



Participatieverslag

Nieuwbouwlocatie Leyenseweg Bilthoven

3 augustus 2021

Status: Adviesteam, ontwikkelaar en gemeente gereageerd

De ———
——— Wjde
Blik ———

1. Aanleiding

Aalberts Ontwikkeling en DID Vastgoedontwikkeling hebben (via Leyenseweg Bilthoven, een gezamenlijke BV) in december 2019 het voormalige en leegstaande politiebureau aan de Leyenseweg in Bilthoven gekocht. Aalberts & Did BV, verder ontwikkelcombinatie genoemd, willen op het terrein woningen realiseren.

De gemeente De Bilt is in een vroeg stadium aangehaakt bij dit initiatief en wil het hiernaast gelegen volkstuinencomplex bij de gebiedsontwikkeling betrekken. Dit vanuit de grote woningbehoefte die in de gemeente leeft. Het samenvoegen van beide locaties biedt kansen om een integraal plan te maken met meer woningen en meer plankwaliteit. De gemeente is zelf eigenaar en verhuurder van de volkstuinen.

De ontwikkelcombinatie en de gemeente hebben eind 2019 afgesproken om omwonenden en andere stakeholders in een participatieproces te betrekken bij de planontwikkeling. De Wijde Blik is aange trokken om dit proces te begeleiden.



De projectlocatie. Aan de bovenzijde loopt de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, aan de onderzijde de Leyenseweg.

Dit verslag is opgesteld door De Wijde Blik. Zowel de ontwikkelcombinatie, de gemeente als het Adviesteam zijn in staat gesteld om met een reactie op de conceptversie te komen, maar dit uiteindelijke verslag komt, zoals in de participatieaanpak is toegelicht, volledig voor verantwoording van De Wijde Blik.

Rest mij, namens De Wijde Blik, alle betrokkenen bij dit proces, de leden van het Adviesteam en de vertegenwoordigers van gemeente, ontwikkelaar, SSW en stedenbouwkundig bureau SVP hartelijk te danken, voor hun grote inzet in dit proces en – ondanks het verschil in opvatting – constructieve opstelling.

3 augustus 2021, Theo Dohle, De Wijde Blik



2. Samenvatting resultaat

Gedurende circa anderhalf jaar is intensief overleg gevoerd met een Adviesteam met vertegenwoordigers van omwonenden en een vertegenwoordiger van de wijkvereniging Vogelenzang. Er zijn daarbij verschillende modellen besproken en veel wensen en aandachtspunten aan bod gekomen. Van zowel de kant van de omwonenden als van de ontwikkelcombinatie en de gemeente is bereidheid getoond om standpunten en visies op de planontwikkeling aan te passen, maar het is uiteindelijk niet gelukt om tot een planvoorstel te komen waar alle betrokkenen volledig achter kunnen staan. Belangrijkste verschillen zitten in het aantal woningen en de hoogte daarvan. Waar het huidige planvoorstel uitgaat van 68 woningen, vindt het Adviesteam een aantal van 50 à 60 maximaal. En waar een deel van de bebouwing in de laatste versie van het planvoorstel deels is voorzien in drie en deels in vier lagen (respectievelijk twee lagen met een kap en drie lagen met een kap) pleit het Adviesteam om alle bebouwing in maximaal drie lagen uit te voeren (twee lagen met een kap). In hoofdstuk 4 worden de punten waar wel en geen overeenstemming over is gevonden nader toegelicht.

3. Participatietraject

Het participatietraject is gestart met een brede buurtbijeenkomst op 19 februari 2020. Deze vond plaats in het voormalige politiebureau met circa 50 omwonenden en andere betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de randvoorwaarden vanuit de gemeente aangegeven voor de ontwikkeling. Ook is het participatieniveau aangegeven door de gemeente, als onderdeel van het participatiebeleid bij ruimtelijke projecten. Voor dit project is het niveau meedenken vastgesteld. Ook is de deelnemers gevraagd of zij voorstander waren van een compacte buurtvertegenwoordiging of van algemene participatiebijeenkomsten voor alle buurtbewoners. De voorkeur van de aanwezigen ging uit naar het eerste, waarna op deze brede buurtbijeenkomst mensen na afloop zich op konden geven als deelnemer van het Adviesteam.

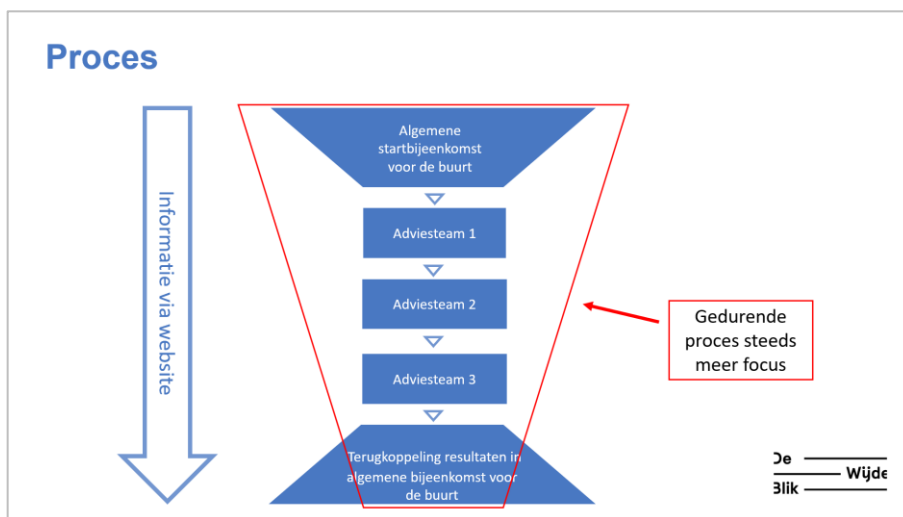
Dat hebben uiteindelijk 12 omwonenden gedaan, inclusief een vertegenwoordiger van de wijkvereniging Vogelenzang. Vanuit de gemeente namen de projectleider, de assistent-projectleider samen met een communicatieadviseur en stedenbouwkundige deel. Vanuit de ontwikkelcombinatie vertegenwoordigers van Aalberts Ontwikkeling en Did Vastgoed-ontwikkeling, verder een stedenbouwkundige vanuit bureau SVP en een procesbegeleider en verslaglegger van De Wijde Blik.

Kort na de brede buurtbijeenkomst gingen de corona-maatregelen in. Dat leidde tot vertraging en een eerste bijeenkomst van het Adviesteam op 20 april 2020, die vanwege de maatregelen online plaatsvond.

Tijdens deze bijeenkomst is dieper ingegaan op het niveau van meedenken. Dit is omschreven als:

- Vanuit het Adviesteam kan gevraagd en ongevraagd advies worden gegeven over de planontwikkeling.
- De ontwikkelaar en de gemeente doen hun best om aandachtspunten waarover consensus is in het Adviesteam te verwerken in de plannen.
- Voor punten waar dat niet kan, zorgen gemeente en ontwikkelaar voor een onderbouwing waarom dit niet verwerkt kon worden.

Ook is de procesaanpak nader toegelicht, conform onderstaand schema:



Tijdens de 2^e bijeenkomst van het Adviesteam is op verzoek van de deelnemers dieper ingegaan op het belang van de inbreng vanuit het Adviesteam. Daarbij is aangegeven dat de gemeenteraad van De Bilt uiteindelijk een besluit moet nemen, met daarbij inzicht in de belangen van omwonenden, maar ook van andere belanghebbenden, zoals de (huurders van) Woningcorporatie SSW en andere woningzoekenden. Daarnaast moet het voldoen aan de gemeentelijke Woonvisie en tot slot haalbaar zijn voor de ontwikkelaar en gemeente.



Vanaf de start is een participatiewebsite live gegaan, waarop een overzicht van alle bijeenkomsten van het Adviesteam is opgenomen, inclusief de presentaties en verslagen op/van die bijeenkomsten. Deze is te vinden op www.leyenseweg.info. Hier zijn ook de relevante onderzoeken geplaatst.

Uiteindelijk heeft het proces aanmerkelijk langer geduurd dan aanvankelijk voorzien. Zo zijn er geen drie bijeenkomsten van het Adviesteam geweest, maar zes. Tussentijds heeft nog een fysieke bijeenkomst plaatsgevonden met een kleine delegatie van het Adviesteam en heeft de procesbegeleider van De Wijde Blik met twee vertegenwoordigers van het Adviesteam nog een tussengesprek gevoerd.

De belangrijkste redenen voor meer bijeenkomsten van het Adviesteam en een langer participatieproces waren:

- De kort na de eerste brede buurtbijeenkomst ontstane corona-crisis vergde tijd om bijeenkomsten online te kunnen voorbereiden en daadwerkelijk houden, daarnaast was de procesbegeleider vanuit De Wijde Blik vanwege een coronabesmetting de maanden december 2020 en januari 2021 voor een groot deel afwezig.
- Er ontstonden tussentijds nieuwe planmogelijkheden die tijd vergden, zoals de inpassing van een Knarrenhof.
- Ook voor de locatie zelf ontstonden nieuwe mogelijkheden door de bereidheid van de Brandweer/VRU om een deel van haar locatie beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling.
- Vanuit het Adviesteam was er enkele keren behoefte aan meer tijd en overlegruimte om de verschillende scenario's beter te kunnen beoordelen en bespreken.

LEYENSEWEG BILTHOVEN

DOCUMENTENINTERESSECONTACT

DOCUMENTEN

Hier vindt u alle documenten terug van de bijeenkomsten en de contactmomenten die wij tijdens het participatieproces hebben.

Buurtbrede bijeenkomst

[Presentatie: Buurtbrede bijeenkomst 23-06-2021](#)

6e bijeenkomst Adviesteam

[Verslag: 6e bijeenkomst Adviesteam 03-06-2021](#)

[Presentatie: 6e bijeenkomst Adviesteam 03-06-2021](#)

5e bijeenkomst Adviesteam

[Verslag: 5e bijeenkomst Adviesteam 02-03-2021](#)

4e bijeenkomst Adviesteam

[Presentatie: 4e bijeenkomst Adviesteam 02-02-2021](#)

[Verslag: 4e bijeenkomst Adviesteam 02-02-2021](#)

3e bijeenkomst Adviesteam

[Verslag: 3e bijeenkomst Adviesteam 26-10-2020](#)

[Presentatie: 3e bijeenkomst Adviesteam 26-10-2020](#)

[Adviesteam 3 modellen](#)

[Mededelingenblad college](#)

[Woononderzoek De Blit](#)

2e bijeenkomst Adviesteam

[Presentatie: 2e bijeenkomst Adviesteam 04-06-2020](#)

[Verslag: 2e bijeenkomst Adviesteam 04-06-2020](#)

1e bijeenkomst Adviesteam

[Presentatie participatieniveau: 1e bijeenkomst Adviesteam](#)

[Presentatie SVP: 1e bijeenkomst Adviesteam](#)

[Opname bijeenkomst Adviesteam](#)

[Participatieverslag eerste bijeenkomst 04-05-202](#)

Startavond

[Presentatie startavond 19 februari](#)

[Verslag startavond 19 februari](#)

Algemene documenten

[Verkeerskundig rapport](#)

[Verkennd bodemonderzoek](#)

[Verkennd bodemonderzoek](#)

[Rapport Quick scan ecologie](#)

[Boominventarisatie](#)

[Overzicht onderzoeken](#)

Het participatieproces is uiteindelijk afgesloten met opnieuw een buurtbrede bijeenkomst op 23 juni 2021.

Hieronder is een overzicht van alle bijeenkomsten opgenomen:

Datum	Soort bijeenkomst	Online/fysiek
19-02-2020	Startbijeenkomst voor de buurt	Fysiek
20-04-2020	Bijeenkomst 1 Adviesteam	Online
04-06-2020	Bijeenkomst 2 Adviesteam	Fysiek
26-10-2020	Bijeenkomst 3 Adviesteam	Online
04-11-2020	Gesprek 2 vertegenwoordigers Adviesteam met procesbegeleider De Wijde Blik	Fysiek
19-11-2020	Tussengesprek met een delegatie van het Adviesteam	Fysiek
02-02-2021	Bijeenkomst 4 Adviesteam	Online
02-03-2021	Bijeenkomst 5 Adviesteam	Online
03-06-2021	Bijeenkomst 6 Adviesteam	Online
23-06-2021	Afsluitende buurtbrede bijeenkomst	Online

4. Resultaat

Gedurende bovenstaand proces zijn vanuit zowel de kant van omwonenden/Adviesteam als de gemeente/ontwikkelaar serieuze pogingen gedaan om tot een plan te komen dat op draagvlak van alle betrokkenen kon rekenen. Gedurende het proces is daar aan beide zijden ook ruimte ontstaan om in te spelen op elkaars wensen. Op een aantal onderdelen heeft dat ook geleid tot aanpassingen door ontwikkelaar en gemeente in het eindvoorstel:

- De bouwhoogte is aangepast:
 - Rotonde blok van 4 naar 3 lagen met kap.
 - Blok aan het spoor van 3 naar 2 lagen met kap.
- Uiteindelijk is ook het aantal woningen lager geworden dan het voorkeursmodel van ontwikkelcombinatie en gemeente (maar nog altijd hoger dan de voorkeur van het Adviesteam). Door tussentijdse aanpassingen vraagt dat om een nadere toelichting:
 - Voorkeursmodel 1, model zonder extra perceel brandweer, omvat 67 woningen. Het appartementengebouw bij de rotonde is hierbij vier lagen met een kap.
 - Voorkeursmodel 2 is gebaseerd op een grotere locatie door de toevoeging van het perceel van de brandweer. Daardoor zijn de appartementengebouwen wat aangepast: het spoorblok en het gebouw bij de brandweer zijn 3 lagen met kap en het gebouw bij de rotonde 4 lagen met kap. Daarnaast komt er 1 grondgebonden woning bij. Dit resulteert in een model met in totaal 78 woningen.
 - Door in voorkeursmodel 2 het appartementengebouw bij de rotonde met één laag te verminderen vervallen 5 woningen, waardoor nog 73 woningen resterend.

- Door in het aangepaste voorkeursmodel 2 daarnaast ook het appartementengebouw bij het spoor met één laag te vermindern vervallen nog eens 5 woningen. Dat leidt tot een – voor ontwikkelcombinatie en gemeente – uiteindelijk voorkeursmodel van 68 woningen.
- Door het inpassen van het perceel van de brandweer kan de hogere bebouwing van drie lagen met kap op een grotere afstand van de Spoorlaan worden gelegd.
- Bij de beeldkwaliteit wordt ingespeeld op de jaren dertig-stijl zoals die ook in de wijk Vogelenzang zichtbaar is.
- Parkeren is meer evenwichtig verdeeld over het plan (zowel aan zijde bij brandweer als aan noord-oostzijde).
- Veel aandacht voor openbaar groen (incl. terugplaatsen van nieuwe bomen).
- Er is ruimte voor een speelvoorziening voor kinderen.
- Er komt nader onderzoek naar de inzet van deelauto's (nadere uitwerking, intentie is aanwezig).

Vanuit het Adviesteam is een aantal uitgangspunten niet (volledig) verwerkt in het eindvoorstel. De belangrijkste zijn:

- De hoogte van de bebouwing: vanuit het Adviesteam is aangegeven dat alle bebouwing maximaal twee lagen met een kap zou moeten zijn, vanuit de overweging dat daarmee het dorpse karakter van de locatie meer is geënd.
- Het aantal woningen: vanuit het Adviesteam is in het verlengde van bovenstaand punt een maximaal aantal woningen van 50 tot 60 genoemd. De verwerving van een perceel van de brandweer zou in de ogen van het Adviesteam moeten leiden tot 'uitsmeren' van de woningbouwopgave en niet tot een verhoging van het aantal woningen t.o.v. de versie van het voorjaar van 2021 met vijf woningen.
- De inpassing van een Knarrenhof. Hierover is met name in het voorjaar van 2021 uitvoerig gesproken met het Knarrenhof en gemeente/ontwikkelaar. Dat er geen overeenstemming is gevonden betreurt het Adviesteam. De gemeente heeft wel de bereidheid uitgesproken om te onderzoeken of andere locaties geschikt zijn.

Daarnaast bestaat er nog een aantal zorg- en aandachtspunten vanuit het Adviesteam (aangevuld met reacties tijdens de afsluitende buurtbrede bijeenkomst):

- Er wordt gevreesd dat het plan de bestaande problemen met wateroverlast zal verergeren.
- Er bestaat zorg of er voldoende rekening wordt gehouden met de fauna op de locatie.
- Geluid is een aandachtspunt, ook in relatie tot de spoorlijn en andere geluidsbronnen.
- Verkeer blijft eveneens een aandachtspunt, waaronder drukte en verkeersveiligheid op de rotonde.
- Er bestaat het gevoel dat op de locatie van het voormalige politiebureau en de volkstuinen relatief veel woningen worden voorzien ten

opzichte van andere woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Hiervoor is in het participatietraject geen draagvlak. Daarnaast bestaat het gevoel dat relatief veel woningbouwontwikkelingen specifiek in dit deel van Bilthoven zijn gepland.

Een meer volledig standpunt van het Adviesteam is verwoord in een mail van 15 juni 2021. Hierop hebben gemeente en ontwikkelcombinatie vervolgens op 21 juni 2021 gereageerd. Omdat standpunt en de reactie daarop niet op de participatiewebsite staan is dit integraal als bijlage 1 opgenomen.

Concluderend kan worden gezegd dat vooral over het aantal woningen en de hoogte van een deel van de bebouwing verschil van mening bestaat. Waar de ontwikkelaar aangeeft dat de haalbaarheid van het plan afhangt van het aantal woningen en de verhouding appartementen en eengezinswoningen, geeft de gemeente aan dat er vanuit de woonvisie en de woningnood eigenlijk behoefte is aan meer woningen, in het bijzonder appartementen. Gedurende het proces is er een maximale invulling gepresenteerd van 88 appartementen als potentieel wenselijk model, maar dat is mede door het participatieproces aangepast naar de huidige 68 woningen, deels eengezinswoningen, deels appartementen op een (door verwerving van het perceel van de brandweer) iets vergroot plangebied. Vanuit het Adviesteam is aanvankelijk gepleit voor vooral eengezinswoningen. Gaandeweg het overleg is de combinatie van eengezinswoningen en appartementen acceptabel bevonden. Dat zou echter tot een maximum van 50 à 60 woningen moeten leiden. Het Adviesteam pleit voor een planopzet waarbij alle bebouwing in twee lagen met een kap wordt uitgevoerd, wat tot 57 wooneenheden zou moeten leiden. Het is aan de gemeenteraad om dit verschil in opvatting te wegen in haar besluitvorming.

5. Vervolgproces

De komende periode vindt de besluitvorming in de gemeenteraad over het huidige planvoorstel plaats. Vanuit de wijze waarop in het participatieproces is samengewerkt hebben we nog enkele aanbevelingen:

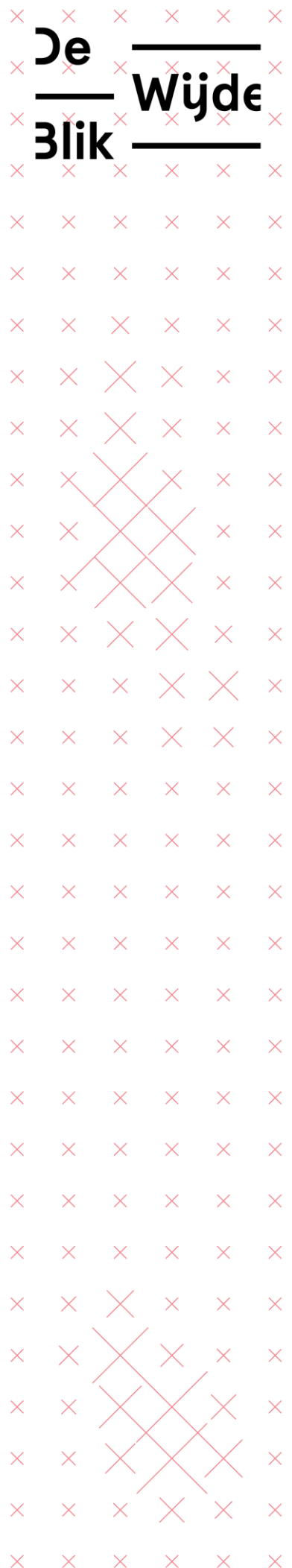
- Het is wenselijk dat de participatiewebsite www.leyenseweg.info minimaal tot de besluitvorming in de gemeenteraad blijft bestaan. Dit is niet alleen goed voor het beschikbaar houden van achtergrondinformatie, maar ook voor het actualiseren en toevoegen van nieuwe onderzoeksresultaten.
- De toekomstige bewoners/woningzoekenden van de gemeente zijn op dit moment nog niet gehoord. Het zou nuttig zijn als ook onder hen een peiling wordt gehouden naar hun woonwensen. Dit kan meer generieke onderzoeken, zoals van Companen (zie participatiewebsite), meer inkleuring geven, specifiek voor deze locatie.

Zodra de besluitvorming is afgerond, is het naar ons oordeel wenselijk om over enkele thema's die bij de uitvoering belangrijk zijn opnieuw omwonenden, al dan niet in de vorm van het huidige Adviesteam, te betrekken. Het gaat dan om de beeldkwaliteit van de woningen, de invulling van groen en openbare ruimte en de wijze waarop een afscherming wordt gerealiseerd tussen de nieuwe woningen en de tuinen van de woningen aan de Spoorlaan.

6. Bijlagen

Op de participatiewebsite www.leyenseweg.info/documenten is een volledig overzicht opgenomen van presentaties en verslagen van de bijeenkomsten van het Adviesteam en de buurtbrede bijeenkomsten. We verwijzen voor meer achtergrondinformatie graag naar deze website.

Als bijlage 1 is een mailbericht van het Adviesteam van 15 juni 2021 opgenomen, met daarin verwerkt de reactie van gemeente/ontwikkelcombinatie (in rood) op 21 juni 2021. Dit bestand staat niet op de participatiewebsite en is daarom integraal opgenomen als bijlage.



Bijlage 1: mail Adviesteam van 15 juni 2021 en reactie gemeente/ontwikkelcombinatie (in rood) op 21 juni 2021.

Beste mensen,

Wij als leden van het bewonersparticipatie team hebben het overleg van 3 juni 2021 en de voorgestelde nieuwe varianten op ons in laten werken. Door een stuk van het terrein van de brandweer aan te kunnen trekken, zijn er immers meer mogelijkheden ontstaan.

Het op ons in laten werken, heeft ons echter bepaald niet milder gemaakt. Integendeel, ondanks het warme weer, blijft de stoom uit onze oren komen. Wij zijn woedend! Voor het geval de gemeente met het participatietraject al draagvlak had beoogd te verkrijgen, heeft ze juist het tegendeel bereikt. En dat is bijna een prestatie te noemen, nu het verkrijgen van draagvlak door het beschikbaar komen van een deel van het terrein van de brandweer nog eenvoudiger haalbaar was.

Allereerst wordt verwezen naar onze onderstaande e-mail van 7 maart 2021. Wij hebben goed gemotiveerd voorgesteld de massaliteit van vier woonlagen (inclusief kap) te voorkomen door het plan te verlagen met één woonlaag, zodat het rijmt met de naaste omgeving en het dorpse karakter.

Daarover hebben in de zoom-meeting van 8 maart jl overleg gevoerd. (@Theo, de datum van deze meeting is in het verslag overigens ten onrechte op 2 maart 2021 gedateerd, graag aanpassing).

Dit is inmiddels aangepast.

Uit het verslag blijkt dat bij het complex aan de spoorkant gekozen is voor vier woonlagen vanwege de geluidswerende werking. Berekeningen daarover moeten overigens nog uitsluitsel geven, aldus de projectontwikkelaar. **Tijdens het zesde overleg van het Adviesteam (3 juni 2021) is juist als belangrijke tegemoetkoming voorgesteld om van de appartementen in het spoorblok een laag af te halen, zodat dit twee lagen met een kap wordt.**

Uit het verslag blijkt voorts dat de gemeente zich op het standpunt stelt dat op het terrein het maximum aantal woningen gebouwd moet worden, dat stedenbouwkundig verantwoord zou zijn. De gemeente had dit echter vooraf als randvoorwaarde moeten stellen, zoals zij dat ook gedaan heeft bij het minimum percentage sociale huur en midden huur, behoefte aan appartementen, duurzaamheid, parkeren en verkeer. Ze heeft deze voorwaarde echter niet gesteld. Sterker nog, het aantal woningen was juist onderdeel van het participatietraject. Discussie blijkt echter met de gemeente niet mogelijk te zijn. Verzoeken onzerzijds worden afgedaan met de opmerking dat we het eens zijn over dat we het oneens met elkaar zijn. We voelen ons figuranten in een toneelstukje over gebakken lucht.

Uiteraard heeft het ontbreken van deze randvoorwaarde juridische consequenties, omdat het participatie-team op het verkeerde been is gezet en verkeerde verwachtingen zijn gewekt. Een overheidsorgaan dient betrouwbaar te zijn. Dat is een basisbeginsel van behoorlijk bestuur.

Zoals bij de startbijeenkomst en in het derde Adviesteam opnieuw is toegelicht is het participatieniveau door de gemeente bepaald op 'meedenken'. Dit houdt in dat het Adviesteam gevraagd en ongevraagd advies kan geven. Ontwikkelaar en gemeente doen hun best om aandachtspunten waarover consensus is in het Adviesteam te verwerken in de plannen. Voor punten waar dat niet kan, zorgen gemeente en ontwikkelaar voor een onderbouwing waarom dit niet verwerkt kon worden.

Het exacte aantal woningen is geen randvoorwaarde. De omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken en op dat moment was nog niet aan te geven hoeveel woningen er konden komen, omdat de onderzoeken en stedenbouwkundige modellen nog moesten worden gemaakt. Wel moet deze locatie een bijdrage leveren aan het grote tekort aan woningen voor verschillende doelgroepen in onze gemeente, van senioren en starters tot kleine en grote huishoudens. Dat is terug te lezen in de verslagen van de eerste bijeenkomsten van het Adviesteam. Wethouder Smolenaers heeft hierover tijdens het derde Adviesteam het volgende gezegd (in de presentatie van Wilco de Rooij): *“Er is een grote woonbehoefte in onze gemeente. Recentelijk onderzoek bevestigt dat we de focus met name moeten leggen op het realiseren van appartementen. De locatie Leyensetuin moet daar natuurlijk ook haar steentje aan bijdragen, net als andere locaties in de gemeente. Maar ook de wensen van de buurt zijn belangrijk. Via een open participatietraject willen we samen met alle betrokkenen tot een mooi compromis model komen. Daarvoor is het nodig dat er bij een ieder de bereidheid is om water bij de wijn te doen. Ik heb er vertrouwen in dat dit gaat lukken.”*

In de totstandkoming van de verschillende modellen is naast het volkshuisvestelijke aspect ook geprobeerd om zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van het adviesteam. Daarom hebben we in het vierde adviesteam (2 feb. 2021) een model laten zien waarbij het blok bij de rotonde een laag is verlaagd en hebben we in het laatste adviesteam een model gepresenteerd waarin het spoorblok een laag is verlaagd (van 3 lagen met kap naar 2 lagen met kap). Er is dus niet alleen maar gestuurd op zoveel mogelijk woningen, er is juist ook gekeken naar de wensen vanuit het adviesteam om lagere gebouwen te realiseren. Er zijn nu ook minder woningen (68) dan in adviesteam 2 gepresenteerd (69) terwijl het perceel groter is geworden.

De gemeente verliest tevens uit het oog dat het aantal woningen wel proportioneel moet zijn. Daarbij rekening houdend met de cumulatieve overlast van het gehele plan op m.b.t. geluid en omgevingsbelasting, fijnstof, co2 en stikstof. Niet alleen vanuit dit project bezien maar vanuit een integrale benadering (inclusief aanpassingen project Leyensweg en project Timpe). Alle belangen moeten bij het bepalen van het aantal woningen worden meegewogen, ook die van de omwonenden en het behoud van het dorpsgezicht. De eerder aangehaalde opmerkingen over de flora en fauna, riool, wateroverlast en geluidsoverlast, onzerzijds blijven staan. Hieronder de samenvatting: **We delen de mening dat het aantal woningen proportioneel moet zijn. Volgens ons is dat ook het geval. De stedenbouwkundige ruimte volgens de visie van SVP, is in woningaantallen groter dan het voorstel dat nu voorligt. Hier is bewust voor gekozen ten gunste van de wensen van het adviesteam.**

1. De wateroverlast is genoemd, maar ook herhaald al aangegeven dat de ontlasting tot aan de voordeur dreef bij de overstroming. De link naar de opname van RTV De Bilt. Ook ziet u hoe de wateroverlast op de rotonde uit de hand loopt bij heftige regen. <https://youtu.be/Cv-vdWiz7-o>

2. Hoe meer oppervlak bebouwd, hoe minder de waterberging van het gebied zal zijn via natuurlijke grondopname. Ook het omvormen van de grond van de volkstuinten naar bebouwing/verstening.

Als antwoord op de vragen 1 en 2. We zijn ons bewust dat dit deel van Bilthoven kampt met een serieus probleem met wateroverlast. Wat de nieuwe planlocatie betreft: in de huidige planvorming krijgt dit veel aandacht, bijvoorbeeld in de vorm van veel groen, half open verharding en het creëren van wadi's op de locatie (zie de laatste plankaart in de presentatie van 3 juni jl.)

3. "fauna die op de locatie zit". Er is steeds aangegeven dat het niet alleen om de fauna die "op de locatie" "woont/nestelt" gaat, maar ook de overvliegende vliermuizen in de wijk en van de bomen over het spoor, RvdW laan, naar de grote lindes hier op de Spoorlaan en de passerende dassen en "biodiversiteit" in plaats van alleen 'groen'. Van belang is dat ook dieren kunnen blijven passeren in de omheining b.v. hier aanwezige egels, bunzing, marters, eekhoorns en dassen.

Daar zijn wij het helemaal mee eens. We hebben daarom al een quick scan ecologie uitgevoerd die met jullie is gedeeld. Op dit moment wordt er een vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en naar de aanwezigheid van dassen. Overigens is er in Nederland strenge regelgeving m.b.t. beschermde dieren en ook is voorgeschreven welke soort onderzoeken moeten plaatsvinden en aan welke eisen deze moeten voldoen. De huidige onderzoeken worden (uiteraard) verricht op basis van deze eisen en de eventuele maatregelen die volgen uit dit onderzoek t.b.v. flora en fauna zullen worden uitgevoerd.

4. Ten aanzien van de bomen is onze inbreng is steeds geweest dat omkappen en vervangen door jonge sprietjes, zoals op de Julianalaan en bij het Vinkenplein gebeurt, geen recht doet aan de biodiversiteitswaarde-behoud en de zo noodzakelijke co2 opname, ook zijn de hoge bomen nodig voor een aantal vogelsoorten, zoals de spechten, uilen vleermuizen en reigers hier in de wijk.

Ook daar zijn we het mee eens. We hebben al een bomeninventarisatie uitgevoerd en met jullie gedeeld. Waar mogelijk houden we bij de bebouwing rekening met behoud van waardevolle bomen. Dat kan, daar zijn we eerlijk in, niet altijd. Er zullen ook grote bomen gekapt moeten worden omdat we niet alleen om de bestaande bomen kunnen bouwen. De bomen die terug komen zijn zeker geen 'sprietjes' (maar ook niet zo hoog als de bestaande, die hebben tijd nodig).

5. Qua geluidsoverlast heb ik steeds over verschillende soorten geluids- en trillings- en windval-overlast gesproken:

- Geluidsoverlast in de woningen (en op de balkons daar of als je een raam opzet!) zelf door het zeer intensieve treinverkeer (minimaal binnenkort bij de voorgekomen 10 minuten regeling zeker 16 per uur, nog exclusief de zware goederentreinen (veelal met chemisch/gevaarlijk /zwaar materiaal), ook 's nachts die zeer hard (ik meen nu 95 km per uur) mogen rijden hier.

Dat is een vervelend probleem, maar dat is niet het gevolg van dit plan. Het plan leidt eerder tot een verbetering vanwege de geluidsafscherming van het spoor door de nieuwe gebouwen.

- Wat betekent de bouw voor wind-val en wind-trek om de gebouwen heen en kan overlast voorkomen worden door een overkapping van het spoor?

We kijken of hier onderzoek naar moet worden gedaan. De verwachting is dat dit niet aan de orde is omdat geen sprake is van hoogbouw. We verwijzen daarvoor graag naar het beoordelingskader NEN 8100 voor de beoordeling van het windklimaat. Dat geeft aan dat windonderzoek nodig is voor gebouwen boven de 30 meter en bij beschut gelegen gebouwen boven de 15 meter. Daar blijft onze bebouwing ruim onder. (Voor meer informatie: zie <https://iplo.nl/thema/windhinder/>)

- Weerkaatsing van geluid aan de spoorzijde tegen het gebouw en naar de huizen / wijk aan de andere kant van het spoor.

Zodra we een definitief plan hebben, kunnen we het geluidsonderzoek laten uitvoeren. Wij zeggen het Adviesteam toe dat dan ook dit aspect aan de orde komt en zullen daar een terugkoppeling van geven.

- De optelling/cumulatie van alle geluidsoverlast in de buurt: de treinen en bussen; het autoverkeer/vrachtverkeer/de brandweer-uitrukken en -oefeningen en ook van de nieuwe verlaagde vliegroute van zwaar lucht(vracht-)verkeer boven De Bilt (nu niet representatief meetbaar in coronatijd).

Voor zowel geluidsniveaus vanaf buiten (dus geluid op de gevel) als geluidsniveaus binnen de woning bestaan wettelijke eisen. Hierin wordt ook rekening gehouden met de cumulatie van geluid, ook dit is wettelijk bepaald. De plannen zullen aan deze eisen moeten voldoen. Als we de precieze geluidsbelastingen kennen (zie hierboven), zullen we eventueel benodigde maatregelen áán en in de gebouwen treffen. Dit nemen we dus mee in onze verdere planuitwerking. Overigens geldt dit niet alleen voor deze locatie. Het betekent niet dat je daardoor geen nieuwbouw kunt plegen, maar je moet wel passende maatregelen treffen.

- De trillingen van het spoor (het is moerasachtige / weiland grond van oudsher die hier bij diverse huizen in de Spoorlaan alsnog ook vochtproblemen gaf/geeft bij diverse oude "wellen").

Het plan heeft geen negatief effect op de trillingen van het spoor. We zullen nagaan welke eisen aan trillingen worden gesteld in relatie tot aangrenzende woningbouw en indien nodig hiernaar onderzoek laten verrichten. Dat delen we ook weer met jullie.

- De overlast van het bouwen van het project zelf (cumulatief heeft de wijk al enorm veel geluids- en trillings- en bouwverkeer- en -geluidsoverlast gehad de afgelopen jaren, o.a. door herhaald en

langdurigde Spoorlaan diep openen met aanleg caisson en problemen met de aannemer; bouw LeGrand, bouw beide spoortunnels (bij station en bij de Leyen) aan beide zijden inclusief intrillen van alle damwanden. De cumulatieve geluidsoverlast/hinder is zeer groot.

Zie bovenstaande reactie. We hebben er overigens begrip voor dat in jullie omgeving veel is gebouwd. We zullen daarom bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aandacht besteden aan het plan voor de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) tijdens de bouw.

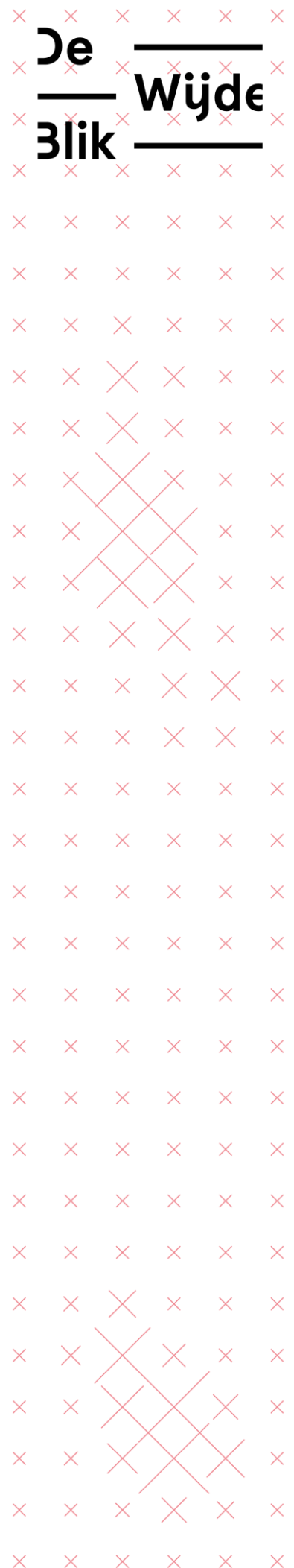
Vijftig tot zestig woningen (en dus niet zeventig), waaronder voldoende appartementen en sociale huurwoningen is een uitstekende bijdrage van dit relatief klein stukje grond binnen de gemeente, waarbij aan alle belangen op behoorlijke wijze wordt voldaan. Dat geldt temeer daar een algehele visie van de gemeente ontbreekt over hoe invulling te geven aan het zorgdragen voor de bouw van 845 woningen. De buurtbewoners willen van dit gebrek aan visie natuurlijk niet het slachtoffer worden. Dit geldt temeer daar iedereen inmiddels wel weet welke magere bijdrage de Schapenweide aan het oplossen van het woningtekort zal leveren.

De gemeente hecht veel belang aan de invulling van de volkshuisvestelijke behoefte, zowel in woningaantallen als in woning-typologieën (appartementen). Om hier invulling aan te geven, zullen we alle beschikbare locaties in de gemeente nodig hebben, ook de Leyensetuin. Wij herkennen ons overigens niet in een gebrek aan visie. Zowel op wonen, bereikbaarheid, mobiliteit, stedenbouw en welstand zijn uitgebreide visiedocumenten voorhanden, die regelmatig worden aangepast aan de eisen van een nieuwe tijd.

Volgend jaar bij de gemeenteraadsverkiezingen zal blijken of de gemeentelijk arrogantie door de burgers voldoende gewaardeerd wordt.

Wat daarvan allemaal ook zij, een oplossing in deze zaak diende zich in het overleg van 8 maart 2021 reeds aan. Immers, de gemeente bleek in overleg met de brandweer te zijn over het verkrijgen van een deel van het terrein. Blijkens het verslag is toen geopperd dat in dat geval de complexen meer ruimte krijgen en daardoor 'platgeslagen', althans langer en dus lager kunnen worden. Met andere woorden: de drie massaal ogende complexen zouden daardoor wellicht met één laag kunnen worden verminderd, terwijl het door de gemeente beoogde aantal woningen wel gerealiseerd zou kunnen worden.

Het standpunt dat twee lagen en drie lagen met kap massaal van karakter zouden zijn, delen wij niet. Wat tijdens het afgelopen participatieproces al is gedaan is het verminderen van het appartementengebouw bij de rotonde van vier lagen met een kap tot drie lagen met een kap. Daarnaast is in het voorstel wat nu voorligt het gebouw langs het spoor omlaag gebracht van drie lagen met kap naar twee lagen met kap. Als we deze aanpassingen niet hadden gedaan, hadden in de huidige variant 4 in totaal 78 woningen gepast. Dit genoot stedenbouwkundig de voorkeur, was volkshuisvestelijk aantrekkelijker, maar sloot niet aan bij de wensen van het Adviesteam. Daarom zijn we nu uitgekomen op de huidige 68 woningen.



Uit ons laatste overleg van 3 juni jl. blijkt dat dit inderdaad het geval is. Het stuk kan aangekocht worden en door deze uitbreiding met een laag eraf is er ruimte voor de bouw van 57 woningen.

Het was daarom uiterst pijnlijk te moeten vernemen dat de gemeente en ontwikkelaar deze voor de hand liggende oplossing niet hebben aangegrepen om zowel het beoogde minimum aantal woningen voor dit terrein te halen als tegelijkertijd draagvlak te creëren en het participatietraject te laten slagen. Integendeel, de kleine uitbreiding grijpt de gemeente aan om de bebouwingsdichtheid nog meer toe te laten nemen met nog meer woningen (70). Hoe onhandig en fout kan je je als bestuursorgaan opstellen?

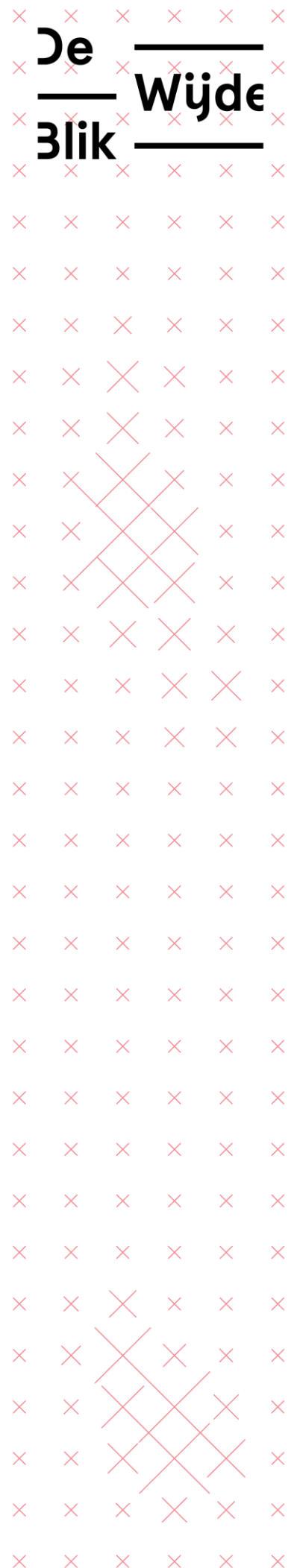
Het aantal woningen (zie het door jullie ontvangen verslag en presentatie) is na de door ons doorgevoerde verlagingen 68. Er is geen sprake van een minimum aantal woningen. Verder verwijzen we graag naar bovenstaande reactie.

In ons laatste overleg is nog gevraagd of de 57 woningen rendabel genoeg zijn. Wij hebben begrepen dat het financieel allemaal wel haalbaar is. Er is ook geen financiële onderbouwing aangeleverd, waar wij wel om gevraagd hebben.

Allereerst: het aantal woningen moet niet worden teruggebracht tot enkel een financieel doel. Wij hebben ook rekening te houden met stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke doelen. De exacte cijfers zijn niet verstrekt, omdat de economische belangen van de ontwikkelaar en de gemeente geschaad zouden worden door openbaarmaking. De gemeentelijke cijfers kunnen ook door de gemeenteraad slechts worden ingezien onder geheimhouding. Dit geldt overigens voor alle gemeentelijke grondexploitaties, daarop is de Leyensetuin geen uitzondering. De conclusie dat het 'financieel allemaal wel haalbaar is', is niet te trekken. Om enig inzicht te geven in de kosten die moeten worden gemaakt: de opbrengst is nodig om onder meer een alternatieve locatie voor de volkstuinen te realiseren. Voor een groot deel van de kosten is het aantal woningen minder relevant denk daarbij aan kosten zoals bouwrijp maken, bodemsanering etc. Tel daarnaast de kosten voor aankoop van grond van het politiebureau en de volkstuinen hierbij op, het maken van een plan met de kwaliteit die past bij de woonomgeving, investeringen in groen en biodiversiteit en het toevoegen van een hoog percentage woningen in de betaalbare huur.

De verkeers- en parkeerdruk ten gevolge van nog meer woningen, is niet aan de orde gekomen in ons laatste overleg.

Door Sweco is er onderzoek gedaan extra verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van het nieuwe plan i.r.t. de capaciteit van rotonde en het wegennet. Hieruit blijkt dat er ruimschoots voldoende capaciteit aanwezig is (zie presentatie adviesteam 4). Voor het parkeren wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen. Het benodigd aantal parkeerplekken is ingetekend in het stedenbouwkundige model.



Zeker nu de Knarrenhof niet doorgaat, zou dit nog wel een aandachtspunt moeten zijn. Het is zeer spijtig en nog steeds onbegrijpelijk dat de Knarrenhof niet door gaat omdat de projectontwikkelaar kennelijk al zomer 2020 vergaande afspraken (intentieverklaring) over de volkstuinen had gemaakt die niet bij de participatiegroep bekend waren. Daarmee is door de gemeente, willens en wetens, een feitelijk loos of "buigen of barsten"-proces ingezet. Waarbij we ons niet aan de indruk kunnen onttrekken dat het huidige resultaat: meer grond verkregen (door het "goede doel Knarrenhof"?) nu ingezet wordt voor winstmaximalisatie en niet dorps bouwen van veel te veel woningen op een postzegel grond, ingeklemd in een royaal opgezette woonwijk.

We hebben een serieuze poging gedaan om het Knarrenhof een plek te geven. Maar het Knarrenhof stelt eisen, zoals eigen ontwikkeling, die hier niet mogelijk zijn. Zoals eerder aangegeven vindt de gemeente het een sympathiek concept en er wordt gekeken of er elders in de gemeente een geschikte locatie is.

Zowel het verwijt van winstmaximalisatie als het 'buigen of barsten principe' is apert onjuist. Zie hierboven de toelichting op de haalbaarheid en de mogelijke winst. Het buigen of barsten principe is helemaal niet aan de orde geweest. We hebben immers een flinke concessie gedaan in het aantal woningen. Al tijdens de startbijeenkomst van 19 februari – ver voor het Knarrenhof ter sprake kwam - is het volgende gezegd (zie verslag op de participatiewebsite):

"In principe zijn we samen met de ontwikkelaar de planvorming gestart, als we tot een gezamenlijk plan komen dan wordt de grond van de volkstuinen aan de ontwikkelaar verkocht. We hebben deze ambitie omdat woningbouw erg belangrijk is. Het combineren van de locatie van het politiebureau en de volkstuinen maakt het mogelijk om een beter plan te maken met zowel voldoende woningen als kwaliteit."

Tijdens het laatst adviesteam is dit nogmaals gemeld.

In ieder geval lijkt het ons stedenbouwkundig al helemaal onverantwoordelijk door twee van de drie massaal ogende complexen op vier hoog te houden (inclusief kap). Waar is de nodige rust en samenhang in het ontwerp, waar is het dorps karakter? Laten we bovendien niet uit het oog verliezen dat de complexen een groot plat dak hebben, waardoor de kap de zichtbare massaliteit van deze drie complexen niet of nauwelijks doet verminderen. Het worden twee grote puisten, die in de directe omgeving (met allemaal twee verdiepingen met puntdak) volledig misstaan.

Wij zijn oprecht van mening dat de gebouwen door de gekozen architectuur, de kap (waarbij je het platte deel niet te zien krijgt) zeer goed passen in dit deel van de wijk. Daarover verschillen we inderdaad van mening.

Niet alleen het bewonersparticipatie team voelt zich op de verkeerde been gezet, dat geldt ook voor de meelevende buurtbewoners. De gemeente heeft in ieder geval het wel voor elkaar gekregen dat de buurtbewoners voldoende uitgedaagd zijn om er een jarenlang durende protesterende, politieke en juridische strijd van te willen maken.

We vinden dat spijtig en ons inziens ook niet logisch, gezien de concessies die zijn gedaan, maar dat is jullie goed recht.

Hoe nu verder? Als de gemeente niet bereid is om in de geplande overleg van woensdag a.s. daadwerkelijk alsnog het gesprek met ons aan te gaan over 10 woningen meer of minder, maar halsstarrig bij haar standpunt wenst te blijven, heeft dat overleg in wezen geen zin.

Het participatietraject is definitief mislukt, omdat niet aan de eigen doelstellingen wordt voldaan zoals hieronder genoemd:

- De ontwikkelaar en de gemeente doen hun best om aandachtspunten waarover consensus is in het Adviesteam te verwerken in de plannen.
- Voor punten waar dat niet kan, zorgen gemeente en ontwikkelaar voor een onderbouwing waarom dit niet verwerkt kon worden.

Ook hierin verschillen we van mening. Zonder participatietraject had er een ander plan gelegen. Niet de combinatie van de grondgebonden lage woningen aan de kant van de Spoorlaan, met appartementen aan de kant van spoor en brandweer, geen twee lagen met kap aan de kant van het spoor, geen verlaging van het appartementengebouw bij de rotonde en geen jaren dertig architectuur. Vanuit volkshuisvestelijk belang zouden het spoorblok en het blok bij de rotonde nog een laag hoger hebben gekund om zo nog meer invulling te geven aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Dat zou hebben geresulteerd in 78 woningen.

Participatie is niet mislukt als er niet exact uitkomt wat jullie als wens hebben. We hebben serieus gekeken naar jullie wensen en belangen en ons best gedaan om daar binnen de grenzen van een haalbaar plan en de gemeentelijke randvoorwaarden op in te spelen. Daarvoor hebben we ook veel meer dan geplande drie bijeenkomsten gehouden, inclusief een overleg in klein comité.

Tijdens de bijeenkomsten van het Adviesteam hebben we steeds toegelicht waarom we tot bepaalde keuzes komen, ook als die anders waren dan jullie wensen. Op 1 maart jl. heeft Theo Dohle jullie onze zeer uitgebreide onderbouwing gestuurd waarin we ingegaan zijn op de volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige en financiële onderbouwing van het plan zoals dat er op dat moment lag,. Daarom zijn er ook uitgebreide verslagen gemaakt om het proces vast te leggen. En mede daarom hebben we nu gekozen voor de huidige uitgebreide reactie op jullie vragen en opmerkingen.

Wat ons betreft blijft de deur openstaan om verder samen te werken bij de verdere uitwerking van de plannen. Of het nu om de landschapsinrichting gaat of de beeldkwaliteit van de woningen.