



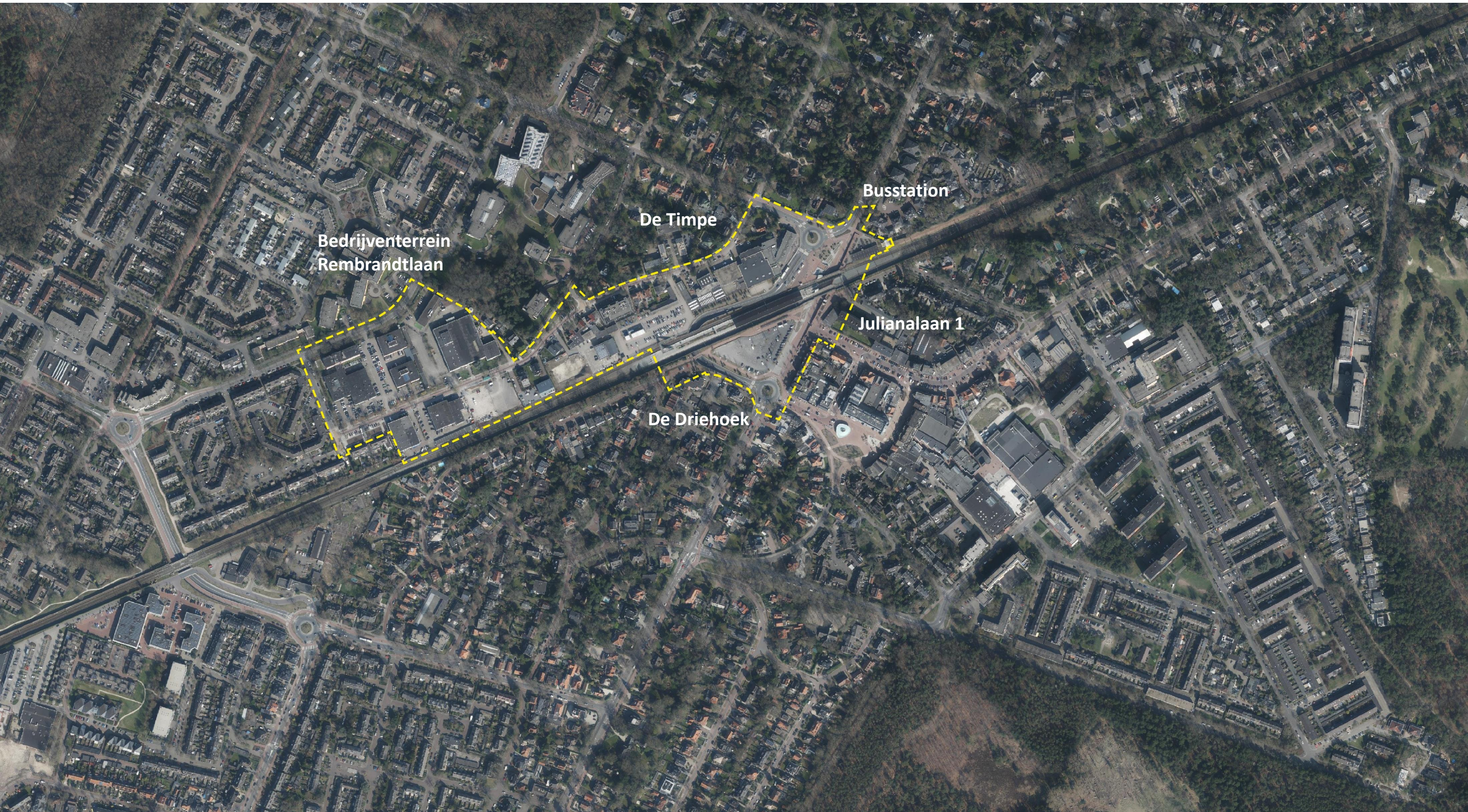
SPOORZONE BILTHOVEN

Concept-varianten

Gebiedsconferentie 7 november 2023

SPOORZONE BILTHOVEN

Plangebied: samenhangende gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan



EEN INTERESSANTE EN DUURZAME PLEK OM TE WONEN EN TE ONDERNEMEN

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

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

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

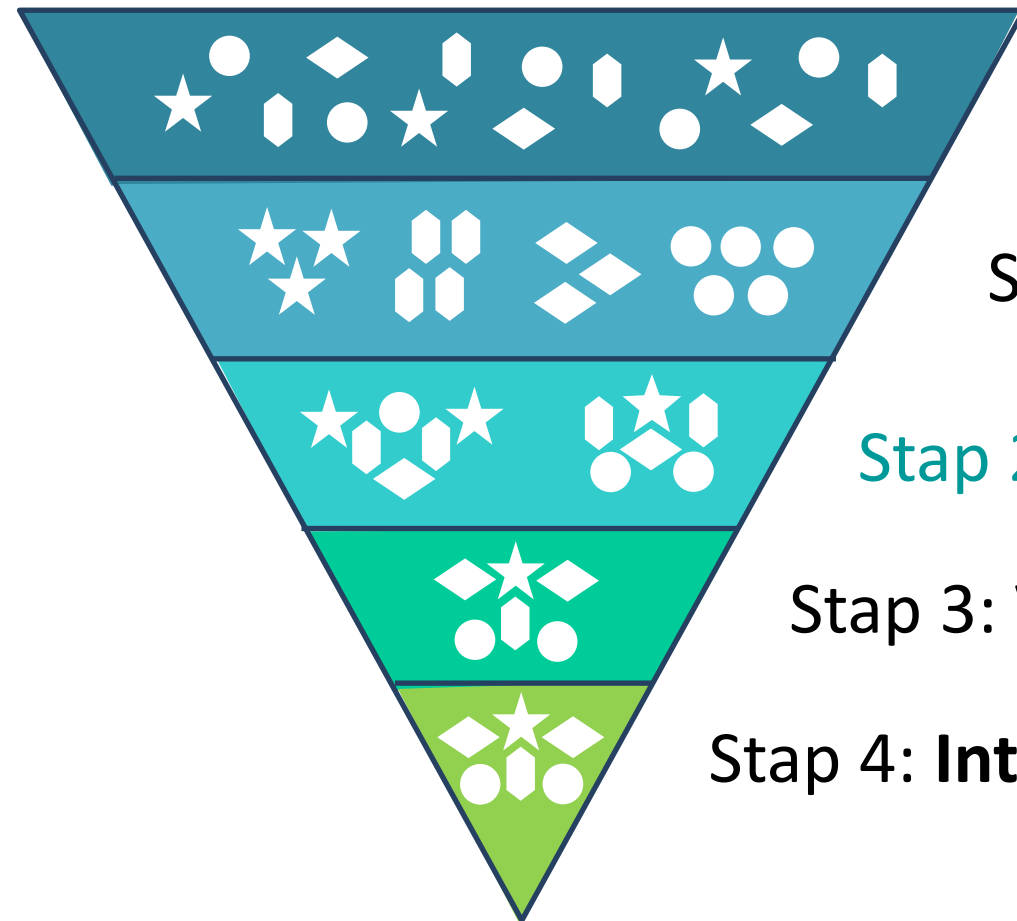
- Maar ook veel druk op de openbare ruimte.
- Op zoek naar een zorgvuldig evenwicht.



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



STAP VOOR STAP NAAR INTEGRALE VISIE EN PLAN



Stap 1: **Inventariseren en luisteren**

Stap 2a: **Kansrijke ingrediënten bepalen**

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

Stap 3: **Voorkeursvariant uitwerken en verscherpen**

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

ER IS AL VEEL MEEGEGEVEN



BREED GEDRAGEN:

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



ZORGEN: Verkeersdrukte en verkeersveiligheid

Voorlopige conclusies mobiliteitsonderzoek:

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



GROOTSTE DISCUSSIEPUNTEN:

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

TWEE PRINCIPIËLE RICHTINGEN:

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



SPEELVELD VOOR DE VARIANTEN:

‘Minimaal’

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

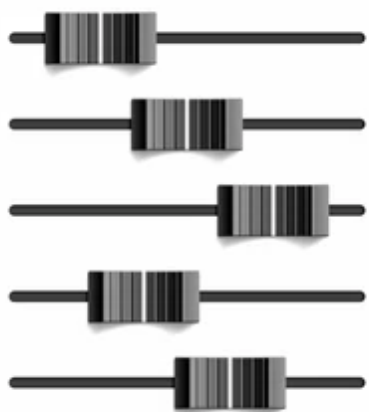
Bescheiden opbrengsten, bescheiden investeringen.

‘Maximaal’

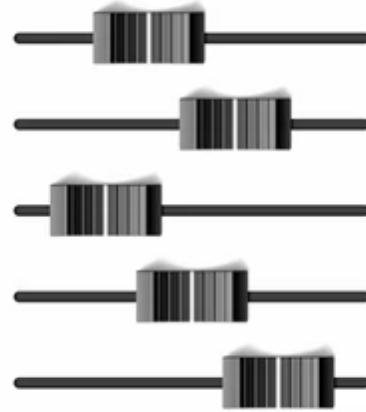
Binnen de uitgangspunten het maximale uit het plangebied te halen, zowel qua programma, als qua kwaliteitsverbetering. Zo effectief mogelijk invullen met nieuwe woningen en werkgelegenheid en ook maximaal inzetten op mobiliteitstransitie, kwaliteitsverbetering openbare ruimte, duurzaamheidsambities,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

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

‘MINIMAAL’ ➡ VARIANT A

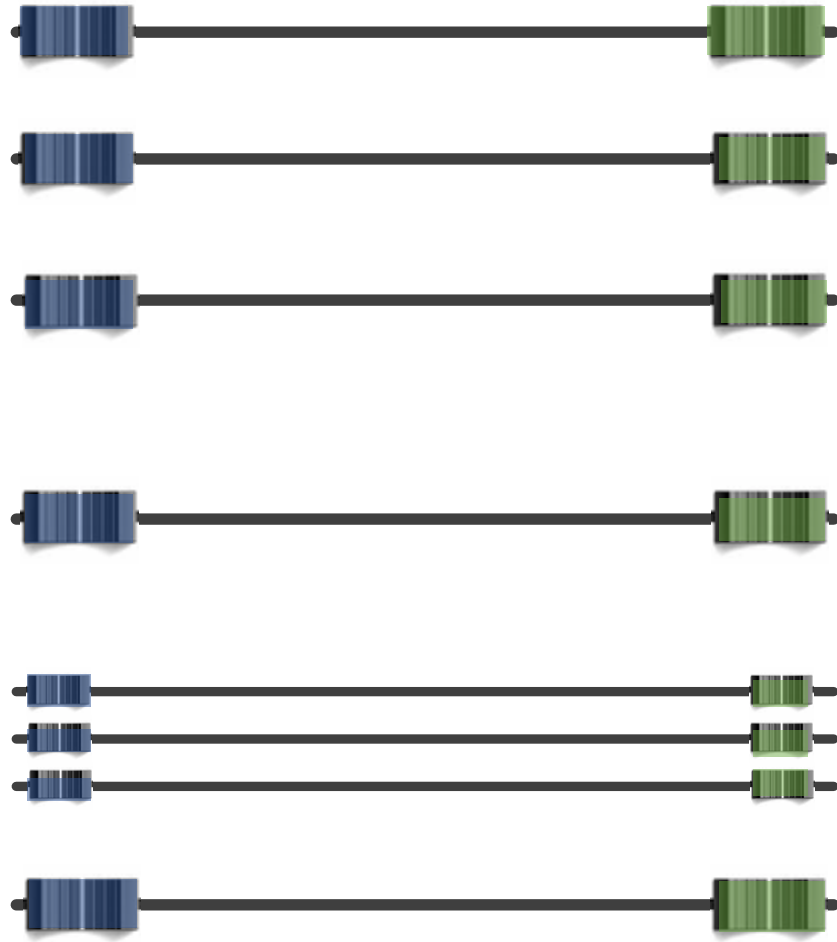


‘MAXIMAAL’ ➡ VARIANT B



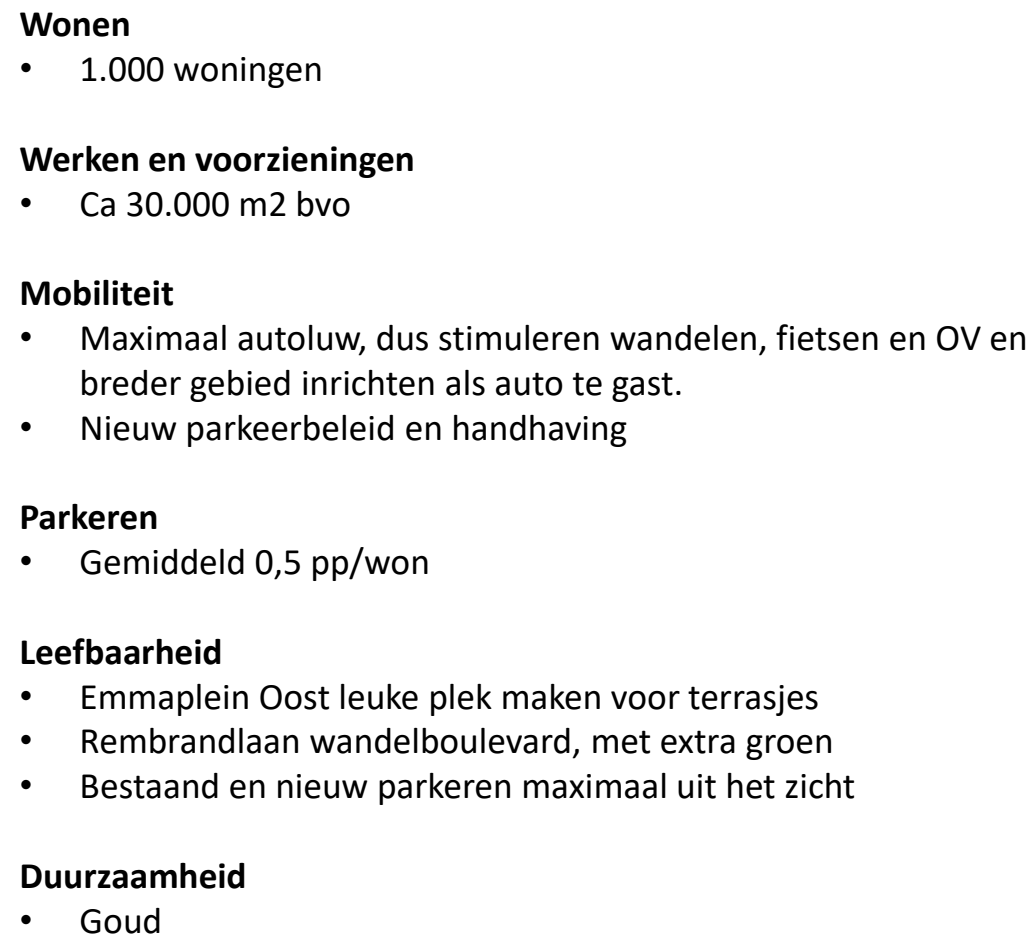
‘MINIMAAL’

- Wonen**
- 500 woningen
- Werken en voorzieningen**
- Ca 2.500 m2 bvo
- Mobiliteit**
- Geen ingrepen in openbare ruimte en verkeer
 - Nieuw parkeerbeleid en handhaving
- Parkeren**
- Gemiddeld 1,2 pp/won
- Leefbaarheid**
- Openbare ruimte behouden zoals het is
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
- Duurzaamheid**
- Brons



‘MAXIMAAL’

- Wonen**
- 1.000 woningen
- Werken en voorzieningen**
- Ca 30.000 m2 bvo
- Mobiliteit**
- Maximaal autoluw, dus stimuleren wandelen, fietsen en OV en breder gebied inrichten als auto te gast.
 - Nieuw parkeerbeleid en handhaving
- Parkeren**
- Gemiddeld 0,5 pp/won
- Leefbaarheid**
- Emmaplein Oost leuke plek maken voor terrasjes
 - Rembrandlaan wandelboulevard, met extra groen
 - Bestaand en nieuw parkeren maximaal uit het zicht
- Duurzaamheid**
- Goud

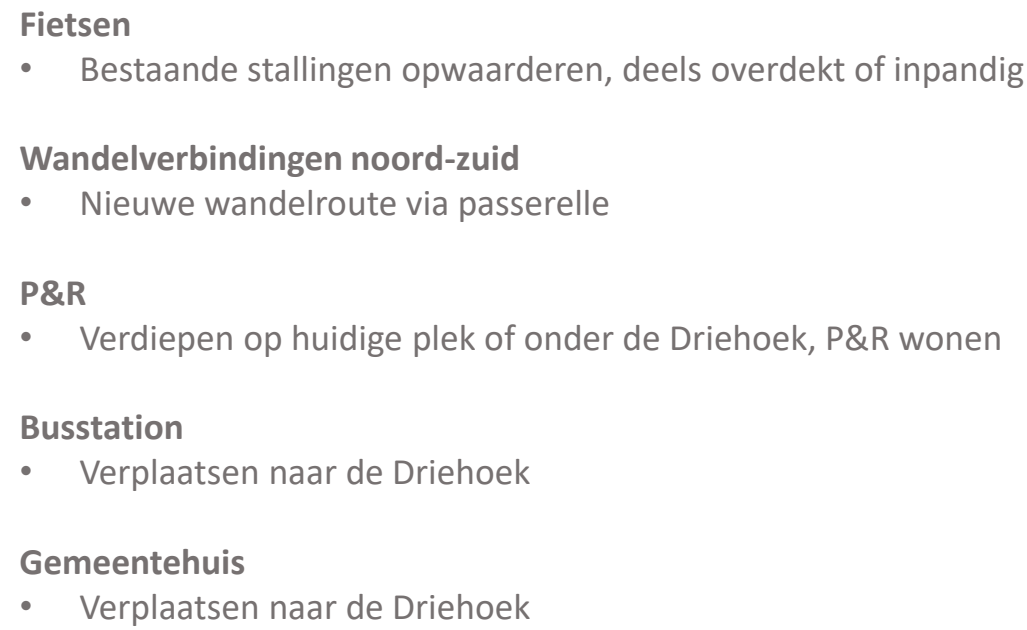


TE ONDERZOEKEN OPTIES

- Fietsen**
- Bestaande stallingen behouden
- Wandelverbindingen noord-zuid**
- Alleen via bestaande routes
- P&R**
- Behouden en beetje vergroenen
- Busstation**
- Bestaande busstation noordzijde optimaliseren
- Gemeentehuis**
- Behouden huidige locatie



- Fietsen**
- Bestaande stallingen opwaarderen, deels overdekt of inpandig
- Wandelverbindingen noord-zuid**
- Nieuwe wandelroute via passerelle
- P&R**
- Verdiepen op huidige plek of onder de Driehoek, P&R wonen
- Busstation**
- Verplaatsen naar de Driehoek
- Gemeentehuis**
- Verplaatsen naar de Driehoek



FINANCIËLE HAALBAARHEID



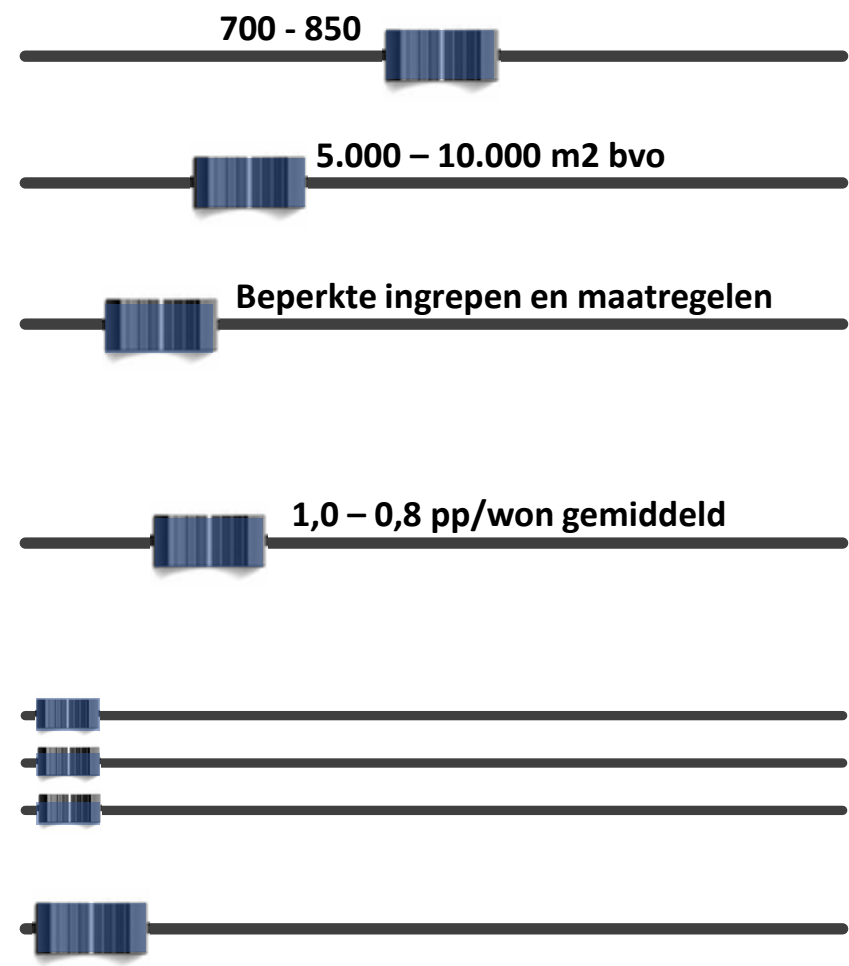
FINANCIËLE HAALBAARHEID



‘MINIMAAL’

- Wonen**
 - 500 woningen
- Werken en voorzieningen**
 - Ca 2.500 m2 bvo
- Mobiliteit**
 - Geen ingrepen in openbare ruimte en verkeer
 - Nieuw parkeerbeleid en handhaving
- Parkeren**
 - Gemiddeld 1,2 pp/won
- Leefbaarheid**
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
- Duurzaamheid**
 - Brons

CONCEPT-VARIANT A



‘MAXIMAAL’

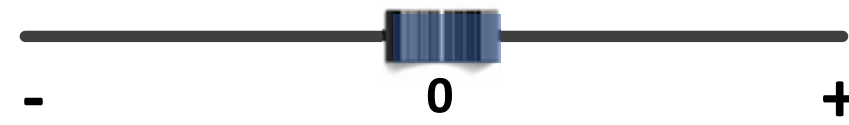
- Wonen**
 - 1.000 woningen
- Werken en voorzieningen**
 - Ca 30.000 m2 bvo
- Mobiliteit**
 - Maximaal autoluw, dus stimuleren wandelen, fietsen en OV en breder gebied inrichten als auto te gast.
 - Nieuw parkeerbeleid en handhaving
- Parkeren**
 - Gemiddeld 0,5 pp/won
- Leefbaarheid**
 - Emmaplein Oost leuke plek maken voor terrasjes
 - Rembrandlaan wandelboulevard, met extra groen
 - Bestaand en nieuw parkeren maximaal uit het zicht
- Duurzaamheid**
 - Goud

TE ONDERZOEKEN OPTIES

- Fietsen**
 - Bestaande stallingen behouden
- Wandelverbindingen noord-zuid**
 - Alleen via bestaande routes
- P&R**
 - Behouden en beetje vergroenen
- Busstation**
 - Bestaande busstation noordzijde optimaliseren
- Gemeentehuis**
 - Behouden huidige locatie

- Fietsen**
 - Bestaande stallingen opwaarderen, deels overdekt of inpandig
- Wandelverbindingen noord-zuid**
 - Nieuwe wandelroute via passerelle
- P&R**
 - Verdiepen op huidige plek of onder de Driehoek, P&R wonen
- Busstation**
 - Verplaatsen naar de Driehoek
- Gemeentehuis**
 - Verplaatsen naar de Driehoek

FINANCIËLE HAALBAARHEID



FINANCIËLE HAALBAARHEID



‘MINIMAAL’

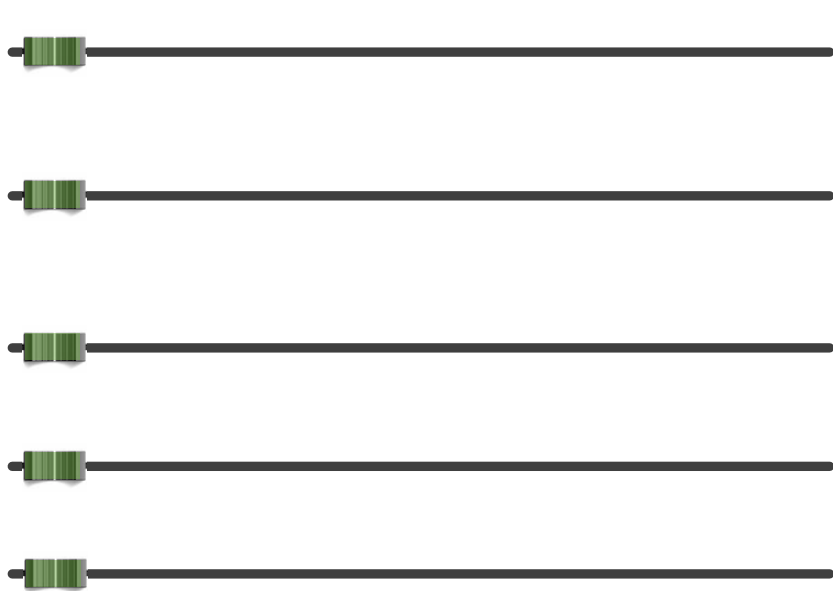
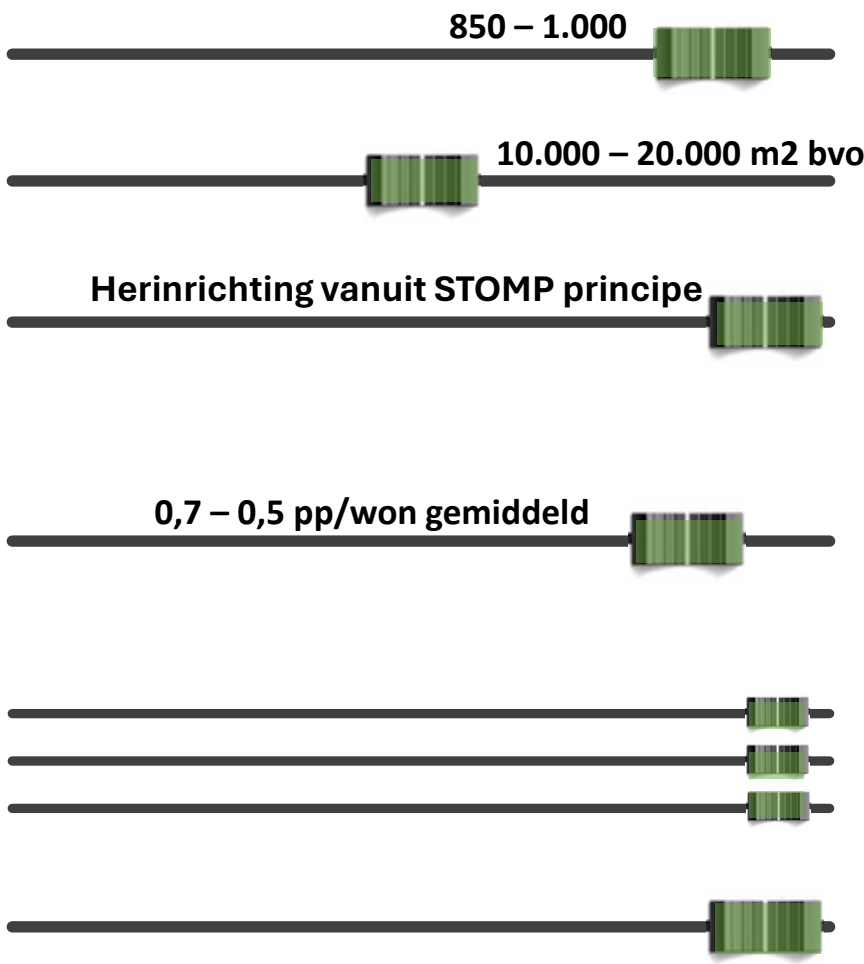
- Wonen**
- 500 woningen
- Werken en voorzieningen**
- Ca 2.500 m2 bvo
- Mobiliteit**
- Geen ingrepen in openbare ruimte en verkeer
 - Nieuw parkeerbeleid en handhaving
- Parkeren**
- Gemiddeld 1,2 pp/won
- Leefbaarheid**
- Openbare ruimte behouden zoals het is
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
 - Openbare ruimte behouden zoals het is
- Duurzaamheid**
- Brons

TE ONDERZOEKEN OPTIES

- Fietsen**
- Bestaande stallingen behouden
- Wandelverbindingen noord-zuid**
- Alleen via bestaande routes
- P&R**
- Behouden en beetje vergroenen
- Busstation**
- Bestaande busstation noordzijde optimaliseren
- Gemeentehuis**
- Behouden huidige locatie

FINANCIËLE HAALBAARHEID

CONCEPT-VARIANT B



‘MAXIMAAL’

- Wonen**
- 1.000 woningen
- Werken en voorzieningen**
- Ca 30.000 m2 bvo
- Mobiliteit**
- Maximaal autoluw, dus stimuleren wandelen, fietsen en OV en breder gebied inrichten als auto te gast.
 - Nieuw parkeerbeleid en handhaving
- Parkeren**
- Gemiddeld 0,5 pp/won
- Leefbaarheid**
- Emmaplein Oost leuke plek maken voor terrasjes
 - Rembrandlaan wandelboulevard, met extra groen
 - Bestaand en nieuw parkeren maximaal uit het zicht
- Duurzaamheid**
- Goud

- Fietsen**
- Bestaande stallingen opwaarderen, deels overdekt of inpandig
- Wandelverbindingen noord-zuid**
- Nieuwe wandelroute via passerelle
- P&R**
- Verdiepen op huidige plek of onder de Driehoek, P&R wonen
- Busstation**
- Verplaatsen naar de Driehoek
- Gemeentehuis**
- Verplaatsen naar de Driehoek

FINANCIËLE HAALBAARHEID



CONCEPT-VARIANT A



700-850 woningen

5.000-10.000 m2 bvo werken en voorzieningen

Bescheiden reductie parkeernorm i.v.m. OV:
gemiddeld 1,0-0,8 pp/won

Park het Oosten toegankelijk

Vergroenen rondom nieuwe
bebouwing

P&R iets vergroenen

Busstation noordzijde
optimaliseren

Optimalisaties aan
rotondes

Werk en voorzieningen
rondom het station en nabij
het centrum

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

Duurzaamheidseisen Brons

CONCEPT-VARIANT B



CONCEPT-VARIANT A



CONCEPT-VARIANT B



SAMENVATTING CONCEPT-VARIANTEN

Onderscheidende onderdelen (incl. bijbehorende bandbreedtes)	A	B
Woningbouw programma (sociaal 30%/middenhuur-koop 37%/markt 33%)	700 à 850 woningen	850 à 1.000 woningen
Economisch programma (commerciële en maatschappelijke voorzieningen)	5.000 à 10.000 m2	10.000 à 20.000 m2
Mobiliteitsmaatregelen Ingrepen OR en weginfra	Kleine ingrepen	Maximaal STOMP
(auto)parkeernorm per woning	1,0 a 0,8	0,7 a 0,5
Busstation	Optimaliseren huidige locatie	Optimaliseren huidige locatie of nieuwe locatie?
Groen/OR/duurzaamheid	Brons	Goud
Financiële haalbaarheid	Integrale kostenneutrale (gemeentelijke) business case	

