faciliteiten, zoals laboratoria, ondergrondse infrastructuur, onderzoeksruimten en technische faciliteiten zijn daarbij een interessante vestigingsreden voor grotere instellingen, maar mogelijk ook kleinere onderzoeksbureaus en specialistische klinieken. Onderzocht gaat worden of het gebied zich kan transformeren naar een bedrijfsverzamelcampus voor de life-science. Door de entree van het gebied meer prominent aan de Soestdijksweg te leggen presenteert deze campus zich zelfbewust aan de Life-science As. Daarbij liggen binnen de bestaande gebouwen veel ontwikkelingsmogelijkheden, maar kan ook gedacht worden een gerichte sloop en nieuwbouw. De opzet met groene kamers blijft daarbij de leidraad. Indien dat nodig blijkt en binnen de huidige locatie kan geen ruimte gevonden worden, dan is er zelfs ruimte beschikbaar voor uitbreiding, op de locatie van de tegenovergelegen Schapenweide. Ook hier geldt dat het principe van de groene kamer en landgoedachtige setting de leidraad is.

- *Landgoed Houtringe, met het hoofdkantoor van de Grontmij*  
Het landgoed Houtringe ligt van oudsher georiënteerd op de Holle Bilt, maar is met de komst van het hoofdkantoor van de Grontmij in het historische landhuis en de latere uitbreiding geleidelijk meer georiënteerd geraakt op de Soestdijkseweg. De landschappelijke setting van het landgoed kenmerkt zich door een subtiële

overgang tussen besloten bosgebied en open velden, waarbij verschillende interessante doorkijkjes zijn vanuit de omgeving op het historische landhuis. Insteek voor de toekomst is het handhaven van de huidige landschappelijke en bebouwingsopzet. Waar mogelijk kan binnen bestaande gebouwen getransformeerd of geïntensiveerd worden.

- *Landgoed Koelenberg, met de KNMI en de omgeving van de kruising van de Universiteitsweg en de Utrechtseweg*  
Het landgoed Koelenberg is recent heringericht en de locatie van het KNMI. Grote veranderingen worden binnen afzienbare termijn niet verwacht. Interessante nieuwe mogelijkheden liggen er wel op de kruising van de Utrechtseweg en Universiteitsweg, op de locatie van de voormalige Europatuin. In aanvulling op het gewenste OV-knooppunt en transferium kan hier gedacht worden aan een nieuwe ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid. Deze prominente plek leent zich voor een compact en alzijdig gebouw, uitgesproken duurzaam en groen. Mogelijk liggen hier kansen voor bedrijven in relatie tot de KNMI, maar ook de nabijheid van snelweg, ziekenhuis en universiteit is kansrijk. Een transformatie van deze plek maakt het mogelijk de KNMI visueel meer relatie te geven met de Life-science As en de entree van de gemeente te markeren. Daarnaast zal een nieuwe ontwikkeling hier aangegrepen worden om ook de landschappelijke omgeving op te waarderen en de kenmerkende openheid hier te herstellen.
- *Ten slotte is ook het historische lint van de Soestdijksweg zelf een onderdeel van de Life-science As*  
Binnen de bestaande villa's langs dit lint liggen mogelijkheden

voor kleinschalige kantoren aan huis, zzp'ers en andere faciliteiten als bed en breakfast en/of ateliers. Daarnaast zal de mogelijkheden voor het inpassen van een HOV verbinding binnen het huidige profiel nader worden onderzocht en zal ook de bereikbaarheid voor auto's en fietsers worden verbeterd. Ten slotte zal waar nodig de relatie van de Life-science As met omliggende winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiegebieden worden versterkt. Deze faciliteiten hebben nadrukkelijk een belangrijke toegevoegde waarde voor de instellingen en bedrijven.

Met het verbeteren van de bereikbaarheid met de auto, de fiets en het openbaar vervoer en met het actief stimuleren van nieuwe ontwikkelingen binnen de groene werklandgoederen als aanvullende en complementaire vestigingslocatie voor de stedelijke De Uithof, moet de Life-science As de kennisregio Utrecht nadrukkelijker op de kaart zetten.

### 5.5.2 Zzp'ers

De gemeente De Bilt herbergt een groot aantal zzp'ers in de innovatieve en duurzame branche. De redenen om juist de gemeente De Bilt op te zoeken zijn voor zzp'ers vergelijkbaar met die van de instellingen en bedrijven langs de Life-science As: de prettige groene omgeving, de goede bereikbaarheid, de nabijheid van Utrecht, de nabijheid van De Uithof en de centrale ligging. Het past binnen de ambitie uit Het Bilts Manifest om in te zetten op innovatie en creatie en om daarbij faciliteiten te bieden voor deze groep zzp'ers. Het vestigingsklimaat voor zzp'ers in de gemeente kan verbeteren door bijvoorbeeld het aanbieden van betaalbare start- en vestigingsmogelijkheden. Daarbij kan gedacht worden aan het bieden

van goede woon-werkmogelijkheden en kleine bedrijfsunits in een aansprekend bedrijfsverzamelgebouw, maar ook aan niet-fysieke faciliteiten zoals een helder gemeentelijk beleid, korte lijnen binnen de gemeentelijke organisatie, samenwerkingsmogelijkheden met grote instellingen en bedrijven en bedrijfstechnische ondersteuning.

De ontwikkelingen rondom de Life-science As - zoals de verbetering van de bereikbaarheid - kunnen voor de zzp'ers een belangrijke impuls betekenen. Daarnaast liggen er binnen de werklandgoederen mogelijk kansen voor bijvoorbeeld bedrijfsunits, het huren/delen van faciliteiten, vergader- en congressvoorzieningen, enzovoort.

### 5.5.3 Bedrijventerreinen en solitaire bedrijven

In de gemeente De Bilt bevinden zich verschillende kleinschalige bedrijventerreinen vooral voor de lokale markt. Tevens liggen er verspreid over de kernen nog verschillende solitaire bedrijven. De bedrijvigheid betreft voornamelijk groothandel, kleinschalige logistiek, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Hieronder wordt per kern voor de belangrijkste bedrijventerreinen beschreven wat er speelt.

#### Bilthoven

- Rembrandtlaan: dit terrein aan de noordzijde van het spoor zal gerevitaliseerd en geïntensiveerd worden. Het terrein geeft momenteel nogal een divers beeld: enerzijds maakt het een wat rommelige indruk, anderzijds is er sprake van kwalitatief goede nieuwbouw. Hier wordt gewerkt aan een opwaardering en transformatie. Voor de toekomst van dit terrein zal een visie worden opgesteld.

- Larenstein: dit is het nieuwste terrein van de gemeente, gelegen aan de zuidwestzijde van Bilthoven. Hier zijn verschillende bedrijven vanuit de kernen naar toe verplaatst. Inmiddels is het terrein vrijwel vol.

#### De Bilt

- Weltevreden: de bedrijvenzone langs Weltevreden (aan de westkant van De Bilt) is zeer divers, met bijvoorbeeld een autohandel, kantoorfuncties, de gemeentewerf en een buurthuis. De uitstraling is niet overal geweldig en de bebouwing is soms verouderd. Revitalisering en mogelijk enige intensivering is gewenst.
- Molenkampstraat en Ambachtsstraat: deze kleine bedrijventerreinen middenin De Bilt worden getransformeerd tot woongebied.

#### Maartensdijk

- Industrieweg: dit terrein ten westen van de A27 wordt momenteel reeds gerevitaliseerd. De kwaliteit van het bedrijventerrein laat te wensen over. Het terrein kampt met knelpunten zoals een tekort aan parkeerruimte en achterstallig onderhoud van openbare ruimte en bedrijfspanden. Ook is sprake van relatief veel leegstand op het terrein. Met het oog op behoud en versterking van de werkgelegenheid is opwaardering van gebouwen en terrein dan ook noodzakelijk. De gemeente is inmiddels gestart met het opstellen van het ontwerp van de herinrichting. De uitvoering van de herinrichting staat gepland voor 2012.

#### Overige terreinen

Verspreid over de gemeente liggen verschillende andere kleinschalige locaties en solitaire bedrijven. In navolging op deze structuurvisie

zal een onderzoek gestart worden naar welke terreinen revitalisering of herstructurering behoeven of waar verplaatsing en (gedeeltelijke) transformatie naar een woonfunctie aan de orde is (zie tevens uitvoeringsprogramma EZ 2011).

Indien uitplaatsing/verhuizing van bedrijven in verband met schaalvergroting of vanuit milieuwetgeving/leefbaarheid aan de orde is, zal worden gezocht naar een plek op de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente. Indien daar geen ruimte is, zal gekeken worden of er mogelijkheden zijn in de directe omgeving van de gemeente.

## 5.6 Voorzieningen

### 5.6.1 Algemeen

De gemeente De Bilt streeft naar het behouden van een breed voorzieningenaanbod binnen de eigen gemeente, aangevuld waar nodig met de stedelijke voorzieningen in Utrecht en omliggende gemeenten. Met het toenemen van de mobiliteit wordt de keuzevrijheid groter en richten mensen hun blik op een breder gebied dan alleen de eigen kern. Het is in dat krachtenspel onmogelijk om in iedere kern een volledig voorzieningenniveau in stand te houden. De gemeente vindt het echter uiterst belangrijk dat ook voor de mensen die minder mobiel zijn de basisvoorzieningen in iedere kern voorhanden zijn, zoals basisonderwijs, kinderopvang, een zorgsteunpunt, sportvoorzieningen en een ontmoetingsruimte. Dit sluit aan bij de ambities die de gemeente heeft neergelegd in het kader van het WMO-beleid.

Voor de dagelijkse boodschappen kan men vervolgens terecht in Maartensdijk, in De Bilt en in Bilthoven. Bilthoven-Centrum wordt het hoofdwinkelcentrum. De voorzieningen met een uitstraling voor de gehele gemeente concentreren zich in Bilthoven en De Bilt, zoals het middelbaar onderwijs, het gemeentehuis en het zwembad. Kwaliteit is daarbij het sleutelwoord om detailhandel en ook maatschappelijke voorzieningen betaalbaar te kunnen handhaven. Vanuit de ambitie om de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen te behouden, koerst de gemeente op voorzieningen die passen bij de aard en de omvang van de kernen. Er wordt gestreefd naar multifunctionele voorzieningen waarin commerciële en maatschappelijke voorzieningen met elkaar gecombineerd worden. In de kernen wordt gestreefd naar een zekere clustering van maatschappelijke voorzieningen om de efficiëntie te vergroten en uitwisseling te bevorderen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het concept van de brede school, gecombineerd met een buurthuis en sportvoorzieningen.

In de volgende subparagrafen wordt op hoofdlijnen een beeld gegeven van de ontwikkelingsrichting van voorzieningen. Aanvullend op de structuurvisie zal in op te stellen dorpsplannen per kern op basis van de wijk- en kernanalyses een nadere uitwerking moeten worden gemaakt van de behoefte aan voorzieningen en de mogelijkheden.



### 5.6.2 Detailhandel

Het winkelaanbod binnen de kernen is door de gemeente moeilijk te sturen; dit is immers afhankelijk van economische processen en commerciële overwegingen en trends. Desalniettemin kan de gemeente wel zo optimaal mogelijk faciliteren en met een gerichte kwaliteitsimpuls en heldere beleidskeuzes trachten het winkelaanbod binnen de gemeente zo compleet mogelijk te houden/maken. Met de voorzieningen van bijvoorbeeld Utrecht en Hilversum om de hoek is kwaliteit het sleutelwoord. Een goede uitstraling en bereikbaarheid, een handig winkelcircuit en een onderscheidend en aanvullend aanbod kunnen maken dat ook mensen van buiten de gemeente aangetrokken worden. Dit is op dit moment voor sommige winkels binnen de gemeente al het geval. Zij hebben een eigen plek weten te veroveren in deze regio en onderscheiden zich door middel van kwaliteit en aanbod. Ze trekken klanten uit de gehele regio.





De Kwinkelier



Hessenweg



Maertensplein



Planetenbaan

De aankomende opwaardering van het centrum van Bilthoven sluit daar mooi bij aan. Het centrum van Bilthoven met De Kwinkelier en het Vinkenplein heeft nu al het meest omvangrijke en veelzijdige winkelaanbod, met het station Bilthoven naast de deur. Na de opwaardering/herstructurering zal dit voor detailhandel het hoofdcentrum binnen de gemeente vormen. Een goede bereikbaarheid vanuit de verschillende kernen, zowel met de auto als met het openbaar vervoer en met de fiets is derhalve cruciaal. Daarbij horen voldoende stallingsmogelijkheden en parkeergelegenheid.

De Hessenweg in De Bilt en het Maertensplein in Maartensdijk zijn subcentra. Het noordelijk deel van de Hessenweg is onlangs heringericht, de zuidzijde zal in de komende jaren een opknapbeurt krijgen. Rond het centrum van Maartensdijk zal worden gezocht naar een oplossing voor het parkeerprobleem. Daarnaast kunnen de voorzieningen in Maartensdijk een impuls krijgen door bijvoorbeeld het organiseren van evenementen, het zo mogelijk toevoegen van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, het verbeteren van de toegankelijkheid voor minder validen (waaronder senioren) en het actief zoeken naar een aanvulling op het bestaande voorzieningenniveau. Ook de kleinschalige winkelveorzieningen bij de Planetenbaan in Bilthoven-Zuidwest, zullen in de komende tijd worden opgewaardeerd.

### 5.6.3 Welzijn en zorg

Uitgangspunt is dat de inwoners goed en prettig zelfstandig kunnen blijven wonen en kunnen participeren in de samenleving. Dit betekent dat het aanbod en de bereikbaarheid van basisvoorzieningen goed moet zijn. Daarom wordt ingezet op:

- verbetering van de (mobiele) zorgvoorziening in avond en nacht.
- het aanbieden van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen.
- kleinschaligheid en het per kern organiseren van een mix van zorg, onderwijs en andere basisvoorzieningen.

Het Project MENS heeft tot doel te zorgen voor een volledig pakket aan diensten op de gebieden wonen, welzijn en zorg in de gemeente De Bilt. Dit project is opgestart in De Bilt en in Maartensdijk. Het gaat erom wijkbewoners voorzieningen en, indien nodig, ondersteu-



ning te bieden waardoor zij desgewenst zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Ook het mee kunnen blijven doen met de samenleving is een belangrijk uitgangspunt in het project. Met wijk- en kerngericht werken en via wijkservicecentra wordt de maatschappelijke deelname en zelfredzaamheid gestimuleerd. Het Project MENS realiseert daarmee in feite woonservicewijken. Het doel is deze aanpak en opzet in de komende jaren ook op poten te zetten binnen de andere kernen in de gemeente.

Indien het niet meer wenselijk/mogelijk is om thuis of in een kleinschalige woonvoorziening in de eigen gemeenschap te blijven wonen, dan kan men terecht in de verzorgingstehuizen in Bilthoven, De Bilt en Maartensdijk. Ook de medische voorzieningen voor de kwetsbare groepen bevinden zich in de grotere kernen Bilthoven, De Bilt en Maartensdijk. Tweede en derdelijnszorgvoorzieningen zijn in de directe omgeving van de gemeente overvloedig aanwezig, met het UMC naast de deur. Ook op Berg en Bosch bevinden zich zorggerelateerde voorzieningen.

#### 5.6.4 Onderwijs

Voor de onderwijsvoorzieningen geldt in feite min of meer de zelfde insteek als ten aanzien van de zorgvoorzieningen. Het uitgangspunt is in ieder geval dat er basisonderwijs moet zijn in alle kernen, bij voorkeur gecombineerd met kinderopvang, een ontmoetingsruimte en eventuele andere maatschappelijke voorzieningen.

Middelbaar onderwijs bevindt zich zoals eerder vermeld in Bilthoven, Maartensdijk en uiteraard in omliggende kernen, waaronder Utrecht. Hier is ook hoger onderwijs en wetenschappelijk onderwijs te vin-



den. Alles bij elkaar is er op die manier een zeer compleet en relatief goed bereikbaar aanbod.

De meeste gemeentelijke accommodaties voldoen, op een aantal plekken wordt nagedacht over clustering en/of vernieuwing en de vorming van brede scholen. In Maartensdijk heeft onderzoek plaats naar een mogelijk vernieuwing van De Vierstee, waar sporthal en dorps huis worden aangepakt en de bibliotheek een nieuwe plek krijgt, mogelijk gekoppeld aan de basisschool. En ook in Groenekan en De Bilt rond de Buijs Ballotweg wordt gezocht naar een clustering van onderwijs, opvang en andere maatschappelijke voorzieningen en faciliteiten. In aanvulling daarop wordt in Bilthoven, gecombineerd met onder andere een basisschool, kinderopvang en bibliotheek het Cultureel en Educatief Centrum herontwikkeld. Hier ontstaat derhalve een clustering van onderwijs en culturele voorzieningen.

Artist impression Cultureel en Educatief Centrum in Bilthoven



### 5.6.5 Cultuur

Culturele voorzieningen dragen ook bij aan het vergroten van de maatschappelijke betrokkenheid en de participatie. Zoals gemeld ontstaat er met de herontwikkeling van het Cultureel en Educatief Centrum in Bilthoven rond deze faciliteit in de omgeving van de Melkweg een cultureel subcentrum, met onder andere ook de bibliotheek, het muziekcentrum en een theaterzaal. Op het schaalniveau van de kern wordt dit in andere kernen ook nagestreefd zoals in Maartensdijk. Verder zijn culturele voorzieningen en activiteiten redelijk goed verspreid over de gemeente. Er zijn verschillende bestaande en mogelijke nieuwe culturele hotspots aan te wijzen, zoals Fort Ruijgenhoek en de beeldentuin in Beerschoten. Interessante plekken voor verdere uitbreiding van de culturele hotspots zijn natuurlijk de oude forten en landgoederen, waar bijvoorbeeld

boeiende mogelijkheden liggen voor culturele uitingen als theatervoorstellingen, een beeldentuin, een museum of ateliers. Ook in het oude hart van De Bilt, rond de Dorpsstraat, wordt ruimte gegeven aan broedplaatsen voor kunst en cultuur.

In feite gaat het natuurlijk tevens over het behoud van het cultureel erfgoed in de gemeente. Het vergroten van de zelfredzaamheid van de ondernemers die bij het beheer of herstel daarvan betrokken zijn, is een belangrijk item voor de komende jaren. Het scheppen van programmatische en functionele mogelijkheden, bijvoorbeeld ook voor recreatie, zijn daarbij een middel. Mogelijk kan een kunstroute deze plekken vervolgens verbinden en daarmee de betekenis en samenhang vergroten.

### 5.6.6 Sport

Ook sport blijft in de toekomst erg belangrijk, voor de lichamelijke en de maatschappelijke gezondheid van de gemeente. De gemeente De Bilt is in 2009 uitgeroepen tot sportgemeente van het jaar en wil dit ook in de toekomst zijn. Ondersteuning van de sportverenigingen en het stimuleren van samenwerking door de gemeente is daarom belangrijk, net als het blijven aanbieden van goede faciliteiten. De sportverenigingen spelen een belangrijke rol in de sociale cohesie binnen de kernen. Het uitgangspunt is dan ook om de verenigingen als één van de basisvoorzieningen van de kernen te behouden en te koesteren en waar nodig de faciliteiten en de bereikbaarheid te verbeteren. In Groenekan ligt er wat betreft dat laatste nog een opgave rond de bereikbaarheid van de hockeyvereniging. In Maartensdijk wordt het vernieuwen van de sporthal onderzocht.



Op gemeentelijk niveau zal er gezocht worden naar een nieuwe topsportlocatie, met zwembad en sporthal. Daarbij wordt gedacht aan het gebied rondom sportpark Weltevreden, zodat op een betaalbare manier mee kan worden gegaan met de tijd en het sportvoorzieningsniveau verbeterd kan worden. Belangrijk aandachtspunt aldaar is natuurlijk de bereikbaarheid vanuit de rest van de gemeente, vooral met de fiets.

Ten slotte kan nog vermeld worden dat met het verbeteren van het netwerk van fiets- en wandelroutes door de gemeente de mogelijkheden en aantrekkelijkheid van individuele sporten als bijvoorbeeld hardlopen, wielrennen en skaten aanzienlijk toenemen. De gemeente De Bilt nodigt zelf als het ware uit om te bewegen.

## 5.7 Verkeer en bereikbaarheid

### Strategische projecten

In het GVP (GoudappelCoffeng, 2012) is een aantal strategische projecten opgenomen, die cruciaal zijn voor het functioneren van het verkeerssysteem in de gemeente De Bilt. Dit zijn de volgende projecten:

- Soestdijkseweg-Noord en -Zuid;
- Fiets Filevrij;
- Station Bilthoven en een route tussen Bilthoven en De Uithof voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV);
- Multimodale knoop Utrechtseweg - Universiteitsweg;
- Regionale studie bereikbaarheid na 2020.

Hieronder worden deze projecten nader besproken.

### **Soestdijkseweg-Noord en -Zuid**

De opgave voor de Soestdijkseweg is het verbeteren van de doorstroming en de leefbaarheid langs de weg. Dit mag er echter niet toe leiden dat de route aantrekkelijker wordt voor sluijverkeer. Voor de Soestdijkseweg dient daarom een oplossing op maat te worden gemaakt voor de diverse kruispunten en aansluitingen van woningen en bedrijven. Om de doorstroming te verbeteren worden op kruispunten opstelvakken voor linksafslaand verkeer gemaakt en waar mogelijk parallelwegen aangelegd. Uiteraard moet het karakter van de weg daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Behalve deze oplossingen op maat wordt de Soestdijkseweg-Zuid in de toekomst ingezet als HOV-route tussen De Uithof en station Bilthoven. Daarvoor moeten onder meer haltehavens worden gerealiseerd, zodat de bus niet op de weg stopt. Bij kruispunten kunnen waar nodig aanvullende doorstromingsmaatregelen (bijvoorbeeld prioriteit bij verkeersregeling) worden getroffen.

Om te voorkomen dat de Soestdijkseweg meer gebruikt gaat worden voor regionaal verkeer, worden verkeersmanagementmaatregelen getroffen. Daarbij wordt voorgesteld het inkomende verkeer te doseren aan de randen (bij de Utrechtseweg en de N234). Door een koppeling te leggen met de verkeersdruk op de A27 en A28 wordt voorkomen dat het bestemmingsverkeer naar Bilthoven en De Bilt veel extra vertraging ondervindt. Door te doseren wordt een betere spreiding van het verkeer in de gemeente verkregen. Daardoor is er minder kans op filevorming op die plaatsen die kwetsbaar zijn qua leefbaarheid en verkeersveiligheid. De uiteindelijke maatregelen vragen een nadere uitwerking, waarvoor overlegd moet worden met de direct betrokken wegbeheerders, waaronder de Provincie Utrecht, Rijkswaterstaat en omliggende gemeenten.

### **Fiets Filevrij**

In 2009 stelde het toenmalig Ministerie van Verkeer en Waterstaat 21 miljoen euro subsidie ter beschikking voor Fiets Filevrij. In een groot aantal filegevoelige gebieden werd onderzocht welke fietsroutes kansrijk zijn om in de komende jaren te realiseren, in samenwerking met lokale en regionale overheden. Dit heeft ertoe geleid dat begin 2010 diverse regio's een voorstel voor een snelfietsroute ingediend hebben. Deze fietsroutes zijn gescoord naar (economische en technische) haalbaarheid en fietspotentie.

Vervolgens is een kleine twintig beoogde snelfietsroutes door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat als meest kansrijk geselecteerd. Deze fietsroutes zijn al verder uitgewerkt tot een definitief subsidievoorstel. In de regio Utrecht zijn door het BRU drie fietsroutes ingediend. Daarvan is voor twee routes de subsidieaanvraag gehonoreerd. Een van deze routes is de fietsroute Houten - Bunnik - Utrecht De Uithof - Bilthoven. De fietsroute ligt in de gemeente De Bilt voor een groot deel langs de Soestdijkseweg.

### **Station Bilthoven en HOV-route Bilthoven - De Uithof**

De gemeente wil station Bilthoven omvormen tot een volwaardige OV-knoop, die potentieel multimodaal en vanuit verschillende richtingen bereikbaar is, waar bus, trein, fiets en auto onderling zijn verknoot en naadloos op elkaar aansluiten. Dat stelt eisen aan de inrichting van de knoop. Verknopen stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer, doordat het gebruik ervan eenvoudiger en betrouwbaarder wordt. Het verknopen faciliteert en bevordert de mogelijkheid van intensivering van het stationsgebied. In paragraaf 5.4 wordt nog nader ingegaan op de samenhang tussen het stationsgebied en het centrum.

Om verschillende buslijnen tegelijkertijd op de knoop te kunnen afhandelen zijn meerdere perrons nodig zodat een naadloze aansluiting kan worden bewerkstelligd. De hoeveelheid perrons heeft hierbij invloed op de omvang en de daarmee samenhangende mogelijkheden en beperkingen. Een belangrijke nieuwe lijn voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is de route tussen Bilthoven en De Uithof. In combinatie met RandstadSpoor ontstaat een snelle verbinding vanuit de richting Amersfoort naar De Uithof en andersom. Voor de HOV-lijn is er nog wel sprake van een inpassingsopgave op de Soestdijkseweg-Zuid.

### **Multimodale knoop Utrechtseweg - Universiteitsweg**

Aan de rand van De Bilt ligt de knoop Utrechtseweg - Universiteitsweg. Op dit punt komen veel dingen samen. Voor alle modaliteiten is dit een belangrijk punt. Het is voor de auto een keuzemoment, richting de A28 of de N237. Het openbaar vervoer passeert hier richting Zeist en Utrecht, en de toekomstige HOV-verbinding richting De Uithof. Als laatste is er voor de fiets een belangrijke fietsroute richting De Uithof en richting Bunnik die hier passeert en ligt hier een route richting Utrecht en Zeist. Om deze knoop goed vorm te geven zal de gemeente De Bilt een visie ontwikkelen op dit gebied, mede in samenhang met lopende ontwikkelingen.

### **Regionale studie bereikbaarheid na 2020**

Om ook op langere termijn bereikbaar te blijven en een leefbare gemeente te houden wordt in het GVVP voorgesteld een studie te starten met de betrokken wegbeheerders (Provincie, Rijkswaterstaat, gemeente Zeist, gemeente Soest, gemeente Baarn). In deze studie moet worden gekeken in hoeverre nieuwe weg- en spoorverbindingen nodig zijn om de bereikbaarheid van dit deel van de provincie te kunnen waarborgen.

## **5.8 Duurzaamheid**

Het gemeentelijk ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid richt zich in eerste instantie op de omgevingskwaliteit (planet). Vanzelfsprekend geeft de gemeente ook invulling aan de twee andere pijlers van duurzame ontwikkeling, people (bijvoorbeeld het Project MENS) en profit (bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Life-science As tussen De Uithof en Bilthoven). Deze pijlers hebben evenwel hun eigen programmalijnen.

In de jaren 2008-2009 zijn concrete gemeentelijke uitvoeringsprojecten opgepakt die hebben geresulteerd in aantoonbare vermindering van de hoeveelheid afval, de uitstoot en het gebruik van fossiele energie. Met dit voorbeeldgedrag kan de gemeente in een volgende fase (2011-2014) vervolgens ook gefundeerd andere partijen in de gemeente gaan aanmoedigen om ook hun gedrag aan te passen.

De gemeente ziet duurzaamheid nadrukkelijk als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden, maatschappelijke partners, bedrijven en burgers. Het initiatief voor een Duurzame Energie Coöperatie De Bilt voorziet in een coöperatieve samenwerking tussen consumenten, overheid, kennisinstellingen en zakelijke en maatschappelijke organisaties enerzijds en producenten anderzijds. Daarmee komt niet alleen lokale duurzame energie voor iedereen op betaalbare en toegankelijke wijze beschikbaar, maar kunnen ook lokale duurzame projecten worden gefaciliteerd. Zo ontstaat een revolving fund waarmee de duurzame ontwikkeling van de gemeente De Bilt blijvend kan worden aangejaagd.



Daarnaast wordt een aantal (lopende) projecten voortgezet, waaronder die om de titel Fairtrade Gemeente te verkrijgen en om duurzaam te bouwen bij twee voorbeeldprojecten. Nieuwe projecten omvatten het houden van een proef met oplaadpunten voor elektrische auto's (E-laad) en het inzetten van een lokale duurzaamheidsmeter als instrument om inzicht te bieden in de ambities en initiatieven van gemeenten op het gebied van duurzame ontwikkeling.

Overigens zijn verschillende vormen van duurzaamheid integraal in deze structuurvisie verwerkt. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is het inzetten op het behoud en het versterken van de fraaie landschappen en het vele groen in de gemeente, onder meer door de in paragraaf 4.8 beschreven werkwijze met betrekking tot woningbouw en bedrijvigheid ('zorgvuldig en stapsgewijs').





A scenic view of a Dutch village. In the foreground, a wooden bridge with a metal railing spans across a canal. The water reflects the bridge and the surrounding greenery. In the background, there are several traditional Dutch houses with brick facades and gabled roofs. Some houses have dormer windows. The scene is set in a lush, green environment with trees and a clear blue sky.

## 6. Op weg naar uitvoering



## 6.1 Kompas

De structuurvisie fungeert als een kompas voor het toekomstige beleid en ontwikkelingen in de gemeente De Bilt. Het geeft hoofdlijnen aan waarbinnen ruimte wordt gelaten aan voorziene en nog niet te voorziene ontwikkelingen. Tevens wordt conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingegaan op de wijze waarop dit beleid gerealiseerd dient te worden. De structuurvisie krijgt 'handen en voeten' door deze te vertalen naar acties en (strategische) projecten. De visie wordt daarmee meer dan alleen een papieren document; er gaat ook een initiërende en stimulerende werking van uit. De kernvraag "In wat voor dorpen en landschappen willen onze kinderen straks leven?" wordt dan gekoppeld aan de vraag "Hoe kunnen we dat bereiken?"

De eerste stap is de maatregelen zoals die zijn voorgesteld in deze (ontwerp)structuurvisie, schematisch weer te geven, ingedeeld naar speerpunt en per kern (zie bijlage 4: uitvoeringsmatrix). Vervolgens zal bij de vaststelling van de structuurvisie worden aangegeven welke prioriteit de maatregel heeft, wanneer deze moet worden uitgevoerd, welke partijen die uitvoering 'trekken' en welk financieel resultaat verwacht wordt.

## 6.2 'Grondexploitatiewet'

Door de invoering van de Wro (met de grondexploitatieparagraaf) op 1 juli 2008 is het gemeentelijk kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen veranderd. De oude Wet op de Ruimtelijk Ordening bood, indien de gemeente niet zelf eigenaar was van de te ontwikkelen

gronden, geen of slechts beperkte mogelijkheden van kostenverhaal. De wetgever wil met de nieuwe Wro inzake grondexploitatie hiervoor een oplossing bieden. Afdeling 6.4 Wro ('grexwet') schept een publiekrechtelijk kader om kosten te verhalen, kosten te verevenen en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie te stellen.

Ook de regiefunctie van gemeenten tegenover particuliere grondexploitanten is versterkt. Als publiekrechtelijke stok achter de deur kan de gemeente de kosten van bijvoorbeeld openbare voorzieningen verhalen op grond van een exploitatieplan. Overigens zal naar verwachting het overgrote deel van de gemeenten nog steeds via de privaatrechtelijke manier proberen anterieure overeenkomsten te sluiten. Privaatrechtelijk (anterieur) kunnen gemeente en particuliere grondeigenaar namelijk meer zaken regelen dan publiekrechtelijk.

## 6.3 Situatie in de gemeente De Bilt

In de gemeente De Bilt zijn de gedachten over kostenverhaal volgens de grexwet nog volop in beweging. De structuurvisie spreekt zich duidelijk uit over een aantal ambities binnen de gemeente met betrekking tot bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen, groen en water, bijdragen aan herstructurering van woongebieden en revitalisering van bedrijvigheid. Momenteel wordt gewerkt aan het bepalen van de wijze waarop dit beleid concreet moet worden uitgevoerd. Wel heeft de gemeente in deze structuurvisie drie belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd die in relatie tot de grexwet nadere uitwerking vragen:



1. versterking van de landschappen in het buitengebied, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, het veenweidegebied en het coulissenlandschap;
2. de aanleg, vervanging en/of vernieuwing van diverse infrastructuur binnen de gemeente om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de gemeente te verbeteren en klaar voor de toekomst te maken. Een belangrijk project betreft de geplande verbinding voor hoogwaardig openbaar vervoer, maar ook andere infrastructurele ingrepen zoals de ondertunneling van de Leijenseweg, nieuwe fietsverbindingen en onderzoek naar het oplossen van het mobiliteitsknelpunt op de Soestdijkseweg. In het parallel aan de structuurvisie opgestelde GVVP is nader uitgewerkt welk investeringsprogramma daarvoor gewenst is;

3. het realiseren van voldoende aanbod van bereikbare woningen; dit wordt nader uitgewerkt in een nog op te stellen Woonvisie. Door middel van het opstellen van een actuele woonvisie in combinatie met jaarlijks monitoren wordt per kern onderzocht wat de (lokale) behoefte is, kwantitatief en kwalitatief. Op basis van de informatie die daar uit naar voren komt, wordt vervolgens (per kern) een keuze gemaakt over hoe om te gaan met woningbouw. Afhankelijk van de uitkomsten van de woonvisie zal bepaald worden hoe de gemeente dit beleid nader gaat uitvoeren. Als onderdeel daarvan kan een fonds sociale woningbouw worden opgericht.

De investeringsprogramma's behorende bij deze ambities kunnen hun dekking deels vinden door bijdragen uit nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, bedrijven en andere functies.

#### **6.4 Mogelijkheden voor kostenverhaal**

Hieronder zijn de mogelijkheden van toepassing van gemeentelijk kostenverhaal in relatie tot deze structuurvisie - volgens de grexwet - nader uitgewerkt. Per onderdeel is nagegaan of de gemeente hier toepassing aan kan geven.

## Begripsbepalingen Kostenverhaal

Soort kosten	Uitleg	Basis in structuurvisie
Reguliere bijdragen in de exploitatie	De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie. Deze kosten kunnen zijn het aanleggen van een openbare weg, proceskosten, aanbrengen van riolering, enzovoort. Exploitatiebijdragen hoeven niet in de structuurvisie te zijn opgenomen.	nee
Bovenwijkse voorzieningen	Een bovenwijkse voorziening is een voorziening ten behoeve van meerdere locaties. Dergelijke voorzieningen kunnen een bovenwijks karakter hebben. Hieronder kan ook bestaand bebouwd gebied vallen. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kan ook daarbinnen liggen. Een bekend voorbeeld van een bovenwijkse voorziening is een weg die meerdere wijken ontsluit, zowel bestaande als nieuwe wijken waaronder het exploitatiegebied. Tot de te verhalen kosten behoren onder meer de kosten van voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een omschrijving van "voorziening". Het bouw- en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, rioleringen, wegen, onbebouwde openbare parkeergelegenheden en straatmeubilair vallen onder de omschrijving. Om de kosten te verhalen van bovenwijkse voorzieningen hoeft dit niet in de structuurvisie te zijn opgenomen.	exploitatieplan en/of anterieure overeenkomsten uit te werken.
Bovenplanse verevening (art. 6.12 Wro)	Verevening tussen een winstgevende en verliesgevende locatie is alleen mogelijk als de locaties een sterke ruimtelijke samenhang vertonen. Bij aanleg van nieuwe bedrijfskavels moet bijvoorbeeld een bijdrage betaald worden aan de kosten van uitplaatsing van bedrijven elders in de gemeente (bijdrage herstructurering).	Ja, zware motiveringsplicht om toepassing kostenverhaalcriteria mogelijk te maken.
Bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling	Een bijdrage in een ruimtelijke ontwikkeling is een bijdrage die de initiatiefnemer in een fonds van de gemeente stort ten behoeve van de realisatie van een ontwikkeling zoals aangewezen in deze structuurvisie.	Ja, ruimtelijke ontwikkeling waarvoor bijdrage gewenst is vastleggen in structuurvisie + koppeling met pluslocaties.



### **Bovenwijkse voorzieningen**

De gemeentelijke plannen op het gebied van infrastructuur zoals de aanleg van een verbinding voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) zijn aan te merken als bovenwijkse voorzieningen. In op te stellen anterieure overeenkomsten met particulieren en ontwikkelaars bestaat de mogelijkheid hierover afspraken te maken in de vorm van vrijwillige financiële bijdragen. Een basis in de structuurvisie is hiervoor niet noodzakelijk maar kan toepassing van kostenverhaal wel eenvoudiger maken. In het kader van het GVVP is geïnventariseerd welke investeringen op het gebied van infrastructuur de komende jaren worden uitgevoerd en hoe de financiering daarvan zal verlopen. Om voldoende financiële middelen te kunnen creëren, zal worden nagedacht over het instellen van een infrastruc-

tuurfonds. Dat wil zeggen een fonds dat de komende jaren gevuld moet worden door bijdragen uit winstgevende projecten elders in de gemeente. Het uitvoeren van een dergelijk beleid vraagt een goede onderbouwing van de wijze waarop die bijdragen in rekening zullen worden gebracht. Bij voorkeur zou dat in de structuurvisie nader uitgewerkt moeten worden, vooral als het gaat om het aanwijzen van de locaties die een bijdrage moeten gaan betalen aan het infrastructuurfonds.

Aangezien op dit moment nog geen concreet beleid beschikbaar is, bevat de structuurvisie op dit onderdeel geen nadere onderbouwing. Deze kan later uiteraard worden toegevoegd. Zodra hier meer duidelijkheid over bestaat, zal bekeken worden of de structuurvisie op dit onderdeel moet worden aangepast volgens de methodiek zoals beschreven in het dynamisch uitvoeringsprogramma (zie paragraaf 6.5).

### **Bovenplanse verevening**

Op basis van het ruimtelijke beleid zoals verwoord in deze structuurvisie zijn er binnen de gemeente bewust nog geen concrete samenhangende locaties aangewezen waarvoor toepassing van bovenplanse verevening gewenst/mogelijk is. Vooralsnog wordt er voor de periode tot 2020 van uitgegaan dat de reeds bekende inbreidingslocaties volstaan in het voorzien in de woningbouwbehoefte. Door middel van het opstellen van een actuele woonvisie in combinatie met jaarlijks monitoren wordt per kern onderzocht wat de (lokale) behoefte is, kwantitatief en kwalitatief. Op basis van de informatie die daar uit naar voren komt, wordt vervolgens (per kern) een keuze gemaakt over hoe om te gaan met woningbouw. Steeds

gelden daarbij de volgende achtereenvolgende stappen als uitgangspunt (zie ook paragraaf 4.8 van deze structuurvisie).

1. Indien blijkt dat er geen behoefte is, hoeven er ook geen woningen te worden gebouwd.
2. Indien blijkt dat er wel behoefte is aan het creëren van dynamiek op de woningmarkt, wordt eerst gekeken of dat zonder fysieke ingrepen kan door gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad en het stimuleren van doorstroming.
3. Indien blijkt dat de bestaande woningvoorraad niet afdoende is om aan de vraag (kwantitatief en/of kwalitatief) in één of meerdere kernen te voldoen, wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van nieuwe ontwikkelingen op de reeds vastgelegde inbreidingslocaties. Verdere inbreiding dan de inbreiding die gepaard gaat met de tot 2020 reeds vastgelegde locaties is niet wenselijk als dit teveel ten koste gaat van het groen in de kernen en daarmee van de dorps karakteristiek en de kwaliteit van de leefomgeving. Een uitzondering daarop vormen mogelijk enkele gebieden die in aanmerking komen voor herstructurering of transformatie, zoals bijvoorbeeld de wat oudere bedrijventerreinen.
4. Indien het niet lukt door middel van de voorgaande stappen kwalitatief en/of kwantitatief in de behoefte van een kern te voorzien, wordt - in het uiterste geval - in samenspraak met de inwoners onderzocht waar onder strikte voorwaarden mogelijkheden liggen voor een beperkte uitbreiding buiten de rode contour.

Op basis van deze uitgangspunten wordt vooralsnog aangenomen dat er op dit moment geen noodzaak bestaat om nieuwe ontwikkelingen te benoemen waarbij verevening kan worden toegepast.

Bovendien kan aangenomen worden dat de inbreidingslocaties niet voldoende opbrengsten zullen genereren om bovenplans kostenverhaal te kunnen toepassen.

Verevening kan alleen worden toegepast bij ontwikkelingen genoemd onder punt 4 waarbij nog geen afspraken zijn gemaakt. Indien de komende jaren blijkt dat bovenplanse verevening toch gewenst is, bijvoorbeeld om een koppeling te leggen tussen sociale woningbouw en een nieuwe uitbreidingslocatie (of inbreidingslocatie), dan zal de structuurvisie op dat onderdeel moeten worden herzien volgens de methodiek zoals beschreven in paragraaf 6.5.

In 2012 zal een start worden gemaakt met een nadere uitwerking van dit beleid in een op te stellen nota kostenverhaal. In deze nota zal worden aangegeven of het wenselijk is om bovenplanse verevening te gaan toepassen in de gemeente De Bilt en hoe dit beleid nader uitgewerkt dient te worden, onder andere in de herziening van de structuurvisie.

### **Bijdragen in ruimtelijke ontwikkeling**

In het kader van de structuurvisie is een aantal ontwikkelingen te benoemen die aan te merken zijn als ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor het wenselijk is een bijdrage aan ontwikkelende grondeigenaren te vragen. Het betreft concreet de bestedingen op het beleidsterrein 'versterken van het landschap' door maatregelen op het gebied van waterberging, aanleg van nieuwe natuur, recreatieve voorzieningen, enzovoort.

Om deze groene ambities van de gemeente mede te kunnen bekostigen zou een bijdragen uit winstgevende locaties elders uit de gemeente een belangrijke impuls kunnen geven aan het 'groener' maken van de gemeente De Bilt. Concreet wordt binnen de gemeente gedacht aan het instellen van een landschapsfonds. Iedere ontwikkeling binnen de gemeente (bouw van een nieuwe woning, kantoor, bedrijf, enzovoort) zou een evenredige bijdrage moeten storten in dat fonds.

Een dergelijk systeem vereist een nadere onderbouwing van dit beleid die op dit moment nog niet exact kan worden bepaald. In de in 2012 op te stellen nota kostenverhaal zal hiermee een start worden gemaakt. In deze nota zal precies worden aangegeven hoe fondsen gevormd gaan worden, welke investeringen daaraan gekoppeld gaan worden en hoe fondsbijdragen verdeeld gaan worden over de nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente. Uiteindelijk moet dit leiden tot een herziening van de structuurvisie op dit onderdeel zoals beschreven in paragraaf 6.5.

## **6.5 Dynamisch uitvoeringsprogramma**

De uitvoering van de structuurvisie moet worden opgevat als een dynamisch programma dat zeer frequent - gekoppeld aan de monitoring van de woningbouw-/bedrijvigheidsopgave - kan worden geactualiseerd en kan worden vastgesteld, min of meer los van de inhoud van de structuurvisie. De gemeente De Bilt ontwikkelt het kostenverhaal in een nog op te stellen nota kostenverhaal (zie de uitvoeringsmatrix in bijlage 4). In de nota zal bepaald worden van welke bovenplanse en meerwijkse kosten sprake is en welke kosten

voor verevening in aanmerking komen. Tevens kunnen subsidie-mogelijkheden worden onderzocht. Ten slotte moet worden overwogen om ter bekostiging van de (nog nader te bepalen) openbare bovenplanse voorzieningen een aantal fondsen in het leven te roepen. Gedacht kan worden aan onder meer een landschapsfonds, infrastructuurfonds en fonds sociale woningbouw. Doel van deze fondsen is de kosten behorende bij de in het fonds beoogde voorzieningen geheel of gedeeltelijk te dekken.

De uitkomsten van de nota kostenverhaal kunnen vervolgens gebruikt worden om de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie te actualiseren. Op deze manier is ook de komende jaren sprake van een actueel ruimtelijk kader en kunnen de mogelijkheden voor kostenverhaal optimaal benut worden.

Indien het gaat om een meer ingrijpende herziening van de structuurvisie, bijvoorbeeld toepassing van kostenverhaal voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, dan zal ook de inhoud van de structuurvisie bijstelling behoeven.





# Bijlagen



## Bijlage 1: Beleidsoverzicht

Een structuurvisie zet de grote lijnen uit voor de toekomst, maar begint natuurlijk niet helemaal opnieuw. Bestaande kwaliteiten en het bestaand beleid vormen zonder uitzondering een belangrijke basis. Een grondige inventarisatie en analyse van bestaand beleid en bestaande situatie zijn daarom van groot belang. In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven (niet uitputtend) van (onder meer) de meest relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke documenten die het fundament van de structuurvisie vormen.

### Opsteller document

Rijk (voormalig Ministerie van VROM)

Rijk (voormalig Ministerie van VROM)

Rijk (Ministerie van EL&I)

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

Provincie Utrecht

BRU

BRU

### Naam document en datum

Nota Ruimte (januari 2006)

Structuurvisie Randstad 2040 (december 2008?)

Natura2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'

Landschapsvisie Provincie Utrecht (april 2002)

Streekplan 2005-2015 (december 2004) en partiële herzieningen

Platteland in ontwikkeling (december 2007)

Streekplan 2005 - 2015; Streekplanuitwerking Nationale Landschappen (april 2008)

Provinciale uitvoeringsnota "Utrecht in beweging" (juni 2008)

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht 2004 - 2020 / SMPU+ (september 2008)

Cultuur is Kracht; Cultuurnota 2009-2012 (november 2008)

Provinciaal milieubeleidsplan 2009 - 2011 (2009)

Provinciale Ruimtelijke Verordening en kaarten rode contouren (september 2009)

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 (januari 2010)

Nota Capaciteit Woningbouwlocaties 2010-2020 (juni 2010)

Provinciaal Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2011-2014 / PUEV (november 2010)

Kadernota Ruimte; Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2025 (december 2010)

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2025 en Verordening (voorontwerp: juli 2011)

Focus op Kennis en Creativiteit; Economische Visie provincie Utrecht 2020 (september 2011)


Regionaal Verkeers- en Vervoerplan / RVVP (oktober 2004)

Regionaal StructuurPlan 2005 - 2015 (december 2005),

Uitvoeringscontract RSP 2005 – 2015 (maart 2007) & Factsheet De Bilt

BRU	OV in een hogere versnelling! Ambitiedocument van Bestuur Regio Utrecht (maart 2008)
BRU	Economie Centraal; Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie / REOS (augustus 2008)
BRU	Kadernota 2011 (december 2009)
BRU	Regioroute Houten-Bilthoven (september 2010)
BRU	Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht (januari 2011)
BRU	Regiodocument BRU Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (juni 2011)
Noordvleugel Utrecht	Groenblauwe Visie 2030 (september 2006)
Noordvleugel Utrecht	Watervisie Noordvleugel Utrecht (oktober 2006)
Noordvleugel Utrecht	Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (juli 2009)
Gemeente De Bilt	Groenstructuur-Groenbeleidsplan Gemeente De Bilt (september 1992)
Gemeente De Bilt	Visie monumentenzorg en archeologie Gemeente De Bilt (november 2002) & vervolg (september 2003)
Gemeente De Bilt	Ruimte voor een vitaal platteland; Kwaliteitsvisie en plattelandsagenda 2015 (juni 2006)
Gemeente De Bilt	SamenWerken aan Wonen; Woonvisie 2006-2015 (juni 2006)
Gemeente De Bilt	'Dynamiek binnen groene kaders'; Nota Economisch Beleid 2020 (mei 2008)
Gemeente De Bilt	'De Biltse kleur, kansen voor de wijken en de dorpen'; concept beleidskader maatschappelijke ondersteuning en lokaal gezondheidsbeleid 2008-2010 (juni 2008)
Gemeente De Bilt	Nota Duurzaamheid (juni 2008)
Gemeente De Bilt	Een Groener Groenekan; dorpsvisie op basis van ruimtelijke kwaliteit (november 2008)
Gemeente De Bilt	Boombeheerplan Gemeente De Bilt (december 2008)
Gemeente De Bilt	Masterplan Centrum Bilthoven (februari 2009)
Gemeente De Bilt	Een ouverture voor cultuur; cultuurnota Gemeente De Bilt 2009-2013 (mei 2009)
Gemeente De Bilt	Karakter; Toekomstvisie Westbroek (juni 2009)
Gemeente De Bilt	Integraal Veiligheidsplan 2010-2013 (september 2009)
Gemeente De Bilt	Handboek inrichting openbare ruimte (oktober 2009)
Gemeente De Bilt	ToekomstBilt 2030; Het Bilts Manifest (januari 2010)
Gemeente De Bilt	DuBo-Convenant De Bilt 2010-2014 (februari 2010)
Gemeente De Bilt (college)	Collegeakkoord 2010 - 2014: Energiek De Bilt (april 2010)

Gemeente De Bilt	Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan; Vraaggerichte Locatie ontwikkeling: Een Duurzame P&R Locatie (juni 2010)
Gemeente De Bilt	Bilthoven centrum; beeldkwaliteitplan (september 2010)
Gemeente De Bilt	Detailhandelsbeleid 2010-2020 (november 2010)
Gemeente De Bilt	Accommodatiebeleid (januari 2011)
Gemeente De Bilt	Milieubeleidsplan 2011 - 2014 (maart 2011)
Gemeente De Bilt	Topper in sport en bewegen; Kadernota sport- en beweegbeleid 2011 – 2014 (maart 2011)
Gemeente De Bilt	Luchtnota gemeente De Bilt 2011-2016 (concept: april 2011)
Gemeente De Bilt	Uitvoeringsprogramma 2011 van de Nota Economisch Beleid (mei 2011)
Gemeente De Bilt	Openbaar Vervoervisie gemeente De Bilt (oktober 2011)
Gemeente De Bilt	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (2012)
VNG Utrecht	Quickscan: "Krimp & Groei in de provincie Utrecht" (juni 2010)
Gemeente Baarn	Ruimtelijk Structuurplan (februari 2006)
Gemeente Bunnik	Structuurplan gemeente Bunnik 2007-2015 (januari 2008)
Gemeente Soest	Structuurvisie 2009 - 2030; Een groen en levendig Soest, nu en in de toekomst (oktober 2009)
Gemeente Stichtse Vecht (voormalige Gemeente Maarssen)	Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen; Cultuurhistorie en kwaliteit (juni 2005)
Gemeente Utrecht	Structuurvisie Utrecht 2015 - 2030 (juli 2004)
Gemeente Zeist	Structuurvisie Zeist 2020 (maart 2011)
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Watergebiedsplan Groenraven-Oost en Maartensdijk (juni 2008)
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Watergebiedsplan Noorderpark (april 2010?)
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010 - 2015 (juni 2010)
Kwaliteitsteam Groene Hart	Kwaliteitsatlas Groene Hart
Stuurgroep Groene Hart	Het Groene Hart icoon van Nederland; Samenvatting Uitvoeringsprogramma 2007 - 2013 (mei 2010)
Stuurgroep Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie	Panorama Krayenhoff; Linieperspectief (samenvatting: maart 2004)



Programmabureau Heel de Heuvelrug  
Landschap Erfgoed Utrecht  
Landschap Erfgoed Utrecht  
Kamer van Koophandel Utrecht

Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug (november 2009)  
Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (februari 2010)  
Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied + (juli 2010)  
Winkelstructuur in evenwicht;  
Structuurvisie Detailhandel regio Utrecht 2006-2012 (oktober 2005)

## Bijlage 2: Proces en gedachtewisselingen

### *Interactief proces*

De structuurvisie is tot stand gekomen middels een interactief proces. Inwoners, vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld en raadsleden zijn uitvoerig betrokken bij het opstellen van de visie (zie ook paragraaf 1.3). Vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld hebben plaatsgenomen in een zogenaamde maatschappelijke klankbordgroep; deze had de volgende samenstelling:

- dhr. A. Beyleveldt - Dorpsraad Groenekan
- dhr. B. Bonhoff - Wijkraad De Leijen
- dhr. M. van Dijken - Maartensdijk
- dhr. H. Fijnaut - Bilthoven-Noord
- dhr. H. Hoekstra - voorzitter De Bilthuysen
- dhr. P. van de Horst - cultuur
- dhr. E. ten Kate - vice-voorzitter Biltsche Ondernemers Federatie
- dhr. F. Klok - Groenekan
- dhr. J. Lam - voorzitter Agrarische natuur vereniging Landschap Noorderpark en omstreken
- dhr. W. de Mol - Hollandsche Rading
- dhr. M. Pisa - Dorpsraad Westbroek
- dhr. R. Rothe - Brandenburg-West
- dhr. W. van Schaik - voorzitter Stichting Brigida
- dhr. T. Spelt - voorzitter LTO Noord afdeling De Bilt / Maarssen & lid dagelijks bestuur Gebiedscommissie Utrechtse Vecht en Weiden
- dhr. A. van Zijl - directeur/bestuurder Woonstichting SSW

### *Overzicht gedachtewisselingen*

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van de verschillende overlegondes / bijeenkomsten die hebben plaatsgehad tijdens de verschillende fases van het proces.

#### 1. Inventarisatie- en analysefase

De eerste fase van het proces stond vooral in het teken van het inventariseren en analyseren van de bestaande situatie en het bestaande beleid, alsmede van het luisteren naar de ambities, dromen en idealen van de betrokkenen. Het doel daarvan was vooral te bepalen wat de bouwstenen van de structuurvisie waren.

Het structuurvisieproces begon met het uitvoerig (individueel) interviewen van een groot aantal sleutelfiguren (zie hieronder) uit de Biltse samenleving:

- dhr. B. Bos - voorzitter Winkeliersvereniging Maertensplein en deelnemer middenstandsoverleg
- dhr. J. ter Burg - directeur Nijland Makelaars
- dhr. C. Floor - bestuurder Stichting Animo
- dhr. F. Jansen - voorzitter Stichting Groenekans Landschap
- dhr. J. Lam - voorzitter Agrarische natuur vereniging Landschap Noorderpark en omstreken
- dhr. J. van 't Land - voorzitter Biltsche Sport Federatie
- dhr. B. Liezenberg - oud-voorzitter Muziekschool / KunstenHuis De Bilt/Zeist

- dhr. T. Spelt - voorzitter LTO Noord afdeling De Bilt / Maarssen & lid dagelijks bestuur Gebiedscommissie Utrechtse Vecht en Weiden
- dhr. M. van Veelen - algemeen directeur Stichting Delta De Bilt voor primair onderwijs
- dhr. L. de Vries - voorzitter Biltsche Ondernemers Federatie
- dhr. A. van Zijl - directeur/bestuurder Woonstichting SSW
- dhr. R. van Zwol - voorzitter Woonspraak Biltse bewonersvereniging
- dhr. H. Hoekstra - voorzitter De Bilthuisen (later in het proces gesproken)

De interviews hadden vooral tot doel snel een zo breed mogelijk beeld te krijgen van de actuele situatie en ontwikkelingen in de gemeente. De geïnterviewden werd gevraagd wat zij vonden dat in de structuurvisie aan bod moet komen. Wat waren de belangrijkste opgaven en hoe keken de sleutelfiguren hier tegenaan? Welke kansen en bedreigingen waren er voor de gemeente voor de periode tot 2030? Welke verrijkingen/aanvullingen/herijkingen waren eventueel nog nodig ten aanzien van de lijn van Het Bilts Manifest? Hadden de geïnterviewden concrete ideeën of kenden zij projecten? Dat waren een paar belangrijke vragen die behandeld werden. Door de vaak sterk verschillende achtergronden van de sleutelfiguren konden de thema's van verschillende kanten worden belicht, wat een goed beeld gaf van wat er in de gemeente speelde.

Op basis van de interviews werd een overzicht gemaakt van de bouwstenen van de structuurvisie. De waarden, aandachtspun-

ten voor de toekomst en de opgaves en overwegingen werden op een rij gezet. Dit overzicht werd vervolgens gepresenteerd aan en besproken met een klankbordgroep met vertegenwoordigers van de gemeenteraad en daarna met de maatschappelijke klankbordgroep om te peilen of het volledig en kloppend was.

## 2. Opstellen van de eerste ruwe aanzet tot de structuurvisie met kaart

In de tweede fase werden de bouwstenen geïntegreerd en uitgewerkt tot een 'ruwe schets': een integraal ruimtelijk kaartbeeld als eerste aanzet tot de uiteindelijke structuurvisiekaart. Ten behoeve van het opstellen van deze ruwe schets was het voor enkele thema's van belang dat een aantal opgaves en overwegingen nader werd besproken. In de raadsklankbordgroep en de maatschappelijke klankbordgroep kwamen daarom de volgende vragen nader aan de orde:

- landschap: hoe gaan we om met de boeren in de gemeente als beheerders van het agrarische landschap en hoe gaan we om met de stedelijke druk van Utrecht op de stadsrandzone (tevens onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie)?
- wonen: moet de gemeente De Bilt een deel van de regionale woningvraag voor haar rekening nemen en welke strategie gaan we toepassen voor de lokale woningbouwbehoefte (kwalitatief en kwantitatief)?
- werken: hoe gaan we de Life-science As handen en voeten geven, hoe gaan we om met 'gewone' bedrijven en met zzp'ers in de gemeente?



- recreatie en natuur: (hoe) gaan we de recreatieve waarde van het landschap vergroten, gaan we de bestaande natuurgebieden uitbreiden?
- voorzieningen: willen/kunnen we de huidige spreiding van maatschappelijke voorzieningen behouden en gaan we een sportlandgoed ontwikkelen bij Weltevreden?
- cultuur: waar liggen kansen om cultuur beter op de kaart te zetten?

### 3. Opstellen van de concept concept-inhoudsopgave en -structuurvisiekaart

Fase 3 van het proces stond in het teken van het concretiseren van de structuurvisie. Op basis van de gedachtewisselingen in stap 2 over de genoemde thema's werd de ruwe schets opgewerkt tot een concept-structuurvisiekaart en werd de hoofdopzet (de concept-inhoudsopgave) van de structuurvisie bepaald. Aan de hand van een presentatie is achtereenvolgens in de raadsklankbordgroep en de maatschappelijke klankbordgroep de opbouw van de structuurvisie besproken: de inleiding, de kwaliteiten, de zes kwaliteiten, de aandachtspunten voor de toekomst en vooral de visie bestaande uit zes speerpunten en een werkwijze.

### 4. Opstellen van het boekje van de concept-ontwerp-structuurvisie met kaart

Vervolgens werd in fase 4 de concept-ontwerp-structuurvisie geschreven en de kaart verder verfijnd. Zowel met de raadsklank-

bordgroep als met de maatschappelijke klankbordgroep is over het concept-boekje van de ontwerp-structuurvisie als over de kaart van gedachten gewisseld. Op 27 september is in een raadsinformatieavond het concept-boekje van de ontwerpstructuurvisie middels een presentatie nader toegelicht.

### 5. Opstellen van het boekje van de ontwerp-structuurvisie met kaart

De aanpassingen die voortvloeiden uit de besprekingen in fase 4 zijn in fase 5 doorgevoerd, wat resulteerde in de ontwerp-structuurvisie met kaart, zoals die ter visie zijn gelegd voor de inspraak.





# STRUCTUURVISIE DE BILT

## LEGENDA




### BESTAAND

-  Veeweidelandschap
-  Kromme Rijnlandschap
-  Boslandschap / Heuvelrug
-  Coulissenlandschap
-  Water
-  Natte natuur en recreatie
-  Dorpen
-  Linten
-  Wonen in het bos
-  Bedrijven
-  Sport
-  Snelwegen
-  Hoofdwegen
-  Secundaire wegen
-  Spoor en station


### LANDSCHAP

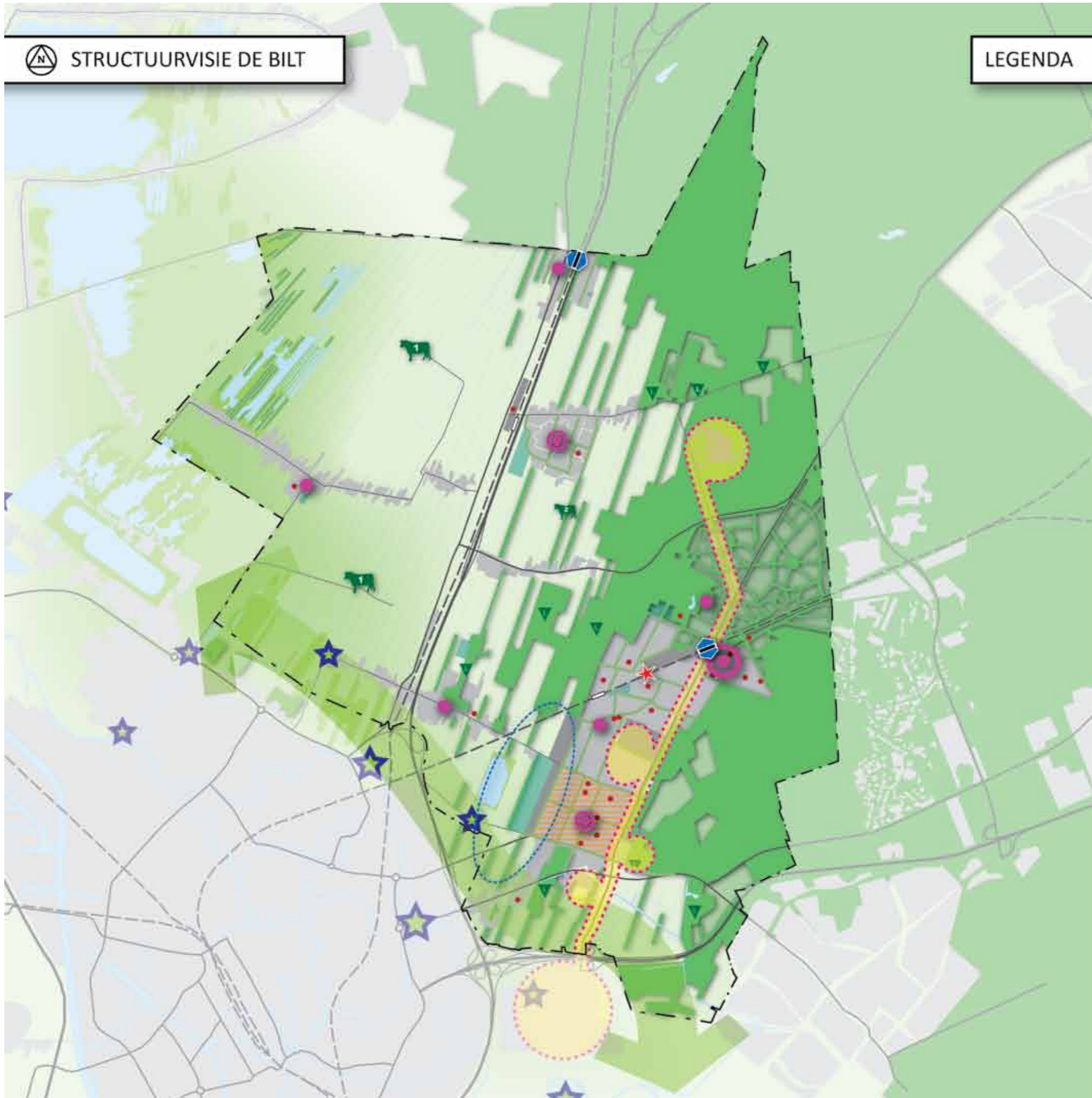
-  Versterken Nieuwe Hollandse Waterlinie (recreatie, ecologie, waterberging, nieuwe landgoederen)
-  Versterken agrarisch gebruik, recreatie ondergeschikt
-  Versterken agrarisch gebruik en extensieve recreatie
-  Behouden en versterken groene raamwerk binnen dorp
-  Ervaarbaar en beleefbaar maken forten Waterlinie
-  Ervaarbaar en beleefbaar maken landgoederen

### VOORZIENINGEN

-  Hoofdcentrum
-  Subcentrum
-  Minimaal basisvoorzieningen (basisonderwijs / kinderopvang, ontmoetingsruimten, sportfaciliteiten, woonservicegebied)

### ONTWIKKELINGEN en OPGAVES

-  Life-science As
-  Inbreidingslocaties woningbouw
-  Zoeklocatie gemeentelijke sportvoorzieningen, intensivering bedrijvigheid, recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling
-  Kleinschalige verbetering bestaande woonwijken
-  Implementatie Randstadspoor (barrièrewerking tegengaan, overlast beperken)
-  Zoeklocatie nieuw station Randstadspoor
-  Recreatief transferium



## Uitvoeringsmatrix Structuurvisie De Bilt eerste fase

Thema	Maatregel	Prioriteit	Fasering	Geschatte kosten	Verwacht financieel resultaat	Kernkwaliteiten				
						Ruimte en groen	Historische landschappen	Krachtige kerens	Hoogwaardige kennis	Topper in sport
<b>Thema's</b>										
<b>Landschap en groen</b>	Functie en kwaliteiten kaart geleidingszone De Bilt/Utrecht	B	2012	15.000	-	**	***			
	Herijking groenbeleid	A	2012	70.000	-	***	**			
	Nieuwe erfgoed beleid	A	2012	PM <sup>1</sup>	-	**	***	*		
	Herijken nota vitaal platteland (inclusief plattelandseconomie)	A	2013	20.000	-	*	***	**		
<b>Wonen</b>	Woonvisie actualiseren (inclusief woonbehoefteonderzoek per kern)	A	2012 <sup>2</sup>	30.000	-	*		***		
<b>Werken</b>	Ontwikkelingsagenda Life-science As (inclusief herontwikkeling RIVM terrein en Rembrandtlaan en OV knooppunten)	A	2012	25.000	?				***	**
	Agenda lokale economie en ruimte (inclusief ZZP-ers, groeiende Biltse bedrijven)	B	2013	2.500	-			**	***	
	Intensiverings- en verbeteringsplan bedrijvenstrook Weltevreden	B	2012 <sup>3</sup> 2013	10.000	-	**	**	*		
<b>Voorzieningen</b>	Wijkanalyses	A	2012	30.000	-			***	*	
<b>Recreatie</b>	Opstellen gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid	A	2013	15.000	-	**	*	*		
<b>Verkeer</b>	Masterplan Leijenseweg; ondertunneling en omgeving	A	2012	40.000 <sup>4</sup>	-					
	Zie verder uitvoeringsplan GVVP									
<b>Gebiedsvisies en ruimtelijke randvoorwaarden</b>	Ruimtelijke randvoorwaarden achterblijvende locaties van nieuwbouw sport en zalencentrum onderdeel HF Wittecentrum	A	2013	Kostenverhaal <sup>5</sup>	Financiering herontwikkeling			**		
	Ruimtelijke randvoorwaarden Vierstee Maartensdijk	A	2013	Kostenverhaal	Financiering herontwikkeling			**		
	Ruimtelijke randvoorwaarden Theresiaschool	A	2012	Kostenverhaal	Financiering herontwikkeling			**		
	Ruimtelijke randvoorwaarden achterblijvende locatie Nijepoortschool	A	2013	Kostenverhaal	Financiering herontwikkeling			**		
	Ruimtelijke randvoorwaarden Werkschuit	A	2013	Kostenverhaal	Financiering herontwikkeling			**		
	Gebiedsvisie Hessenweg/Looijdijk en omgeving	B	2013	10.000				**		
	Gebiedsvisie Utrechtseweg/Universiteitsweg	A	2012	20.000 <sup>6</sup>						
<b>Algemeen</b>	Nota grondbeleid (inclusief nota kostenverhaal en fondsvorming)	A	2012	25.000						

Vetgedrukt staan de maatregelen/acties die nieuw zijn en waar (nog) geen budgetten voor zijn gereserveerd.

Vetgedrukt staan de maatregelen/acties die nieuw zijn waar (nog) geen budgetten voor zijn gereserveerd.

<sup>1</sup> In het uitvoeringsprogramma van het landschapsontwikkelingsplan (Kromme Rijn) is € 15.000 gedekt

<sup>2</sup> In de raadsvergadering van 22 december is ingestemd met de startnotitie voor het opstellen van de woonvisie en het bijbehorende krediet

<sup>3</sup> Afhankelijk van besluitvorming over zwembad. Indien de variant wordt gekozen voor locatie Weltevreden dan zal het verbeteringsplan gelijk oplopen met verdere uitwerking van deze variant in 2012

<sup>4</sup> In de najaarsnota 2011 is een reservering van € 40.000,- voorgesteld.

<sup>5</sup> De kosten kunnen worden doorberekend in een anterieure overeenkomst of in de grondexploitatie

<sup>6</sup> Provincie en BRU dragen bij aan de kosten in het kader van het project 'beter benutten'.