

# BILTHOVEN SPOORZONE

STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE RUIMTELIJK PLAN

22 NOVEMBER 2023

**VSAP**

# INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b>	<b>3</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>TOELICHTING</b>	<b>4</b>
<b>RUIMTELIJK CONCEPT SPOORZONE</b>	<b>4</b>
<b>HUIDIGE SITUATIE EN DEELGEBIEDEN</b>	<b>5</b>
<b>RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE</b>	
- Concept	<b>9</b>
- Bouwprogramma per typologie	<b>10</b>
- Aantal te realiseren woningen	<b>11</b>
- Bouwhoogtes	<b>12</b>
- Langzaam verkeer en openbare ruimte	<b>13</b>
- Verkeersontsluiting en parkeren	<b>14</b>
- Verkeersontsluiting en parkeren rondom station	<b>15</b>
<b>PLANGEBIED DE DRIEHOEK EN DE TIMPE</b>	
- Bovenaanzicht plangebied	<b>16</b>
- 3D beelden “birds eye view”	<b>17</b>
- Referentiebeelden De Driehoek	<b>20</b>
- Referentiebeelden De Timpe	<b>21</b>
<b>PLANGEBIED DE STAART</b>	
- Bovenaanzicht plangebied	<b>22</b>
- 3D beelden “birds eye view”	<b>23</b>
- Referentiebeelden De Staart	<b>25</b>

## VOORWOORD

De ontwikkeling van de plangebieden Centrum en Spoorzone, beide in de nabijheid van het OV knooppunt van Bilthoven, staat al geruime tijd hoog op de politieke agenda. De afgelopen 12 jaar is vooral gewerkt aan de gebiedsontwikkeling in het plangebied Centrum én de aanleg van twee spoorwegonderdoorgangen. Helaas hebben een aantal raadsbesluiten geleid tot onherroepelijke bestemmingssplannen en vastgestelde bouwvolumes in het gebied, waarmee de bevolking het niet altijd eens is.

Ook de plannen van grondeigenaren/projectontwikkelaars in de deelgebieden Timpe en Rembrandtlaan (ontwikkelingsvisie 'Rembrandtlaan Bilthoven'; ontwerp 'Bilthoven Spoorzone Timpe') zijn niet positief ontvangen.

Het burgeradvies 'Samen Werken Aan Wonen', waarin betrokken inwoners de Spoorzone benoemen als een van de kansrijke locaties voor verdere uitwerking en verkenning voor woningbouw, zou het fundament moeten zijn voor de beoogde (her)ontwikkelingen. Maar dat is het helaas niet.

## INLEIDING

Het tekort aan woningen is de afgelopen tien jaar enorm toegenomen, ook in de regio Utrecht. De druk op de woningmarkt in gemeente De Bilt is aanzienlijk, mede vanwege de uitstekende ligging dichtbij Utrecht. De wachtlijst voor sociale huurwoningen is opgelopen tot 10 jaar en huurwoningen in het middensegment zijn er nauwelijks. Om de huisvestingsopgave in de gemeente te kunnen realiseren wordt naarstig gezocht naar geschikte locaties.

Bilthoven Spoorzone is een stedenbouwkundige studie naar de mogelijkheden van de ontwikkeling van drie locaties binnen de kern Bilthoven, nabij het OV-knooppunt Station Bilthoven: de Driehoek, de Timpe en de Staart. Het is tot stand gekomen in opdracht van Wijkraad De Leijen en Bewonersvereniging Bilthoven Noord.



## TOELICHTING

De genoemde locaties zijn zgn. inbreidingslocaties, d.w.z. dat de herontwikkelingen plaatsvinden binnen de bestaande stedelijke structuur. Een goede inpassing in die bestaande stedelijke- of dorps structuur is essentieel om het te laten slagen, anders dan bij locaties in het buitengebied waarbij de context minder dwingend is. De locaties hebben door hun ligging alledrie een verschillend stedelijke structuur of karakter, dat het uitgangspunt moet zijn voor de herontwikkeling. De nieuwbouw op de Driehoek moet daarom een dorps karakter krijgen met een typologie die aansluit bij de centrumbebouwing. De nieuwbouw op de Timpe moet daarentegen het karakter van het aangrenzende villapark Bilthoven-Noord weerspiegelen: een groen parkachtige landschap met urban villa's.

De Staart tenslotte heeft door de ligging in De Leijen het meest stedelijke karakter van de drie locaties. De nieuwbouw zal in volume en schaal dienen aan te sluiten bij de bebouwing van de woonwijk uit eind jaren '70 aan oostzijde en de parkachtige structuur aan de westzijde (zorgcluster).

In de ruimtelijke plannen voor de 3 locaties wordt rekening gehouden met een vrije strook van 30 meter langs het spoor.

De parkeerbehoefte zal voor ieder plangebied opgelost worden binnen de bouwblokken en in gebouwde vorm. Voor de Driehoek en de Staart zal dat op maaiveld zijn, en voor de Timpe half-verdiept in het maaiveld. Het parkeren zal overal uit zicht gehouden worden door het realiseren van een groen dek, dat als verhoogd maaiveld dient voor de boven de parkeerbak gesitueerde woningen. Het aantal parkeerplaatsen kan gereduceerd worden door deelauto's te plaatsen, vooral in de bouwblokken waar starterswoningen worden gerealiseerd.

Zowel de parkeer- als de verkeersdruk moeten zoveel mogelijk beperkt worden. Om de verkeersdruk op de rotondes te verkleinen en tegelijkertijd de verkeersveiligheid te verbeteren worden een aantal maatregelen voorgesteld. Ongeveer op de plaats waar nu Flex Centraal zit, komt een bypass naar de P+R. Deze ontsluit tevens de parkeergarage onder De Timpe. De uitgang van de P&R blijft op de huidige plaats aan de Rembrandtlaan. Ook de parkeergarage van de Timpe maakt gebruik van deze uitgang. Hiermee worden de Rembrandtlaan en de Jan Steenlaan ontlast en de verkeersveiligheid verbeterd.

Aan de zuidkant van het spoor is uitdrukkelijk aan de veiligheid van de fietsers gedacht. Terwijl in de huidige situatie fietsers vanuit de wijk Vogelzang gebruik moeten maken van de rotonde, komt er in de nieuwe situatie een fietspad langs het spoor, wat hen veilig naar het Emmaplein leidt. Doordat fietsers geen gebruik meer maken van de rotonde, is de situatie voldoende veilig om het busstation op de Driehoek te projecteren. Dat is een logische plek, want 90% van de bussen komt uit het zuiden en gaan weer terug naar het zuiden. Dit komt de veiligheid bij de Soestdijkseweg-Noord en de Jan Steenlaan aanzienlijk ten goede. Behalve voor het busstation blijft De Driehoek gedeeltelijk beschikbaar als parkeerterrein.

De onderhavige stedenbouwkundige studie wijst uit dat de drie plangebieden in de Spoorzone in principe ruimte bieden aan 574 woningen. Maar het exacte aantal is pas definitief vast te stellen na doorrekening van de gevolgen voor de mobiliteit en infrastructuur. De in dit plan voorgestelde wijzigingen van de fietspaden en wegen en de bypass zullen eerst nader uitgewerkt moeten worden door een verkeerskundige. Dan pas kan de balans vastgesteld worden tussen aantallen woningen, bereikbaarheid en veiligheid.

Ongeacht het aantal woningen is een afgewogen en realistische mix nodig van betaalbare- (sociaal- en middeldure segment) en vrije sector woningen, om de doorstroming te bevorderen. De totale ontwikkeling draagt bij aan de ambities van gemeente, provincie en Rijk om de woningbouw tot versnelling te brengen.

## RUIMTELIJK CONCEPT SPOORZONE

- Integrale aanpak van de drie locaties in het plangebied Spoorzone: de Driehoek, de Timpe en de Staart.
- Functies: gemengd gebied: wonen, werken en winkelen
- Bouwhoogten: overwegend 3-4 lagen, incidenteel 5-6 lagen hoog.
- Fasegewijze ontwikkeling: drie afgebakende deelgebieden waarbij elk deelgebied een eigen dynamiek kent.
- Ruimte voor openbaar groen, ontmoeten en spelen: maximaal autoluw, ontsluiten via bestaande wegen.
- Woningbouw inpassen in omgeving:

**de Driehoek:** dorps karakter met typologie die aansluit bij de centrumbebouwing  
**de Timpe:** urban villa's in een groene parkachtige omgeving (uitloper villapark Bilthoven-Noord)

**de Staart:** bebouwing die in volume en schaal aansluit bij de bebouwing van de naastgelegen woonwijk uit de jaren eind jaren '70.

- Parkeren uit zicht en waar kan reduceren: parkeren wordt zoveel mogelijk binnen de bouwblokken in gebouwde vorm opgelost.
- Meer ruimte voor fiets-parkeren bij locatie Driehoek
- Kwaliteitsimpuls voor openbare ruimte:

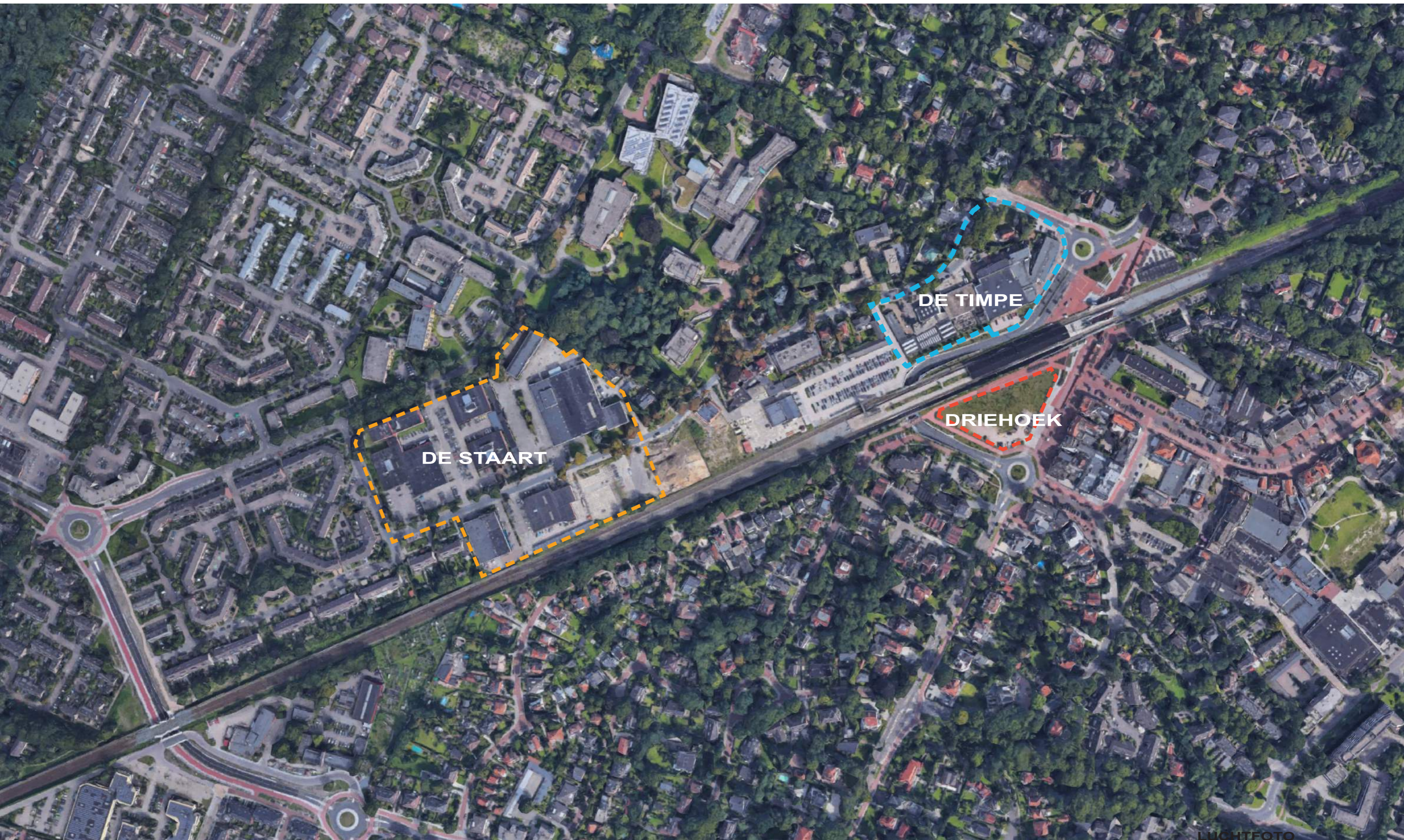
Herinrichting Rembrandtlaan

Reconstructie deel Emmaplein

Rekening houden met uitbreiding van het busstation en verplaatsing busstation naar De Driehoek.



# HUIDIGE SITUATIE EN DEELGEBIEDEN

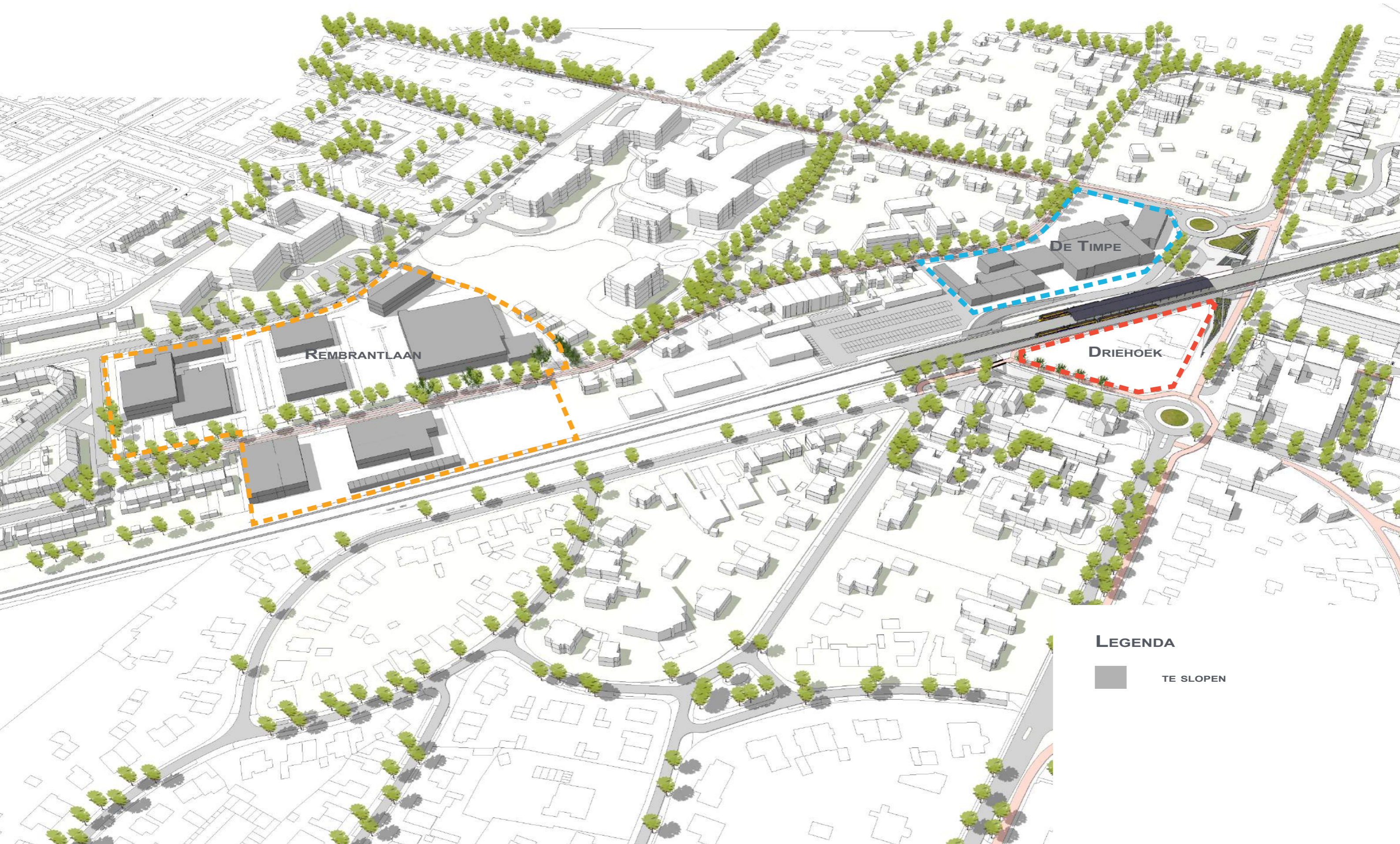


LUCHTFOTO

# HUIDIGE SITUATIE EN DEELGEBIEDEN



# HUIDIGE SITUATIE EN DEELGEBIEDEN

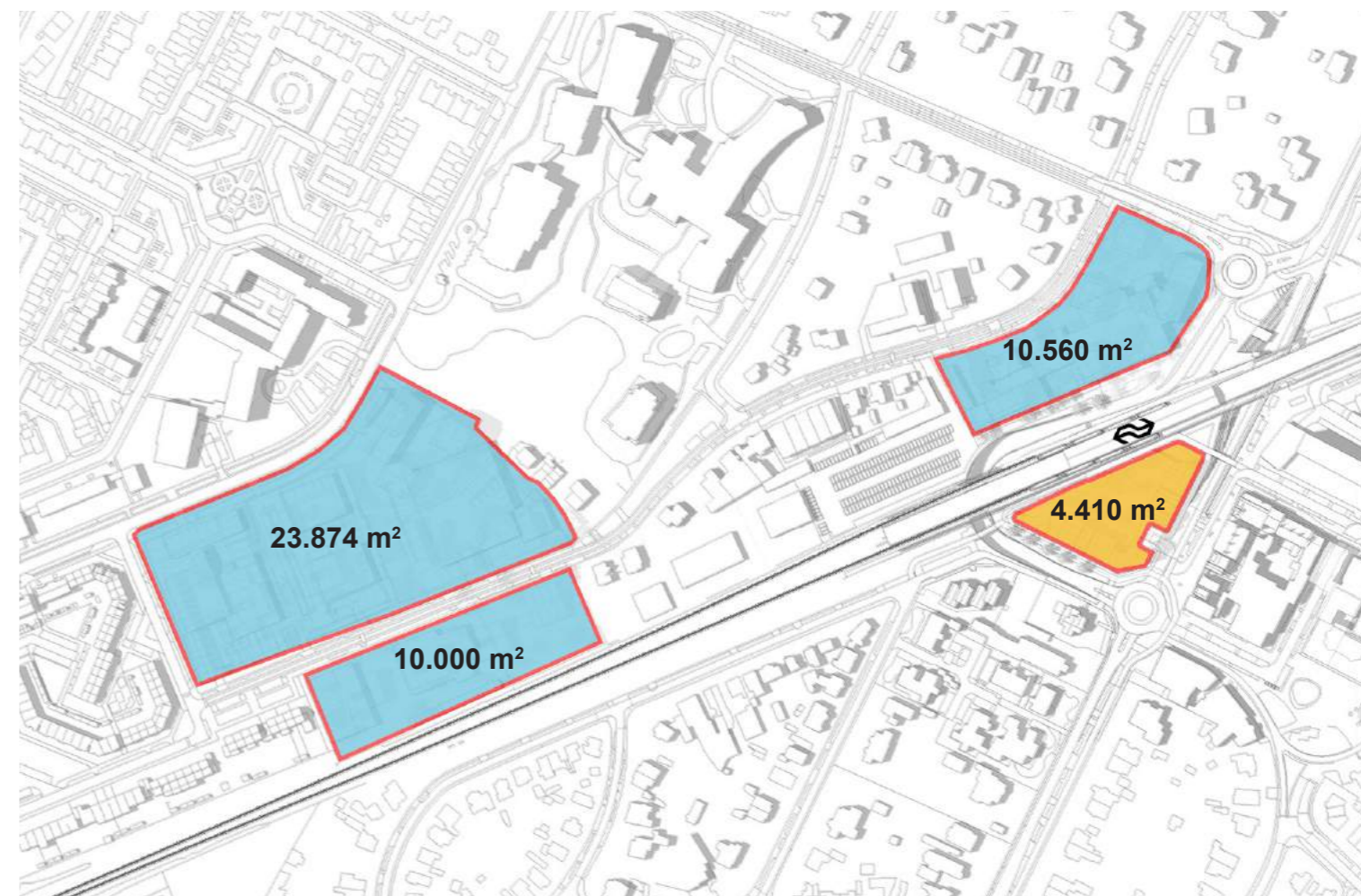


## LEGENDA



■ TE SLOPEN

# HUIDIGE SITUATIE EN DEELGEBIEDEN

ONTWIKKELLOCATIES



## LEGENDA

-  GEMEENTELIJK ONTWIKKELLOCATIE
-  PRIVATE ONTWIKKELLOCATIE



# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

SFEERGEBIEDEN



**Jaren '70  
uitbreidingswijk**

**Villapark**

**Dorpskern**

# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

WONINGBOUWPROGRAMMA EN TYPOLOGIEEN



# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

AANTAL TE REALISEREN WONINGEN 574 + 40 BEDRIJFSUNITS



## LEGENDA

- GRONDGEBONDEN WONINGEN
- GALERIJ WONINGEN
- URBAN VILLA'S
- APPARTEMENTEN
- COMMERCIELE RUIMTES

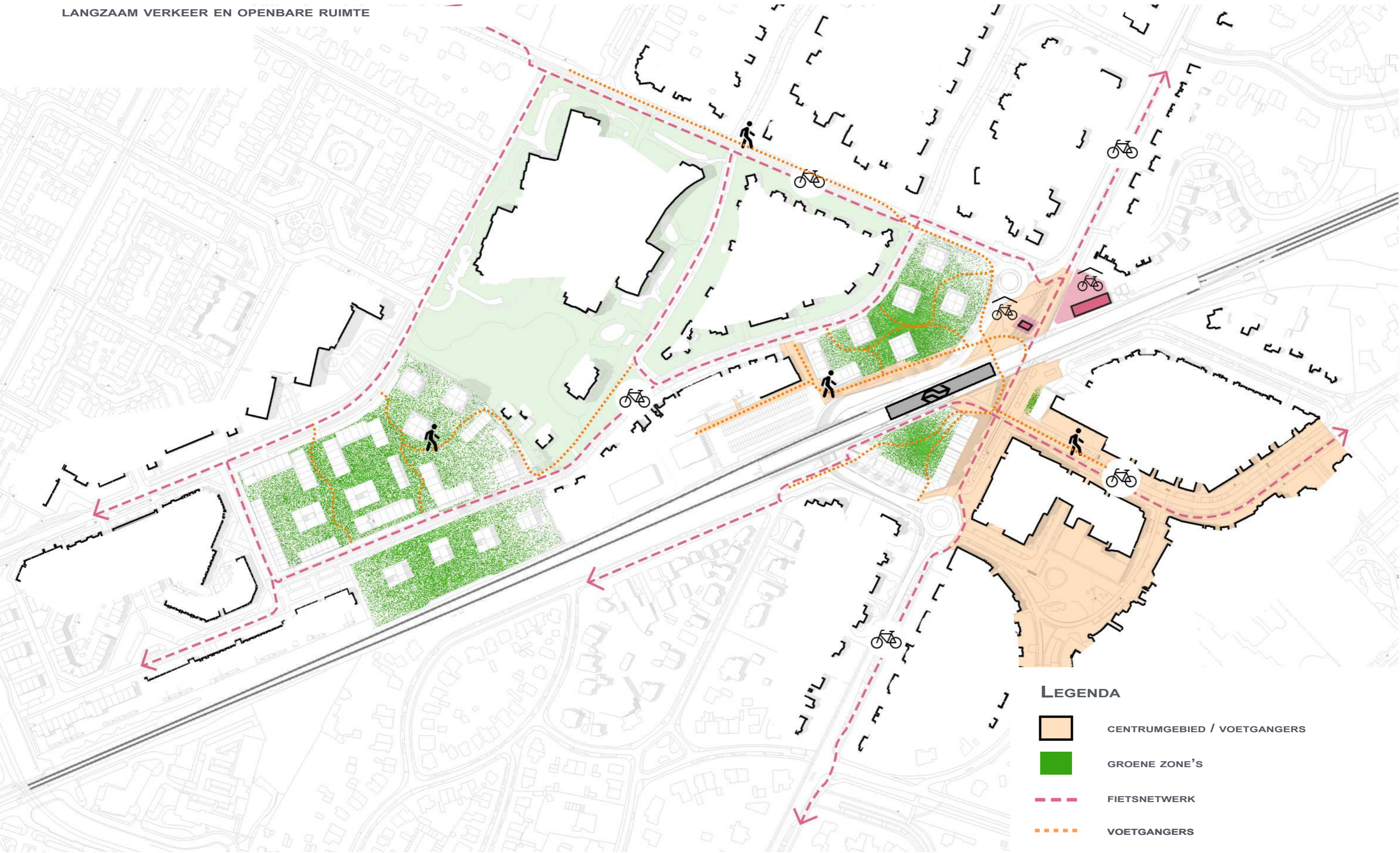
# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

BEBOUWINGSHOOGTE



# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

LANGZAAM VERKEER EN OPENBARE RUIMTE

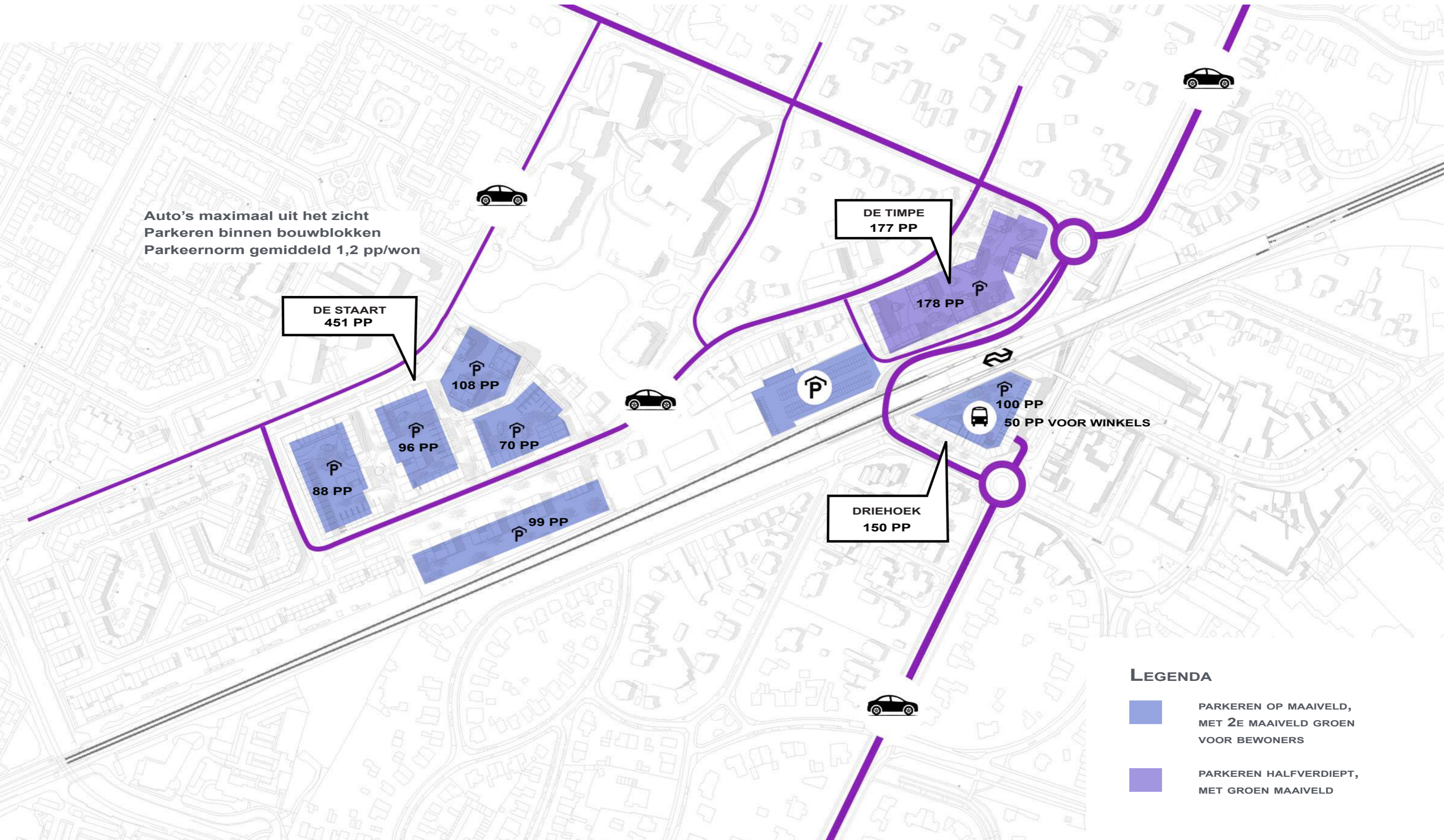


## LEGENDA

-  CENTRUMGEBIED / VOETGANGERS
-  GROENE ZONE'S
-  FIETSNETWERK
-  VOETGANGERS

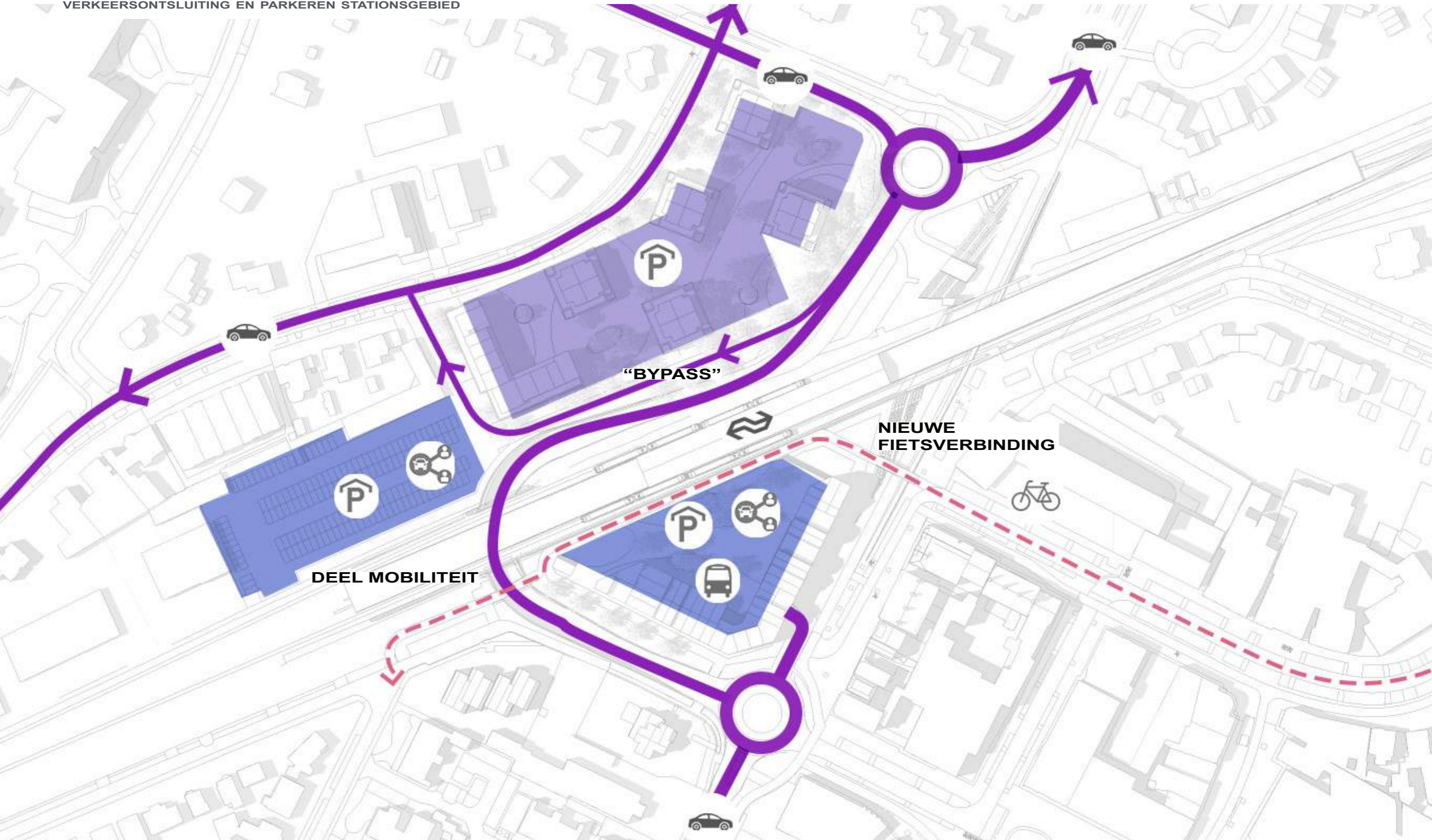
# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

VERKEERSONTSLUITING EN PARKEREN



# RUIMTELIJK PLAN SPOORZONE

VERKEERSONTSLUITING EN PARKEREN STATIONSGBIED



# PLANGEBIED "DE DRIEHOEK" EN "DE TIMPE"

BOVENAANZICHT PLANGEBIED



## LEGENDA

- GALERIJ WONINGEN
- URBAN VILLA'S
- COMMERCIELE RUIMTES



# PLANGEBIED "DE DRIEHOEK" EN "DE TIMPE"

3D BEELD "BIRDS EYE VIEW"



## LEGENDA

- GALERIJ WONINGEN
- URBAN VILLA'S
- COMMERCIELE RUIMTES

# PLANGEBIED "DE DRIEHOEK" EN "DE TIMPE"

3D BEELD "BIRDS EYE VIEW"



## LEGENDA

- GALERIJ WONINGEN
- URBAN VILLA'S
- COMMERCIELE RUIMTES

# PLANGEBIED “DE DRIEHOEK” EN “DE TIMPE”

3D BEELD “BIRDS EYE VIEW”



## LEGENDA

- GALERIJ WONINGEN
- URBAN VILLA'S
- COMMERCIELE RUIMTES

# REFERENTIEBLAD | DE DRIEHOEK

TYOLOGIE DORPSE APPARTEMENTENGEBOUWEN



# REFERENTIEBLAD | DE TIMPE

TYOLOGIE URBAN VILLA'S EN GALERIJFLATS, SFERBEELDEN OPENBARE RUIMTE TUSSEN DE WOONGEBOUWEN



# PLANGEBIED "DE STAART"

BOVENAANZICHT PLANGEBIED



## LEGENDA

-  GRONDGEBONDEN WONINGEN
-  GALERIJ WONINGEN
-  URBAN VILLA'S
-  APPARTEMENTEN
-  COMMERCIELE RUIMTES

# PLANGEBIED "DE STAART"

3D BEELD "BIRDS EYE VIEW"



## LEGENDA

-  GRONDGEBONDEN WONINGEN
-  GALERIJ WONINGEN
-  URBAN VILLA'S
-  APPARTEMENTEN
-  COMMERCIELE RUIMTES

# PLANGEBIED "DE STAART"

3D BEELD "BIRDS EYE VIEW"



## LEGENDA

-  GRONDGEBONDEN WONINGEN
-  GALERIJ WONINGEN
-  URBAN VILLA'S
-  APPARTEMENTEN
-  COMMERCIELE RUIMTES



# REFERENTIEBLAD | DE STAART

TYOLOGIE GALERIJFLATS EN APPARTEMENTENGEBOUWEN, SFEEBEBEELDEN OPENBARE RUIMTE TUSSEN DE WOONGEBOUWEN



# REFERENTIEBLAD | DE STAART

TYOLOGIE GRONDGEBONDEN WONINGEN, SFEERBEELDEN OPENBARE RUIMTE TUSSEN DE WOONGEBOUWEN

