

## ADVIES KLANKBORDGROEP CENTRUMPLAN BILTHOVEN OVER BEELDKWALITEITPLAN

### Beeldkwaliteitplan is goed toetsingskader voor gewenste inrichting centrumgebied .....

Het Beeldkwaliteitplan<sup>1</sup> schetst een inspirerend beeld van de gewenste hoogwaardige uitstraling van het nieuwe centrumgebied van Bilthoven. Het plan geeft goede richtlijnen voor de te bereiken sfeer en kwaliteit van de gebouwde omgeving en inrichting van de openbare ruimte. Het waarborgt als generiek toetsingskader in voldoende mate het welstandsbeleid en biedt een aantrekkelijk perspectief voor ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers.

Het Beeldkwaliteitplan doet recht aan de in het Masterplan gewekte verwachtingen en biedt tevens een afdoende kader voor nadere uitwerking in de stedenbouwkundige plannen van de onderscheiden deelgebieden in het centrum. Het proces waarlangs het plan tot stand is gekomen, met o.a. op diverse momenten ruime gelegenheid voor inbreng van wensen en ideeën vanuit de Klankbordgroep en haar achterbannen, geeft vertrouwen in de afwegingen die ten grondslag liggen aan het nu voorliggende plan en biedt een goede basis voor de samenwerking in de nadere uitwerking in de plannen voor de deelgebieden.

### ..... mits een aantal kritieke zaken in de politieke besluitvorming expliciet wordt meegenomen.

Dit op zich positieve advies is echter geconditioneerd. En wel door de volgende kritieke zaken, die deels in lijn liggen met de voorwaarden en kanttekeningen uit ons advies over het Masterplan<sup>2</sup> en die in de politieke besluitvorming om een oplossing vragen:

#### 1. Zorg over robuustheid vraagt risico-analyse en een ontwikkelingsstrategie

We maken ons zorgen over de robuustheid van dit Beeldkwaliteitplan, dat niet alleen een groot gebied beslaat, maar ook een lange looptijd van realisatie omvat. Deze zorg is mede ingegeven door onze onbekendheid met de exploitatie die onder het plan ligt en de daarin al dan niet voorziene risico's en bijbehorende beheersmaatregelen. Wat bv. als onder invloed van de economische situatie en/of zich wijzigende ontwikkelingen in de detailhandel in Bilthoven e.o. onderdelen van het plan niet of sterk vertraagd kunnen worden uitgevoerd, wat als er geen investeerders zich melden die bereid zijn onder de gestelde kwaliteitsnormen te ontwikkelen, wat als het te realiseren woonmilieu niet in overeenstemming blijkt te zijn met de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte. Immers, eenmaal gesloopt is er geen weg terug! Langdurig braakliggende terreinen zouden ernstig afbreuk doen aan de nagestreefde kwaliteit in het hele gebied. En het valt te betwijfelen of de gemeente De Bilt in zo'n situatie uit eigen middelen kan bijspringen.

Wij pleiten daarom nadrukkelijk voor een serieuze risico-analyse en het benoemen van terugvalopties, gekoppeld aan de verschillende deelgebieden in het centrum. Ook een ontwikkelingsstrategie voor het hele centrumgebied is ons inziens een onmisbare voorwaarde voor een realistische en afgewogen basis voor uitvoering van dit plan.

#### 2. Impact bouwhoogtes en inpassing nieuwbouw in omgeving nog onvoldragen en onvoldoende verbeeld

Wij constateren dat de uitwerking van de voorziene (in het Masterplan vastgelegde) bouwhoogtes naar de resulterende beeldkwaliteit binnen het centrumgebied nog onvoldragen is. Voortschrijdend inzicht n.a.v. discussies in verschillende gremia de afgelopen weken heeft geleerd dat het lastig is in algemene zin een goed beeld te krijgen van de impact op de omgeving van de in het Beeldkwaliteitplan vastgelegde richtlijnen m.b.t. bouwhoogtes. Dit leidt tot onrust en zorg voor te veel grootschaligheid in het centrumgebied en ongewenste effecten t.o.v. maat en schaal van de bestaande bebouwing.

Duidelijk is dat de vele (7-8) omvangrijke en projectmatig te ontwikkelen nieuwbouwcomplexen<sup>3</sup>, ieder op zich en zeker in samenhang, door hun grote ingreep en in-één-klap realisatie beeldbepalend voor het nieuwe centrum zullen worden en dus de nieuwe ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk vormgeven. In mindere mate is dit het geval voor de meer pandsgewijze en in de tijd gefaseerde ontwikkeling van individuele bouwprojecten. Op basis van de schetsen en referentiebeelden uit het Beeldkwaliteitplan is het niet goed mogelijk een juiste voorstelling te maken van de resulterende centrumaanklik, ook niet in termen van bouwvolumes en hoogteverschillen.

Wij pleiten daarom met klem om op korte termijn (nog vóór de informatieavond) architectonische modelstudies voor de nieuwbouwprojecten en een maquette voor het gehele centrumgebied te laten vervaardigen, zodat een realistisch beeld kan worden verkregen hoe de principes van het Beeldkwaliteitplan naar de praktijk uitwerken. Alleen dan kan er gerichte discussie en vervolgens goed afgewogen besluitvorming ter zake plaatsvinden.

#### 3. Hoek Julianalaan/Koperwieklaan onlosmakelijk onderdeel

Het gebied ten noordoosten van De Kwinkelier, tussen de Julianalaan en de Koperwieklaan, staat in het Beeldkwaliteitplan aangemerkt als "aandachtsgebied", maar krijgt geen nadere uitwerking in het plan zelf. Terwijl dit gebied de toegang is tot het centrum vanuit de richting Den Dolder en functioneel integraal onderdeel vormt van het centrumgebied.

<sup>1</sup> Uitgangspunt is de versie van 16 september 2009, aangevuld met de wijzigingen als aangegeven door BDP.Khandekar (a) in haar notitie van 19 oktober 2009 naar aanleiding van het eerste commentaar van en discussie met het Kernteam van de Klankbordgroep en (b) in haar memo van 26 november 2009 over aanpassing van de bouwhoogtes n.a.v. discussie met de gehele Klankbordgroep.

<sup>2</sup> "Advies Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven over Masterplan Centrumgebied" van 16 december 2008 en "Boodschappen Klankbordgroep aan Gemeenteraad" van 12/26 februari 2009.

<sup>3</sup> Als grootschalige nieuwbouwprojecten (met veelal de gemeente in een regierol) kunnen worden aangemerkt: de Driehoek aan Emmaplein-westzijde, het blok Emmaplein-oostzijde, de zgn. poortgebouwen aan weerszijden van het spoor, de doorsteek Julianalaan-Vinkenplein, het gebouw aan de kop van het Vinkenplein, Julianalaan 42-50 en de beide tunnels met toeleidende wegen.

Aangezien dit gebied op afzienbare termijn zal worden herontwikkeld, zijn wij van mening dat het onlosmakelijk onderdeel moet uitmaken van dit Beeldkwaliteitplan (bv. in de vorm van een aanvulling, ter voorkoming van vertraging in besluitvorming). Planexploitatie-technisch kan het gebied eventueel anders worden gepositioneerd.

#### 4. Nieuwbouw langs Emmaplein-west en by-pass beter inpassen in de omgeving

Voor wat betreft de nieuwe bebouwing van de "Driehoek" aan het Emmaplein en langs de by-pass pleiten wij voor minder gesloten "traditionele" gevelwanden en meer afwisseling in bouwhoogtes. Dat zou beter aansluiten bij het historische beeld van de Soestdijkseweg met losse grotere villabebouwing en visueel een soepeler overgang mogelijk maken naar de voorgestelde drie hogere gebouwen in de directe omgeving van het station. Het beeld dat wij hierbij voor ogen hebben zijn "urban villa's", die tevens een doorkijk naar het achterliggende gebied van de driehoek mogelijk zouden maken voor de bewoners van het appartementengebouw aan de Spoorlaan. Bewoners die met de by-passstunnel voor hun deur al behoorlijk inboeten aan woonkwaliteit. Ook de sociale veiligheid van de aan het spoor liggende openbare fietsenstalling zou gebaat zijn met een minder afgesloten situatie.

#### 5. Nuanceringen nodig i.v.m. economische haalbaarheid en ruimte voor particuliere initiatieven

Een aantal principes uit het Beeldkwaliteitplan vraagt om nuancering in hun hantering in de praktijk. Dit vooral met het oog op de borging van economische haalbaarheid en van voldoende ruimte voor particuliere initiatiefnemers, zeker waar het al langer bestaande initiatieven betreft die bovendien vanuit de gemeente steeds zijn gestimuleerd.

Wij pleiten ervoor het principe van "overal een kap op het dak" minder als doctrine te hanteren. Platte daken (mits architectonisch vormgegeven, bv. terugliggende bovenste woonlaag in de vorm van een penthouse) zouden ook mogelijk moeten zijn, zeker als dat de economische haalbaarheid bevordert.

Het expliciet benoemen van een beperkt aantal panden (i.c. op het Emmaplein) als bij voorkeur niet te slopen roept het beeld op van rechtsongelijkheid (want: waarom nergens elders?). Als de bedoeling is beeldbepalende diversiteit in een volledige gevelwand te borgen, dan kan dat op minder pand-specifieke wijze worden aangeduid. Waar (bv. voor Emmaplein-oostzijde) wordt gesproken over "om de hoek bouwen", moet het duidelijk zijn dat ook om de hoek (aan Julianalaan resp. Nachtegaallaan) de bouwhoogte dezelfde kan zijn.

#### 6. Bepaalde planonderdelen blijvend onbevredigend en/of vragen nader onderzoek en besluitvorming

Bepaalde onderdelen uit het Beeldkwaliteitplan (voor een aantal waarvan wij reeds in ons advies over het Masterplan gerichte aandacht hebben gevraagd), blijven niet bevredigend uitgewerkt en vragen aanvulling:

- De plannen voor De Kwinkelier blijven een te hoog black box-gehalte houden.* Synchron geeft nog steeds geen inzage in de nieuwe bouwplannen, ondernemers blijven onzeker over het hoe, wat en wanneer van de renovatie. De stedenbouwkundig supervisor heeft geen formele zeggenschap in dit gebied, ook niet wat beeldkwaliteit betreft. Het uitblijven van transparantie doet het onbehagen en wantrouwen met de dag toenemen, een uiterst onwenselijke situatie voor zo'n belangrijk onderdeel van het centrumgebied. In de bijlage<sup>4</sup> bij dit advies geven we aan dat o.i. nog wel degelijk mogelijkheden voor invloed bestaan.
- Met de zgn. *shared spaces* moet veel zorgvuldiger worden omgegaan, zeker op locaties waar veel (fiets)verkeersbewegingen zich voordoen, zoals bv. op de looper bij de stationstoegang. Diffuse ruimtes moeten worden voorkomen, veiligheid voor alle verkeersdeelnemers moet zijn geborgd. Fysieke scheiding van fietsers en voetgangers is gewenst, zeker daar waar het doorgaande fietsroutes betreft.
- Een visie op lokatie en inpassing in de openbare ruimte van *openbare toiletten* (die ook geschikt zijn voor rolstoelgebruikers) wordt node gemist in dit plan voor het nieuwe dorpscentrum.
- Het *bestratingsmateriaal* in relatie tot de toegankelijkheid en onderscheidbaarheid (zichtbaar, voelbaar) van de verschillende functies (voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer) voor personen met een beperking vraagt nader onderzoek (bv. door proefstroken) en genuanceerde specificatie.
- Aanvulling tot slot is vereist voor *de beeldkwaliteit van het bouwblok aan de noordzijde van het station aan de Jan Steenlaan*, een gebied dat weliswaar in een later stadium stedenbouwkundig zal worden uitgewerkt, maar waarvoor het beeldkwaliteitskader nu moet worden vastgelegd.

In onze advisering m.b.t. de deelplannen zullen we meer specifiek ingaan op de parkeerproblematiek, incl. een mogelijke heroverweging van een extra autoingang naar de Kwinkelier-parkeergarage vanaf de Julianalaan.

*Dit unanieme advies over de uitwerking van het Masterplan voor het centrum van Bilthoven naar een kaderstellend Beeldkwaliteitplan, is tot stand gekomen in de Klankbordgroep Centrumplan Bilthoven, waarin vertegenwoordigers van de volgende groeperingen zitting hebben:*

- Hart Voor Bilthoven, de combinatie van tien wijk- en bewonersverenigingen en daarmee een achterban vertegenwoordigend van 1400 huishoudens (ca. 3500 inwoners)
- Ondernemersvereniging Winkelcentrum Bilthoven, waarvan 85 van de 110 ondernemers in het dorpscentrum lid zijn
- de scholen in en rond het centrumgebied (drie middelbare en twee basisscholen)
- het Gehandicaptenplatform De Bilt
- de Ouderenraad De Bilt
- de Fietsersbond
- ROVER

<sup>4</sup> Bijlage "Ook voor De Kwinkelier beeldkwaliteitseisen vastleggen"