



Betreft: Advies participatie woningbouwlocaties gemeente De Bilt van LENTI Groenekan v2

Datum: 14-02-2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bied ik mijn advies aan in het kader van het participatieproces Samen Werken aan Wonen in de gemeente De Bilt. Ik woon in Groenekan en heb als zelfstandige dit idee uitgewerkt vandaar dat ik het aanbiedt vanuit 'LENTI'.

Dit advies gaat niet alleen over een specifieke locatie maar zou een heel goed voorbeeld kunnen zijn voor veel meer locaties en kansen in de toekomst. In de nu gevraagde participatieronde wordt in eerste instantie gezocht naar locaties binnen de rode contour. In de kernen De Bilt en Bilthoven Zuid zijn voor de korte termijn nog wel een aantal herontwikkelingslocaties te vinden. Het bebouwen van restgroen stuit al snel op veel bezwaren is gebleken. Wellicht dat met beschikbare herontwikkeling locaties en een uitleg locatie in Maartensdijk de doelstellingen voor een groot deel en op redelijke korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Maar de wereld houdt niet op te bestaan in 2030. Indien alleen al voor autonome groei van de bevolking woningen nodig zijn dan zal toch breder gekeken moeten worden.

In de kernen Maartensdijk, Hollandsche Rading, Westbroek en Groenekan is bouwen binnen de rode contour een zeer lastige opgave. De kwaliteiten van deze kernen komen juist voort uit wat meer ruimte, doorzichten of veel opgaand groen. Verdichten in deze kernen leidt direct tot afname van de kernkwaliteiten en daarmee de aantrekkelijkheid en verscheidenheid van de kernen. In de directe omgeving van Utrecht zijn ze redelijk uniek: landelijke sfeer, ruimte, goed bereikbaar, voorzieningen allemaal om de hoek. Een bijzonder leefmilieu wat het gebied zo aantrekkelijk en populair maakt. De kernkwaliteiten van deze kernen geweld aandoen is als het slachten van de kip met de gouden eieren.

Soms lijkt het of de gemeente De Bilt denkt dat bouwen buiten de rode contour een doodzonde is en dat de provincie daar subiet voor gaat liggen. Maar dat lijkt toch veel genuanceerder te liggen. Vanaf de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie, welke vervangen is door de Provinciaal Ruimtelijke Verordening en nu weer wordt vervangen door de provinciale Omgevingsvisie, zijn duidelijke voorwaarden gesteld aan het bouwen buiten de rode contour. Met name wordt er ruimte geboden aan kleinschalige verstedelijking in de kernrandzone's. Deze ruimte wordt geboden onder zeer strikte voorwaarden. Echter zijn de voorwaarden niet geheel goed meetbaar of in te vullen en nog onderhevig aan ambtelijke en politieke afwegingen.

Eenzijds gelden hier de regels voor inruil van verstedelijking (dit is anders dan de regels rood voor groen of rood voor rood regels) en anderzijds gaat het om ruimtelijke kwaliteitsverbetering in ruil voor kleinschalige verstedelijking. Binnen de gemeente De Bilt is er nog geen ervaring met deze regels en ook bij de Provincie is er nog niet veel ervaring waardoor is aan te geven hoe wordt gemeten of in welk licht we deze regels moeten plaatsen. Maar ze zijn niet voor niets stevast opgenomen in elk opvolgend visiedocument. Voor de gemeente De Bilt kunnen deze regels bij uitstek van pas komen, nu en in de toekomst.

In mijn optiek is voor de beleving van de kwaliteiten van Groenekan, van reuzebelang dat de kern is omsloten door groen. Groen in de vorm van landerijen en natuur. Hierbij zijn voornamelijk de landerijen echter wel zeer kwetsbaar. De toenemende noodzakelijke schaalvergroting in de agrarische sector maakt versnipperde stukjes weidegebied steeds minder interessant. Het groen tussen De Bilt en Groenekan bestaat voornamelijk



uit dergelijke versnipperde stukjes waarvan de toekomst onzeker is. Een boerderij die leeg staat en waarvan de activiteiten weinig toekomst lijken te hebben, een stuk weiland (7Ha) van de gemeente die zij ooit gekocht heeft om daar een KNLTB kantoor te laten verreizen (en waarvan ze de investering graag terug ziet), een oude kwekerij en nog wat particulieren ertussen. Met middenin een lelijk gedateerd kantoorgebouw waarvan zelfs in de Gebiedsvisie De Bilt-West bijna letterlijk wordt genoemd dat het mooi zou zijn als die zou verdwijnen (saneren grootschalige en gebiedsvreemde bebouwing). In het noorden ligt landgoed Beukenburg en in het zuiden de Hooge Kampse Plas. Beide natuurgebieden, die er enorm bij gebaad zouden zijn om een goede fysieke verbinding met elkaar te hebben.

Samen met buro Maan heb ik een concreet plan uitgewerkt in de vorm van een visie. De stedenbouwkundige prenten in de visie moeten worden gezien als mogelijke uitwerkingen. We hebben onze visie in juni 2020 reeds aan de gemeente gepresenteerd. Tot op heden is het voor de gemeente lastig geweest om te bepalen in welke context dit voorstel moet worden beoordeeld. Het is een aanbieding tot samenwerking, gericht op de nieuwe manier van werken zoals bedoeld in de omgevingswet met veel participatie. Wellicht is het gelijk een politieke vraag of de gemeente mee zou kunnen werken aan de uitwerking van dit initiatief.

De ruimtelijke doelen zijn helder omschreven in bijgaande visie. Simpel gezegd wordt het kantoorgebouw aangekocht en gesloopt (zittende huurders worden begeleid bij het vinden van nieuwe ruimte). Het weiland wordt van de gemeente gekocht. Het geheel wordt als natuur bestemd en ingericht in samenspraak met en in eigendom overgedragen aan bij voorkeur Het Utrechts Landschap. In het plan wordt meegenomen dat het weiland van de gemeente wordt aangekocht voor de oorspronkelijke aankoopwaarde en gaandeweg is al gesproken over de mogelijkheden om de herinrichting van de Groenekanseweg ter plaatse mee te nemen in het project.

Hierdoor zal het gebied robuuster worden en betere bescherming bieden tegen opkomende verstedelijking. Het zal na realisatie beter bestand zijn tegen invloeden van buitenaf. Het brengt de fysieke verbinding tussen Beukenburg en De Hooge Kampse Plas dichterbij. Daarnaast geeft het invulling aan de toenemende woningvraag op een plek die daar goed passend is.

Het nu uitwerken van dit plan gaat inzicht geven in de werkelijke mogelijkheden om al dan niet buiten de rode contour te bouwen. Op de digitale kanskaart staan veel locaties aangewezen die buiten de rode contour liggen en zullen allemaal aan dezelfde beleidsregels van de provincie moeten voldoen. Het verworven inzicht, kennis en ervaring die door de uitwerking van dit initiatief kan worden verkregen, kan worden ingezet bij de beoordeling van andere locaties en voorstellen.

Concluderend is het mijn advies om in samenwerking het plan "Groener kan" aan te bieden aan de raad van de gemeente de Bilt. Ik hoor graag hoe u hier tegenover staat.

Met vriendelijke groet,

Jelle de Wit

