



Advies Woningbouwlocaties dorpskern De Bilt

14 februari 2021



Introductie

Beste Gemeente De Bilt,

Naar aanleiding van uw verzoek om mee te werken aan een advies aan de gemeenteraad over woningbouw, ontvang u hierbij onze bijdrage. De aangedragen locaties zijn eerste gedachten. Belangrijker vinden wij het dat woningbouw in dorpskern De Bilt gebeurt met inachtneming van de uitgangspunten dat een woningbouwplan integraal opgezet is, in samenspraak met inwoners opgesteld is en voldoet aan een woningbouwbehoefte voor diverse doelgroepen.

Wij zien uw reactie op dit advies met belangstelling tegemoet.

Namens bewoners rondom basisschool De Rietakker,

Caja de Vries
Nico Kuiper



Vraag van Gemeente De Bilt

Als onderdeel van het participatietraject 'Samen werken aan wonen' vraagt Gemeente De Bilt inwoners om mee te denken over mogelijke bouwlocaties binnen de gemeentegrenzen. Tot 15 februari 2021 krijgen alle bewoners gelegenheid om samen te werken aan een advies aan de gemeenteraad. Daarbij gaat het niet alleen om kansrijke locaties voor woningbouw, maar ook om adviezen en wensen over het wonen in de gemeente in de toekomst.

Zie ook de nieuwsbrief vanuit Gemeente De Bilt van december 2020:
<https://gemeente-de-bilt.email-provider.nl/web/aaqbzyuxo4/adphcbphbt>



Uitgangspunten advies

We hebben de volgende uitgangspunten gehanteerd om tot dit advies te komen:

- De behoefte aan woningen in deze regio is groot. Iedere gemeente en iedere dorpskern zal moeten bijdragen om het aantal woningen te verhogen in alle woonsegmenten.
- De dorpskern De Bilt is vrijwel volledig volgebouwd binnen de gestelde rode contouren. Dit betekent dat significant meer woningen alleen gerealiseerd kunnen worden middels verdichting en middels uitbreiding van het bestaande bebouwde gebied. Verdichting is mogelijk bij iedere herontwikkeling van een woonlocatie. Uitbreiding van het bestaande bebouwde gebied is mogelijk door het oprekken van de rode contouren. We adviseren om voor beide opties de mogelijkheden te onderzoeken als onderdeel van een plan waarin ook gedacht is aan verkeersstromen, duurzaam bouwen en diversiteit van bewoners.. Alleen de combinatie van verdichting en uitbreiding zal significant meer woningen opleveren.
- Het huidige participatietraject voor inwoners loopt t/m 15 februari 2021. Om hier een passend vervolg aan te geven adviseren we om samen met de betreffende inwoners een verdichtingsstudie te starten voor de aangedragen locaties binnen de rode contouren. Er wordt geadviseerd om hierbij gebruik te maken van de kennis vanuit het Kennisteam Wonen met daarin deskundige inwoners. Op deze manier kunnen locaties herbestemd worden ten behoeve woningbouw in samenhang en samenspraak met hun omgeving.
- De dorpskern De Bilt is aan drie kanten (oost, west en zuid) omgeven door groen en natuur. Ons advies is om te onderkennen dat uitbreiding van het bebouwde gebied onvermijdelijk is, en dat voor deze uitbreiding groene locaties gebruikt kunnen worden die grenzen aan de rode contouren en momenteel geen functie hebben als publiek groen. Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor duurzame woningbouw.

Omgevingsvisie



De uitgangspunten van de Startnotitie Omgevingsvisie De Bilt 2040 en de omgevingsvisie van de provincie Utrecht geven goede aanknopingspunten voor een kader bij de woningbouwopgave. Wij zijn van mening dat het belangrijk is om een bijdrage te leveren aan de lokale én de regionale opgave op het gebied van wonen, recreatie, mobiliteit, werken, klimaatverandering en de energietransitie.

De onderwerpen die een relatie tot de woningbouwopgave hebben en die worden gezien als prioriteit voor binnen de kern De Bilt zijn:

- Extra woningen die gebouwd worden passen bij de behoefte en zijn ruimtelijk inpasbaar. Bij een tekort aan ruimtelijke inpasbaarheid wordt gekeken naar mogelijkheden buiten de kern.
- Leefomgevingskwaliteit wordt gegarandeerd: voldoende plekken waar de lokale gemeenschap elkaar kan ontmoeten en kan bewegen. Dit wordt geïntegreerd met toegang tot voorzieningen en een groene omgeving waarbij verschillende opgaven slim gecombineerd worden.
- Voorzieningen zoals winkels horeca, sport- en spelvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen en sociaal-maatschappelijke voorzieningen blijven mee ontwikkelen zodat ze aansluiten bij de veranderende behoefte van de inwoners.
- Toename van verkeer is ruimtelijk passend en wordt op drukke hoofdwegen niet verder verhoogd.

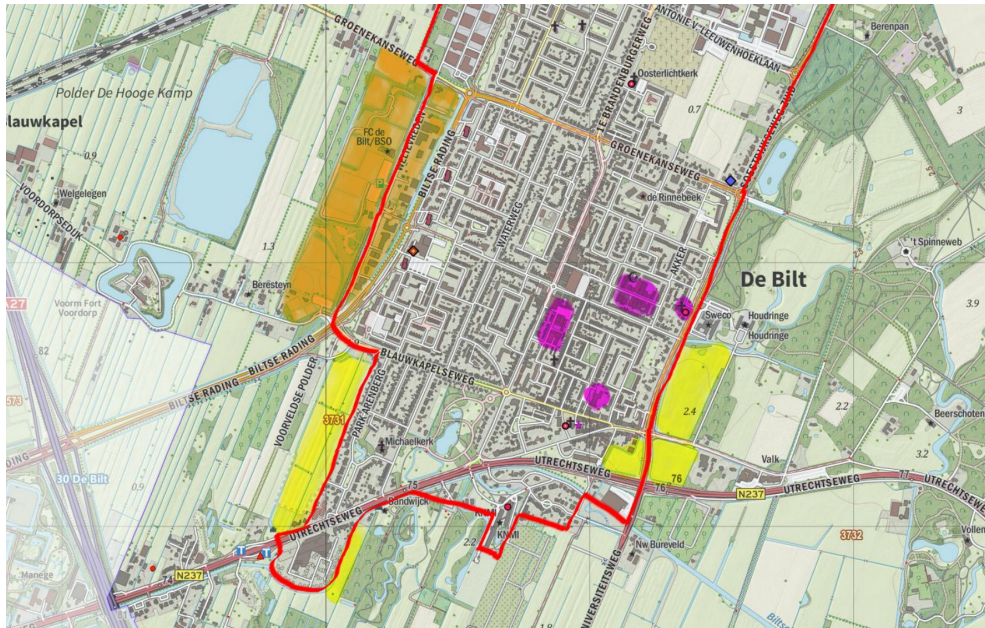


Locaties mogelijke woningbouw

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten zien we drie categorieën locaties die geschikt kunnen zijn voor woningbouw:

1. Locaties binnen de bebouwde dorpskern De Bilt die door herstemming voor woningbouw geschikt gemaakt kunnen worden en waar woningbouw een positieve stimulans is voor de leefomgeving. Hierbij denken we aan de **Jasmijnstraat (oude schoolgebouw)**, de **Molenkamp**, de **Ambachtstraat** en de **Immanuelkerk**. (paars op de kaart)
2. Locaties aan de rand of net buiten de bebouwde dorpskern De Bilt waar door herbestemming ruimte voor woningbouw ontstaat. Hierbij denken we vooral aan **beide zijden van Weltevreden**. De oostelijke zijde van Weltevreden sluit aan op reeds bestaande bebouwing, en door aan de westelijke kant een omnisportvereniging te creëren ontstaat op andere locaties weer ruimte voor woningbouw. (oranje op de kaart)
3. Locaties buiten de bebouwde dorpskern De Bilt waar gefaseerd nieuwe woningen gecreëerd kunnen worden, ieder in samenhang met de omgeving en als onderdeel van een groter plan waarin ook groen, verkeer en voorzieningen worden meegenomen. Net zoals dit in het verleden in de huidige dorpskern De Bilt gerealiseerd is. Hierbij denken we aan de ruimte **rondom de kruising van de Utrechtseweg met de Universiteitsweg / Soestdijkseweg** en het gebied tussen de Utrechtseweg en de Biltse Rading. (geel op de kaart)

Locaties mogelijke woningbouw (kaart)



Rode contouren: Bouwgrenzen in
Provinciaal beleid

Herbestemming binnen rode contouren
ten behoeve van woningbouw.

Herbestemming rondom de rode
contouren ten behoeve van woningbouw.

Herbestemming buiten rode contouren
ten behoeve van woningbouw.



Kaarten

Kansenkaart waarop bewoners inwoners van Gemeente De Bilt kunnen aangeven waar ze kansen zien voor woningbouw:

<https://www.debilt.nl/toegang-naar-kansenkaart-wonen/de-bilt>

Rode contouren (grens bebouwing vastgesteld door Provincie Utrecht):

<https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.PV1612PRV-VA01?s=SALu2DI-AXn6ukHESUEdFDwBIOAfw>