

Verslag vervolggesprek spoorzone met vertegenwoordigers participanten

Van: Tertium: Michiel Hulshof en Nynke Verhaar

Datum: 15 maart 2024

Onderwerp: Verslag op hoofdpunten: gesprek spoorzone 29 februari 2024

Aanwezigen

- Gemeente De Bilt: Aletta Koster (projectmanager), Henriëtte den Hartog (projectleider), Alro Jansma (communicatieadviseur), Joëlla Bax (assistent-projectleider)
- Bewonersvereniging Bilthoven Noord: Ina Duthler, Harman Kloos en Maarten Guelen (eerder vertrokken)
- Kennisteam Wonen: Leendert van Bree en Luc Jonker
- Bewonersvereniging Julianaflat: Harry de Keijzer
- Wijkraad De Leijen: Johan L'Honoré Naber
- Platform3R: Kees Moens
- Huize Het Oosten: Loes van Veen
- Winkeliersvereniging Bilthoven Centrum: Mario van Dijkhuizen
- Woonspraak huurdersvereniging: Marlène Clark
- PGD: Pieter Bronsveld
- Tertium: Michiel Hulshof (gespreksleider), Nynke Verhaar (notulist)

Verslag op hoofdpunten

1. Opening (Michiel Hulshof)

- Op 23 januari heeft de gemeenteraad de voorkeursvariant voor de Spoorzone vastgelegd. We gaan nu ronde 3 in.
 - Het laatste participatiemoment was de gebiedsconferentie op 7 november 2023. Het leek ons een goed idee om met jullie af te spreken en te zien hoe het besluit van de gemeenteraad is gevallen. En om te horen wat jullie belangrijke aandachtspunten vinden voor de uitwerking van de gebiedsvisie door het projectteam van de gemeente in ronde 3.
-

2. Toelichting stand van zaken en vervolg (Aletta Koster)

- Na de keuze van de raad voor de voorkeursvariant, is het projectteam nu bezig met het evalueren van de participatie in ronde 2 en de participatie voor ronde 3 te plannen.
- Evaluatie participatie ronde 2: de participatie heeft veel wensen en zorgen opgehaald, dus in dat opzicht was het succesvol. Wel kunnen we zeggen dat de verwachtingen over wat participatieniveau ‘meedenken’ inhield, niet altijd overeenkwamen met de wens van bewonersorganisaties om meer in de vorm van co-creatie samen aan een plan te werken.
- Participatie ronde 3: het participatieplan blijft leidend. We gaan verder om de voorkeursvariant van de raad uit te werken. Dit gaat in de volgende stappen:
 1. Formulieren kaders: functies, aantal woningen, parkeren etc.
 2. Opstellen van een concept-gebiedsvisie en concept-stedenbouwkundig plan
 3. Participatie over deze documenten: ophalen van de reacties
 4. Waar mogelijk verwerken van de opmerkingen
 5. Vaststellen van de concept-gebiedsvisie in de gemeenteraad
 6. Definitieve gebiedsvisie (27 juni)
- Op 8 april 2024 organiseren we een gebiedsconferentie waarin veel ruimte is voor het geven van reacties op de concept-gebiedsvisie.
- Hierbij een samenvatting van de keuze van de gemeenteraad voor Variant A+ en de bijbehorende uitgangspunten. De groene onderdelen zijn aangenomen amendementen.

Onderdelen	variant A +
Woningbouwprogramma	700 à 850 woningen Variant A te kiezen, met dien verstande dat in de uitwerking in plaats van traditionele bouwblokken met binnentuinen gekozen wordt voor meer groen en compacte bebouwing met groene met groene daken en gevel en een aantrekkelijke openbare ruimte in lijn met variant B
Grootte	Binnen de mogelijkheden 10% kleinere huur- en koopwoningen te realiseren (met gebruik van afwijkingbevoegdheid o.b.v. Woonvisie en A8-2023)
Toewijzing	Inzet om 50% van de huurwoningen en deel van de betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan mensen met vitale beroepen of inwoners met binding aan de gemeente
Werk- en voorzieningen programma	5.000 à 10.000 m2 BVO
Mobiliteitsmaatregelen Ingrepen OR en weginfra	Kleine ingrepen Streven naar maximaal STOMP Zoeken naar mogelijkheden om de verkeersveiligheid te bevorderen, ook buiten het plangebied
(auto)parkeernorm per woning	Gemiddeld tussen de 1,0 à 0,8 Parkeernorm van 1,0 voor koopwoningen en een naar doelgroep gedifferentieerde parkeernorm van ten minste 0,5 voor huurwoningen
Busstation	Optimaliseren busstation op huidige locatie (noordzijde)
Duurzaamheid (convenant duurzame woningbouw)	Brons Streven naar ambitieniveau Goud
Financiële haalbaarheid	Integrale kostenneutrale (gemeentelijke) business case Het vergroten van de financiële robuustheid van de Spoorzone Balthoven waarbij aanvullende middelen (subsidies e.d.) worden besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte

-
- Vragen van deelnemers:
 - *Wat legt de gebiedsvisie vast, en tot in welk detailniveau?*
Antwoord: De gebiedsvisie beschrijft het hele plangebied Spoorzone tot in meer detail dan een normaal visiedocument. Het gaat om bouwhoogte, functies, aantallen, het soort bebouwing, maar bijvoorbeeld ook om de inrichting van de buitenruimte.
 - *Valt het verplaatsen van het busstation ook hieronder?*
Antwoord: De provincie is nog met deze vraag bezig. De gemeenteraad heeft met de keuze voor de voorkeursvariant wel gekozen voor een variant die als uitgangspunt een busstation aan de noordzijde heeft.
 - *Is het doel van vandaag om input te geven voor de gebiedsvisie?*
Antwoord: nee, vandaag vooral op het proces van de participatie, en de aandachtspunten die jullie daarbij willen meegeven.
 - *Er is in ronde 1 en 2 ook al veel input opgehaald van deelnemers, hoe nemen jullie dat nu nog mee?*
Antwoord: aan het einde van ronde 3 komt er een definitief participatieverslag, waarin we precies uitleggen van alle input hoe we het verwerkt hebben en waarom.
 - *Ik mis sommige kaders in de afbakening van variant A. Dit gaat om klimaatbestendigheid, circulair en energie-positief bouwen, groene en leefbare openbare ruimte, etc. Worden deze ook meegenomen?*
Antwoord: ja, deze worden ook meegenomen, maar staan hier niet vermeld, omdat deze wettelijk vast zijn gelegd en dus niet ter discussie staan. De plannen moeten voldoen aan deze normen. Het is aan de ontwikkelaars om daaraan te voldoen.
 - *We hebben eerder zorgen geuit over mobiliteit en verkeer, komen de antwoorden op die vragen in de gebiedsvisie?*
Antwoord: dit project omvat alleen het plangebied van de Spoorzone. De verkeersdruk die veroorzaakt wordt door het project Spoorzone wordt binnen het project opgelost, dit wordt benoemd in de gebiedsvisie. Andere verkeersproblematiek buiten het plangebied bestaat al langer. Het college heeft besloten dat dit een losstaand project is. Dit zal dus niet behandeld worden in de gebiedsvisie van de Spoorzone. De rotonde bij het station aan de noordzijde, de Soestdijkseweg Noord, de kruising met de Gezichtslaan en de Gezichtslaan worden niet meegenomen in het project Spoorzone, de rotondes bij de Leijenseweg en de Plus worden wel meegenomen in project Spoorzone
-

- Opmerkingen van deelnemers:
 - *Winkeliersvereniging: We zien veel dingen die we hebben benoemd in het participatietraject onvoldoende terug in de variant die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Dat valt tegen. Voor ons voelt de participatie daardoor grotendeels als mislukt. Wij maken ons zorgen over de lage parkeernorm in variant A. Dit gaat volgens ons zorgen voor druk op de parkeerplaatsen in het centrum. Het is vervelend dat het onderzoek naar mobiliteit en parkeren pas uitgevoerd wordt na de keuzes in dit project.*
 - *Bewonersvereniging Bilthoven Noord: we hebben het gevoel dat de regels tussendoor steeds veranderd worden, eerst met de aantallen woningen, en nu met het verlate mobiliteitsonderzoek. Dit is onprettig.*
 - *Bewonersvereniging Bilthoven Noord: we willen nog opmerken dat het plaatsen van het busstation aan de noordzijde geen expliciet besluit is van de gemeenteraad, want er heeft geen debat over plaats gevonden. Het is een uitgangspunt. Het is dus belangrijk dat de locatie van het busstation nog goed uitgewerkt wordt.*

3. Reacties deelnemers: wat zij als (bewoners)organisatie vonden van de participatie in ronde 2 en wat zij belangrijke aandachtspunten vinden voor ronde 3

- Kennisteam Wonen: Wij zijn redelijk positief over participatie in ronde 1 en 2. Tertium en het projectteam van de gemeente hebben hun best gedaan. Maar niet alle vragen van het kennisteam zijn beantwoord, bijvoorbeeld over de financiële haalbaarheid. Het zou goed zijn als de financiën – deels - openbaar gemaakt worden, of vertrouwelijk gedeeld worden met het Kennisteam. Voor de besluitvorming is het essentieel om te weten wat de financieringstermijn is. Een langere financieringstermijn geeft meer ruimte voor duurzame bouw.
- Platform3R: mijn ervaring is dat er niet goed is geluisterd naar de uitkomsten van de participatie. Er is in de gemeenteraad gesproken over grootschalig draagvlak voor het project Spoorzone, maar daar hebben wij niets van gemerkt. Er zijn tijdens de participatie zorgen uitgesproken over de verkeersdruk en -veiligheid, de bouwhoogte, de hoeveelheid woningen en de positie van de woningen. Deze punten is naar ons gevoel niets meegedaan, de punten worden uit het project geschrapt of er wordt niet naar geluisterd.
- Bewonersvereniging Bilthoven Noord: Wij sluiten ons aan bij wat het standpunt van Platform3R. Er is niet goed geluisterd naar de input vanuit de

participatie en ons vertrouwen dat dat nog gebeurt is laag. Ook vinden we dat de belangen van de direct omwonenden te weinig zijn meegewogen. De wethouder gaf aan niet alleen te luisteren naar de uitkomsten van het participatietraject, maar ook naar de mensen die niet geparticipeerd hebben, zoals woningzoekenden. Maar zij hadden ook kunnen mee-participeren en hebben ervoor gekozen dat niet te doen. Voor de omwonenden hebben de plannen veel gevolgen, dus onze wensen en zorgen zouden zwaar meegewogen moeten worden. Verder mist mobiliteit in de plannen, daar moet meer informatie over komen. BBN heeft vanaf het begin gevraagd om een integrale visie. Wij vinden het niet acceptabel dat de verkeersproblematiek niet in de integrale visie wordt meegenomen en nu ineens als losstaand project wordt gezien en na de gebiedsvisie verder onderzocht wordt. Kan het gebied deze hoeveelheid bewoners aan? Wij betwijfelen dat. Ten slotte: tijdens het proces zijn de plannen te laat gecommuniceerd om goed te kunnen participeren. In het vervolg zou het prettig zijn informatie gedeeld wordt ter voorbereiding op participatiebijeenkomsten.

- Woonspraak huurdersvereniging wil nog geen mening uitspreken, wil de stukken (concept-visie) eerst goed bekijken. Een belangrijk aandachtspunt is wel de woninggrootte, deze lijkt nu voor veel huurders te klein te worden.
- Wijkraad De Leijen: We hebben behoefte aan meer duidelijkheid van wie de gesprekspartners zijn. Wij zijn hier niet alleen om over de Spoorzone te praten, maar over onze hele leefomgeving. Met wie moeten we bijvoorbeeld praten over de verkeersproblematiek? Het zou goed zijn als daar wel iets mee gedaan wordt, ook al valt het niet onder het project Spoorzone. Daarnaast: de locatie van het busstation is verwarrend, want we dachten dat de provincie nog een onderzoek doet, maar nu blijkt dat de raad daarover al een besluit heeft genomen. Het is onduidelijk wie waar over gaat.
- Huize Het Oosten: de stijl en parkachtige omgeving van Huize Het Oosten heb ik veel aangegeven in de participatie als goede optie voor de buitenruimte, dat zie ik nog niet helemaal goed terug in de plannen. Het zou goed zijn als dit in de gebiedsvisie en het stedenbouwkundigplan wel meegenomen wordt. De gemeente is zeer welkom om een keer bij ons te komen kijken.
- PGD: Wij maken ons zorgen over de duur van het project. We zijn bang dat de bouw te langzaam zal zijn om verdere leegloop in de Kwinkelier te voorkomen. De huidige geplande grote hoeveelheid lage huur en

middenhuur maakt het voor ontwikkelaars minder gunstig om te bouwen, wat voor een langer proces kan zorgen.

- Winkeliersvereniging Bilthoven Centrum: als winkeliers maken wij ons heel zorgen over de verkeerssituatie. Met dit aantal woningen wat nu beoogd wordt, zien wij niet hoe er een goed plan kan komen voor de winkels. We verwachten dat er veel auto's uit de Spoorzone geparkeerd gaan worden in het centrum, waardoor winkelend publiek niet meer kan parkeren en ergens anders zullen gaan winkelen.
- Bewonersvereniging Julianaflat: Wij hebben de participatie positief ervaren, zijn vanaf het begin goed benaderd en hebben het gevoel voldoende gehoord te zijn. Ons streven was om het lage winkelgebouw als onderdeel van het Dudok-monument te behouden en dat is opgenomen in de plannen. Aandachtspunten voor het vervolg: de fietsenstalling hier om de hoek is erg vol en rommelig, en vraagt om een herinrichting. Ook zijn wij ervoor om bij de Timpe de markante gevel van het gebouw van Jean Heybroek te behouden. Deze meer dan 100 jaar oude gevel kan als industrieel erfgoed beschouwd worden en we zouden het waarderen als deze behouden blijft als herinnering voor een plaatselijk bedrijf dat hier 70 jaar was gevestigd.

4. Afsluiting en rondvraag

- Projectteam gemeente: Wij horen dat er behoefte is aan meer ruimte voor input. Dat is lastig want er is veel tijdsdruk op dit project. We delen jullie zorgen over de complexiteit van het project en de delen die erbuiten vallen. In de gebiedsvisie zal duidelijker worden wat wel en niet onder dit project valt. We zullen een contactenlijst maken van wie over de andere projecten gaan, zoals de verkeersproblematiek.
- Vraag: Er staan borden bij het Rembrandtkwartier, waar gevraagd wordt om input van omwonenden over bouwplannen. Dit is van de ontwikkelaar, maar staat ook het logo van de gemeente op. Dat is raar naast de reguliere participatie. Antwoord gemeente: Hier is de gemeente niet bij betrokken, de ontwikkelaar heeft zelf het logo van de gemeente toegevoegd.
- Platform3R en Winkeliersvereniging: de maatschappelijke bijdrage mist in het project Spoorzone. Het zou goed zijn als er meer aandacht komt voor andere zaken dan enkel woonruimte.

- Bewonersvereniging Bilthoven Noord: Op 21 december hebben we bij elkaar gezeten over de financiële haalbaarheid, jullie zouden een verslag maken van die vergadering. Kan dat gemaakt worden? Anders hebben wij ook een geluidsopname, deze kunnen we ook verspreiden als dat handiger is.

5. Toelichting participatie in ronde 3 (Michiel Hulshof)

- Gezien de beperkte tijd, ga ik hier kort over zijn. Het belangrijkste participatie moment is de gebiedsconferentie op 8 april. Het wordt een bijeenkomst met de focus op werkgroepen, zodat er gefocust input opgehaald kan worden. Dit gebeurt in 4 groepen, met als onderwerpen 1) groen en duurzaamheid, 2) Het stedenbouwkundig plan en 3) Mobiliteit (wat ook verkeersveiligheid bevat). Het onderwerp voor het vierde thema ligt nog open, hier zouden we graag input van jullie op hebben.
- Suggesties voor onderwerpen van deelnemers:
 - Financiële haalbaarheid
 - Functies/voorzieningen (scholen, gezondheidscentra)
 - Het elektriciteitsnet
- *Vraag: voor de participatie van 8 april zou het nuttig zijn om eerder dan 2 dagen vooraf de stukken te krijgen, zodat we een gefundeerde mening kunnen vormen. Is dit mogelijk?*
Antwoord gemeente: dit gaan we zeker proberen, maar de planning is erg krap, dus dat kunnen we niet toezeggen. Hier komen we op terug.