



Zienswijze NRD Omgevingsvisie De Bilt 2040

Maartensdijk, 31 oktober 2021

Geachte heer Marcus en mevrouw Verheijen, geachte gemeenteraad,

In de periode december 2020 – februari 2021 heeft u de bewoners van de gemeente De Bilt gelegenheid gegeven om mee te denken met de woningbouwplannen van onze gemeente: Participatietraject Samen werken aan wonen. Alle kernen, waaronder ook Maartensdijk, hebben zich hiervoor ingespannen en een gemotiveerd advies aangeleverd. Zo ook vanuit onze Bewonersvereniging Maartensdijk-Zuid (zie bijlage). Er is *regionaal* grote vraag naar met name sociale huurwoningen en wij zijn ons ervan bewust dat we (gemeente en bewoners) gezamenlijk de (on)mogelijkheden van nieuwbouw moeten onderzoeken. De omgevingsvisie en de opmaat daartoe moet echter wat betreft de woningbouwambitie van de gemeente De Bilt, gelijke tred houden met de uitkomsten van het participatietraject. Nu Maartensdijk wederom ongefundeerd wordt gepositioneerd als belangrijkste kern waar in de nabije toekomst wellicht buiten de rode contour kan worden gebouwd, zien wij ons genoodzaakt hiertegen een zienswijze in te dienen.

Samenvatting zienswijze

Neem het gevolgde participatietraject inzake woningbouw in de gemeente serieus en bouw eerst binnen de rode contouren: onderzoek de door de inwoners voorgestelde binnenstedelijke mogelijkheden, en volg de regionale afspraken inzake woningbouw, voordat een onomkeerbaar voorschot wordt genomen op toekomst. Beschouw de kernen als gelijkwaardig en zorg voor evenredige verdeling van de (sociale) nieuwbouw. Laat het niet weer gebeuren dat Maartensdijk het merendeel van de sociale nieuwbouw voor haar kiezen graag en al helemaal niet buiten de rode contour.

Vanuit de kern Maartensdijk is t.a.v. van de woningbouwplannen op uw verzoek het volgende advies gegeven. Dit advies is opgenomen in het inwonersadvies: De Bilt; wonen in een groene omgeving.

ADVIES

- *Ga uit van de behoefte, maak deze duidelijk voor de hele gemeente.*
- *Start binnen de rode contour, geef ruimte aan ontwikkelaars voor herontwikkeling naar woningbouw, zoek locaties waar je snel kunt bouwen/transformeren.*
- *Is dit onvoldoende om in de behoefte te voorzien, dan is er het meeste draagvlak voor bouwen buiten de rode contour aan de westkant van het dorp.*



- *Behoud de waarde van natuur, landschap en cultuurhistorie ten noorden, oosten en zuiden van het dorp.*
- *Zorg dat je met de inwoners samen in gesprek blijft en blijf goed informeren.*

Uitgangspunt is en blijft eerst bouwen binnen de rode contour. Uit de inbreng van de adviezen en kanskaart hebben inwoners van de kern Maartensdijk o.a. nog het volgende naar voren gebracht:

- *Bewoners van Maartensdijk hechten zeer aan het landelijke karakter van het dorp. Zij opteren voor zoveel mogelijk behoud en ontwikkelen van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van de kern en omringend buitengebied.*
- *Breng duidelijk in beeld wat vitaliteit is.*
- *Spread woningbouw evenredig over de kernen.*
- *De Bilt (en specifiek Maartensdijk) moet geen overloopgebied van Utrecht worden.*

Op donderdag 17 juni 2021 is door de gemeenteraad unaniem besloten het advies van de inwoners, 'De Bilt: wonen in een groene omgeving!' als bouwsteen mee te nemen in het nieuwe woonbeleid en de omgevingsvisie voor de gemeente De Bilt.

Koersnotitie Omgevingsvisie De Bilt, Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER

Inmiddels zijn de volgende gemeentelijke documenten opgesteld, als opmaat richting de omgevingsvisie voor de gemeente De Bilt:

- Koersnotitie Omgevingsvisie De Bilt, vastgesteld door het college B&W op 28 september 2021;
- Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER De Bilt, vastgesteld door het college B&W op 28 september 2021.

In de *Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER* zijn vier vergezichten opgesteld die in het MER worden beoordeeld. In deze vergezichten zijn de grotere vraagstukken en dilemma's voor gemeente De Bilt opgenomen. Het idee is dat de vergezichten alle hoeken van het speelveld beslaan, om zo een brede dialoog te kunnen voeren. Het doel is om in Deel A van het MER te trechteren van vier vergezichten naar een best case scenario: de Kern van de Visie (in m.e.r.-termen: het voorkeursalternatief) waar de meest gewenste elementen van de vier vergezichten in verweven zitten en zijn beoordeeld op milieueffecten. Wij begrijpen dat voor de omgevingsvisie voor de gemeente De Bilt een PlanMer noodzakelijk is. Echter wij staan op het standpunt dat in ieder geval de dialoog, specifiek over woningbouwambitie van de gemeente De Bilt al grotendeels is gevoerd middels het participatietraject eind 2020 en begin 2021, en dus terug zou worden gezien in de vier voorgestelde vergezichten. Uit de nu voorliggende stukken is echter niets terug te zien van deze eerder doorlopen participatie. Zo wordt in de Koersnotitie Omgevingsvisie De Bilt in hoofdstuk 4 zonder enig voorbehoud of onderbouwing het volgende aangegeven: '...Daarnaast onderzoeken we mogelijkheden voor uitbreiding van woningbouw, ook buiten de rode contouren rond Maartensdijk'.



In een eerdere versie van het document (juli 2021) was Maartensdijk nóg stelliger opgenomen, zie de 4 kwadranten (later vergezichten genoemd), rechter bovenhoek: *Wonen: aandeel nemen in bouwopgave van de regio met ruimte voor veel woonvormen voor diverse doelgroepen. Intensivering stationsgebied Bilthoven als woon-werkgebied en stevige uitbreiding bij Maartensdijk. Daarnaast extra woningbouw per dorp, ook buiten de contouren met een goede landschappelijke inpassing, om onder andere de vitaliteit van het dorp te stimuleren.*

Wij verbazen ons om de stelligheid waarop expliciet Maartensdijk opnieuw als enige kern zeer sterk wordt gepositioneerd als kern waar buiten de rode contour kan worden gebouwd: 'Uitbreiden Maartensdijk' staat in grote letters bij het vergezicht 'Sterker regionaal aanhechten, hoge dynamiek'. Voor de overige kernen is in hetzelfde kwadrant opgenomen: 'Afhankelijk van behoefte, extra woningbouw per dorp, ook buiten contouren'. Voor deze expliciete aanduiding 'Uitbreiden Maartensdijk' ontbreekt in het Koersnotitie Omgevingsvisie De Bilt en Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER De Bilt, iedere motivering waarom specifiek bij deze kern buiten de rode contour zou moeten worden gebouwd. Mocht dit zijn gebaseerd op vitaliteit, dan ontbreekt in de stukken in ieder geval de onderbouwing op basis waarvan blijkt dat Maartensdijk minder vitaal zou zijn dan andere kernen in De Bilt.

In de vastgestelde Koersnotitie is 'stevige uitbreiding bij Maartensdijk' verwijderd, maar de keuze van de gemeente De Bilt lijkt hiermee helder en is ook terug te zien in de afbeelding bij 'Sterker regionaal aanhechten, hoge dynamiek': 'Uitbreiding Maartensdijk' en in de gebruikte afbeeldingen in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER De Bilt, waar als enige kernen expliciet Bilthoven en Maartensdijk worden benoemd. Daarnaast wordt ook eveneens voor de kern Maartensdijk aangegeven dat een deel van de verouderde bedrijventerreinen worden getransformeerd tot dynamische woon- en werkgebied en daarnaast een nieuw natuurinclusief bedrijventerrein buiten de rode contouren. Waarom hier ook weer gelijk de sprong naar buiten de rode contour bij Maartensdijk wordt gemaakt, wordt niet onderbouwd.

Samenvattend: in deze documenten ontbreekt, wederom, iedere onderbouwing voor de keuze om specifiek buiten de rode contour van de kern Maartensdijk te bouwen en deze keuze moet ons inziens dan ook worden verwijderd uit deze documenten. Als dit niet gebeurt, dan is het participatietraject een farce geweest, net als het unanieme besluit van de gemeenteraad om het advies van de inwoners mee te nemen in het nieuwe woonbeleid en de omgevingsvisie voor de gemeente De Bilt. In plaats daarvan wordt het advies van de kern Maartensdijk ongemotiveerd terzijde geschoven, en ingezet op 'stevig uitbreiden' buiten de rode contour van de kern Maartensdijk. De vergezichten geven weliswaar de uitersten van het speelveld weer en betreffen een voorlopige koers, maar blijf niet steeds ongefundeerd inzetten op bouwen buiten de rode contour bij Maartensdijk, terwijl in het zorgvuldig doorlopen participatietraject een compleet andere keuze wordt voorgesteld. Kijk naar alle kernen, zorg voor een evenredige verdeling van de lasten in plaats van het gemakshalve (en ver-van-mijn-bed-show) bij slechts één kern neer te gooien.



En kom niet aan met het adagium dat voor de bewoners wordt gebouwd, want we kennen allemaal de Huisvestingsverordening van de gemeente De Bilt en voor Maartensdijk geldt *geen* bindingsregeling. Voor nieuwbouwprojecten geldt weliswaar een bindingsregeling, maar daarbij slechts 25% van de nieuwbouw van (huur)woningen ten goede komen aan 'eigen' bewoners. De overige woningen gaan naar inwoners uit de regio.

Wij, als bewonersvereniging Maartensdijk Zuid, maken ons al sinds 2019 zorgen over de ongefundeerde wijze waarop iedere keer weer de kern Maartensdijk door de gemeente De Bilt wordt aangewezen als de plek waar buiten de rode contour kan worden gebouwd. Onze steeds terugkerende vraag wat de reden/motivering is van deze keuze, blijft stelselmatig onbeantwoord. Uit de diverse regionale documenten ten aanzien van de woningbouw-opgave wordt ook duidelijk een andere insteek gehanteerd, dan de gemeente De Bilt nu volgt. Wij zetten deze documenten, nogmaals, voor u op een rijtje, waarbij de regionale insteek in combinatie met het ongefundeerd bouwen buiten de rode contour, een vreemde eend in de bijt is in vergelijking met onderliggende regionale documenten:

1. Utrecht Nabij, Ontwikkelperspectief verstedelijking en bereikbaarheid Metropoolregio Utrecht 2040, met een doorkijk naar 2050

In het BO MIRT van het najaar 2020 is door Rijk en de partners in de regio Utrecht (provincie en de gemeenten van de U16) een ontwikkelperspectief voor de regio vastgesteld. De kracht van dit plan is de integrale uitwerking voor stedelijke ontwikkeling in nauwe samenhang met de ontwikkeling van infrastructuur voor mobiliteit en de ontwikkeling van landschap en groen. Voor de gemeente de Bilt is hierover overeengekomen tussen gemeenten van de U16 (dus ook de Bilt), de provincie en het Rijk:

- Woningbouw op max 10 minuten van station Bilthoven
- Circa 1.000 woningen nabij het OV-knooppunt station Bilthoven

De brede verkenning van mogelijke ontwikkelrichtingen voor de 'Metropoolregio Utrecht 2040' heeft aangetoond dat een *binnenstedelijke strategie* het meeste bijdraagt aan de kwalitatieve en kwantitatieve doelen die gezamenlijk door U16, provincie en Rijk zijn vastgesteld in het beoordelingskader. Deze draagt bij aan het terugdringen van het autogebruik en stimuleert lopen en fietsen. Woningbouw wordt direct gekoppeld aan locaties in de nabijheid van knooppunten voor het openbaar vervoer (OV: bus en trein). Dit om het gebruik van het OV te stimuleren en samen met het gebruik van de fiets (met name binnenstedelijk) zo het autoverkeer terug te dringen. Bij deze uitgangspunten past niet de ontwikkeling van woningbouw buiten de rode contour (grenzen van de bebouwde kom), want dit zou immers een toename betekenen van het autoverkeer én een beslag op de ruimte die nodig is voor recreatie en een leefbare omgeving, zoals schone lucht, verkoeling (het voorkomen van hittestress), zicht op groen en geluidsarm.

Het bouwen in de weilanden rondom Maartensdijk staat hier dus haaks op en mist, in tegenstelling tot de bouw nabij het OV-knooppunt station Bilthoven, iedere afgewogen onderbouwing.



2. Ontwerp-omgevingsverordening provincie Utrecht en Programma Wonen en Werken 2021

Wij wijzen u er, nogmaals op, dat de provincie Utrecht in de ontwerp-omgevingsverordening ook uitgangsprincipes heeft opgesteld t.a.v. woningbouw:

‘Basisprincipes verstedelijking’. Bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking hanteert de provincie de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het bestaand stedelijk gebied/de huidige rode contouren) nabij mobiliteitsknooppunten;
- daarnaast in overig binnenstedelijk/binnendorps gebied (binnen de huidige rode contouren);
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.
- In aanvulling hierop willen we onder voorwaarden ruimte bieden aan kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied en de kernen om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).”

De gemeente De Bilt wordt verzocht deze volgorde ook te hanteren, zoals ook aangegeven in het advies van de kern Maartensdijk, en vooralsnog niet uit te gaan van bouwen buiten de rode contouren in het vergezicht ‘Sterker regionaal aanhechten, hoge dynamiek’.

Ook op basis van deze twee documenten geldt dat locaties voor woningbouw bovenal gezocht moeten worden binnen de bebouwde kom.

3. Programma Wonen en werken 2021 Provincie Utrecht

In het Ontwerp Programma Wonen en Werken 2021 van de Provincie Utrecht, vastgesteld op 25 mei 2021, wordt in Tabel 6 Programma wonen regio U16 aangegeven dat voor de periode 2025-2029, 200 woning binnenstedelijk en 0 woningen buiten de rode contouren gepland staan. Voor de periode na 2029 staan er voor de gemeente De Bilt geen woningen gepland. In Tabel 8 Programma bedrijventerreinen Regio U16 staan er voor de gemeente de Bilt geen geplande bedrijventerreinen (binnenstedelijke en buitenstedelijk) gepland. Daarnaast wordt in 4.1.2 U16 Oost aangegeven dat er voor de gemeente De Bilt geen uitbreidingslocaties zijn opgenomen in het realisatiedeel. In dit ontwerpprogramma Wonen en werken wordt tevens voor de subregio Utrecht Oost gesteld dat de ligging van veel kernen te midden van natuur en een aantrekkelijk landschap en de knelpunten in de bereikbaarheid, de verstedelijkingsmogelijkheden beperkt. Er wordt aangegeven dat het zeer de vraag is of er nog meer plancapaciteit kan worden toegevoegd. De gemeenten in deze regio zijn voor het grootste deel aangewezen op binnenstedelijke woningbouw. Het vergezicht ‘Sterker regionaal aanhechten, hoge dynamiek’ lijkt op grond van het bovenstaande niet nodig, niet wenselijk en haaks op bovenstaande regionale documenten.



Conclusie:

Conform het besluit van de gemeenteraad van 17 juni 2021 verwachten wij dat de uitkomsten van het participatietraject inzake woningbouw in de gemeente De Bilt serieus als bouwsteen worden verwerkt in de PlanMer (en bij voorkeur in de Koersnotitie Omgevingsvisie De Bilt), en dat op grond hiervan de kern Maartensdijk gelijk wordt gesteld aan de overige kernen, en dat de kern Maartensdijk als belangrijkste kern, ongefundeerd, wordt ingezet voor bouwen buiten de rode contour.

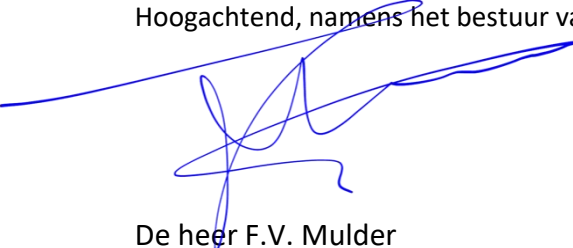
Volgorde:

- Eerst alle mogelijkheden binnen de rode contour onderzoeken, inclusief de door de bewoners van de alle kernen voorgestelde locaties;
- Vervolgens serieus onderzoeken in hoeverre nog sprake is van noodzaak voor het bouwen buiten de rode contour. Op grond van het provinciale 'Programma Wonen en werken' lijkt 'regionaal aanhechten' onnodig!
- Bouwen van (huur)woningen bij voorkeur in de kernen waar een bindingsregeling geldt, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente De Bilt (en aanvullende beleidsregels), zodat de bewoners van deze kernen voorrang krijgen op inwoners uit de rest van de provincie.

Wij verzoeken u dan ook dringend om de expliciete vermelding van Maartensdijk in de PlanMer en Koersnotitie Omgevingsvisie de Bilt te verwijderen en de participatie serieus mee te nemen in de verdere besluitvorming inzake de omgevingsvisie.

PS Inmiddels hebben wij ook een uitnodiging ontvangen voor het dorpsdialoog. Wij gaan ervan uit dat de woningbouwopgave geen onderdeel meer uitmaakt van deze dialoog, nu hierover al uitgebreid participatie heeft plaatsgevonden. Liever de uitkomsten van deze participatie omarmen en volgen, conform de insteek van de nieuwe Omgevingswet: neem de inwoners serieus!

Hoogachtend, namens het bestuur van Bewonersvereniging Maartensdijk-Zuid



De heer F.V. Mulder
Voorzitter

Bijlagen:
Advies woningbouw februari 2021