

## Technische publicatie Omgevingsvisie gemeente De Bilt

Technische publicatie Omgevingsvisie de Bilt is een omzetting van de vastgestelde Omgevingsvisie. Hierbij hebben geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden, maar zijn de reeds vastgestelde teksten in dezelfde structuur als het Omgevingsplan gezet, omdat dit de inhoudelijke samenhang en integriteit bevordert.

Hier toe zal:

### Artikel I

De "Omgevingsvisie gemeente De Bilt" zoals opgenomen in Bijlage A digitaal beschikbaar worden gesteld.

### Artikel II

Deze publicatie is de geldende versie op de dag na publicatie.  
Aldus verwerkt op 02-02-2026

*Gemeente de Bilt*

## Bijlage A Artikel I

# Technische publicatie Omgevingsvisie gemeente De Bilt

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

#### Rol en sturingsfilosofie

De omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld van de gemeente. We hebben de omgevingsvisie opgesteld in samenwerking met de samenleving. Zo vormt de omgevingsvisie de beleidsmatige basis voor het omgevingsplan en eventuele (omgevings)programma's. In het omgevingsplan zijn straks de juridische en beleidsmatige regels per geografische locatie opgenomen. Het omgevingsplan vervangt de losse bestemmingsplannen. In omgevingsprogramma's werken we doelstellingen van de visie uit en spelen we in op nieuwe maatschappelijke vraagstukken. Deze vraagstukken kunnen vervolgens weer leiden tot aanpassing van de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Zo blijven de omgevingsvisie en het omgevingsplan actueel en toekomstbestendig.

De omgevingsvisie biedt een flexibel raamwerk voor nieuwe ontwikkelingen met heldere uitgangspunten voor alle partijen. Met behulp van de omgevingsvisie sturen we op gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Ook is er meer ruimte voor initiatieven en participatie van bewoners, bedrijven en organisaties. Als de juridische regels van het omgevingsplan een initiatief niet toestaan, kan hier van afgeweken worden met een zogenaamde Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het integrale afwegingskader in de omgevingsvisie helpt bij het afwegen van die afwijkingen. Daarmee vormt het ook een enthousiasmerende uitnodiging naar de samenleving. Voor het afwegingskader in de omgevingsvisie hebben wij kernwaarden met thema's. De bestaande kwaliteiten van de gemeente De Bilt vormen daarbij het vertrekpunt.

### 1.2 Kernkwaliteiten van gemeente De Bilt

#### 1.2.1 Historie

De gemeente De Bilt is op 1 januari 2001 ontstaan na de gemeentelijke herindeling van de gemeenten De Bilt en Maartensdijk. De gemeente beschikt over een rijke en gevarieerde bewoningsgeschiedenis die tot circa 12.000 jaar geleden teruggaat. Naast de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuren en de daarin verweven kernen zijn er in de gemeente zeer veel bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig.

#### Landschappen

De verscheidenheid aan landschappen in de gemeente is groot door de ligging van de gemeente op het overgangsgedebied van verschillende bodemtypen. Het noordoostelijke deel van de gemeente ligt op de flank van de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug. Naar het (zuid) westen toe gaan de glooiende hellingen van de stuwwal over in dekzandvlaktes. Deze worden nog verder naar het westen toe bedekt met veen. In het zuiden van de gemeente bevinden zich afzettingen van het oude riviersysteem van de Rijn. Dit zeer gevarieerde landschap heeft geleid tot grote verschillen in bewoning en gebruik van de diverse landschapszones die hun weerslag kennen in vele tientallen archeologische vindplaatsen. Het karakter en de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het veenweidelandschap, het coulisselandschap, het boslandschap en het Kromme Rijnlandschap worden in hoofdstuk 5 beschreven.

#### Kern De Bilt en kern Bilthoven.

Kern De Bilt en kern Bilthoven zijn twee kernen die op de grens van de Utrechtse Heuvelrug zijn ontstaan. Deze twee kernen hebben door de jaren heen de grootste verstedelijking doorgemaakt, met name vanaf de jaren zestig. Kern De Bilt en kern Bilthoven werden, door de aanwezige ruimte die in Utrecht niet geboden kon worden en de centrale ligging in het land, de vestigingsplaats van het KNMI, eind 19e eeuw en het RIVM in de jaren vijftig. De kernen zijn vergroeid met de groene kamers en bossen van de Utrechtse Heuvelrug en Bilthoven-Noord is zelfs het bos ingegroeid.

#### Lintdorpen Groenekan, Maartensdijk en Westbroek.

Meer westelijk bestaan Groenekan en Maartensdijk (gelegen in het coulisselandschap\*) evenals Westbroek (gelegen in het veenweidelandschap met slagenverkaveling) uit bebouwingslinten langs de oost-west

georiënteerde ontginningsassen. Vooral Maartensdijk is door uitbreidingswijken vanaf de jaren tachtig in zuidelijke richting uit het lint gegroeid maar het lint zelf is ook hier nog duidelijk herkenbaar.

\* Toelichting: Het coulisselandschap is ontstaan door de ontginning van de dekzandgronden op de overgang van de heuvelrug naar het veenweidegebied in een lange slagenverkaveling. Dit is een gevarieerd, halfopen landschap met landgoedbossen, singels, houtwallen, hagen, akkers en weilanden. Het coulisselandschap wordt ook wel landgoederenlandschap of kamerlandschap genoemd.

### **Hollandsche Rading.**

Hollandsche Rading ligt tussen de bossen en het veenweidegebied bij de provinciegrens. Het wordt gekenmerkt door een aantal monumentale lanen die zijn gekoppeld aan bosstroken en houtwallen die vanuit de Utrechtse Heuvelrug het open weidegebied insteken.

Groenekan en Hollandsche Rading zijn twee kernen die niet meeverhuisden met de verplaatsing van de ontginning waardoor verdere groei van de bebouwingslinten toentertijd uitbleef. De komst van een eigen treinstation in Hollandsche Rading bracht later alsnog een groeistimulans op gang met name vanaf 1950.

### **Verdere historie**

De voorlaatste IJstijd (Saalien, 250.000 – 130.000 jaar geleden)

De stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug hebben zich in deze tijd gevormd.

Midden-Steentijd (Mesolithicum, 8800-4900 v. Chr.)

De oudste bewoningssporen binnen de gemeente dateren uit deze periode. In deze periode was nog geen sprake van permanente woonplaatsen. De mensen leefden vooral van de jacht en het verzamelen van eetbare planten, en verbleven meestal maar kort (enkele dagen of weken) op dezelfde plek. In de gemeente zijn diverse vindplaatsen uit het Mesolithicum bekend op dekzandruggen en -koppen in het midden en westen van de gemeente.

Nieuwe Steentijd (Neolithicum, 4900-2000 v. Chr.)

Met de introductie van de landbouw verschenen de eerste permanente nederzettingen. De Neolithische boeren vestigden zich vooral op de hogere en drogere delen in het landschap: stuwwalflanken, dekzandruggen en oeverwallen, die geschikt waren voor akkerbouw. Het vee werd geweid in de lageregelegen gebieden. De Neolithische vindplaatsen in de gemeente zijn vooral teruggevonden op de makkelijk te bewerken zandgronden op of nabij de stuwwallen.

Bronstijd (2000-800 v. Chr.)

IJzertijd (800-12 v. Chr.)

Romeinse tijd (12 v. Chr.-450 na Chr.)

Archeologische sporen uit de daaropvolgende tijden zijn schaars in de gemeente De Bilt. Dit heeft mogelijk te maken met uitputting van de akkerarealen en een vernatting van grote delen van het gebied, waardoor ze minder aantrekkelijk werden voor bewoning.

Grote Ontginning (10e – 13e eeuw)

De succesvolle Grote Ontginning in de Middeleeuwen van een deel van het landschap van de gemeente De Bilt zorgde voor het ontstaan van nederzettingen, waarbij een wegenpatroon werd gevormd op de dwarsdijken en haaks daarvan richting het achterland. Dorpen ontstonden langs de ontginningsassen op de overgang van landschapszones en kruispunten van wegen. Met de komst van de spoorlijn in 1863 tussen Utrecht en Amersfoort (en in 1871 tussen Utrecht en Hilversum) werd het gebied ontdekt als ideale woonplaats voor de welvarende klasse.

17e eeuw: Landgoederen en buitenhuizen

Vanaf de tweede helft van de 17e eeuw werden landgoederen aangekocht en in gebruik genomen. Buitenhuizen golden als statusobject en de opkomst van de Romantiek bekrachtigde het ideaal van 'genieten van de onbezoedelde natuur'. Het gebied van Maartensdijk tot Soestdijk stond bekend als de 'Laagte van Pijnenburg'. Het zuidelijke deel van de Utrechtse Heuvelrug stond bekend als de 'Stichtse Lustwarande'.

## 1815: Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie werd opgezet toen Utrecht kort na de vestiging van de monarchie binnen de linie werd gebracht en is een belangrijk cultuurhistorisch element. Het heeft van 1815 tot 1951 dienstgedaan en bestaat uit een strook land die met behulp van sluizen, inlaten en kanalen onder water kon worden gezet. Hiermee konden de oprukkende vijandelijke legers worden gestopt. De hoger gelegen gebieden zijn voorzien van verdedigingswerken (onder andere forten) die door middel van beplanting aan het oog werden onttrokken. De linie is grotendeels nog intact.

### 1.2.2 Gemeente De Bilt nu

De kernen zijn vooral vanaf de jaren zestig flink gegroeid. Toch wordt een aanzienlijk deel van de oppervlakte van de gemeente De Bilt gebruikt voor de landbouw. Verder bevinden zich op het grondgebied van de gemeente De Bilt delen van waardevolle (natuur)gebieden, waaronder het Oostelijke Vechtplassengebied (Natura 2000-gebied), de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Utrechtse Heuvelrug en de landgoederenzones (Laagte van Pijnenburg, Stichtse Lustwarande). Al deze gebieden hebben hoge natuurwaarden, maar zijn zeker ook van groot belang vanwege hun landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. De landschappen maken deel uit van de regionale en nationale ecologische hoofdstructuur (het Natuurnetwerk Nederland) en/ of de cultuurhistorische hoofdstructuur. Samen vormen deze gebieden essentiële ecologische verbindingzones tussen de omringende robuuste natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug, het Kromme Rijngebied en het Vecht- en Plassengebied. Tevens versterken deze landschappen/ natuurgebieden de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente. Iedere kern is verknoot met het omliggende landschap, omdat groene structuren -of dit nu polderlinten of statige bomenlanen zijn- tot diep in de kernen doordringen. Het groene landschap, de natuurgebieden en cultureel erfgoed dragen bij aan een prettige woonomgeving voor de inwoners van de gemeente De Bilt. Iedere kern heeft zijn eigen culturele historie en landschappelijk/ geografisch setting en daarmee zijn eigen unieke karakter. Zo kennen we in de gemeente verschillende beschermde dorpsgezichten en monumenten.

De gemeente kent een goed voorzieningenniveau, met voorzieningen verspreid over de kernen. Elke kern huisvest waar mogelijk en naar behoefte maatschappelijke basisvoorzieningen (basisschool, sportvereniging) en ook zijn er voldoende zorg- voorzieningen in de buurt (huisarts, fysiotherapeut, tandarts et cetera). Voor dagelijkse boodschappen kunnen inwoners terecht bij een aantal supermarkten verspreid over de gemeente, in de winkelgebieden van De Bilt (Hessenweg-Looydijk), Bilthoven Centrum, Maartensdijk (Maartensplein) en daarnaast winkelcentrum de Planetenbaan met de wekelijkse markt op vrijdag. De winkelgebieden in De Bilt en Bilthoven bieden naast de dagelijkse boodschappen ook een aanbod aan horeca en andere winkels. Tot slot ligt de stad Utrecht op steenworpafstand met een grootstedelijk winkel- en horeca-aanbod en bovenlokale voorzieningen zoals theater, bioscoop, ziekenhuis et cetera. De Life Science As is een zone met instellingen en bedrijven op het gebied van kennis en life science. De Life Science As ligt tussen Utrecht Science Park (USP), USP Bilthoven en Berg en Bosch. Het Utrecht Science Park (USP) heeft grote aantrekkingskracht op talent en op innovatieve bedrijvigheid en is een belangrijke bron van werkgelegenheid in de regio. Met de verhuizing van het RIVM verhuist er hoogwaardige werkgelegenheid naar Utrecht en ontstaat er ruimte op het USP Bilthoven voor nieuwe hoogwaardige werkgelegenheid in de life science sector.

### Gemeente De Bilt in de regio

Gemeente De Bilt ligt ten noordoosten van de stad Utrecht en ook op steenworp afstand van Hilversum en Amersfoort. De gemeente bestaat uit de zes kernen: Kern De Bilt, kern Bilthoven, Groenekan, Maartensdijk, Westbroek en Hollandsche Rading met elk hun eigen identiteit en (ruimtelijke) karaktereigenschappen. De centrale ligging van de gemeente De Bilt in de noordoostelijke vleugel van de Randstad zorgt ervoor dat grootstedelijke voorzieningen zoals ziekenhuizen en grote theaters op steenworp afstand liggen en dat er veel werkgelegenheid is.

Gemeente De Bilt biedt aantrekkelijke groene woon- werkomgevingen met een goede bereikbaarheid door de positie van de gemeente in het regionale infrastructurele netwerk dat bestaat uit de A27, de A28, de N237, de N234, twee treinstations en het netwerk van buslijnen. De gemeente maakt deel uit van het 'Daily Urban System\* van Utrecht'. Dit betekent dat er een grote in- en uitgaande pendel is van en naar Utrecht. Daarnaast profileert gemeente De Bilt zich op het gebied van kennisintensieve bedrijvigheid, voornamelijk in de life science sector, maar ook kennisintensieve bedrijven zoals het KNMI en ingenieursbedrijf SWECO spelen een belangrijke rol in de regio Utrecht-Amersfoort.

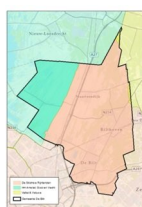
\* Toelichting: Een Daily Urban System (DUS) is het gebied waarbinnen de belangrijkste dagelijkse verplaatsingen (woon- werk, studie, sport, etc.) zich afspelen.



De gemeente De Bilt maakt deel uit van de regio Utrecht en ligt centraal in het landschappelijk hart van de noordvleugel van de Randstad. Dankzij de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, is de gemeente aantrekkelijk voor inwoners uit de stad Utrecht om te recreëren. Dankzij de goede aansluiting op het stedelijk netwerk via de weg en over het spoor is de regionale bereikbaarheid uitstekend.

### **Waterschappen en taakverdeling waterbeheer**

Het grootste deel van de gemeente De Bilt ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, waaronder vrijwel al het stedelijk gebied. Een kleiner deel ligt in het beheergebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, waaronder het veenweidegebied bij Westbroek. Een klein deel valt onder Waterschap Vallei & Veluwe.



Waterschappen gaan over de thema's Waterveiligheid (denk aan dijken), Voldoende water (denk aan oppervlaktewaterpeilen) en Gezond water (denk aan afvalwaterzuivering en oppervlaktewaterkwaliteit). Aanvullend kunnen zij ook nautisch en/of vaarwegbeheerder zijn. Voor Waterschap Amstel, Gooi en Vecht geldt dat de uitvoerende taken worden gedaan door Waternet. Verder is de provincie verantwoordelijk voor het grondwater en het beheren van de grondwaterkwaliteit. De watertaken van de gemeente hebben betrekking op het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en het verwerken van hemelwater. Daarnaast heeft de gemeente ook een zorgplicht voor de grondwaterstand in stedelijk gebied. Drinkwaterbedrijven zuiveren het onttrokken grond- en oppervlaktewater en maken hier drinkwater van. In de gemeente De Bilt wordt het drinkwater geleverd door Vitens.

## **2 Ambities, opgave en doelen**

### **2.1 Ambities**

Gemeente De Bilt staat er op tal van terreinen goed voor, maar er zijn verschillende krachten die druk uitoefenen op onze kwaliteiten. Dit maakt dat niets doen geen optie is. College, gemeenteraad, ketenpartners (Vaste overleg- en samenwerkingspartners van de gemeente zoals het waterschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst), maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners moeten nu de handen ineen slaan en oplossingen in gang zetten. Door allemaal mee te kunnen doen, hier fijn te wonen en prettig te kunnen werken en winkelen, vinden we de juiste balans. Het moet in de gemeente De Bilt nóg mooier, gezonder en socialer worden. Daarbij markeert deze omgevingsvisie de verbinding tussen verleden, heden en toekomst. De identiteiten en kwaliteiten van gemeente De Bilt, die in de eerste fase van het traject zijn opgehaald, worden gebruikt om invulling te geven aan nieuwe uitdagingen. Onze drie kernwaarden (we kunnen allemaal meedoen, we wonen hier fijn en we kunnen hier prettig werken en winkelen) zijn elk verbonden aan vijf thema's. Met deze thema's en uitgangspunten gaan we de uitdagingen vol vertrouwen samen met de samenleving aan op weg naar een mooie toekomst!



In 'Utrecht Nabij' presenteren het Rijk en de regio Utrecht hun visie voor de regio richting het jaar 2040 waarin staat hoe de regio Utrecht de komende decennia de groei van woningen en banen opvangt. Woningen, werklocaties en voorzieningen moeten in 2040 dicht bij elkaar liggen en goed bereikbaar zijn. De Utrechtse landschappen moeten hun kwaliteit behouden en goed toegankelijk zijn vanuit de stad en omliggende kernen. Er wordt stevig ingezet op mobiliteit doordat 'meer ruimte voor wonen en werken' gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van de regio. Het openbaar vervoer- en fietsnetwerk wordt verbeterd om een aantrekkelijk alternatief te bieden voor autoritten.

Er is ingestemd met het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2040 (IRP) van de U10 en besloten dit als bouwsteen voor de omgevingsvisie te gebruiken. Het IRP is de gezamenlijke ontwikkelrichting tot 2040 van de 10 gemeenten in de regio Utrecht en sluit aan op de hierboven genoemde opgaven. Belangrijke bouwstenen voor gemeente De Bilt zijn:

- Beschermen en versterken van de waterliniescheg om de recreatieve druk op andere gebieden zoals de Utrechtse Heuvelrug te verminderen
- Woningbouwontwikkeling langs nieuwe en bestaande openbaar vervoerassen waaronder in de gemeente De Bilt
- Integreeren van water, klimaatadaptatie en biodiversiteit in alle opgaven
- Voorkomen van versnippering van het landschap door te investeren in mobiliteit en verstedelijking om zo de landschappen beter met elkaar te verbinden
- Onderzoek naar en verbetering van verschillende (snel)fietsverbindingen Bilthoven en Utrecht Science Park
- Onderzoek naar het uitbreiden en versnellen van het openbaar vervoer netwerk
- Doorontwikkeling Utrecht Science Park Bilthoven
- Transformatie en menging spoorzone Bilthoven (knooppuntontwikkeling stationsgebied en bedrijventerrein Rembrandtlaan)

Het IRP 2040 heeft geleid tot duidelijke keuzes die lokale, regionale, provinciale en nationale opgaven met elkaar verbinden. Het IRP is opgebouwd vanuit de lokale beleidslijnen, vervolgens zijn er (boven) lokale en regionale keuzes gemaakt. Over veel onderwerpen is overeenstemming maar andere onderwerpen vragen nog om voortzetting van de regionale dialoog. Het IRP is daarmee een dynamisch document dat periodiek geactualiseerd wordt. In de omgevingsvisie De Bilt 2040 worden deze regionale keuzes verder ingekleurd voor onze gemeente.

### 2.3 Relatie tussen OW-instrumenten

De Omgevingswet voorziet in een zestal kerninstrumenten waarvan de omgevingsvisie en de omgevingsprogramma's de belangrijkste beleidsmatige instrumenten zijn. De omgevingsvisie heeft een duidelijke relatie met de overige Omgevingswetinstrumenten, vooral met het omgevingsplan, omdat die de juridische vertaling is van het beleid uit de omgevingsvisie.

De Omgevingswet gaat namelijk uit van beleidsontwikkeling op basis van de beleidscyclus. De verschillende instrumenten worden in samenhang ontwikkeld en actief gemonitord en aangescherpt. De omgevingsvisie vormt de eerste stap in deze cyclus en is een dynamisch document dat we als gemeente samen met betrokkenen blijven aanscherpen. Niettemin is de omgevingsvisie zelfbindend. Dat wil zeggen dat - na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad - het college gebonden is deze ook uit te voeren, maar dat de omgevingsvisie niet bindend is voor burgers.



### Omgevingsplan

Belangrijk is de bepaling in de Omgevingswet dat een gemeente één omgevingsplan kent. Dit betekent in principe dat het systeem zoals we dat nu kennen, met verschillende bestemmingsplannen voor het stedelijk- en het landelijk gebied niet meer aan de orde zal zijn. Die bestemmingsplannen worden van rechtswege (automatisch) samengevoegd in een tijdelijk omgevingsplan. De gemeente krijgt tot eind 2029 om hier een echt omgevingsplan van te maken. Ook de onderdelen uit de verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving moeten in dat omgevingsplan worden opgenomen. Het omgevingsplan is het enige kerninstrument uit de Omgevingswet dat de burger, bedrijven, andere overheden

en de gemeente zelf bindt. De omgevingsvisie wordt zo opgesteld dat de stap naar het omgevingsplan beleidsmatig relatief eenvoudig is te maken. We hebben namelijk in deze omgevingsvisie al de kernwaarden en beleidsthema's als geheel - en per deelgebied - opgenomen die in het omgevingsplan verder uitgewerkt kunnen worden. Het omgevingsplan is integraal en gebiedsdekkend. Het geeft alle regels voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven kunnen dan snel en eenvoudig worden getoetst. Als een initiatief niet blijkt te passen in het omgevingsplan kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken en kunnen we terugvallen op de omgevingsvisie. Hiervoor is het integrale afwegingskader in deze paragraaf opgenomen. Dit is het kwalitatieve kader waarmee de gemeenteraad de beoordeling van initiatieven in vertrouwen loslaat aan het college van burgemeester en wethouders.

### **Omgevingsprogramma**

De omgevingsvisie stelt ambities voor de toekomst en formuleert hiervoor het strategisch beleid aan de hand van kaders en richtlijnen. Gewenste verdere uitwerking van het strategisch beleid kan op tactisch/operationeel niveau plaatsvinden via het (vrijwillige/onverplichte) programma-instrument. De integrale afweging vindt op hoofdlijnen plaats in de omgevingsvisie, in de programma's worden de lijnen voor de uitvoering uitgezet. Het omgevingsprogramma is een flexibel instrument dat de gemeente kan toepassen in verschillende fasen van de beleidscyclus. Een programma heeft verschillende kenmerken en is zelfbindend. Het wordt vastgesteld door het college. Deze kunnen gebiedsgericht of thematisch van aard zijn.

De volgende thematische programma's zijn hieronder opgenomen. Deze lijst is niet uitputtend.

- Iedereen doet mee;
- Wonen en zorg;
- Energieopwekking (100% energieneutraal in 2050);
- Transitievisie Warmte 2030 (ambitieniveau D);
- Mobiliteit;
- Erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit;
- Natuurherstel en Biodiversiteit (waaronder pilots op basis van het 'Deltaprogramma Biodiversiteitsherstel');
- Actualisatie Integraal huisvestingsprogramma onderwijs;
- Volkshuisvesting.

Nieuwe onderzoeken en richtlijnen van het Rijk, de provincie en waterschappen worden meegenomen in deze programma's. De resultaten hiervan landen vervolgens in een volgende versie van de omgevingsvisie en eventueel het omgevingsplan. Daarmee wordt steeds voldaan aan de beleidscyclus waarbij onze ambities voor de langere termijn kunnen worden bijgesteld op basis van nieuwe inzichten en randvoorwaarden.

### **Uitvoeringprogramma**

De omgevingsvisie gaat uit van realisatie van initiatieven door eenieder die in de gemeente De Bilt woont, werkt of er op een andere manier bij betrokken is. Als gemeente stimuleren en ondersteunen (leveren van kennis, zorgen voor verbinding) we initiatieven die bijdragen aan onze kernwaarden en het behalen van onze ambities. Onze kernwaarden zijn de basis voor onze ambities en de koers per deelgebied. In de uitvoering geven we daadwerkelijk vorm aan de gestelde ambities in de praktijk. Naar wens vindt de uitwerking plaats in thematische of gebiedsgerichte omgevingsprogramma's.

### **Inspiratie- en afwegingskader**

De omgevingsvisie wordt uitgevoerd door het opstellen van het omgevingsplan en programma's maar is op zichzelf ook een instrument voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen. Hierbij hanteren we als gemeente de 'Ja, mits - benadering' uit de Omgevingswet.

Het is van belang daarbij de balans tussen borgen van kwaliteiten en ruimte bieden voor ontwikkelingen inzichtelijk te maken. De volgende beginselen uit de Omgevingswet en afwegingsprincipes uit de Nationale omgevingsvisie (NOVI), de Provinciale omgevingsvisie (POVI) en de waterschap verordeningen van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en Waterschap Vallei en Veluwe zijn kaders waar wij rekening mee houden.

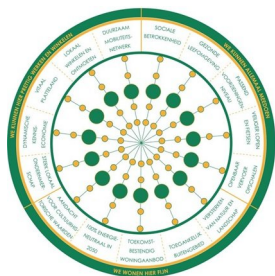
Milieubeginselen Omgevingswet en Afwegingsprincipes NOVI:

- Het voorzorgsbeginsel;
- Het beginsel van preventief handelen;
- Het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- Het beginsel dat de vervuiler betaalt;
- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwenteling wordt voorkomen.

### 3 Gebiedstypen

#### 3.1 Algemeen

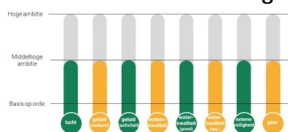


Het afwegingskader is een beeldende weergave van de koers van de gemeente. Het afwegingskader omvat de vijftien ambities van de omgevingsvisie. Op gemeenteniveau wordt ervan uitgegaan dat alle ambities even belangrijk zijn. Per deelgebied kan die balans echter anders zijn. Zo is de ambitie 'vitaal platteland' in het landelijk gebied logischerwijs meer van belang dan in een woonwijk. Daarom hebben we ook het afwegingskader per gebiedstype uitgewerkt. Omdat de ambitieverschillen tussen de land-schappen niet heel groot zijn hebben we die samengepakt onder de noemer 'landelijk gebied'.

Verder zijn de verschillen binnen de kernen groter dan tussen de kernen. Zo is het verschil tussen een bedrijventerrein en een woonwijk in kern De Bilt groter dan tussen een jaren zestig woonwijk in kern De Bilt en een jaren zestig woonwijk in Maartensdijk. Daarom hebben we het afwegingskader uitgewerkt voor de volgende gebiedstypen:

- Landelijk gebied - natuur
- Landelijk gebied - agrarisch - agrarisch gebied
- Landelijk gebied - wonen
- Centrumgebied
- Woongebied
- Transformatiegebied
- Bedrijventerrein

Dat werkt als volgt. Iedere as vertegenwoordigt een ambitie en bestaat uit vijf punten. Meer punten (meer naar buiten) betekent dat de ambitie in het betreffende gebied meer nadruk krijgt dan gemiddeld. Minder punten (meer naar binnen) betekent dus dat de ambitie in dit gebied minder belangrijk is dan gemiddeld. Deze puntenverdeling is relatief, namelijk ten opzichte van de andere deelgebieden. Een lager puntenaantal op één thema betekent dus een minder grote kwaliteitsverbetering van het betreffende aspect in het betreffende deelgebied dan in andere deelgebieden. We gebruiken het afwegingskader onder andere bij het toetsen van nieuwe initiatieven. Het afwegingskader maakt namelijk in één oogopslag duidelijk wat voor soort ontwikkelingen wenselijk zijn.



De gezondheid van onze inwoners wordt deels beïnvloed door factoren in de fysieke leefomgeving. Met omgevingsbeleid kunnen wij sturen op het minimaliseren van de negatieve factoren en het verbeteren van ruimtelijke factoren die de gezondheid bevorderen. De (klassieke) milieuthema's zijn luchtkwaliteit, lichtuitstoot, geur, geluidsoverlast, trillingen en bodem- en watervervuiling. Het scheiden van milieubelastende activiteiten en kwetsbare functies, zoals wonen, scholen en kinderdagverblijven, kan bijdragen aan een gezonde fysieke leefomgeving.

We wegen per deelgebied de milieuthema's af tegen de ontwikkelingen die we zien in het deelgebied. Hier komt vervolgens een bepaalde ambitie uit die uiteindelijk in het omgevingsplan wordt vertaald in een norm. De minimale wettelijke grenswaarde is hierbij onze ondergrens. Wanneer we dus voor een lage milieukwaliteit kiezen, voldoen de waarden nog steeds aan de vereiste normen. Er zal dus nooit sprake zijn van méér overlast dan wettelijk toegestaan. We zien echter wel ruimte om op bepaalde ambities in de gemeente hogere normen te stellen waarmee we de omgevingskwaliteit in de komende jaren willen verbeteren of juist op onderdelen de grens op te zoeken om ontwikkelingen mogelijk te maken.

In veel gevallen zal het ambitieniveau gelijk zijn aan het huidige kwaliteitsniveau. Hier gaan we dan ook uit van het behouden en waarborgen van de huidige omgevingskwaliteit. Door verduurzaming van onze woningvoorraad, mobiliteit en economische activiteiten en met behulp van bijvoorbeeld groenvoorzieningen kunnen we wel de leefomgeving gezonder en veerkrachtiger maken. Hier zullen we dan een hoger kwaliteitsniveau hanteren. Aandachtspunt hierbij is wel dat bijvoorbeeld energietransitie ook negatieve effecten kan hebben op de veiligheid en op milieuaspecten, bijvoorbeeld geluidsoverlast van warmtepompen.

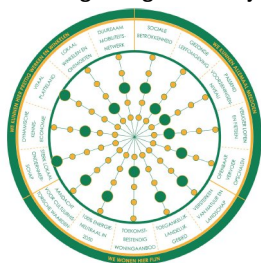
Ook bestaat er een nuancering per deelgebied. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat we centraal in het gebied andere ambities hanteren dan aan de randen, waar bijvoorbeeld al een weg of spoorlijn loopt. Het kwaliteitsniveau biedt een globale ambitie voor het gehele deelgebied, maar is niet specifiek bindend per locatie. De uiteindelijke, verplichte normen worden opgenomen in het omgevingsplan.

.....

Het waardevolle landschap, de natuur en de rijke cultuurhistorie van onze gemeente koesteren en versterken we. Dit is echter geen eenvoudige opgave, want de regionale verstedelijking zorgt voor veel ruimteclaims. Denk hierbij aan de woningbouwopgave, ruimte voor bedrijvigheid en de hierbij benodigde opwaardering van groen, infrastructuur en mobiliteit. De regionale energiestrategie leidt ook tot een forse ruimtevraag. Het landschap is de duurzame onderlegger voor ruimtelijk gebruik en ontwikkeling. Dit geldt niet alleen voor het landelijk gebied, maar ook voor de kernen. We staan alleen ontwikkelingen toe die goed zijn ingepast in het landschap. De landschappelijke karakteristieken en (het herstel van) de natuurwaarden en biodiversiteit zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Om hier goed invulling aan te kunnen geven, zullen we een Programma 'Natuurherstel en Biodiversiteit' opstellen. Hierin onderzoeken we hoe we kunnen voldoen aan de Basiskwaliteit Natuur. Ook zal de gemeente samen met het Utrechts Landschap monitoren of de druk van de recreatie op de natuurgebieden en landgoederen niet ten koste gaat van de kwaliteit van die gebieden. Zo nodig zullen we maatregelen treffen.

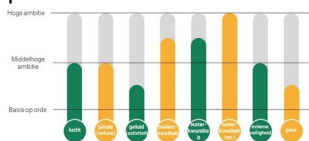
### Afwegingskader

We hebben onderscheid gemaakt tussen 'landelijk gebied – natuur' en 'landelijk gebied – agrarisch' en 'landelijk gebied - wonen'. De bijbehorende afwegingskaders zijn grotendeels hetzelfde ingericht. De verschillen zijn dat de ambities voor 'sterk lokaal ondernemerschap' in het agrarische deel van het landelijk gebied hoger staan ingeregeld dan in het natuurlijke deel. Andersom vinden we de ambities voor 'versterken natuur en landschap' belangrijker in de natuurlijke dan op de agrarische gronden. Ook 'gezonde leefomgeving' staat bij de natuurlijke delen iets hoger dan bij de agrarische delen van het landelijk gebied.



### Milieukader

Voor diverse milieuaspecten zijn de ambities voor 'landelijk gebied – agrarisch' lager dan voor 'landelijk gebied – natuur' (maar nog steeds hoger dan wettelijk noodzakelijk) om agrariërs voldoende ruimte te geven voor een goede balans tussen een milieuvriendelijke en rendabele bedrijfsvoering. De verwachting is overigens wel dat op termijn deze twee steeds meer in elkaars verlengde komen te liggen. Dit is het gevolg van de aansturing van het Rijk op kringlooplandbouw en de groeiende aandacht voor biologische producten.

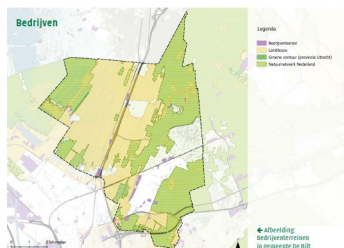


### 3.2 Bedrijventerreinen

Naast de hoogwaardige kenniseconomie kent de gemeente De Bilt een sterk lokaal Midden-en Kleinbedrijf (MKB). Nu er op bedrijventerrein Larenstein geen kavels meer beschikbaar zijn, is er weinig tot geen ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen om door te groeien. Daarnaast is er een aanvullende vraag voor bedrijven die ruimte maken voor transformatie van verouderde bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties in de kernen en in het landelijk gebied. Kansen voor groei buiten de gemeenten zijn ook beperkt door een tekort aan bedrijfsruimte in de hele regio Utrecht. Bij onvoldoende ruimte voor bedrijven bestaat ook het risico dat het steeds lastiger wordt voor inwoners om lokaal een bedrijf te vinden voor bijvoorbeeld onderhoud- en reparatie klussen.

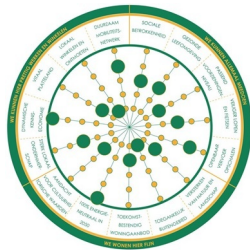
De gemeente De Bilt heeft een sterk lokaal MKB. Nu op Larenstein geen kavels meer beschikbaar zijn, is er weinig tot geen ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen om door te groeien. Daarnaast is er een aanvullende vraag voor bedrijven die ruimte maken voor transformatie van verouderde bedrijventerreinen en transformatie van solitaire bedrijfslocaties in het landelijk gebied. Kansen voor groei buiten de gemeenten zijn ook beperkt door een tekort aan bedrijfsruimte in de hele regio Utrecht. Bij onvoldoende ruimte voor bedrijven wordt het steeds lastiger voor inwoners om lokaal een bedrijf te vinden voor bijvoorbeeld onderhoud- en reparatie klussen.

Verder liggen er verschillende bedrijventerreinen in de kern van de Bilt waarvan bedrijventerreinen Molenkamp en Ambachtstraat verouderd zijn. Bedrijventerrein Weltevreden omvat naast bedrijven ook scholen, de gemeentewerf en de milieustraat.



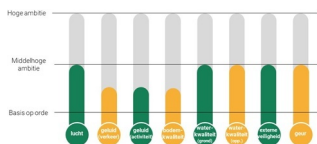
#### Afwegingskader

Op de bedrijventerreinen hebben we extra aandacht voor de doelstellingen zoals verwoord onder 'dynamische kenniseconomie' en '100% energieneutraal in 2050'. Dat laatste is omdat bedrijventerreinen veel mogelijkheden hebben om zonnepanelen op daken te plaatsen. Omdat we graag de bedrijventerreinen goed bereikbaar maken en houden voor duurzame vervoersmiddelen, zijn de ambities voor een 'duurzaam mobiliteitsnetwerk' en 'openbaar vervoer opschalen' relatief hoog.



#### Milieukader

We bieden ondernemers voldoende ruimte om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Daarbij streven we naar kwaliteitsborging- en verhoging op de bestaande bedrijventerreinen. Voor geluid (verkeer en activiteiten) zorgen we er in ieder geval voor dat de basis op orde is. We hanteren voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterkwaliteit (grondwater en oppervlaktewater) en geur een middelhoge ambitie. We willen namelijk geen ruimte bieden aan bedrijvigheid in een hoge milieucategorie en willen overlast voorkomen voor de omgeving en woningen op en rond de bedrijventerreinen. We besteden aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit.



### Koers Larenstein

Op Larenstein blijft ruimte voor bedrijvigheid en gaan we aan de slag met verduurzaming door meer opwek van zonne-energie in combinatie met laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen en stimuleren we circulaire bedrijvigheid.

### 3.3 Centrumgebied

De gemeente De Bilt kent drie hoofdwinkelcentra: Centrum Bilthoven inclusief De Kwinkelier, winkelcentrum Hessenweg-Looydijk en het Maertensplein. Dit zijn de ontmoetingsplekken van onze gemeente en daarnaast ook belangrijke werkgevers. Voor deze centrumgebieden is het daarom belangrijk dat dit aantrekkelijke winkel- en verblijfsgebieden blijven met een mix van winkels, horeca en andere publieksfuncties en op het gebied van muziek, kunst en cultuur. Het moet voor jong tot oud aantrekkelijk zijn. Daarnaast zijn er een aantal boodschappenpunten met een wijk- en ontmoetingsfunctie in de eigen buurt zoals winkelcentrum Planetenbaan. Centrum Bilthoven is grootschalig vernieuwd en wordt met de laatste fase van De Kwinkelier de komende jaren afgerond. Ook het eerder vernieuwde Maertensplein staat er nog goed bij.

De sfeer en beleving van de openbare ruimte en het vastgoed voor zowel winkelcentrum Hessenweg-Looydijk als winkelcentrum Planetenbaan behoeft verbetering. De oude kern biedt een bijzondere mix van horeca en winkels. Het is echter voor alle centra een uitdaging om tegemoet te komen aan de veranderingen in mobiliteit zoals de toename van (bak)fietsen en P&R-laadpalen voor auto's en deelauto's.

#### De koers:

Het concentreren van zoveel mogelijk publiekstreckende functies zoals winkels en horeca in de winkelcentra. We zorgen dat onze winkelcentra goed bereikbaar blijven, ook voor klanten van buiten onze gemeente.

We zetten in op nauwe samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente in centra om het volgende te bereiken:

- Centrum Bilthoven: verbetering van winkel- en horeca aanbod waarmee de leegstand wordt teruggedrongen en inzetten op meer activiteiten en evenementen.
- Winkelcentrum Hessenweg-Looydijk: verbetering van winkel- en horeca aanbod, sfeer en beleving, vernieuwing van de openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers, groen en terrassen.
- Maertensplein: behoud winkelaanbod en ruimte voor horeca die ook overdag open is.
- Winkelcentrum Planetenbaan: verbetering van sfeer, beleving en uitstraling van het vastgoed in samenwerking met de eigenaren, verbeteren samenwerking met partijen in het Lichtruim en het toekomstbestendig maken van de vrijdagmarkt.
- Aan de randen van de winkelcentra staan we transformatie naar woonfuncties toe. Om de centra levendig te houden staan we transformatie naar woonfuncties op de begane grond in de kernen van het winkelgebied niet toe. In sommige gevallen kan wonen achter een winkel op de begane grond een optie zijn mits er voldoende woonkwaliteit geboden kan worden.

Voor de verbetering van de sfeer, beleving, groen en ruimte voor de fiets in centra maken we ruimte, ook als dit soms ten koste gaat van parkeren voor auto's. Dit gebeurt op basis van maatwerk.

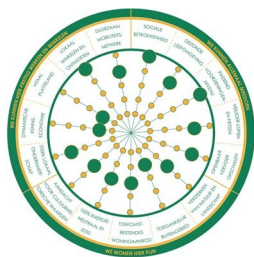
We spelen in op de verandering in mobiliteit zoals de toename van (bak)fietsen, laadpalen voor auto's en deelauto's.

Grootschaligere evenementen kunnen alleen plaatsvinden in het centrum.

.....

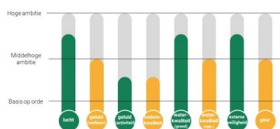
#### Afwegingskader

We versterken de sociale betrokkenheid door onder andere hoog in te zetten op 'lokaal winkelen en ontmoeten'. Ook een 'passend voorzieningenniveau' draagt hieraan bij. Veel voorzieningen zijn hier gecentreerd. We werken hier extra aan een gezonde leefomgeving door veiliger lopen en fietsen en het stimuleren van ontmoeting. Dit betekent ook dat er op die plekken aandacht moet zijn voor een goede inrichting van de buitenruimte. 'Sterk lokaal ondernemerschap' draagt door middel van het organiseren van evenementen ook bij aan ontmoeting en lokale betrokkenheid.



### Milieukader

Het centrum is een druk gebied waar veel activiteiten en bewegingen van personen en goederen plaatsvinden. In tegenstelling tot de woongebieden is hier meer sprake van levendigheid. Hier zitten natuurlijk wel grenzen aan. We voorkomen dat er te veel overlast ontstaat of risicovolle activiteiten plaatsvinden in het centrum. We hanteren voor bijna alle milieuaspecten een hoge ambitienorm. Om voldoende ruimte te behouden voor de centrumfuncties (zoals detailhandel, horeca en evenementen) accepteren we voor geluidsnormen bij activiteiten een iets lagere omgevingsambitie. Voor de bijbehorende verkeersbewegingen in het centrum zetten we met de geluidsnorm in op de middelhoge ambitie. Ook voor geur hanteren we de middelhoge ambitie en met luchtkwaliteit zitten we iets daarboven.



### Koers kern van De Bilt

Het centrumgebied centreert zich rond de Hessenweg en Looydijk waar verschillende voorzieningen te vinden zijn. Het centrum van de kern van De Bilt vormt samen met het centrum van kern van Bilthoven de hoofdcentra van de gemeente. Op de Dorpsstraat is daarnaast een nichemarkt van de creatieve sector aanwezig en biedt een verrassende combinatie van horeca en kleinschalige winkels. Het uiterlijk van de bedrijvigheid in de kern van De Bilt kan omschreven worden als kleinschalig, ambachtelijk en dienstverlenend.

In het Winkelcentrum Hessenweg-Looydijk willen we een verbetering van het horeca- en winkelaanbod en meer sfeer en beleving door vernieuwing van de openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers, groen en terrassen. De randen van het winkelcentrum biedt kansen voor transformatie naar wonen. Voor het oude dorp is de afgelopen decennia veel winkelruimte vervangen voor woonruimte. Om van de oude kern niet alleen woongebied te maken en de aanwezige verrassende combinatie van wonen, horeca en kleinschalige winkels te behouden, kiezen we voor een conserverende lijn voor verdere transformatie naar woonfuncties.

### Koers kern van Bilthoven

Van centrum Bilthoven willen we nog meer de ontmoetingsplek van de kern van Bilthoven maken door verbetering van het horeca- en winkelaanbod, om zo de leegstand terug te dringen, en inzetten op meer activiteiten en evenementen op het nieuwe Vinkenplein. Voor winkelcentrum Planetenbaan zetten we in op een verbetering van sfeer, beleving en uitstraling van het vastgoed in samenwerking met de eigenaren. Ook verbeteren we de samenwerking met partijen in het Lichtruim en behouden we de vrijdagmarkt voor boodschappen en als ontmoetingsplek in onze gemeente. Bij de winkelstrip aan de Bilderdijklaan in Bilthoven-Noord willen we ruimte geven voor kleinschalige daghoreca om ook hier een ontmoetingsplek in de wijk te creëren. De winkels bij Zwembad Brandenburg maken geen onderdeel uit van de wenselijke winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen in de gemeente. Hier liggen kansen voor een andere functie zoals een bouwmarkt of woonfuncties.

### 3.4 Landelijk gebied - agrarisch gebied

Door de transitie van landbouw is er een sterke behoefte aan nieuwe verdienmodellen in het landelijk gebied - agrarisch bijvoorbeeld door agrarisch natuurbeheer, nevenfuncties en nieuwe vormen van landbouw. Voorbeelden hiervan zijn coöperatieve boerderijen door inwoners (het concept Herenboeren) of het verbouwen van grondstoffen voor biobased bouwmaterialen, boerenwinkels of herbestemming van agrarische panden naar wonen.

Vanuit het Rijk en de provincie wordt ingezet op een duurzame transitie van de landbouw met afnemende milieudruk en een positief effect op natuur- en waterkwaliteit als gevolg. Hiervoor is ook aandacht in het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG). Daarom werken we, zoals eerder aangegeven, graag met de provincie samen in de gebiedsprocessen rondom het UPLG. We zien daarbij de landbouw en natuur niet als tegenstelling, maar we willen werken vanuit het uitgangspunt dat landbouw en natuur elkaar juist versterken. De doelstelling is helder. De weg hier naartoe is dat echter nog niet.

Door de transitie van landbouw is er een sterke behoefte naar nieuwe verdienmodellen in het landelijk gebied. Denk aan agrarisch natuurbeheer, nevenfuncties en andere vormen van landbouw, zoals bijvoorbeeld coöperatieve boerderijen door inwoners (het concept Herenboeren), het verbouwen van grondstoffen voor biobased bouwmaterialen, boerenwinkels of herbestemming van agrarische panden naar wonen. Daarnaast blijft er ook ruimte voor boeren die door innovatie en aanpassing ook in de toekomst hun inkomsten volledig uit de veeteelt halen.

Deze transitie vraagt om een aanpassing van het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid voor het landelijk gebied, waarin de omgevingsvisie en uiteindelijk het omgevingsplan van groot belang zijn.

De transitie naar circulaire landbouw en het gebruik van het landelijk gebied wordt in participatie met belanghebbende, waaronder agrariërs, vormgegeven.

#### **De koers:**

- We willen mogelijk maken dat agrariërs kunnen blijven ondernemen en faciliteren de transitie naar duurzamere circulaire landbouw waar mogelijk.
- Andere vormen van landbouw en nevenfuncties zijn bijvoorbeeld:

- Landschapsbeheer en natuur/ waterdiensten (groene en blauwe diensten, inclusief bijdrage verminderen stikstof- en CO<sub>2</sub>-uitstoot).

- Nieuwe functies in voormalig agrarisch vastgoed zoals boerenlandwinkels, maatschappelijk zorgfuncties en recreatieve functies.

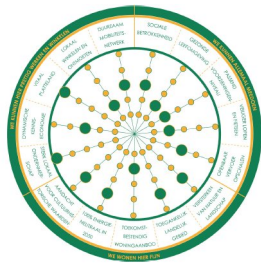
- Meer akkerbouw van bijvoorbeeld biobased bouwmaterialen of concepten voor lokale voedselproductie zoals bijvoorbeeld het concept Herenboeren.

- Energieopwekking met bijvoorbeeld kleine windmolens (tot 25m) bij agrarische bedrijven, kleinschalige vergisting van mest, zon op dak en zonneweides wanneer ruimtelijk inpasbaar.

- Voedselbossen zijn een serieuze optie, mits dit op plekken is waar de openheid niet een belangrijke kwaliteit is.
- We faciliteren bewezen innovatie die de landbouw milieuvriendelijker maakt en die niet ten koste gaat van het open en groen houden van het landelijk gebied en het beschermen van natuur en landschap.
- Vrijkomende agrarische bebouwing kan bij bedrijfsbeëindiging gesloopt en deels gecompenseerd worden door een woning 'ruimte voor ruimte' als dit ook bijdraagt aan het open en groen houden van het landelijk gebied en het beschermen van natuur, landschap en cultuurhistorie.

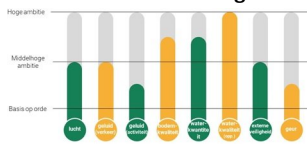
#### **Afwegingskader**

We hebben onderscheid gemaakt tussen 'landelijk gebied – natuur' en 'landelijk gebied – agrarisch' en 'landelijk gebied - wonen'. De bijbehorende afwegingskaders zijn grotendeels hetzelfde ingericht. De verschillen zijn dat de ambities voor 'sterk lokaal ondernemerschap' in het agrarische deel van het landelijk gebied hoger staan ingeregeld dan in het natuurlijke en het woondeel. Andersom vinden we de ambities voor 'versterken natuur en landschap' belangrijker in de natuurlijke dan op de agrarische gronden. Ook 'gezonde leefomgeving' staat bij de natuurlijke en woondelen iets hoger dan bij de agrarische delen van het landelijk gebied.



### Milieukader

Voor diverse milieuaspecten zijn de ambities voor 'landelijk gebied – agrarisch' lager dan voor 'landelijk gebied – natuur' en 'landelijk gebied - wonen' (maar nog steeds hoger dan wettelijk noodzakelijk) om agrariërs voldoende ruimte te geven voor een goede balans tussen een milieuvriendelijke en rendabele bedrijfsvoering. De verwachting is overigens wel dat op termijn deze twee steeds meer in elkaars verlengde komen te liggen. Dit is het gevolg van de aansturing van het Rijk op kringlooplandbouw en de groeiende aandacht voor biologische producten.

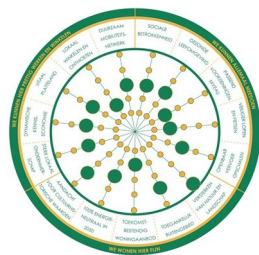


### 3.5 Landelijk gebied - wonen

Door de transitie van landbouw is er een sterke behoefte aan nieuwe verdienmodellen in het landelijk gebied - wonen bijvoorbeeld door agrarisch natuurbeheer, nevenfuncties en nieuwe vormen van landbouw. Voorbeelden hiervan zijn coöperatieve boerderijen door inwoners (het concept Herenboeren) of het verbouwen van grondstoffen voor biobased bouwmaterialen, boerenwinkels of herbestemming van agrarische panden naar wonen.

### Afwegingskader

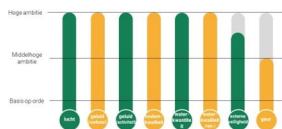
We hebben onderscheid gemaakt tussen 'landelijk gebied – natuur' en 'landelijk gebied – agrarisch' en 'landelijk gebied - wonen'. De bijbehorende afwegingskaders zijn grotendeels hetzelfde ingericht. De verschillen zijn dat de ambities voor 'sterk lokaal ondernemerschap' in het agrarische deel van het landelijk gebied hoger staan ingeregeld dan in het natuurlijke en het woondeel. Andersom vinden we de ambities voor 'versterken natuur en landschap' belangrijker in de natuurlijke dan op de agrarische gronden. Ook 'gezonde leefomgeving' staat bij de natuurlijke en woondelen iets hoger dan bij de agrarische delen van het landelijk gebied.



### Milieukader

Voor diverse milieuaspecten zijn de ambities voor 'landelijk gebied – agrarisch' lager dan voor 'landelijk gebied – natuur' en 'landelijk gebied - wonen' (maar nog steeds hoger dan wettelijk noodzakelijk) om agrariërs voldoende ruimte te geven voor een goede balans tussen een milieuvriendelijke en rendabele bedrijfsvoering. De verwachting is overigens wel dat op termijn deze twee steeds meer in elkaars verlengde komen te liggen. Dit is het gevolg van de aansturing van het Rijk op kringlooplandbouw en de groeiende aandacht voor biologische producten.

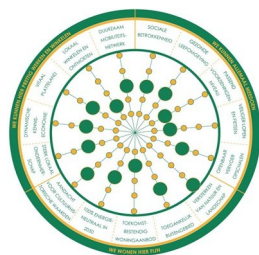
Gelet op het agrarische karakter van een groot deel van het landelijk gebied accepteren we meer geurhinder dan in een gemiddelde woonwijk.



### 3.6 Landelijk gebied - natuur

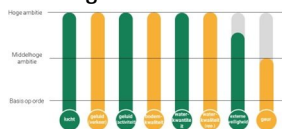
#### Afwegingskader

In het landelijk gebied versterken we natuur en landschap. Vooral de biodiversiteit moet omhoog. Het landelijk gebied - natuur moet tegelijkertijd toegankelijk blijven voor bewoners en recreanten. We versterken de cultuurhistorische waarden, maar kijken daarbij ook verder terug dan honderd jaar geleden. We willen dat het met het oog op de vitaliteit mogelijk blijft hier te blijven boeren ook al zal dit op een andere manier zijn dan nu. Financiële ondersteuning in de vorm van groene, blauwe en grijze diensten helpen de boeren om de omslag te maken.



#### Milieukader

Aandacht voor de waterkwantiteit heeft topprioriteit omdat met een voldoende hoog waterpeil droogte in het veenweidelandschap en op de Utrechtse Heuvelrug wordt tegengegaan, CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt voorkomen en de biodiversiteit wordt verhoogd. Waterkwaliteit is, gelet op het halen van de Europese richtlijnen, de komende jaren ook heel belangrijk: het is wettelijk verplicht de KRW-doelen te halen. Gelet op het agrarische karakter van een groot deel van het landelijk gebied accepteren we meer geurhinder dan in een gemiddelde woonwijk.



### 3.7 Woongebied

We bieden in het woongebied ruimte aan burgerinitiatieven die bijdragen aan de sociale samenhang in de buurt of het aantrekkelijker maken van de buurt. Leefbaarheid gaat over een fijne woon- en leefomgeving en levendigheid over reuring, plezier en activiteiten. Soms kunnen leefbaarheid en levendigheid schuren. Beide zijn van belang, maar de balans daartussen kan per gebied verschillen. We maken heldere afspraken over de ruimte (en bijbehorende regelgeving) voor eventuele activiteiten.

#### Passend voorzieningenniveau

De bevolkingssamenstelling en vergrijzing vraagt ook een andere invulling van de woningvoorraad. Daarom zetten we in op kleine huisvesting geschikt voor zowel (alleenstaande) ouderen, jongeren en/ of studenten. Gemeente De Bilt beschikt over relatief veel eengezinswoningen, terwijl de behoefte aan (gelijkvloerse) appartementen groeit. In het (landelijk) beleid ligt de nadruk op langer thuis wonen, waardoor kwetsbare inwoners (waaronder ouderen) met een zorgvraag in de wijk blijven wonen en andere woonvoorzieningen nodig hebben. Ook wordt er meer ondersteuning van de omgeving verwacht, terwijl de sociale structuur van wijken en buurten hier niet altijd op is berekend. Het voorkomen van eenzaamheid is daarbij een aandachtspunt.

Met name in de kleine kernen is al langer de trend gaande dat basisvoorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen en winkels voor dagelijkse boodschappen, verdwijnen. Voor onze bewoners draagt een passend voorzieningenniveau bij aan sociale betrokkenheid en een gezonde leefomgeving.

#### De koers:

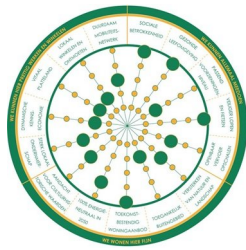
- We bevorderen de zelfredzaamheid door goede toegankelijkheid van de openbare ruimte.
- We stimuleren de sociale cohesie in de kernen door activiteiten en initiatieven te ondersteunen. Hierin hebben met name de verenigingen en (sport)clubs een belangrijk rol.
- We bieden ruimte voor burgerinitiatieven die bijdragen aan de sociale samenhang in de buurt of het aantrekkelijker maken van de buurt.
- We zorgen ervoor dat het huidige maatschappelijke voorzieningenniveau in alle kernen zoveel mogelijk behouden blijft.

#### Uit de participatie:

*“Inclusieve inrichting van de openbare ruimte door middel van veilige stoepen voor kinderen, bejaarden en minder validen en ruimte voor ontmoeting op straat door parken, bankjes en speelpleinen.”*

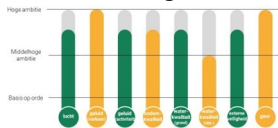
#### Afwegingskader

In de woonwijken staat de leefbaarheid in een gezonde, veilige en sociale woonomgeving centraal. Daarom is de ambitie voor ‘sociale betrokkenheid’ en een ‘gezonde leefomgeving’ hoog. Dit bereiken we onder meer door in te zetten op ‘veiliger lopen en fietsen’ in de woonwijken. We versterken het woningbestand zodat dit toekomstbestendig is en we maken de transitie naar een energieneutrale gemeente in 2050 door de huidige en toekomstige woningvoorraad te verduurzamen. De ambities voor een ‘passend voorzieningenniveau’ en ‘lokaal winkelen en ontmoeten’ zijn relatief laag omdat deze voorzieningen in de centra zijn.



#### Milieukader

We willen de overlast voor inwoners tot het minimum beperken en risico- activiteiten niet toestaan in woonwijken. We hanteren voor bijna alle milieuaspecten een hoge ambitiesnorm. Dit betekent dat we een maximale inspanning doen om aan de hand van maatregelen een gezond woon- en leefklimaat te waarborgen. Door de ligging van gemeente De Bilt nabij infrastructuur valt geluidhinder niet uit te sluiten. Om die reden zetten we alleen voor geluid van verkeer van de A27/A28 en lokale wegen niet in op de hoogste ambitie. Dat neemt niet weg dat we ons inspannen om geluidsoverlast van verkeer (door passende maatregelen) zo veel mogelijk te beperken.



#### Koers kern De Bilt

In de woonstraten geven we prioriteit aan wandelen en fietsen. Hierdoor is er minder ruimte voor de auto en parkeren. Gezien de ambitie van de gemeente Utrecht, met betrekking tot haar strenge parkeerbeleid, waken we ervoor dat het waterbedeefte in en om de kern De Bilt zo beperkt mogelijk is. We ontwikkelen duurzame alternatieven voor (korte) autoverplaatsingen door de vervoersknoop rond het kruispunt Utrechtseweg/ Soestdijkseweg uit te bouwen voor openbaar vervoer en de fiets.

#### Uit de participatie:

*“Waterherstel, groenherstel en verkeersluw maken van de wijken.”*

#### 4 Functies

#### **4.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

#### **4.2 Functie agrarisch bedrijf**

De (Europese) Regelgeving is erop gericht om de huidige milieudruk van de landbouwsector te verlagen. Vanuit rijksbeleid wordt ingezet op een duurzame transitie van de landbouwsector richting natuurinclusieve kringlooplandbouw, met afnemende milieudruk en een positief effect op natuur- en waterkwaliteit als gevolg.

#### **4.3 Functie agrarische gronden**

[Gereserveerd]

#### **4.4 Functie bedrijf**

[Gereserveerd]

#### **4.5 Functie defensie**

[Gereserveerd]

#### **4.6 Functie detailhandel**

[Gereserveerd]

#### **4.7 Functie groen**

[Gereserveerd]

#### **4.8 Functie horeca**

[Gereserveerd]

#### **4.9 Functie infrastructuur**

De afgelopen jaren is het aantal verkeersbewegingen toegenomen. Een toename van verkeer kan leiden tot meer verstopping op de grotere wegen met lokaal meer sluijverkeer als gevolg. De mate van doorstroming op het hoofdwegennetwerk (A27/A28) heeft nu en in de toekomst een effect op de doorstroming van het lokale wegennet. Daarnaast is gemeente Utrecht van plan in de gehele gemeente betaald parkeren in te voeren. Dit zal met name een mogelijke impact hebben op de kern Groenekan kern en kern De Bilt. De gemeente voert daarom een actief beleid om het autogebruik terug te dringen door in te zetten op openbaar vervoer, gebruik van de fiets en gebruik van deelauto's. De toename van fietsverkeer op langere afstanden kan leiden tot een vermindering van autoverkeer, maar is wel afhankelijk van de kwaliteit van het fietsnetwerk. De gemeente gaat samen met de provincie Utrecht de komende jaren het regionale en lokale fietsnetwerk verder versterken. Een hogere intensiteit van fietsverkeer op de fietspaden, met grotere snelheidsverschillen, kan leiden tot meer verkeersongevallen.

De gemeente De Bilt beschikt over een relatief goed openbaar vervoer netwerk met twee stations en verschillende regionale buslijnen. De insteek is dit netwerk verder te versterken.

Daarnaast is de verwachting dat elektrische voertuigen de komende jaren verder worden verbeterd waardoor het wegverkeer stiller en schoner wordt. Naast een toename aan gebruik van elektrische auto's komt er steeds meer nadruk te liggen op flexibel gebruik van mobiliteit in plaats van het eigen bezit. Met deelauto's zal de groei van de hoeveelheid eigen auto's beperkt blijven. De overgang naar elektrische auto's vraagt wel om een grote hoeveelheid laadpalen. Deze ontwikkelingen leiden tot een toenemende diversiteit aan vervoersmiddelen die gebruik maken van de aanwezige infrastructuur.

Meer mensen maken gebruik van het openbaar vervoer. Sluijverkeer en doorgaand verkeer is geweerd uit de kernen. De Bilt is er niet om doorheen te rijden, maar om er thuis te komen!

Voetgangers krijgen een prominentere plek in het vervoerssysteem. De straten in woonwijken moeten uitnodigen tot verblijf met goed ingerichte woonomgevingen en brede stoepen waar nodig. Zoveel mogelijk barrières worden weggehaald zodat stoepen gemakkelijk en veilig te bereiken zijn voor voetgangers.

Fietsen en lopen in combinatie met het verbeteren van de verkeersveiligheid is een belangrijk speerpunt. Met meer fietsgebruik en de opkomst van snelle elektrische fietsen, fietsbezorgers en (elektrische) bakfietsen wordt het steeds drukker en nemen de snelheidsverschillen op fietspaden toe. Door bestaande lokale fietsroutes te versterken en te verbinden, realiseren we doorfietsroutes waar fietsers vlot, veilig en comfortabel van A naar B kunnen reizen. Daarmee wordt het aantrekkelijker om ook voor langere afstanden de fiets te pakken. De doorfietsroute Amersfoort – Utrecht en de fietsroute Uppsalapad (De Bilt – Utrecht Science Park) zijn reeds gefinancierd en zijn in uitvoering of starten op korte termijn.



**De koers voor agrarisch gebied, bedrijventerrein, centrumgebieden, landelijk gebied - agrarisch, landelijk gebied - natuur, landelijk gebied - wonen en de woongebieden:**

- De openbare ruimte nodigt uit tot fietsen en verplaatsingen te voet, waarbij de auto te gast is.
- Kwetsbare verkeersdeelnemers worden beschermd en verkeersveiligheid heeft prioriteit boven doorstroming. Bij herinrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente wordt rekening gehouden met mensen met een (fysieke) beperking.
- Het is van belang dat de school- omgeving veilig is en kinderen stimuleert om lopend of met de fiets naar school te gaan.
- Samen met inwoners en bedrijven brengen we gevaarlijke verkeerspunten in kaart. We streven naar een veiligere inrichting van deze punten.
- We creëren regionale doorfietsroutes voor elektrische fietsen ten behoeve van het woon-werkverkeer en fietspaden voor recreatief gebruik.
- We prioriteren de volgende fietsroutes:

-Doorfietsroute Hilversum – Utrecht

-Voormalige spoorbaan Bilthoven – Huis ter Heide

-Aanpak Dr. Welfferweg in Westbroek

-Verbeteren fietsroute USP – Zeist West (Bisschopsweg/Landgoed Oostbroek)

-Aanpak Vuursche Dreef

-Fietsverbinding station Bilthoven richting N234/Berg en Bosch (en verder richting noordoosten)

De gemeente De Bilt heeft momenteel een relatief fijnmazig openbaar vervoernetwerk. Er is echter ruimte voor verbetering. De insteek is dat het aanbod van openbaar vervoer toeneemt en voor iedereen toegankelijk is, waardoor in verhouding meer gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer dan nu het geval is.

NS-station Bilthoven is de belangrijkste schakel in het openbaar vervoernetwerk en van belang bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. Spoorzone, Schapenweide en USPB). Om de verwachte toenemende vraag van bewegingen (zowel lokaal als regionaal) van en naar NS-station Bilthoven goed te kunnen accommoderen zijn additionele investeringen noodzakelijk. Ook Hollandsche Rading heeft een NS-station die voor onze inwoners, maar ook voor recreanten, als startpunt om de Utrechtse Heuvelrug te ontdekken, een functie heeft.

Daarnaast zijn er in de gemeente De Bilt circa 100 bushaltes. Het is van belang dat het openbaar vervoer op peil blijft en waar mogelijk qua frequentie en verbindingen wordt verbeterd. Als openbaar vervoer niet mogelijk is, zijn er voldoende en hoogwaardige alternatieven voor collectief- of deilvervoer.

#### Uit de participatie:

*“Nieuwe vervoerssystemen en een goed mobiliteitsplan voor het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaarheid van duurzaam vervoer.”*

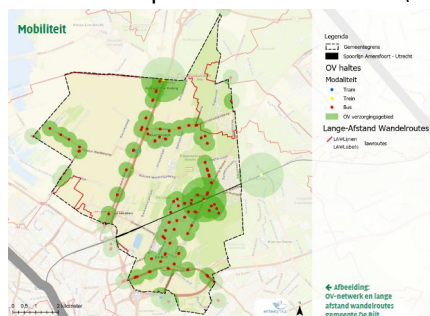
#### **De koers voor agrarisch gebied, bedrijventerrein, centrumgebieden, landelijk gebied - agrarisch, landelijk gebied - natuur, landelijk gebied - wonen en de woongebieden:**

- We bevorderen het openbaar vervoer op een selectief aantal hoogwaardige hoofdroutes.
- We ontwikkelen twee knooppunten:

-NS-station Bilthoven

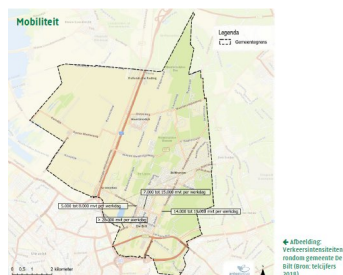
-De Bilt Zuid: kruising Utrechtseweg (N237) en Universiteitsweg (N412).

- De bestaande P&R locaties bij station Bilthoven, Nieuwe Wetering en station Hollandsche Rading behouden hun capaciteit.
- Voor 90% van de inwoners zijn de hoogwaardige hoofdroutes binnen tien fietsminuten bereikbaar.
- We participeren in regionale onderzoeken naar de verbetering van openbaar vervoerverbindingen zoals op de Gooi-hoofdroute (Utrecht- Hilversum) en de Soesterlijn (Utrecht- Baarn).



Mobiliteit en bereikbaarheid dragen bij aan het vestigingsklimaat. Beiden veranderen in snel tempo. De diversiteit van mobiliteitsvormen en verkeersbewegingen nemen toe. Veilige en goede verbindingen zijn daarom essentieel binnen de gemeente De Bilt en met omliggende gemeenten. Door slimme keuzes te maken, wordt er ruimte gegeven bij het realiseren van een duurzamer mobiliteitsnetwerk. Daarnaast is mobiliteit voor iedereen beschikbaar en toegankelijk. Er zijn voor elke doelgroep passende alternatieve vervoersmiddelen om zich te kunnen verplaatsen.

Het is de verwachting dat het aantal auto- en vrachtbewegingen de komende jaren op delen van het netwerk zal toenemen. Een belangrijk vertrekpunt is dat er meer inzicht wordt verkregen in knelpunten in het netwerk, zowel objectief als subjectief. Verkeersmodellen en veldwerk worden ingezet om samen met de inwoners te bepalen wat de belangrijkste knelpunten zijn als gevolg van de verwachte toenemende verkeersintensiteit (onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen). Vervolgens is het van belang welke maatregelen mogelijk zijn om deze knelpunten zo goed mogelijk op te lossen. Het doel is om de groei van het aantal auto's af te vlakken, het aandeel elektrische auto's significant te zien stijgen en het deelauto concept eerder als regel te kunnen beschouwen, dan de uitzondering (van bezit naar gebruik). Hierdoor voeren schonere manieren van vervoer de boventoon.



De gemeente zet in op duurzame en schone logistiek. Het college stuurt actief op een dialoog met omwonenden en bedrijven die gebruik maken van zwaar verkeer en landbouwverkeer. Zowel verkeersveiligheid als de bereikbaarheid van (landbouw)bedrijven hebben in die dialoog een plek. Sluipverkeer en doorgaand

verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de kernen, mede door flankerende beleid. In samenwerking met regionale partners, de provincie en het Rijk willen we een betere doorstroming op de autosnelwegen bevorderen.

De focus ligt op het optimaal benutten van het bestaande mobiliteitsnetwerk. Bestaande wegen worden bij voorkeur 'auto te gast' met een geloofwaardige 30 km/u inrichting, met uitzondering van de wijkontsluitingswegen en bovenlokale wegen zoals bijvoorbeeld de Soestdijkseweg. De Soestdijkseweg noord en zuid blijven voor kern De Bilt en kern Bilthoven de belangrijkste noord-zuid verbinding. Deze hoofdroute speelt ook een belangrijke rol in de ontsluiting van werklocaties.

**De koers voor agrarisch gebied, bedrijventerrein, centrumgebieden, landelijk gebied - agrarisch, landelijk gebied - natuur, landelijk gebied - wonen en de woongebieden:**

- We kiezen voor fietsverkeer en openbaar vervoer als dé manier om je te verplaatsen; zie hiervoor onze thema's bij de eerste kernwaarde (paragraaf 4.2).

- De mobiliteitsontwikkelingen worden in kaart gebracht aan de hand van een Mobiliteitsmonitor om beter inzicht te krijgen wat de effecten zijn van het beleid.

Autogebruik

- We ontmoedigen het gebruik van auto's en maken het openbaar vervoer tot een aantrekkelijk alternatief in de grote kernen.
- We zetten in op duurzaam autogebruik met een fijnmazige laadinfrastructuur, deelauto's en goede parkeerzones.
- We brengen in kaart of er knelpunten kunnen ontstaan bij de verdere uitbreiding van de laadinfrastructuur.
- We stimuleren een netwerk van deelauto's.

Autoverkeer

- We weren zoveel mogelijk het doorgaande verkeer in de kernen. We maken in gebieden waar dit nodig is een verkeerscirculatieplan (in de kern De Bilt reeds gerealiseerd).
- Het versterken van een robuuste veilige ontsluiting tussen de Spoorzone en de N234.
- We richten de bebouwde kom zoveel mogelijk in op maximaal 30 km/u en handhaven daarop.
- We ondersteunen uit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid het verlagen van de maximumsnelheid naar 60 km/u op provinciale wegen, zoals de N237 tussen Utrecht en De Bilt.
- We maken meer wijken autoluw (relatief weinig gemotoriseerd verkeer), ontwerpen nieuwe wijken volgens de 'STOMP-methode' (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS), Privé auto) en hebben speciale aandacht voor de omgeving rondom scholen en sport.

Parkeren

- We streven naar een lagere, gedifferentieerde parkeernorm. Zeker op (nieuwbouw)locaties waar goed openbaar vervoer beschikbaar is.
- In grotere kernen en op knooppunten komt er minder ruimte voor parkeren.
- In kleine kernen in het landelijk gebied komt er voldoende ruimte voor parkeren, indien de toegang tot het openbaar vervoer netwerk ongewijzigd blijft.
- Wanneer te veel parkeerdruk ontstaat, onderzoeken we het verstrekken van parkeervergunningen. We kijken hierbij ook expliciet naar regionale ontwikkelingen, zoals het voornemen tot betaald parkeren in de gehele gemeente Utrecht.
- We werken de nieuwe uitgangspunten uit in een aparte parkeernota.

Logistiek

- We ontlasten de woonwijken door vrachtverkeer te weren.
- We identificeren kansen voor een duurzamere en veiligere dorpslogistiek.
- We verkennen de haalbaarheid van het invoeren van een milieuzone.
- We verkennen de mogelijkheden van een regionale aanpak logistiek met buurgemeenten.

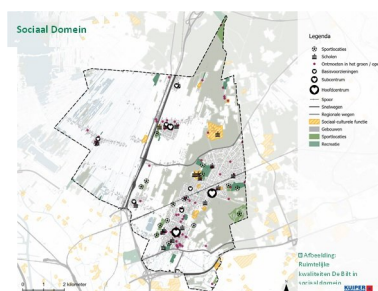
**4.10 Functie kantoor**

Veel van de in totaal circa 3.400 zzp'ers, voornamelijk uit de adviessector, werken vanuit huis. Deze nieuwe manier van werken zorgt voor minder vraag naar kantoorpanden. Desondanks is er momenteel beperkt kantoorvastgoed beschikbaar. De aard van de vraag naar kantoorlocaties is wel veranderd. Er is meer behoefte aan kleinschalige, multifunctionele en aantrekkelijke werklocaties met flexwerkplekken. Voor kantoorlocaties worden bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer en fietspaden voor woon-werkverkeer steeds belangrijker. Het openbaar vervoer en de fiets moeten de komende jaren een aantrekkelijker alternatief worden voor de auto.

#### 4.11 Functie maatschappelijk

De bevolkingssamenstelling verandert als gevolg van vergrijzing en ontgroening. Dit vraagt om een andere invulling van de woningvoorraad en werkt daarnaast door op de behoefte en beschikbaarheid van voorzieningen zoals maatschappelijke- en zorgvoorzieningen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Sociale cohesie en ontmoeting binnen de lokale gemeenschap wordt steeds belangrijker. Dat is een lastige opgave aangezien er juist sprake is van individualisering van de samenleving en verdwijnende voorzieningen (en dus ontmoetingsplekken) in kleinere kernen. Voor de zelfredzaamheid van ouderen is het van groot belang dat de openbare ruimte en voorzieningen goed toegankelijk zijn, ook voor mensen die slecht ter been zijn, en dat er (letterlijk en figuurlijk) laagdrempelige ontmoetingsplekken zijn. Daarnaast ligt in het beleid de nadruk op 'langer thuis wonen' waardoor kwetsbare mensen, waaronder ouderen, met een zorgvraag in de wijk kunnen blijven wonen. Dit vraagt om andere woonvoorzieningen, zoals (levensloopbestendige) appartementen en woningen met een zorgvoorziening.

Met het programma 'Iedereen doet mee' werken we aan een samenhangend programma afgestemd op de specifieke doelgroepen, zoals jongeren, jonge gezinnen en ouderen. We stellen de behoeften van mensen centraal, van alle mensen. We willen dat iedereen gezond en gelukkig kan wonen, werken en leven. Bij de huisvesting van scholen zetten we in op kinderopvang. Bij nieuwbouw en renovatie zetten we in op integrale kindcentra. We bieden kansen aan hen die dat nodig hebben en zorgen dat de directe omgeving mensen inspireert, verzorgt en voedt. In een wijkgerichte aanpak zetten we in op een sterke koppeling tussen het sociale en fysieke domein. Maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheken, zorgvoorzieningen, scholen en sportclubs, zijn goed afgestemd op de demografische ontwikkelingen en de maatschappelijke behoefte. Ruimte voor ontmoeting is een belangrijk uitgangspunt en voorzieningen zijn multifunctioneel. Zo zijn bijvoorbeeld bibliotheken een belangrijke voorziening voor zowel ontmoeting als ontwikkeling van onze jongeren. We sturen op een aantrekkelijke, groene leefomgeving, met ruimte voor sporten, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte. We zorgen voor een goede fysieke toegankelijkheid van de openbare ruimte, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en het openbaar vervoer voor al onze inwoners. Activiteiten die bijdragen aan de sociale cohesie in de kern worden van harte ondersteund. Hierin hebben met name de verenigingen en (sport)clubs een belangrijke rol.



#### De koers:

- Het sociaal domein werkt aan een programma 'Iedereen doet mee' dat gericht is op zes speerpunten:
- Mensen die tussen wal en schip vallen beter bereiken.
- Mensen die ondersteuning nodig hebben beter ondersteunen.
- Het netwerk rondom de scholen integraler organiseren.
- Meer inzetten op spelen, bewegen en activiteiten.
- Beter zicht krijgen op wat er echt speelt in de wijken en wat daar nodig is.
- Meer gebruik maken van data om gericht te kunnen sturen.

In de omgevingsvisie leggen we de koppeling tussen het fysieke en het sociale domein door ons de vraag te stellen op welke wijze de inrichting van het fysieke domein kan bijdragen aan een gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

We brengen diverse doelgroepen en leeftijdsgroepen zo veel mogelijk samen in een wijk.

#### 4.12 Functie natuur

[Gereserveerd]

#### 4.13 Functie onderwijs

[Gereserveerd]



dere de omgevingsvisie. Het advies gaat over hoe inwoners het wonen in de toekomst voor zich zien en bevat zeven hoofdpunten:

- Het bouwen van woningen mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van groen, natuur en landschap.
- Verdiepen in de bestaande karakteristiek van de kern of het landschap en bouw hier op voort.
- Voorzie in eigen behoefte en preciseer ze.
- Zorg voor betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en woningen voor ouderen.
- Zoek eerst naar creatieve oplossingen zoals transformatie, verdichting, doorstroming en bijzondere woonvormen. Zoek daarna naar bouwlocaties binnen de contour stedelijk gebied en pas daarna naar locaties buiten de contour stedelijk gebied.
- Ga uit van een integrale aanpak, in samenhang met andere aspecten, zoals een goede ontsluiting en verkeersveiligheid.
- Blijf inwoners actief betrekken!

We bouwen daarom minimaal voor de eigen behoefte. Voor de gemeente De Bilt is in 2019 een nieuwbouwpoging tot 2030 berekend van 1130 woningen. Dat is inclusief het inlopen van een tekort van 670 woningen en exclusief de extra opgaven voor de huisvesting van statushouders, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, spoedzoekers en thuislozen.

De focus ligt op het realiseren van betaalbare woningen en appartementen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Dit onderstreept de noodzaak om snel tot vergroting van het planaanbod (de bestaande woningbouwplannen) te komen.

#### **4.19 Overige functies en bebouwingscontouren**

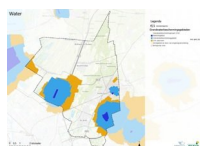
[Gereserveerd]

### **5 Beschermen**

#### **5.1 Beperkingengebieden**

##### **Grondwaterbeschermingsgebieden**

De beherende waterschappen zullen het waterpeil niet meer volledig mee laten zakken met de bodem(daling), om zo te voorkomen dat het veen verder afbreekt (en dus de bodem verder daalt) en er extra broeikasgassen vrijkomen. Dit is om de combinatie van agrarisch gebruik en natuur meer kans te geven. Het beheer van grondwaterkwantiteit en -kwaliteit is een taak van de provincie en gemeenten. Binnen de gemeente De Bilt zijn verschillende grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die beschermd zijn omdat hier water wordt onttrokken uit de bodem voor drinkwater. De grondwaterbeschermingsgebieden liggen in het veenweidegebied, het coulisselandschap, het boslandschap en het noordelijke deel van de kern Bilthoven (zie afbeelding). Deze zijn ook opgenomen op de omgevingsvisiekaart.



#### **5.2 Duurzaamheid**

Richting de toekomst is de verduurzaming van de economie een belangrijk aandachtspunt. De economie moet overgaan van een lineaire economie met veel gebruik van grondstoffen en CO<sub>2</sub>-uitstoot naar een circulaire economie waar producten efficiënter worden ontworpen en materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt. Het Rijk heeft als doel gesteld dat Nederland in 2050 een volledig circulaire economie is. De circulaire economie heeft ook een ruimtelijke impact. Namelijk locaties waar de afvalstromen in De Bilt of regio weer worden verwerkt tot nieuwe grondstoffen of nieuwe producten maar ook manieren om ervoor te zorgen dat producten vaker worden hergebruikt hebben hier invloed op.

##### *Warmtetransitie algemeen*

Er ligt een flinke opgave (ook op basis van regionale afspraken) om initiatieven op het gebied van energieopwekking en warmtetransitie te realiseren. Naast de kleinschalige opwekking in bebouwd gebied zullen grootschalige voorzieningen voornamelijk ook in het landelijk gebied moeten landen. In veel gebieden loopt de capaciteit van het huidige energienet naar verwachting snel tegen grenzen aan. De Bilt

is in dit kader een kansrijke locatie aangezien er de komende jaren nog voldoende capaciteit op het net beschikbaar is.

Voorts zal er vol ingezet moeten worden op besparingsmaatregelen in gebouwen en dus ook monumenten (bijvoorbeeld isolatie), de transitie om 'van het aardgas' af te gaan en gebruik te maken van alternatieve warmtebronnen. Op dit moment, maar ook richting de toekomst spelen energieprijzen en technologische ontwikkeling hierin een belangrijke rol. We leggen zonnepanelen op daken en gevels, onbenutte terreinen in bebouwd gebied en bermen en geluidswallen. Dit is echter niet genoeg. Door middel van een participatietraject met inwoners realiseren we zon op landbouwgrond en wind langs de A27 en A28. Warmte voor de warmtetransitie halen we zoveel mogelijk uit de bodem, het oppervlaktewater en het riool. Daarnaast zorgen we ervoor dat wijk voor wijk afgekoppeld wordt van het gas met individuele en collectieve oplossingen.

#### *Warmtetransitie kern De Bilt*

Voor de hele kern geldt dat er verschillende mogelijkheden zijn om van het aardgas te gaan; zowel een collectief warmtenet als individuele oplossingen. Voor het gebied ten westen van de Biltse Rading en het landelijk gebied ten oosten van de kern is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.

#### *Warmtetransitie kern Bilthoven*

Voor de kern Bilthoven, het centrum en de woonwijken, geldt dat er veel verschillende mogelijkheden zijn om van het aardgas te gaan; zowel een collectief warmtenet als individuele oplossingen. Door de vele (verschillende) mogelijkheden voor warmtealternatieven zijn in de Transitievisie Warmte (TVW) meerdere gebieden aangeduid als 'kavels met potentie'. Deze gebieden zijn; Brandenburg PAW, Tuindorp en Brandenburg, De Leijen, Bilthoven Centrum en Larenstein.

Larenstein is een bedrijfslocatie met veelal innovatieve ondernemers. Qua warmteoplossingen zijn hier diverse oplossingen mogelijk, van collectieve tot individuele en van warmtenet tot warmtepompen. Deze kavel leent zich hierdoor uitstekend voor een living lab. Daarbij gaat het niet zozeer om welke techniek hoe toegepast kan worden, maar vooral om het proces. De hoe vraag: 'Hoe kan een warmtekavel met (bijvoorbeeld) individuele warmteoplossingen collectief van het aardgas gaan.

#### *Warmtetransitie Maartensdijk*

Het zuidelijke deel van de kern kent verschillende mogelijkheden om van het aardgas te gaan. Zowel een collectief warmtenet als individuele oplossingen. In de Transitievisie Warmte (TVW) is dit gebied vanwege de collectieve mogelijkheden aangeduid als een 'kavel met potentie'. In het noordelijke deel van de kern, het gebied aan de Industrieweg-Tolakkerweg en in het landelijk gebied is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.

#### *Warmtetransitie Hollandse Rading*

In de kern is een elektrische warmtepomp het alternatief met de laagste maatschappelijke kosten. Er is weinig potentie voor een collectief warmtenet. In het landelijk gebied is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.

#### *Warmtetransitie Groenekan*

In de kern en het landelijk gebied is volgens de startanalyse geen collectief warmtenet mogelijk. Het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten is een individuele warmtepomp.

#### *Warmtetransitie Westbroek*

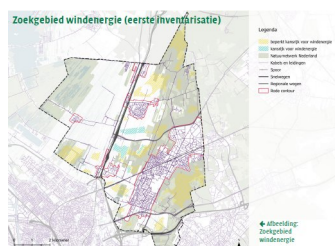
In de kern en het landelijk gebied is het alternatief met de laagst maatschappelijke kosten een individuele warmtepomp. In het landelijk gebied is daarnaast een collectief warmtenet niet haalbaar.

#### *Energieverbruik*

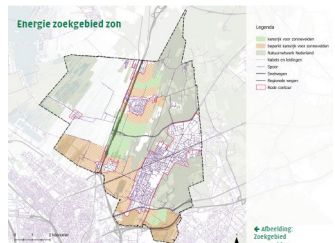
Het verbruik van energie dient teruggedrongen te worden. Eén van de grootste opgaven is het besparen van energiegebruik in gebouwen door beter te isoleren en te verwarmen zonder aardgas. In 2050 moeten namelijk alle woningen en gebouwen van het aardgas af zijn. Een complexe puzzel, die we lokaal, met elkaar, eerlijk en duurzaam willen leggen. Met de in 2022 vastgestelde 'Transitievisie Warmte' (ambitioni-

veau D) werken we proactief aan de warmtetransitie tot 2030. De aanpak en uitvoering, waarbij de gemeente de faciliterende regierol neemt, wordt uitgewerkt in een programma.

De energietransitie zal in de aankomende decennia een grote opgave blijven. Zo zal energie op een duurzamere en zo lokaal mogelijke manier opgewekt moeten worden om zo de uitstoot van CO<sub>2</sub> te verminderen. Hiervoor moeten we op zoek gaan naar potentiële energiebronnen en opweklocaties. Denk aan het opwekken van energie door middel van zonnenvelden, windmolens, zon op dak, aardwarmte, oppervlaktewater en andere mogelijkheden die onze gemeente biedt. Door energie lokaal op te wekken en ook lokaal te gebruiken, kunnen we transportproblemen zoveel mogelijk voorkomen. Het doel is om in 2050 100% van het elektriciteitsverbruik duurzaam op te wekken. Naast volle inzet op 'zon op dak' en zorgvuldig afgewogen ruimte voor Het verbruik van energie dient teruggedrongen te worden. Eén van de grootste opgaven is het besparen van energiegebruik in gebouwen door beter te isoleren en te verwarmen zonder aardgas. In 2050 zon- en windenergie in het landschap langs grote infrastructurele werken, zetten we in op innovatieve technieken (proeftuin Brandenburg). Inmiddels is een hogere ambitie energie-opwek vastgesteld. De gemeente De Bilt wil in 2030 niet 33% maar 55% van het eigen energieverbruik opwekken.



Om deze doelstelling te halen leggen we zonnepanelen op daken en gevels, onbenutte terreinen in bebouwd gebied en berm en geluidswallen. Dit is echter niet genoeg. In participatie met inwoners realiseren we zon op landbouwgrond en wind langs grote infrastructurele werken zoals de A27 en A28. Warmte voor de warmtetransitie halen we zoveel mogelijk uit oppervlaktewater en het riool. Verder zorgen we ervoor dat wijk voor wijk afgekoppeld wordt van het gas met individuele en collectieve oplossingen. Het is de uitdaging om zoveel mogelijk zonnepanelen op bestaande daken te leggen en bodemenergie en oppervlaktewater te benutten om zo het landschap zo min mogelijk te hoeven aantasten.



#### De koers:

- We kijken naar opwekkingsmogelijkheden voor zon- en windenergie in het landelijk gebied en langs grootschalige infrastructuur.
- Het is de bedoeling dat we in 2030 62 GWh opwekken door zonne-energie (allereerst op grote daken en daarnaast eventueel waar mogelijk op land, rekening houdend met natuurwaarden, cultuurhistorie en landschapsstructuren).
- Voor de overige 20 GWh in 2030 onderzoeken we het gebied langs de A28 en de A27 voor de opwekking van duurzame elektriciteit door middel van windenergie. Daarbij wordt gekeken naar de haalbaarheid, mogelijke aantasting van het landschap en het draagvlak in de samenleving.
- Voor de energieopwekking tot 2040 zijn er nog beleidskeuzes te maken. Er is ruimte voor zon- en windenergie en voor innovatieve vormen van energieopwekking om in de eigen behoefte te voorzien. We kijken ook hoe we met duurzame energieproductie tegelijkertijd de kwaliteit van het landschap kunnen versterken.

Daarnaast werken we, net als iedere andere gemeente in Nederland, aan een Transitievisie Warmte (TVW). In de TVW is de gemeente De Bilt onderverdeeld in 25 warmtekavels/gebieden. Deze indeling is grotendeels gebaseerd op de administratieve indeling van het CBS. In de TVW staat wat per gebied technisch de mogelijke warmtealternatieven zijn en of deze collectief of individueel zijn. Dus of er één oplossing voor de hele buurt tegelijk is of dat het handiger is om het per woning te regelen. Een uniforme oplossing voor elke woning is er (nog) niet.



Landschap en Ruimtelijke Kwaliteit' wordt dit nader ingevuld. Verder kunnen we archeologische waarden gebruiken als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen. Archeologische ontdekkingen en vondsten maken we kenbaar en zichtbaar voor het publiek. Ook voor de wateropgaven laten we ons inspireren door ons verleden en historische watersystemen zoals de weteringen.

Met het programma 'Erfgoed, Landschap en Ruimtelijke Kwaliteit' gaan we ons cultureel erfgoed en onze landschappen nader duiden om deze voor de toekomst nog beter te beschermen.

Er is sprake van een herwaardering van cultuurhistorie, zowel van landschappelijke als cultuurhistorische structuren. In de komende jaren werken we aan de actualisatie van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart'. Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' staat informatie over historische objecten en archeologische waarden in de gemeente. Naast de monumenten in onze gemeente zijn dat ook landschappelijke structuren zoals houtwallen, hagen, historische linten, landgoederenzones en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

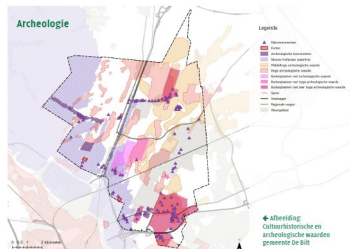
### Aandacht voor cultuurhistorische waarden

Het eigen karakter en de eigen ontstaansgeschiedenis geven de kernen van De Bilt en de kern van Bilthoven hun specifieke karakter. Deze gebiedseigen verhalen verbinden we de komende jaren aan de toekomstige ontwikkelingen op gebied van wonen, duurzaamheid, mobiliteit en dergelijke.

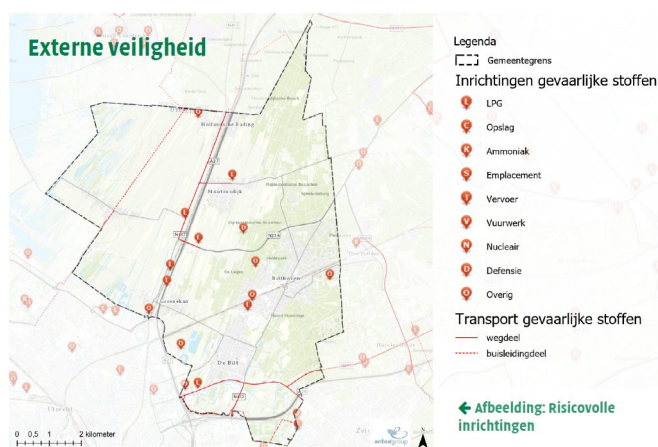
Ook de algemene waarden van de verschillende landschapstypen worden in de geactualiseerde 'Cultuurhistorische Waardenkaart' beschreven en gekarakteriseerd. Daarbij worden de verschillende landschappen ook in hun context gezien, aansluitend op het veenlandschap van west-Nederland, het voormalige nationale Groene Hart en nationaal park de Utrechtse Heuvelrug.

### De koers:

We brengen de kwaliteiten in beeld door middel van een actualisering van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' waardoor we capabel zijn een gedegen afweging te maken tussen gewenste ontwikkelingen, cultuurhistorie en landschap (Programma 'Erfgoed, Landschap en Ruimtelijke Kwaliteit').



## 5.4 Veiligheid





Mocht dit niet voldoende zijn dan wordt passende zorg ingezet. Als lokale overheid voeren we de regie en stimuleren we de samenwerking tussen de partners binnen het domein van preventie, zorg en aanpalende sectoren. Ook werken we regionaal samen met andere gemeenten. De nadruk ligt hierbij op een goede samenwerking tussen inwoners, organisaties, ondernemers en gemeente om leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de kernen en de wijken te versterken.

Verder sluiten we aan op de regionale speerpunten voor een gezonde leefomgeving. Daarbij draagt een voor iedereen goed toegankelijke openbare ruimte bij aan een gezonde leefstijl door uitnodiging voor sport, beweging en ontmoeting. We ontwikkelen in dit verband vier wijkoverstijgende speelplekken en voldoende aantrekkelijke beweegroutes waar inwoners van alle leeftijden kunnen spelen, bewegen en ontmoeten. Ook willen we meer initiatieven ontplooiën voor onze jongeren. Daarnaast willen we ervoor zorgen dat de maatschappelijke en commerciële basisvoorzieningen in iedere kern behouden blijven, zodat de leefbaarheid kan worden gewaarborgd.

#### **De koers:**

- Bij het ontwerpen van nieuwe wijken, woningen en bedrijven wordt positieve gezondheid vanaf de start als uitgangspunt gehanteerd, onder andere door het milieu-mengpaneel aan te vullen met specifieke waarden op het gebied van geluidbelasting en luchtkwaliteit.
- We willen de luchtkwaliteit verbeteren.
- We zetten in op 'sporten als middel om een gezonde leefstijl te bevorderen'. Hiervoor wordt onder andere gewerkt aan vier wijkoverstijgende speelplekken en voldoende aantrekkelijke beweegroutes waar inwoners van alle leeftijden kunnen bewegen, spelen en elkaar ontmoeten.
- We besteden bij het mobiliteitsbeleid aandacht aan het stimuleren van fietsen en lopen. We streven ernaar dat de bebouwde kom zo is ingericht dat kinderen vanaf een jaar of acht, zelfstandig en veilig zouden moeten kunnen lopen en fietsen naar school, verenigingen en vrienden.
- We willen ervoor zorgen dat de maatschappelijke en commerciële basisvoorzieningen in iedere kern behouden blijven.
- We zetten in op laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden op plekken voor jong en oud, ter bevordering van de mentale weerbaarheid van inwoners.

#### **Een inclusieve leefomgeving**

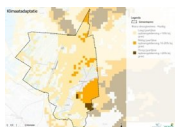
Ook wordt er meer verwacht van de ondersteuning van de omgeving, terwijl de sociale structuur van wijken en buurten hier niet altijd op berekend is. Het voorkomen van eenzaamheid is daarbij een aandachtspunt. Voor een goede gezondheid moeten er voldoende aantrekkelijke voorzieningen en beweegroutes zijn waar inwoners van alle leeftijden kunnen bewegen, spelen en elkaar kunnen ontmoeten. Denk hierbij aan kleinschalige recreatieplekken en voorzieningen voor sport en spel waar cultuurhistorie en het landschap een rol in kunnen spelen. We vinden het ook belangrijk dat jongeren een plek kunnen vinden voor ontmoeting.

### **5.6 Klimaat**

#### **Gevolgen van klimaatverandering**

De gevolgen van klimaatverandering zijn een belangrijk aspect voor de fysieke leefomgeving. Binnen de gemeente zijn deze ontwikkelingen op sommige plekken goed te merken. Naar verwachting zal de klimaatverandering zich de komende jaren verder voortzetten waardoor zomers warmer zijn, er meer kans is op piekbuien en langere periodes van droogte. Er is hierdoor toenemende kans op hittestress in het stedelijk gebied. De kans op wateroverlast door piekbuien zal tevens toenemen. Daarnaast is er door de toenemende verandering in weerextremen ook een vergrote kans op droogtestress met een risico op natuurbranden in het landelijk gebied. De Veiligheidsregio Utrecht zoekt naar kwetsbaarheden, risico's en kansen om incidenten zoveel mogelijk te voorkomen en om snel en effectief te kunnen optreden wanneer nodig. In het Regionaal Risicoprofiel 2023 'Veiligheid in samenspel' van 6 februari 2023 zijn onder andere de Utrechtse Heuvelrug en Utrecht Science Park Bilthoven aangemerkt als risico-focus-gebieden. Het regionaal risicoprofiel (RRP) wordt iedere vier jaar geactualiseerd.

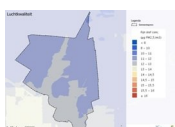
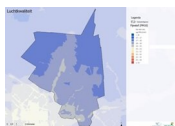




## 5.7 Milieu

### *Fijnstof*

Een verhoogde concentratie luchtverontreinigende stoffen en geluidhinder hebben invloed op de gezondheid van bewoners in een gebied. De concentratie van fijnstof en zeer fijn fijnstof is het hoogst langs de A27 en de A28. Daarnaast is ook in het centrum van De Bilt een hogere concentratie gemeten dan in de rest van de gemeente. De hoogste concentraties liggen onder de wettelijke grenswaarde voor fijnstof, maar boven de advieswaarde gesteld door de World Health Organization (WHO). Door de technologische ontwikkeling (elektrische auto's en schonere bedrijven) en door landelijk beleid dat wordt gevoerd op het verminderen van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, is er een dalende trend zichtbaar van de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen. Zo is in Europees verband een (voorlopig) akkoord bereikt over een plan waarbij nieuwe personenauto's en kleine commerciële voertuigen vanaf 2035 geen CO<sub>2</sub> meer uitstoten. Bovendien ontwikkelt de markt van elektrische auto's zich snel en worden deze auto's steeds goedkoper.



### *Geluid*

De kernen tegen de snelweg aan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Groenekan (en in mindere mate, kern De Bilt) kennen een hoge geluidbelasting. Enerzijds neemt de geluidbelasting toe door het toenemende wegverkeer. Anderzijds wordt in toenemende mate stil asfalt toegepast waardoor wegverkeerlawaaai minder ver reikt. Dezelfde trend is ook op te merken voor industrie: bedrijven worden gestimuleerd om de Best Beschikbare Technieken (BBT) toe te passen om hun geluidemissie te beperken.

### *Drinkwaterleveringszekerheid*

Door de aantrekkelijke economie, met toenemende productie en de voorliggende woningbouwopgave, stijgt de drinkwatervraag sterk. Om in de toekomst voldoende drinkwater te kunnen blijven leveren, is het van belang dat we zuiniger omgaan met ons (drink)water. Door bewustwording bij inwoners te creëren en het spoelen met regenwater kunnen we mogelijk de watervraag terugdringen. Daarnaast is het ook belangrijk om het wateraanbod te beschermen tegen de mogelijk negatieve effecten van de energietransitie en het nog onbekende effect van zonnepanelen op de waterkwaliteit.

De belangrijke opgaven die ook gemeente De Bilt kent op gebied van water en energie, verbinden we de komende jaren aan de gebiedseigen kwaliteiten. Zo verbinden we ook de gemeentelijke wateropgaven met andere thema's zoals klimaatadaptatie. We streven naar de verbetering van de watergebonden biodiversiteit en een algeheel 'systeem-herstel' van de (grond)waterbalans. Dit laatste levert een positieve bijdrage aan de (drink)watervoorziening. Binnen de gemeente bevinden zich zowel hogere als lageregelegen delen. Op de hogere delen kan het regenwater infiltreren om vervolgens in de lagere delen, als kwelwater, uit te treden. Verhogen van de grondwaterstand op het hogere deel van de gemeente zal de kwelzone aan de rand vergroten en de biodiversiteit verbeteren.

## 5.8 Natuur en landschap

### 5.8.1 Algemeen

Het Biltse landschap en de kernen komen steeds meer onder druk te staan. Rijks- en provinciaal beleid is erop gericht om de groei van wonen en werken en de energietransitie zoveel mogelijk in het stedelijk gebied op te lossen. Toch komen er ook ruimteclaims op het landelijk gebied om de opgave op het gebied van wonen, werken en energie op te lossen. Denk hierbij aan de noodzakelijke energietransitie, de forse woningbouwopgave, ruimte voor bedrijvigheid en de hierbij benodigde opwaardering van infrastructuur en mobiliteit. Doordat de lage Veenweidegebieden niet geschikt zijn voor verstedelijking en de hogere gelegen gebieden vooral bestaan uit bos en natuur wordt voor deze ruimteclaims vooral gekeken naar het coulisselandschap. Het coulisselandschap kenmerkt zich echter als een zeer aantrekkelijk kleinschalig landschap met hoge cultuurhistorische waarden. Ook de Utrechtse Heuvelrug is een uniek gebied dat zich uitstrekt over meerdere gemeenten in de provincie Utrecht. Deelnemers aan het 'Heuvelrugoverleg' hebben 10 februari 2023 de samenwerkingsagenda 2023-2028 vastgesteld. Het Heuvelrugoverleg is een periodiek overleg tussen terreineigenaren en overheden in het gebied van de Utrechtse Heuvelrug. De samenwerkingsagenda beschrijft onder andere de voor de Utrechtse Heuvelrug gedeelde hoofddambitie van de deelnemers.

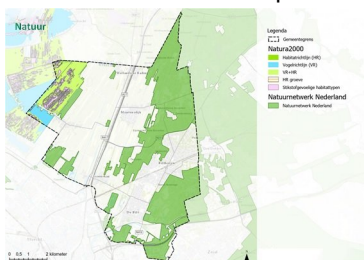
Landelijk is er een sterke focus op het behoud van natuur. De natuurkwaliteit en de biodiversiteit staan daarnaast wel onder druk door onder andere de ruimtevraag voor woningen en bedrijven. Ook de ruimtelijke vertaling van de energietransitie (windmolens en zonneparken) wordt vooral in het meer natuurlijke landelijk gebied gezocht. Daarnaast zorgt de globale klimaatverandering, vooral de opwarming ervan met toenemende verdroging als gevolg, voor een verslechtering van de ecologische kwaliteit. Door de noodzakelijke woningbouw voor het overgrote deel door verdichting en transformatie tot stand te brengen, sparen we het landelijk gebied.

Het gaat slecht met de biodiversiteit. Biodiversiteit gaat over de variatie in levende organismen die worden aangetroffen in een bepaald gebied. Het omvat alle dieren, planten en micro-organismen die samenwerken in een ecosysteem. Biodiversiteit is meetbaar. Daarbij gaat het niet alleen om het aantal verschillende soorten, maar nadrukkelijk ook om het aantal individuen per soort. De biodiversiteit is hoog, wanneer er veel soorten zijn, die veel individuen hebben met een grote genetische variatie.

Het Planbureau van de Leefomgeving concludeerde dat ten opzichte van het jaar 1700 de biodiversiteit in Europa met 60% is afgenomen en in Nederland zelfs met 85%. Zo wordt bijvoorbeeld de trek van vogels beïnvloed door de stijgende temperatuur en vestigen zich nieuwe warmte minnende soorten in Nederland en zijn andere soorten sterk afgenomen of verdwenen. Het IPCC-rapport van de Verenigde Naties stelde in 2019 dat er meer dan één miljoen soorten met uitsterven worden bedreigd. De afname van populaties van soorten in Nederland komt onder meer door habitatvernietiging, stikstof en verstoring. Daarnaast leven we in een tijd waarin we ook geconfronteerd worden met klimaatverandering die ook grote gevolgen heeft voor de biodiversiteit. De situatie is zeer ernstig, maar het is nog niet te laat om effectieve maatregelen te nemen. Naarmate er echter langer wordt gewacht, zullen de kosten en de impact op de bewoners om de biodiversiteit te herstellen steeds groter worden.



We gaan met de duurzame energieproductie tegelijkertijd de kwaliteit van het landschap versterken. Dit doen we in het coulisselandschap door de houtwallen terug te brengen. Daarbinnen zijn mogelijkheden om zonnepanelen deels uit het zicht te plaatsen, anderzijds zijn dit ook waardevolle agrarische gronden. In een nadere studie 'Versterking coulisselandschap' (zie paragraaf 4.5. Omgevingsvisiekaart) bepalen we waar en hoe dit kan plaatsvinden.



**De koers voor agrarisch gebied, bedrijventerrein, centrumgebieden, landelijk gebied - agrarisch, landelijk gebied - natuur, landelijk gebied - wonen en de woongebieden:**

- Het veenweidegebied zullen we in goed overleg met de agrarische sector en de waterschappen enigszins vernatten\* om CO<sub>2</sub> uitstoot door veenoxidatie en de beperkte bodemdaling tegen te gaan. We willen het landschap niet helemaal onder water zetten. Op die manier blijft agrarisch gebruik mogelijk.
- Bij de vernatting focussen we op bepaalde delen van het veenweidegebied, met name de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In combinatie met de vernatting versterken we de ecologische structuren.
- We versterken de kwelnatuur.
- Landschappen houden we herkenbaar en versterken we waar mogelijk:

-Door cultuurhistorische elementen terug te brengen of te versterken;

-Door het versterken van de ecologische structuren;

-Door het evenwichtig spreiden van recreatiemogelijkheden.

- We nemen maatregelen om het groenonderhoud natuurvriendelijker te maken. Daarbij denken we aan:

-Het groenonderhoud afstemmen op herstel van de biodiversiteit. Meer ruimte voor wilde planten en dieren, zowel onder als boven de grond. Bijvoorbeeld bepaalde delen van plantsoenen laten verruigen zodat de egel zich er thuis voelt.

-Bomen een beschermende status geven. Alleen kapvergunningen geven als bomen ziek zijn of een gevaar voor de omgeving zijn. De meeste boomsoorten kunnen gemakkelijk 100 jaar worden en nemen elk jaar meer CO<sub>2</sub> op dan het jaar ervoor (de jaarring wordt groter en niet dunner).

-Meer groen aanplanten in de gemeente. Dit is goed voor de biodiversiteit, tegen hittestress en voor CO<sub>2</sub>-binding. Naast het planten van bomen en struiken, kan ook gedacht worden aan het begroeien van gevels door klimplanten.

-Het vervangen van uitheemse soorten als Amerikaanse eik, sneeuwbes en cotoneaster door inheemse soorten.

-Meer bloemrijke velden en bermen aanleggen en het maaionderhoud hierop afstemmen. Uit de scan 'Nederland Zoemt' blijkt dat er potentieel 160 bijensoorten in gemeente De Bilt kunnen voorkomen, terwijl dat er momenteel circa 60 zijn.

-Bodembiodiversiteit herstellen ten behoeve van het bufferend vermogen voor CO<sub>2</sub> en water. Dit kan onder andere door op meer plaatsen bladeren niet te verwijderen.

-Niet meer klepelen (het fijnmalen van ruige begroeiingen).

-Initiatieven voor aanleg van groene daken stimuleren.

-Het stopzetten van de afspraak om subsidie te ontvangen voor 'snippergroen', omdat dit een verkeerde stimulans is voor het groenonderhoud en omdat bio- massaverbranding leidt tot meer fijnstof en CO<sub>2</sub> in de atmosfeer.

- We nemen maatregelen om de grondwaterstand in de gemeente te verhogen:

-Het verminderen van grondwateronttrekkingen door bedrijven, sportverenigingen en particulieren;

-Het vergroten van mogelijkheden om regenwater de grond in te laten trekken, zoals afkoppelen van rio- lering en tegengaan van verharding;

-Sportvelden waterneutraal maken;

-Het dempen van sloten en greppels in bosgebieden;

-Het verhogen van de waterpeilen in de omliggende gebieden;

-Het omvormen van naaldbossen naar loofbossen, om verdamping te verminderen.

\* Toelichting: Vernatten is het doelbewust verhogen van de grondwaterstand van -35 cm naar -20 cm in een gebied.

Het is belangrijk de visie ook naar deelgebieden uit te werken. De gemeente heeft immers een grote verscheidenheid aan landschappen en gebieden. Zo kunnen we ook meer maatwerk leveren. We streven

er namelijk naar om zeggenschap van inwoners over hun eigen woon- en leefomgeving te versterken. Het bijdragen aan het verhogen van de kwaliteiten per deelgebied is leidend voor de gesprekken met initiatiefnemers, waarbij het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van 'maatschappelijke meerwaarde'. We werken dus zo gebiedsgericht mogelijk.

### 5.8.2 Veenweidelandschap

#### Karakter

#### Slagenverkaveling

In het westen van de gemeente ligt het laaggelegen veenweidegebied met een zeer dominante verkavelingsrichting (zuidwest-noordoost). Het is stelselmatig in slagen ontgonnen vanaf de Vecht in noordoostelijke richting. Het gebied is onderdeel van het Nationaal landschap het Groene Hart. Het oostelijke deel van het veenweidegebied bestaat uit zandgrond. Het veenweidegebied is een vlak, groot open en waterrijk weidelandschap (met lange, smalle kavels) dat van belang is voor zowel de flora en fauna als de cultuurhistorie. Dit veenweidegebied kenmerkt zich door de slagenverkaveling, de cope-ontginningen (Ontginning van een gebied met een contract. Men kreeg toestemming van een landheer om een bepaald gebied te ontginnen. Zo'n contract heet een cope.), het slotenpatroon, de weteringen en de langgerekte ontginning linten. In het open gebied liggen enkele bebouwingslinten, waaronder dat van Westbroek. In deze bebouwingslinten is de smalle weg met de daarnaast gelegen sloot en bruggetjes kenmerkend. Het bodemgebruik in het veenweidegebied bestaat uit (agrarische) weidegrond, wonen en natte natuur.

#### Natura 2000

Ten westen van de A27 kenmerkt het veenweidelandschap zich door de landschappelijke gaafheid en openheid met rechte lijnen en lange zichten. In het meest westelijke deel van de gemeente liggen de Oostelijke Vechtplassen. Het moeras(bos)gebied de Westbroekse Zodden, benoemd tot aardkundig monument, is hier een onderdeel van. Het zoddengebied is een belangrijk natuurgebied, uniek voor Nederland met grote landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten waar onder andere trilvenen voorkomen. De Oostelijke Vechtplassen en dus ook de Westbroekse Zodden is een Natura 2000-gebied en is aangewezen als zowel Vogelrichtlijn als Habitatrichtlijngebied.

Dit gebied is naast Natura 2000-gebied ook onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) net als de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug rondom de kern van De Bilt en de kern van Bilthoven. Tot slot zijn in de provinciale omgevingsverordening ganzenrustgebieden aangewezen, waaronder in de gemeente De Bilt (zie afbeelding). De rustgebieden moeten voldoende rust en foeragemogelijkheden bieden aan trekkende en overwinterende ganzen. Om ervoor te zorgen dat de uitwisseling van flora en fauna plaatsvindt tussen de verschillende gebieden liggen er in onze gemeente twee eco-passages en tientallen fauna-passages.



Uit de participatie:

*“Zoveel mogelijk het open landschap behouden in ons bevolkte land/regio.”*

#### Recreatie, archeologie en cultuurhistorie

Langs de rand met de gemeente Utrecht is het gebied wat minder open door recreatiegebieden zoals Park De Gagel, Polder Ruigenhoek en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met Fort Ruigenhoek (gebouwd in de periode 1869-1870) in het veenweidegebied en Fort Voordorp (gebouwd in de periode 1867-1871) in het coulisselandschap. In het dekzand onder het veen zijn op diverse locaties resten gevonden van kleine kampementen uit de Midden Steentijd (Mesolithicum), die tot de oudste bewoningssporen van de gemeente behoren. De Gagel is net als de Westbroekse Zodden benoemd tot aardkundig monument. Langs de A27 ter hoogte van Maartensdijk ligt daarnaast ook landgoed Perseijn. Dit is één van de landgoederen die de gemeente De Bilt rijk is.

#### Nieuwe Hollandse Waterlinie

In 2021 heeft het Werelderfgoed-comité de Nieuwe Hollandse Waterlinie de UNESCO werelderfgoed-status gegeven. Dit is een uitbreiding van het werelderfgoed van de Stelling van Amsterdam.

Samen vormen ze nu 'de Hollandse Waterlinies'. We zetten ons in om dit bijzondere Nederlandse linie-erfgoed te behouden voor volgende generaties. De UNESCO werelderfgoed-status verzekert ons ervan dat ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie behouden blijft, toegankelijk én bekender wordt zodat meer mensen de linie en haar bijzondere geschiedenis kunnen ontdekken en beleven.

De kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie verschillen per gebied. Voor de gemeente De Bilt geldt dat de overgang van de verschillende landschapstypen en hoe de Nieuwe Hollandse Waterlinie zich hier op een zeer natuurlijke manier in het landschap voegt, een belangrijke kwaliteit is.

## Koers

We behouden en versterken de herkenbaarheid van het gave open veenweidelandschap met de kenmerkende opstrekende slagenverkaveling, ontginningsbasis en lintbebouwing. We versterken de natuur, vooral in samenwerking met de agrariërs, ook als gevolg van provinciaal, landelijk en Europees beleid voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de reductie van stikstofuitstoot door de landbouw. In een deel van ons gebied en met name het veenweidegebied hebben we te maken met een beperkte bodemdaling. We zullen samen met de waterschappen - in lijn met het Nationaal Programma Landelijk Gebied - zoeken naar kansen om bodemdaling tegen te gaan.

Dit helpt de uitstoot van CO2 terug te brengen en is goed voor de natuur. We omarmen deze ontwikkeling en gaan hierover in gesprek met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, agrariërs en natuurorganisaties. We zoeken in dit gebied naar een nieuwe balans en meer samenwerking tussen natuur en agrarisch gebruik. Agrariërs geven we de ruimte voor nieuwe neveninkomsten passend bij de waarden van het gebied, bijvoorbeeld op het gebied van recreatie en kleinschalige energieopwekking of door middel van kleine windmolens. Zo onderzoekt de provincie de mogelijkheid om in het ganzenrustgebied toch kleine windmolens toe te staan. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen voor ontwikkeling mits deze bijdragen aan de gebiedskwaliteiten.

De verveningsplassen en het zoddengebied houden we in stand. We verbeteren de milieukwaliteit van de verveningsplassen en het bijzondere laagveengebied. We ontwikkelen een recreatief uitloopgebied met vensters op het veenweidelandschap in de Gagelpolder en polder Ruigenhoek. Ook versterken we de toegankelijkheid van het veenweidegebied en de herkenbaarheid en historische en recreatieve samenhang van de forten in de Nieuwe Hollandse Waterlinie door de aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden langs historische landschapslijnen. Daarbij is het belangrijk om de historische zichtlijnen te behouden. Verder beschermen we mogelijke archeologische vindplaatsen in de bodem en behouden de wegen hun landschappelijke karakter. Daar waar het kan stimuleren we de aanleg van natuurvriendelijke oevers.



## Visiekaart Veenweidelandschap



heggen, hagen en houtwallen terug, die in de loop der jaren zijn verdwenen (zie afbeelding hierboven van rond 1900). Ook maken we natuurvriendelijke oevers. Zo ontstaat een robuust (halfopen) landschappelijk raamwerk, dat ook ecologisch en recreatief interessant is. Daarbinnen is ruimte voor nieuwe activiteiten zoals extensieve (natuurvriendelijke) recreatie en natuurontwikkeling. Vanwege het bijzonder mooie landschap is het inpassen van zonnevelden een uitdagende opgave. We zien wel ruimte – in beperkte mate en mits goed ingepast in het raamwerk – voor zonnevelden en landelijk wonen bijvoorbeeld ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing. In een gebiedsgericht programma zal dit verder worden uitgewerkt voordat het in het omgevingsplan kan worden vertaald in regels.

De Voorveldse Polder is een groene buffer die natuur is en blijft. Ontwikkelingen worden bijvoorbeeld getoetst aan het vastgestelde gebiedsplan (2020). Daarnaast is het van belang de fietsverbindingen in dit gebied te verbeteren. Dit doen we onder meer door het aanleggen van een regionale fietsroute Utrecht-Hilversum.

Uit de participatie:

*“Behoud van het open landschappelijk karakter, dus niet het groen en de weilanden tussen de kernen bebouwen!”*

### Visiekaart coulisselandschap



### 5.8.4 Boslandschap

#### Karakter

In het noordoosten van de gemeente ligt het voor de gemeente relatief hooggelegen boslandschap. Het boslandschap ligt op de flank van de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. De oorspronkelijke heidevelden en woeste gronden zijn in de 18e en 19e eeuw grotendeels beplant met dennen voor de houtteelt. Zowel de Biltse Duinen als het Heidepark zijn restanten van deze heidegebieden rondom kern Bilthoven. Op de Biltse Duinen zijn de karakteristieke stuifduinen te vinden die daarom niet voor niets aangemerkt zijn als aardkundig monument. In de reliëfrijke bossen ligt een lint van dorpen en een kralensnoer van buitens en landgoederen met indrukwekkende landhuizen. In het boslandschap liggen in verhouding tot de rest van de gemeente de meeste landgoederen: Eyckenstein, Beerschoten, Houdringe, Rovérestein en Rustenhoven.

Binnen de gemeente liggen kern Bilthoven, en dan met name Bilthoven-Noord, en kern De Bilt in het ‘hoogpolige tapijt’ van de Utrechtse Heuvelrug. Het boslandschap heeft zeer hoge ecologische, recreatieve, archeologische en cultuurhistorische waarden. Het is daarmee ook onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Stuwwallen zijn van oudsher aantrekkelijk geweest voor bewoning. Er kunnen archeologische vindplaatsen vanaf de steentijden aanwezig zijn. Het boslandschap is ook onderdeel van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Tot slot ligt ook hier een grondwaterbeschermingsgebied. Dit gebied beslaat het hele boslandschap binnen de grenzen van de gemeente De Bilt. Buiten de gemeentegrenzen loopt het grondwaterbeschermingsgebied door richting het zuidoosten tot in Zeist. Het grondwaterwingebied in het boslandschap ligt ten noorden van landgoed Beerschoten.

#### Koers

De opgaven voor de Utrechtse Heuvelrug gaan verder dan de gemeente De Bilt. Belangrijke opgaven voor de gemeente De Bilt liggen in het versterken van de ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden van de bosrijke heuvelrug en het versterken van de Stichtse Lustwarande. Om ons weerbaarder te maken tegen perioden van langdurige droogte gaan we – samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden – voor maximaal infiltreren van regenwater om zo de grondwatervoorraad aan te vullen. Ook aan de oostzijde van de Heuvelrug zullen we samenwerken met de gemeenten Soest en Baarn en het waterschap Vallei en Veluwe. Lokaal kan dit echter ook wateroverlast veroorzaken waardoor deze maatregel goed moet worden onderzocht.

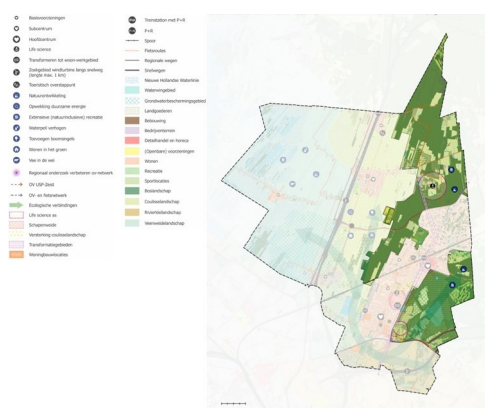
Onze bebouwde omgeving richten we zo in dat hevige regenval opgevangen kan worden. Dit doen we door voldoende ruimte te reserveren voor water en het inrichten van slimme bergingsvoorzieningen. Om de afvoer van water te remmen (en de infiltratie te stimuleren) kunnen de nog resterende watergangen worden gedempt. Denk aan de watergangen op Beerschoten en Houtringe, tussen Groenekan en Nieuwe Wetering en richting Lage Vuursche. Zo zorgen we dat in extreme situaties woningen niet onderlopen en water zoveel mogelijk wegzakt in de bodem. Daar waar het kan – en dat is in het boslandschap beperkter dan elders in de gemeente – worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hiermee behouden en versterken we ook de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen en overgangen. Ook denken we in het boslandschap aan maatregelen zoals het verhogen van de waterpeilen in de omliggende gebieden en het omvormen van naaldbossen naar loofbossen, om verdamping te verminderen.

Verder is het van belang dit landschap beter te ontsluiten met (recreatieve) fietsverbindingen over de Vuursche Dreef en Maartensdijkseweg/Embrachementsweg richting Lage Vuursche en het oude spoorbaanpad tussen Bilthoven en Huis ter Heide. We willen een sociaal veilige fietsverbinding tussen Bilthoven en het Berg en Bosch terrein. Berg en Bosch, oorspronkelijk een sanatorium, is tegenwoordig een bedrijvenpark op het gebied van zorg, gezondheid en sociaal-maatschappelijke dienstverlening en maakt deel uit van de Life Science As.

De stedelijke gebieden zijn de afgelopen decennia zodanig gegroeid dat de ecologische samenhang op de heuvelrug sterk onder druk is komen te staan. Om die reden behouden we, maar met name versterken we de ecologische samenhang van het uniek aaneengesloten bos- en natuurgebied door middel van ruimtelijke maatregelen. We stemmen het recreatief gebruik af op de ecologische doelstellingen door te zoneren. Een voorbeeld daarvan is de aanleg van groene entrees. Daarnaast verbeteren we de kwaliteit van verblijfsrecreatie waarmee we inspelen op de behoefte naar verschillende vormen van recreatie.

Daarnaast bieden ook de landgoederen mogelijkheden voor recreatie in combinatie met economische- of soms woonfuncties in de monumentale panden van de landgoederen. Dit draagt bij aan het financieel duurzaam in stand houden van de landgoederen. Het uitgangspunt is dat bij nieuwe functies altijd sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landgoed en de omgeving.

### Visiekaart Boslandschap



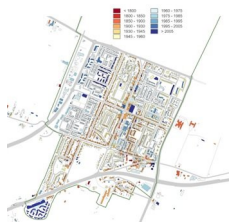
### 5.8.5 Kromme Rijnlandschap

#### Karakter

Het uiterste zuiden van de gemeente valt binnen de rand van het laaggelegen rivierkleilandschap van de Kromme Rijn. De Kromme Rijn is een onbedijkt rivierenlandschap dat een oorspronkelijke hoofdloop van de Rijn is met een afwisseling van zandige oeverwallen en kleiige kommen. Het Kromme Rijnlandschap



verkavelingspatroon is overwegend rechthoekig. De kern De Bilt bestaat vrijwel geheel uit aaneengesloten hoog- en laagbouw.



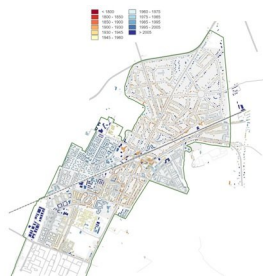
Het omliggende landschap loopt vanuit het zuiden via Landgoed Sandwijck en het Van Boetzelaerpark de kern De Bilt in. Het ontwerp van het Van Boetzelaerpark is in Engelse landschapsstijl. Het Sportpark Weltevreden vormt daarnaast ook een groene verbinding tussen het landschap en kern De Bilt. Het zuidoosten van kern De Bilt is een overgangszone met de landgoederen Oostbroek en Beerschoten. Verder is het groen in de kern beperkt tot buurtgroen in de vorm van speelplekken, de groenstrook bij Park Arenberg, de landgoederen en de bomenlanen die de hoofdstructuur van De Bilt vormen. De beperkte hoeveelheid groen maakt dat de kern De Bilt flink stenig is en daarmee de hoogste hittestress in de gemeente heeft. Tot slot loopt in het zuidelijke deel van de Biltse Grift. Dit water heeft cultuurhistorische en ecologische waarden.



### 5.9.2 Kern Bilthoven

#### Karakter

Kern Bilthoven is de grootste kern binnen de gemeente De Bilt. Het is deels gelegen in het boslandschap. Kern Bilthoven ligt tussen de bossen van de Utrechtse Heuvelrug aan de oostkant, het coulisselandschap in het westen en de kern De Bilt in het zuiden.



Het karakter van het noordelijke deel van Bilthoven is door de ontstaanswijze duidelijk anders dan in de andere delen van Bilthoven en de gemeente. De kavels zijn over het algemeen groot en er staan vrijstaande huizen van verschillende architectuur met veel particulier groen. Het geheel ligt in de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug en is dus erg bosrijk. Ook tussen de kavels staan kleine bosopstanden van voornamelijk naaldbomen die bijdragen aan het bosrijke karakter van dit gebied. Het vele groen van de percelen wordt versterkt door de aanwezige bomenlanen met een monumentaal of volwassen karakter. Verder is er ook nog het Heidepark, de groene zone rondom het Biltse Meertje en het bosje op de Bachlaan. De ligging van de Kees Boekelaan en het Heidepark in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) maakt dat deze laan een belangrijke ecologische structuur voor Bilthoven is. Zoals eerder is beschreven in paragraaf 5.5.2. liggen er verschillende grondwaterbeschermingsgebieden en grondwaterwingebieden in de gehele gemeente en zo ook onder de kern Bilthoven.

Verder richting het zuiden tot aan het spoor veranderen de grote percelen in kleinere percelen. De woningen zijn hier nieuwer en vormen een duidelijke eenheid. Ook dit deel van Bilthoven grenst aan het boslandschap, maar ondanks de vele groene aders is het bosrijke karakter nog niet overal in de woongebied terug te vinden. De fietspaden in dit deel van Bilthoven gaan over in het bos De Leijen dat ten westen van het woongebied ligt. Dit bos is onderdeel van de overgangszone tussen het coulisselandschap en het bos-

landschap. Daarnaast zijn de fietspaden belangrijk als onderdeel van de bomenstructuur omdat de fietspaden op de oude historische wegen in het landschap van de voormalige landgoederen liggen. Dit maakt dat de fietspaden een historisch karakter hebben.

Ten zuiden van de spoorlijn is de bebouwing meer gevarieerd en bestaat deze uit verschillende stedenbouwkundige periodes van een villadeel in de omgeving van Villa Bandoeng tot stadachtige hoogbouw aan de westkant. Het groene karakter in zuidelijke deel van Bilthoven is wisselend en bestaat uit vele structuren met bomenrijen, velden en groene zones rondom het gemeentehuis, het spoor en de begraafplaats. Verder staan er een aantal stevige oudere bomenlanen die dit gebied een groen uiterlijk geven. In het deel ten oosten van de Soestdijkseweg heeft de beplanting aansluiting met het omliggende bos waardoor dat deel een bosrijke uitstraling heeft. Zo gaan de bomenrijen aan de Boslaan over in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. In het deel ten westen van de Soestdijkseweg is het groen minder aanwezig. Tussen bedrijvenpark Larenstein en de woonwijk ligt een groene zone die Sportpark Weltevreden en het bos De Leijen met elkaar verbindt. Deze groene zone is de overgang van de bebouwing naar het landschap en zorgt voor een ecologische verbinding.

Verder liggen in Bilthoven enkele rijksmonumenten waaronder de Kees Boekeschool aan de Frans Halslaan 68. De Gezichtslaan is onderdeel van een oude, lange oprijlaan en zichtlijn van het Landgoed Eyckenstein. Het oude villadeel, rondom Villa Bandoeng, is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Daarnaast liggen voornamelijk langs de Soestdijkseweg enkele rijksmonumenten en is de Soestdijkseweg-Zuid een belangrijke cultuurhistorische weg.

Het centrum van Bilthoven vormt samen met winkelcentrum De Kwinkelier en winkelcentrum Hessenweg-Looydijk de hoofdcentra van de gemeente De Bilt. Het centrum beschikt over een gevarieerd horeca- en winkelaanbod en is van vele gemakken voorzien. Verder richting het zuiden en nabij bedrijventerrein Larenstein ligt het winkelcentrum Planetenbaan waar ook verschillende winkels, een bibliotheek en supermarkt te vinden zijn. In Bilthoven-Noord, aan de Bilderdijkaan, zijn een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen gevestigd. Verder zijn er nog verschillende supermarkten te vinden, verspreid over de kern.

In Bilthoven liggen verschillende bedrijventerreinen zoals bedrijventerreinen Larenstein en Rembrandtlaan. Het Utrecht Science Park Bilthoven en Berg en Bosch vormen een onderdeel van de Life Science As die van zuid naar noord door de gemeente en daarmee ook door de kern Bilthoven loopt. De clustering van de bedrijven op Life Science As geven de economie een sterke basis voor een toekomstbestendige groei en verdere innovatie.

### 5.9.3 Maartensdijk

#### Karakter

Maartensdijk heeft een dorps karakter waar cultuur aan het vermengen is. De kern is een lintbebouwingdorp dat gelegen is in het ontginnings-c.q. coulisselandschap. De oude kern van Maartensdijk bestaat uit de oorspronkelijke bebouwing langs de Dorpsweg en de Tolakkerweg. De Dorpsweg was voorheen één van de ontginningsdijken van Maartensdijk. De grenzen van de kern worden gedefinieerd door de strokenverkeveling in het coulisselandschap. Verder wordt Maartensdijk doorsneden door de A27, het spoor, de Koningin Wilhelminaweg en de Tolakkerweg. De wijk ten zuiden van de Dorpsweg is later aangebouwd. Maartensdijk bestaat voornamelijk uit laagbouw en in de kern is geen duidelijk stratenpatroon terug te vinden. Vele wegen hebben een knik in de straat waardoor de straten niet in één oogopslag te overzien zijn en er zijn veel doodlopende straatjes en hofjes. Deze eigenschappen dragen bij aan een dorpskarakter.



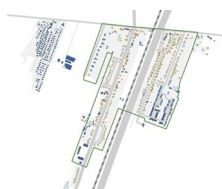
De Dorpsweg is de belangrijkste bomenlaan van Maartensdijk omdat deze samen met de hagen bijdragen aan de groene uitstraling van de laan. Ook is de Dorpsweg belangrijk vanuit een cultuurhistorisch oogpunt omdat het dorp vanuit deze weg is ontstaan. Verder loopt langs de Dierenriem en de Melkweg een groenstrook door de kern heen die vooral bestaat uit heesters. De sportvelden in het zuidwesten dragen bij aan de groene ruimte in Maartensdijk. Tot slot zijn er in Maartensdijk nog een aantal rijksmonumenten te vinden waaronder het oude gemeentehuis, de brandweerkazerne en de Nederlandse Hervormde Kerk.

Maartensdijk kenmerkt zich als een hechte samenleving waarin het sport en verenigingsleven en activiteiten rondom de kerken een belangrijke rol spelen. Het Maertensplein en de multifunctionele sport- en ontmoetingslocatie de Vierstee zijn belangrijke punten voor ontmoeting. Het Maertensplein heeft ook een belangrijke centrumfunctie voor de omliggende kernen, met name voor dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn hier diverse functies op het gebied van gezondheid te vinden. Verder ligt aan de westkant van de A27 een bedrijventerrein aan de Industrieweg en aan de oostkant van de A27 liggen een aantal bedrijven aan de Dierenriem.

#### 5.9.4 Hollandse Rading

##### Karakter

In het bos op de overgang naar het laaggelegen veenweide- en landbouwgebied ligt de kern Hollandsche Rading. De kern ligt letterlijk tegen de grens met 'Noord-Holland aan'. Deze grens wordt gevormd door de Graaf Floris V Weg en de Vuursche Dreef. Hollandsche Rading is langs de ontginningsloten vanuit Westbroek en Maartensdijk ontstaan. Hier is geen lintbebouwing zichtbaar, maar de straten passen wel in de verkavelingsstructuur van het ontginningslandschap. De kern vormt daarmee gelijk de grens en het 'einde' van de ontginningsstroken. De kern wordt doorsneden door de A27, het spoor met een treinstation en de Tolakkerweg. De grenzen lopen ongeveer van de Schaapsdrift (west) tot en met de Karnemelksweg, de Hertenkamp (oost). Hollandsche Rading heeft zich parallel aan de doorsnijdende wegen gevormd waardoor de meeste straten deze lijn ook volgen. Kenmerkend voor de kern Hollandsche Rading is dat het een zelfredzame en ondernemende kern is waar het goed wonen is voor forenzen. Dit komt met name door het treinstation.



Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) dat ten noorden van Hollandsche Rading loopt, heeft in het dorp enkele groene aansluitingen zoals op de bosstrook parallel aan de Schaapsdrift. Door de ligging langs het bos en de oude bomenrijen en hagen langs de hoofdweg heeft de kern een zeer groen karakter. Inwoners vatten het zelf samen als "woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin". In Hollandsche Rading liggen geen rijksmonumenten, maar er staan wel objecten met cultuurhistorische waarden waaronder gemeentelijke monumenten, met name woonhuizen en ook enkele grenspalen, de spoorbogen tussen Hollandsche Rading en Hilversum zijn als rijksmonument beschermd.

Hollandsche Rading versterkt de centrum ontmoetingsfunctie in het dorp die ontstaan is door samenwerking tussen Bosbergschool, dorps huis en tennisvereniging. Daarnaast zijn er horecagelegenheden gekoppeld aan de recreatiefunctie in de omgeving. Er zijn verder ook geen bedrijventerreinen in de kern aanwezig.

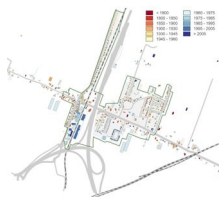
#### 5.9.5 Groenekan

##### Karakter

Groenekan is ontstaan vanuit de ontginningsdijken waardoor hier nog (deels) de kenmerkende lintbebouwing terug te zien is. Wegen en sloten sluiten haaks aan op de hoofdad de Groenekanseweg. Dit is het enige patroon dat te herkennen is in de opbouw van de kern. De grenzen lopen ongeveer van spoorlijn tot spoorlijn met uitlopers tussen de Koningin Wilhelminaweg en de A27 in. De straten achter de Groenekanseweg zijn gerealiseerd op de oude paden van het landgoed Voordaan met uitzondering van de Veldlaan. Inwoners kenmerken hun dorp als "een dorp waar de inwoners wonen en verblijven in een historische en groene omgeving met laagbouw, in een stedelijke Umwelt met agrarische wortels, waar ruimte wordt geboden aan natuur, cultuur, sport en recreatie". In de jaren twintig is Groenekan uitgegroeid tot een kern gelegen in het ontginningslandschap met enkele bosjes en wateren. Vroeger was het water in Groenekan verbonden met het water in Utrecht en de Vecht, hier lag het zwarte water. Door de aanleg van de wijk Tuindorp in Utrecht is deze watergang grotendeels gedempt maar ter hoogte van de Keizersgracht in Utrecht is nog een deel van deze watergang te vinden. Nu is het belangrijkste water in de kern de Bisschopswetering die langs de Groenekanseweg loopt.

De Hoogekampse plas is ook een belangrijk KRW- waterlichaam (De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn over de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater). Verder liggen er in Groenekan

de bosvijvers van het Bos Voordaan en de fortgrachten. De forten Voordorp en Ruigenhoek, de Molen Geesina en de landgoederen Voordaan en Beukenburg zijn de bekendste monumentale en cultuurhistorische objecten van Groenekan. Het merendeel van deze objecten zijn ook rijksmonumenten. Naast deze gebouwen is Groenekan vanuit historie bekend door boomkwekerijen en tuinarchitecten Copijn.



De kern Groenekan is relatief klein en beschikt daardoor niet over een centrumfunctie. Wel is hier horeca aanwezig dat tevens fungeert als ontmoetingsfunctie. Langs de Koningin Wilhelminaweg liggen een aantal bedrijven.

Tot slot ligt er deels onder de kern een grondwaterbeschermingsgebied. Dit grondwaterbeschermingsgebied ligt ten westen van de A27 en loopt door onder het veenweidegebied. In paragraaf 5.5.2. is de ligging van de grondwaterbeschermingsgebieden en grondwaterwingebieden beschreven.

### 5.9.6 Westbroek

#### Karakter

De kern Westbroek is net als de kernen Groenekan en Maartensdijk ontstaan vanuit ontginningsdijken. Kenmerkend hiervoor is de lintbebouwing die van alle kernen in Westbroek het best bewaard is gebleven en het meest zichtbaar is. Westbroek is een lintdorp op een T-splitsing met de kenmerkende sloten en bruggetjes die goed herkenbaar zijn in het ontginningslandschap. De dorpsgrenzen liggen bijna direct achter de huizen met uitzondering van de nieuwbouwwijk. De kern is door de jaren heen relatief klein gebleven.



Langs de Kerkdijk, de Dokter Welfferweg en de Achterweteringseweg staat een bomenrij die hier en daar onderbroken is waardoor men het landschap goed kan zien. De westelijke kant van de Kerkdijk is opener door het ontbreken van bebouwing en laanbeplanting waardoor men het ontginningslandschap met de plassen goed kan beleven. In de kern van de laatste uitbreiding, ligt een groenstrook met een watergang. Verder kent het dorp een aantal belangrijke bomenstructuren en is het gelegen nabij de Westbroekse Zodden (Natura 2000-gebied) en het Bert Bospad. De belangrijkste watergangen van Westbroek zijn de Achttienhovensche Vaart, de Kerkeindsche Vaart en de Groene Vaart. Tot slot is de kern rijk aan rijksmonumenten waaronder de Nederlands Hervormde Kerk, Molen de Kraai en een aantal boerderijen. Westbroek heeft daarnaast ook een beschermd dorpsgezicht vanwege de Nederlands Hervormde Kerk en de omgeving, waaronder een boomgaard en twee boerderijen. De ontginningsloten en het daarbij behorende landschap zijn cultuurhistorisch waardevol.

## 6 Wijzigingen van functies of gebruik

### 6.1 Algemeen

[Gereserveerd]

## 7 Bouwactiviteiten

### 7.1 Algemeen

[Gereserveerd]

## **8 Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren**

### **8.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

## **9 Milieubelastende activiteiten**

### **9.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

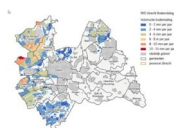
### **9.2 Afval**

[Gereserveerd]

### **9.3 Bodem**

#### **Druk op de ondergrond**

De druk op de ondergrond wordt met de jaren groter. Kabels, leidingen, rioleringen en tunnels maken het noodzakelijk regelmatig in de bodem te roeren. In het veenweidegebied treedt bodemdaling op door inklinking van de bodem als gevolg van het verlagen van het waterpeil. Dit effect wordt door de toenemende droogte versterkt. Doordat het veenpakket relatief niet zo dik is, in veel gebieden 20 centimeter tot 1 meter, is de bodemdaling veel beperkter dan in veel 'Groene Hart gemeenten'. Daarnaast worden (piek)buien heftiger de komende decennia waardoor juist ook meer wateroverlast kan ontstaan. In gebieden waar grondwaterproblematiek door bijvoorbeeld droogte speelt, is een goede infiltratie in de bodem en een vertraagde afvoer gewenst. De omgevingsvisie biedt de kans om een verbinding te maken tussen de gemeentelijke wateropgaven en andere thema's zoals klimaatadaptatie en het cultuurhistorische landschap.



### **9.4 Energie**

[Gereserveerd]

### **9.5 Geluid**

[Gereserveerd]

### **9.6 Geur**

[Gereserveerd]

### **9.7 Licht**

[Gereserveerd]

### **9.8 Lozen afvalwater**

[Gereserveerd]

### **9.9 Lozen hemelwater**

[Gereserveerd]

### **9.10 Lozen overige**

[Gereserveerd]

### 9.11 Trillingen

[Gereserveerd]

### 9.12 Uitstoot

[Gereserveerd]

### 9.13 Veiligheid

[Gereserveerd]

## 10 Overige activiteiten

### 10.1 Algemeen

[Gereserveerd]

## 11 Ontwikkelingen

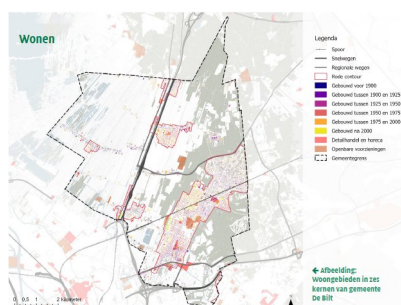
### 11.1 Algemeen

[Gereserveerd]

### 11.2 Toekomstbestendig woningaanbod

De raad heeft besloten het advies van inwoners 'De Bilt: wonen in een groene omgeving!', dat is voortgekomen uit het traject 'Samen Werken Aan Wonen', als bouwsteen mee te nemen in het nieuwe woonbeleid (Woonvisie De Bilt 2030) en de omgevingsvisie.

Veel van onze inwoners kunnen geen huis vinden. Met het oog op de woonbehoefte van inwoners en de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen bieden we passende ontwikkelruimte voor de woningbouwopgave. We bouwen minimaal voor de eigen behoefte (exclusief statushouders en bijzondere doelgroepen). We bouwen binnen de contour stedelijk gebied. Uitzondering hierop is Maartensdijk. We bepalen in overleg met inwoners van Maartensdijk hoeveel van de 200 nieuwe woningen binnen en zo nodig buiten de contour stedelijk gebied worden gebouwd. Bovendien werken we in regionaal verband nauw samen omdat vrije vestigingskeuze voor woningzoekenden een grondrecht is en de inwoners van onze regio vaak tussen gemeenten verhuizen.



Bij binnenstedelijke locaties zoals de woongebieden en centrumgebieden gaat het om transformatie, herstructurering en inbreiding. Ook kijken we naar mogelijkheden voor het toestaan van alternatieve woonvormen en woningsplitsing van grote woningen en kavels. We zetten onder meer in op het optimaliseren van de Spoorzone Bilthoven met behoud van ruimte voor een combinatie van wonen en werken (onder andere kantoren). Bij deze binnenstedelijke ontwikkelingen hebben we aandacht voor de spreiding van sociale huur en aandachtsgroepen, bereikbaarheid (van voorzieningen), klimaatadaptatie, groenstructuur, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit (iedereen kan meedoen). Bij integrale gebiedsontwikkeling (waaronder woningbouw) houden we rekening met het pact 'Groen Groeit Mee' (2022). We werken daarnaast aan een programma 'Wonen en Zorg'. Met het programma 'Wonen en Zorg' willen we bereiken dat ouderen en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag in de gemeente De Bilt volwaardig deel kunnen uitmaken van de lokale samenleving, zelfstandig kunnen wonen in een voor hen geschikte woning en kunnen terugvallen op goed georganiseerde ondersteuning en zorg. Hierdoor vergroten wij de mogelijkheid van inwoners om regie te voeren over het leven. Op termijn ontwikkelen we een programma 'Volkshuisvesting' waarin we de laatste ontwikkelingen rondom wonen opnemen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk voortbouwen op de bestaande kwaliteiten. We bouwen met karakter en aandacht voor architectuur en stedenbouwkundige inpassing.

Binnen de kernen zetten we in op behoud en waar mogelijk versterking van de groenstructuur (laanbeplanting, bomen, kleinere groenvlakken en berm) en het vergroten van de biodiversiteit. Het vergroten van de biodiversiteit komt tot uiting door bij groenrenovaties rekening te houden met de plantkeuze, monoculturen zoveel mogelijk te voorkomen en waar het kan ecologisch beheer toe te passen. Ten behoeve van de versterking van de biodiversiteit en het klimaatbestendig inrichten van de leefomgeving stellen we als gemeente randvoorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een compensatiebeginsel, verbetering dierenwelzijn en wordt het groen ecologisch beheerd.

Voor klimaatadaptie kunnen de stresstesten en geschiktheidskaarten voor woningbouw een handreiking zijn. Deze geven locaties aan waar problemen verwacht kunnen worden bij hevige neerslag, droogte of hitte. Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft een biodiversiteitsherstelplan vastgesteld waarin onder andere staat dat het waterschap een effectieve netwerkpartner wil zijn, ook met gemeenten, om te werken aan biodiversiteitsherstel.

#### **De koers kwantitatief:**

- We bouwen om minimaal te voorzien in de eigen behoefte. Daar bovenop komen de extra woningen die nodig zijn voor statushouders en bijzondere doelgroepen.

-We ontwikkelen de binnenstedelijke (compacte) knooppuntlocatie Spoorzone;

-We benutten mogelijkheden van splitsing van bestaande woningen of kavels (bijvoorbeeld kangoeroewoningen);

-We bouwen binnen de contour stedelijk gebied. Uitzondering hierop is Maartensdijk. We bepalen in overleg met inwoners van Maartensdijk hoeveel van de 200 nieuwe woningen binnen en zo nodig buiten de contour stedelijk gebied worden gebouwd.

- We richten ons op transformatie van verouderde bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties naar aantrekkelijke woon-werklocaties. Deze locaties zijn:

-Spoorzone Bilthoven;

-Molenkamp, Weltevreden-Zuid, Ambachtstraat en Hessingterrein;

-Dierenriem Maartensdijk;

-Verspreide kleinschalige bedrijfslocaties in de kern en het landelijk gebied.

#### **De koers kwalitatief:**

- We zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod, bouwen waar behoefte aan is. We bouwen toegankelijke en levensloopbestendige woningen voor ouderen ten behoeve van de doorstroming. Hierbij sluiten we aan bij uitgangspunten van de Woonvisie De Bilt 2030. We streven naar een demografische opbouw in lijn met het landelijk gemiddelde. Om een vitale gemeente te blijven met voldoende voorzieningen is het van belang dat er voldoende jongeren en gezinnen in onze gemeente komen wonen.
- De focus is op betaalbare woningen en appartementen voor starters, jonge gezinnen en ouderen:

-Bij nieuwe projecten minimaal 30% sociale huur en minimaal 20% middenhuur, daarbij streven we naar tenminste twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen;

-We gaan een volkshuisvesting- programma opstellen waarin we de laatste ontwikkelingen in het wonen opnemen;

-Minimaal 60 m<sup>2</sup> gbo per woning (kleinere woningen mogelijk bij uitzondering voor bijzondere doelgroepen, wanneer sprake is van het voorzien in woningen voor duurzaam kleine huishoudens, mag per project maximaal 10% van het totaal aantal woningen afwijken van deze norm, via een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W) en minimaal 75 m<sup>2</sup> gbo per middenhuurwoning;

-Onderzoek naar mogelijkheden voor sociale en middeldure koop;

-Behoeft aan differentiatie in prijsklasse, typologie en doelgroep worden per locatie gezien op basis van het principe 'creëren van gemengde wijken';

- Ruimte voor flexwoningen voor een brede groep woningzoekenden.
  - Passende bouwvormen ten behoeve van de vitaliteit van de kernen, onder andere geclusterde woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen.
  - We bouwen natuur-inclusief en minimaal energieneutraal.
  - Bij de ontwikkeling van woonwijken is klimaatadaptatie en biodiversiteit ons uitgangspunt. Hierbij committeren we ons aan de 'afspraken klimaatadaptief bouwen' in Utrecht (onderdeel van het convenant duurzaam bouwen).
  - Bij koopappartementen is ondergronds parkeren de norm.
  - Bij woningbouw worden de volgende uitgangspunten meegewogen:

-Goede landschappelijke inpassing;

-Duurzame mobiliteit (mix van deelmobiliteit, nabijheid van openbaar vervoer en sturende parkeernormen);

-Gestapeld in meer dan vijf lagen op locaties waar dat stedenbouw- kundig passend is in de omgeving.

\* Toelichting: Wanneer sprake is van het voorzien in woningen voor duurzaam kleine huishoudens, mag per project maximaal 10% van het totaal aantal woningen afwijken van deze norm, via een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W.

### 11.3 We kunnen hier prettig werken en winkelen

#### Onze ambitie

In 2040 is de gemeente De Bilt nog steeds een aantrekkelijke plek om te werken en winkelen. Juist de combinatie met werken, wonen, winkelen en recreëren houdt onze gemeente levendig en bruisend. Daarom willen we naast een aantrekkelijke woongemeente ook een aantrekkelijke werkgemeente blijven. Onze economie kenmerkt zich van oudsher door kennisintensieve bedrijvigheid en lokaal ondernemerschap. Op die basis willen we doorbouwen. De 'Life Science As' draagt bij aan de dynamische kenniseconomie en daarom versterken we die. Bedrijventerreinen worden optimaal benut en we bieden ruimte om in de gemeente De Bilt te blijven ondernemen. De plattelandseconomie draait goed. Boeren spelen hierin een centrale rol als producent van hoogwaardige producten en diensten, zoals recreatie, tegengaan van veenoxidatie (CO<sub>2</sub>-reductie), landschap en natuur. De aantrekkelijke centra zijn de plekken in de gemeente waar inwoners winkelen en elkaar ontmoeten. Gemeente De Bilt kent een hoogopgeleide beroepsbevolking die ook veel buiten de gemeente werkzaam is. Voor praktisch en middelbaar opgeleide werknemers is de gemeente ook afhankelijk van werknemers uit de regio. Voor onze inwoners en ondernemers zetten we daarom in op een uitstekende bereikbaarheid.



#### Sterk lokaal ondernemerschap

De transitie naar een circulaire economie vraagt dat bedrijven individueel of gezamenlijk meer ruimte maken voor afvalinzameling en een toenemende vraag in De Bilt en de regio naar ruimte voor recycling en verwerking van producten tot nieuwe grondstoffen. Het is daarom noodzakelijk om duidelijke keuzes

te maken op welke bedrijventerreinen er niet gemengd kan worden met wonen. In de gemeente De Bilt en/of de regio zal daarnaast meer ruimte geboden moeten worden voor circulaire bedrijven.

Veel van de in totaal circa 3.400 zzp'ers, voornamelijk uit de adviessector, werken vanuit huis. Deze nieuwe manier van werken, zorgt voor minder vraag naar kantoorpanden. Desondanks is er momenteel beperkt kantoorvastgoed beschikbaar. De aard van de vraag naar kantoorlocaties is wel veranderd. Er is meer behoefte aan kleinschalige, multifunctionele en aantrekkelijke werklocaties met flexwerkplekken. Voor kantoorlocaties worden bereikbaarheid met hoogwaardig openbaar vervoer en fietspaden voor woon-werkverkeer steeds belangrijker. Het openbaar vervoer en de fiets moeten de komende jaren een aantrekkelijker alternatief worden voor de auto.

**De koers voor agrarisch gebied, bedrijventerrein, centrumgebieden, landelijk gebied - agrarisch, landelijk gebied - natuur, landelijk gebied - wonen en de woongebieden:**

- We richten ons op de transformatie van een aantal verouderde bedrijventerreinen naar aantrekkelijke woon-werklocaties (paragraaf 4.3.4. 'Toekomstbestendig woningaanbod').
- Op de andere bedrijventerreinen faciliteren we geen ontwikkelingen voor wonen om bijvoorbeeld ruimte te houden voor bedrijven in de circulaire economie.
- We zoeken ruimte voor Biltse bedrijven die een nieuwe locatie zoeken om ruimte te maken voor deze transformatie.
- De behoefte aan ruimte voor Biltse bedrijven werken we volgordelijk uit langs vier routes:

- Route 1: de opties voor verdichten van bestaande bedrijventerreinen die niet getransformeerd worden naar woon-werkgebieden.

- Route 2: mogelijkheden uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen binnen de contour stedelijk gebied.

- Route 3: beschikbaarheid van bedrijventerreinen in de regio Utrecht, met name de regionale bedrijventerreinen (buiten de gemeente De Bilt).

- Route 4: nieuw bedrijventerrein of uitbreiding bestaand bedrijventerrein buiten de contour stedelijk gebied.

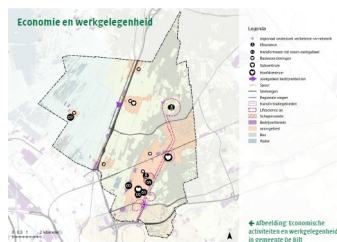
- Kantoorlocaties buiten de centra, die op grotere afstand liggen van hoogwaardige openbaar vervoersknooppunten of onderdeel zijn van de Life Science As locaties, transformeren we naar wonen.
- We faciliteren zzp'ers en starters met aantrekkelijke woon-werkgebieden en flexwerkconcepten. De Spoorzone is daarvoor een interessante locatie.
- We creëren broedplaats(en) voor innovatie/creatieve, culturele en maakbedrijven.

**Dynamische kenniseconomie**

Kenmerkend voor de economie is de aanwezigheid van gezaghebbende onderzoeksinstituten en internationale bedrijven zoals het RIVM, het KNMI, Intravacc en Bilthoven Biologicals, MSD, SWECO, Alexander Monro Borstkankerziekenhuis en Helen Dowling Instituut. De sterke economische structuur, goede bereikbaarheid en de aantrekkelijke groene werkomgevingen zijn doorslaggevende vestigingsfactoren gebleken. De clustering van bedrijven op de Life Science As met Berg en Bosch en Utrecht Science Park Bilthoven (USPB) geven de economie een sterke basis voor een toekomstbestendige groei en verdere innovatie, dus ook als het RIVM naar het USP is verhuisd. Op dit moment ontbreekt het nog aan een plek met labruimtes voor scale-up bedrijven in de life science sector.

**De koers:**

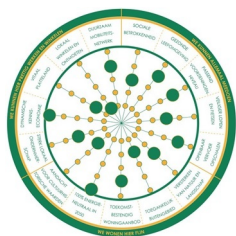
- We zetten in op kennisintensieve (life science) bedrijvigheid, te realiseren in nauwe samenwerking met onder andere het Utrecht Science Park (USP), door verdichtingskansen op het USP Bilthoven (USPB) en Berg en Bosch te benutten en met 25.000 m2 bvo nieuwbouw voor life science bedrijvigheid op de Schapenweide.
- We streven naar een ruimtelijke en functionele cohesie tussen de USP en het USPB.
- We willen ruimte bieden voor startende bedrijven door een startersgebouw met labruimtes op het USPB.
- We willen grote spelers in onze gemeente behouden.



## 11.4 Transformatiegebieden

### Afwegingskader

De transformatiegebieden zijn grotendeels bedrijventerreinen die worden omgezet naar woon(werk)gebieden. Vergeleken met het afwegingskader voor 'bedrijventerreinen' is er een aantal verschillen. De ambities voor een 'gezonde leefomgeving' en 'een toegankelijk landelijk gebied' zijn één streepje hoger ingeschaald dan bij bedrijventerreinen. De ambities voor een 'passend voorzieningenniveau' en een 'toekomstbestendig woningaanbod' zijn bij transformatiegebieden twee stappen hoger dan bij bedrijventerrein. Dit is omdat een woongebied meer inspanning vraagt op het gebied van die aspecten die het wonen aangenaam maken zoals voorzieningen, gezondheid en duurzame woningen.



### Transformatiegebieden kern De Bilt

In kern De Bilt liggen meerdere transformatiegebieden, namelijk het terrein Weltevreden Zuid langs de Biltse Rading aan de westkant van de kern en het voormalig Hessingerterrein aan de Utrechtseweg aan de zuidkant. Deze gebieden transformeren we tot woon-werkgebieden door het toevoegen van woningen en het transformeren van kantoor- en bedrijfspanden. Aan de oostkant van de Hessenweg liggen de verouderde bedrijventerrein Molenkamp en Ambachtstraat die we ook willen transformeren naar woon-werkgebieden. Aan de randen van de winkelgebieden spelen we in op de woningbehoefte door detailhandel functies te transformeren naar woonfuncties. Op transformatielocaties bouwen we daarnaast ook extra woningen. Nobelkwartier, Utrechtseweg 341, Hessenweg 109-115, Molenkamp en Tuinstraatkwartier zijn concrete en/of grote woningbouwlocaties in kern De Bilt met meer dan tien woningen. De locaties zijn weergegeven op de visiekaart.

### Visiekaart Kern De Bilt



### Transformatiegebieden kern Bilthoven

In Utrecht Nabij zijn de Regiopoorten Woerden, Breukelen, Bilthoven, Zeist-Noord, Driebergen-Zeist, Bunnik, Houten en Vianen als openbaar vervoer knopen opgenomen.

Hier kan een groot deel van de regionale woningbouwgroei opgevangen worden. Verstedelijking kan hier worden gecombineerd met een mobiliteitsprofiel waar wandelen, fietsen en openbaar vervoer centraal staan. Daarnaast kunnen de Regiopoorten functioneren als landschapspoort die de kwaliteiten van de Utrechtse landschappen door middel van het openbaar vervoer bereikbaar maken.

Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021- 2040 (U10) bekrachtigt deze Regiopoorten. Ook beschrijft het IRP de ligging van de Regiopoorten nabij de stad Utrecht en daarmee met de uitstekende openbaar vervoersverbinding met deze stad, de regio en het landschap. De openbaar vervoersknooppunten bieden ruimte voor verstedelijking in de vorm van transformatie en verdichting nabij de stations. In veel gevallen is transformatie en menging met werken een belangrijke opgave voor de Regiopoorten die een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van de regio doordat lokale en regionale opgaven hier verbonden worden. De toekomstige verstedelijking kenmerkt zich door dichtheden die hoger zijn dan gebruikelijk in deze kernen en sluit aan bij de kwalitatieve behoefte om met name te bouwen voor doorstroming en voor starters op de woningmarkt. Het sluit ook aan bij de visie op mobiliteit door het organiseren van nabijheid, functiemenging en intensief gebruik van openbaar vervoersknooppunten (alle drie belangrijk om fietsgebruik te stimuleren).

Kern Bilthoven bouwt voort op het beleid voor de doorontwikkeling van de Spoorzone als woon-werkgebied. Dat hebben we vertaald op de visiekaart. Het stationsgebied is (al eerder) aangewezen als transformatiegebied en woningbouwlocatie in combinatie met werken. Het station en de mogelijkheden om over te stappen op het openbaar vervoer, de fiets of deelvervoer is voor de bereikbaarheid en het vestigingsklimaat op de gehele Life Science As (Utrecht Science Park, Utrecht Science Park Bilthoven en Berg en Bosch) erg gunstig. Begin 2023 is ingestemd met het project en het participatieplan voor dit gebied. Ook de Schapenweide biedt ruimte voor wonen en, aan de noordkant 25.000 m<sup>2</sup> bvo life science bedrijvigheid. Niet alleen de Schapenweide en Spoorzone zijn aangewezen als woningbouwlocaties, maar op meerdere plekken in de kern worden woningen toegevoegd door te bouwen binnen de contouren stedelijk gebied. Centrumplan Bilthoven, De Werkschuit, Melkweg 3, Oude Brandenburgerweg 67, Gregoriuslaan 10 en Leyensetuin zijn concrete en/of grote woningbouwlocaties in kern Bilthoven met meer dan tien woningen. De locaties zijn weergegeven op de visiekaart. Bij het ontwerpen en realiseren van wonen en werken, wordt gezondheid vanuit de aspecten geluid en luchtkwaliteit vanaf de start als uitgangspunt meegenomen. Met het milieu-mengpaneel wordt een nadere uitwerking gegeven aan de ambities.

Om de verkeersveiligheid te waarborgen en daarnaast ook in te spelen op de leefbaarheid van kern Bilthoven, zetten we in op transformatie van het huidige mobiliteitssysteem door middel van het programma 'Hoofdroute'. Zo maken wij wandelen en fietsen veiliger door het autoverkeer te ontmoedigen. Waar dat kan, is de auto te gast in plaats van een dominante weggebruiker, waardoor er meer ruimte ontstaat voor langzaam verkeer. We zetten ons in om de frequentie van het openbaar vervoer-netwerk te verhogen in combinatie met een goede bereikbaarheid van de opstapplaatsen en stations. De bestaande ontsluitingswegen blijven beschikbaar. Binnen een apart programma doen we onderzoek naar oplossingen voor een robuuste ontsluiting tussen de Spoorzone en de N234 voor openbaar vervoer, fiets en auto.

Visiekaart kern Bilthoven



### *Transformatiegebieden Maartensdijk*

Voor Maartensdijk liggen er verschillende opgaven op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. In de kern van Maartensdijk zijn een aantal geschikte locaties voor de realisatie van woningen. Het gaat hier om de vervallen kassen bij het Maertensplein en om het uitplaatsen van bedrijven aan de Dierenriem. De aangedragen locatie vanuit het traject 'Samen Werken Aan Wonen', voor de transformatie van de Industrieweg naar wonen, nemen we niet over. Op dit bedrijventerrein is namelijk nauwelijks sprake van leegstand. Daarnaast is er in de gemeente een tekort aan bedrijfsruimte. Dit tekort neemt verder toe door de transformatie van andere bedrijventerreinen en hebben bedrijventerreinen een belangrijke rol in de transitie naar een circulaire economie. We zetten in op vernieuwing en intensiever gebruik van het bedrij-

venterrein aan de Industrieweg om voldoende ruimte te houden voor bedrijvigheid. De afgelopen tijd zijn een aantal panden reeds vernieuwd of is er gestart met de vernieuwing van bedrijfspanden. Deze lijn zetten we graag door.

Door de uitstekende bereikbaarheid vanaf de A27 en de relatief geringe impact voor omwonenden is de oostkant van de Koningin Wilhelminaweg richting het zuiden interessant als zoekrichting voor een nieuw bedrijventerrein, alleen voor uitplaatsing van Biltse bedrijven (zie route 4 paragraaf 4.4.2). Hierdoor kan ruimte ontstaan in de kernen, bijvoorbeeld op de Dierenriem, voor het transformeren van verouderde bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden. Het niet te veel aantasten van de openheid van het landschap en de samenhang met landgoed Persijn zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

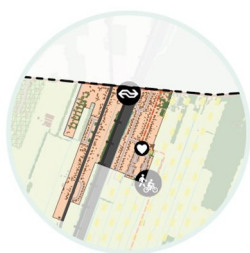
Momenteel wordt regionaal onderzoek gedaan naar het verbeteren van het openbaar vervoernetwerk ter hoogte van Maartensdijk. Daarnaast zetten we ons in voor verbeteringen van het openbaar vervoer tussen Maartensdijk, Berg en Bosch en NS-station Bilthoven. Tot slot zetten we ook in Maartensdijk in op veiliger langzaam verkeer door middel van verschillende fietsverbindingen. We versterken de fietsverbinding tussen Maartensdijk en Westbroek en tussen het fietspad Oostveense Pad in het zuiden van de kern en het fietspad Vuurschepad in het noorden.



### *Transformatiegebieden Hollandse Rading*

Binnen de kern Hollandsche Rading liggen een aantal interessante plekken voor woningbouw binnen de contour stedelijk gebied. Momenteel betreft dit echter veelal solitaire locaties met een tweedelijns karakter. Met een integrale toekomstvisie waarbij de locaties goed ingepast worden binnen de ruimtelijke structuur van de kern kan de ontwikkelpotentie voor Hollandsche Rading worden benut. De doorfietsroute Utrecht-Hilversum langs de Tolakkerweg zorgt voor een goede ontsluiting met omliggende kernen. Verder vindt de fietsverbinding via het Vuurschepad vanuit Maartensdijk aansluiting op de Vuursche Dreef. De fietsverbinding loopt via de Dennenlaan in Hollandsche Rading.

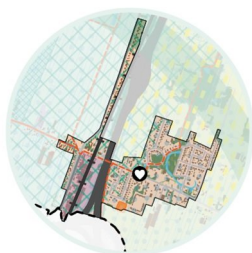
NS-station Hollandsche Rading heeft een poortfunctie als ontsluiting van het bosgebied richting Lage Vuursche en de Loosdrechtse Plassen met het openbaar vervoer. Het is daarom van belang dat er veilige, aansluitende wandel- en fietsroutes beschikbaar zijn. De Tolakkerweg voldoet op dit moment aan de normen voor een 50 km/u weg. Wij zetten ons in voor maatregelen om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te waarborgen. Het bosgebied Lage Vuursche is op zonnige- en zomerdagen heel druk. We stemmen de te nemen maatregelen af met onze buurgemeenten Hilversum en Baarn.



### *Transformatiegebieden Groenekan*

De doorfietsroute Utrecht-Hilversum langs de Koningin Wilhelminaweg zorgt ervoor dat omliggende kernen veilig en snel bereikbaar zijn. We zetten in op een verbeterde fietsverbinding tussen het fietspad Blauwkapelsepad in het zuiden en het Voordaansepad in het noorden. Ook richting het westen naar Fort Ruigenhoek via de Ruigenhoeksedijk zetten we in op een veiligere en verbeterde fietsverbinding. Hiermee spelen we in op recreatie en beleving van het landschap. Verder behouden we de bedrijfsfuncties langs de Koningin Wilhelminaweg in verband met de goede bereikbaarheid maar ook om het tekort aan bedrijfs-

ruimte in de gemeente niet te ver op te laten lopen. Copijnlaan 43 is een grote woningbouwlocatie in De Bilt met meer dan tien woningen en is weergegeven op de visiekaart.



### *Transformatiegebieden Westbroek*

In de dorpsraadpleging Westbroek 2021 (zie Participatie) zijn de wensen van de inwoners van Westbroek opgenomen. Voor wat betreft wonen, bouwen we echter gemeentebreed minimaal voor de eigen behoefte. Zo is in Westbroek de 'locatie van Wijnen' een concrete woningbouwlocatie met meer dan tien woningen. Deze locatie is weergegeven op de visiekaart. Nader kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor het uitplaatsen van bedrijven naar een nieuw bedrijventerrein buiten de kern Westbroek. Dit kan ook helpen om de toegangswegen te ontlasten. Dit zou dan betekenen dat er binnen Westbroek ruimte ontstaat voor toekomstige kleinschalige woningbouw binnen de contour stedelijk gebied. Het uitgangspunt hierbij is een vrijwillige uitplaatsing van bedrijven. De bedrijven hebben immers ook een belangrijke rol voor de lokale werkgelegenheid en zijn een belangrijke sponsor van het lokale sport- en verenigingsleven.

Uit de participatie:

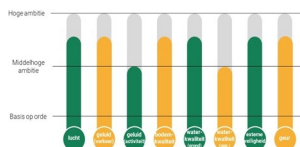
“Zwaar verkeer ontmoedigen en wandel- en fietsroutes aanleggen door en rondom het dorp waardoor de verkeersveiligheid voor fietsers en wandelaars verbeterd. Met name rond de Kerdijk-Dr. Welfferweg-Achterwetering.”

Visiekaart Westbroek



### *Milieukader*

De bedrijventerreinen Rembrandtlaan (Spoorzone), Ambachtstraat, Molenkamp en Weltevreden Zuid willen we transformeren naar dynamische woon-werkgebieden met zowel woonfuncties als werkfuncties. In sommige gevallen zal dit projectmatig gaan, maar het kan ook zijn dat we in die gebieden per kavel transformeren waardoor de balans langzaam verschuift van werkgebied naar woon-werkgebied. Bij deze gebieden hoort wat reuring vanuit de bedrijfsactiviteiten waardoor het ambitieniveau op geluid lager is dan in woongebieden, maar rustiger dan in centrumgebieden.



## *Energietransformatie*

Langs de A27 zijn er kansen om één of meerdere windturbines te plaatsen. Of er windturbine(s) geplaatst worden, hangt af van de uitkomsten van onderzoek en participatie. Op de kaart is indicatief een aanduiding hiervoor opgenomen waarbij is aangegeven dat de onderzoekszone één kilometer aan weerszijden is. De definitieve keuze van locatie(s) is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Dankzij de uitstekende bereikbaarheid vanaf de A27 en de relatief geringe impact voor omwonenden zou het gebied tussen Groenekan en Maartensdijk ook interessant kunnen zijn als zoekgebied voor een nieuw bedrijventerrein, exclusief voor bedrijven die ruimte maken voor woningbouw in de kernen. Met een nieuw bedrijventerrein ontstaat er ruimte in de kernen voor het transformeren van verouderde bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden. Door een combinatie van functies die elkaar versterken, wordt de ruimte dan efficiënt gebruikt. Zo kan bijvoorbeeld op de daken van de nieuwe bedrijven zonne-energie worden opgewekt. Echter, deze ontwikkeling van het vestigen van een nieuw bedrijventerrein in dit gebied gaat ten koste van de openheid van het landschap en het groen ter plaatse, wat onwenselijk is. Slechts na afweging van alle mogelijkheden binnen de contouren stedelijk gebied van onze gemeente (route 1 en 2), en beschikbaarheid van bedrijfsterreinen in de regio voor vestiging van genoemde bedrijven (route 3) zou dit een zoekgebied een optie kunnen zijn (route 4). Route 4 kan slechts wanneer route 1, 2 en 3 geen uitkomst bieden (volgordelijkheid van toepassing), route 4 is geen vanzelfsprekendheid als route 1, 2 en 3 niet mogelijk blijken. Een integraal afwegingskader moet uiteindelijk inzicht geven waarom dit gebied hier zich het best voor leent ten opzichte van andere gebieden in onze gemeente.

Door een combinatie van opwekking van elektriciteit en directe afname door de bedrijven worden de kosten laag gehouden en wordt het elektriciteitsnet minder tot niet belast. We kijken daarbij ook naar mogelijkheden om de bestaande P&R locaties bij station Hollandsche Rading en knooppunt Nieuwe Wetering beter te benutten.

De Hollandse Waterlinie beslaat een groot gebied waar veel opgaven een rol spelen, zoals het opwekken van duurzame energie. De behoefte aan informatie en duidelijkheid over wat mogelijk is, heeft geresulteerd in het Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies. Het Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies geeft enige helderheid over de mogelijkheid om windturbines en zonnevelden te realiseren in dit gebied. Voor de gemeente De Bilt gaat hier maar en om een klein gebied waarin de Hollandse Waterlinie samenvalt met de aanduiding ‘versterking coulisselandschap’

## *Kromme rijnlandschap*

In dit gebied ligt daarnaast een opgave voor beter openbaar vervoer tussen het USP en Zeist/ Amersfoort. Onze voorkeur gaat uit naar het verbeteren van deze verbinding via de bestaande provinciale wegen, namelijk de N237 (Utrechtseweg) en de N412 (Universiteitsweg), in plaats van langs de A28. Hierdoor ontstaat er een koppeling met het te ontwikkelen knooppunt in De Bilt zuid. Het openbaar vervoer knooppunt ter hoogte van de Jordanlaan te Zeist vormt daarbij een belangrijke schakel in het gehele netwerk.

Het voormalige Hessingterrein ligt landschappelijk gezien binnen het Kromme Rijnlandschap. Het terrein van de voormalige autodealer wordt omgevormd tot woongebied passend in dit landschap en rekening houdend met de belangrijke ecologische verbinding die hier loopt. Tot slot is er langs de A28 een mogelijkheid voor het plaatsen van één of meerdere windturbines. Of er windturbine(s) geplaatst worden hangt af van de uitkomsten van onderzoek en participatie. Op de kaart is indicatief een aanduiding hiervoor opgenomen waarbij is aangegeven dat de onderzoekszone 1 km aan weerszijden is. De definitieve keuze van locatie(s) is voorbehouden aan de gemeenteraad.

## **12 Kostenverhaal**

### **12.1 Grond en financiën**

Bij de ontwikkeling van nieuwe woon- of werklocaties (gebiedsontwikkeling) worden allerlei kosten gemaakt. Die kosten moeten kunnen worden gedragen door de verkoopopbrengsten van de gronden voor die nieuwe functies. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen en wel zo dat gebieden met meer profijt een zwaarder aandeel toegerekend dienen te krijgen. Een ander principe houdt in dat gronden die een hogere opbrengstpotentie hebben een zwaarder aandeel in de kosten moeten dragen dan gronden met een lagere opbrengstpotentie.

De verplichting tot kostenverhaal is in de Omgevingswet gekoppeld aan drie kerninstrumenten: een wijziging van het omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning. Het verplichte kostenver-

haal wordt via het privaatrechtelijk - middels overeenkomsten met initiatiefnemers - of via het publiekrechtelijk spoor verzekerd. Het publiekrechtelijk spoor houdt in dat kostenverhaalregels of -voorschriften zijn opgenomen in het omgevingsplan, een projectbesluit of omgevingsvergunning. De gemeente dient hiertoe een kostenverhaalsbeschikking af te geven aan de initiatiefnemer. Deze mag pas starten met zijn initiatief als het kostenverhaal is voldaan of het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd, bijvoorbeeld door het stellen van een bankgarantie.

Wij zijn ook bevoegd om in een overeenkomst met initiatiefnemers afspraken te maken over een vrijwillige financiële bijdrage aan de ontwikkeling van een gebied. De onderbouwing van de financiële bijdrage moet worden opgenomen in de kerninstrumenten omgevingsvisie of programma. Voor gemeente De Bilt gaat het in feite om alle kosten die nodig zijn om de in de Omgevingsvisie beschreven doelen te realiseren.

In ieder geval gaat het om de volgende ontwikkelingen:

### **1. Sociale woningbouw en middenhuur**

Wij willen een gedifferentieerd woningaanbod, bouwen waar behoefte aan is (direct en ten behoeve van doorstroming) en met een focus op betaalbare woningen en appartementen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Om een gedifferentieerd aanbod te bewerkstelligen verlangen wij dat bij nieuwe projecten minimaal 30% sociaal en minimaal 20% middenhuur wordt gerealiseerd. In bijzondere gevallen kan hier vanaf worden geweken door middel van een financiële bijdrage aan het fonds sociale woningbouw en/of het fonds middenhuur. De voorwaarden zijn opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente De Bilt 2022 en Nota Kostenverhaal 2019 en toekomstige actualisaties of krijgen een plek als 'programma'. Deze bijdrage zorgt er voor dat er voor kleinschalige projecten maatwerk mogelijk is en dat tevens verevening mogelijk is voor projecten die een grotere sociale en/of middenhuuropgave realiseren.

### **2. Landschap**

Dit gaat concreet de bestedingen op het beleidsterrein 'versterken van het landschap' door maatregelen op het gebied van waterberging, aanleg van nieuwe natuur, recreatieve voorzieningen, behoud van het coulisselandschap enzovoort.

### **3. Bereikbaarheid**

Maatregelen op het gebied van bereikbaarheid en stimuleren van openbaar vervoer en fietsverkeer.

### **4. Energietransitie en hittestressbestendigheid.**

Deze opsomming van mogelijke maatregelen is niet uitputtend en zal in een programma en/of in een volgende versie van de omgevingsvisie verder uitgewerkt worden.

## **13 Proces**

### **13.1 Algemeen**

#### **De Omgevingswet en de omgevingsvisie**

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daaronder vallen ook 'nieuwe' thema's zoals klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en veiligheid. Met de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels volledig herzien. Dit gebeurt langs de drie volgende sporen:

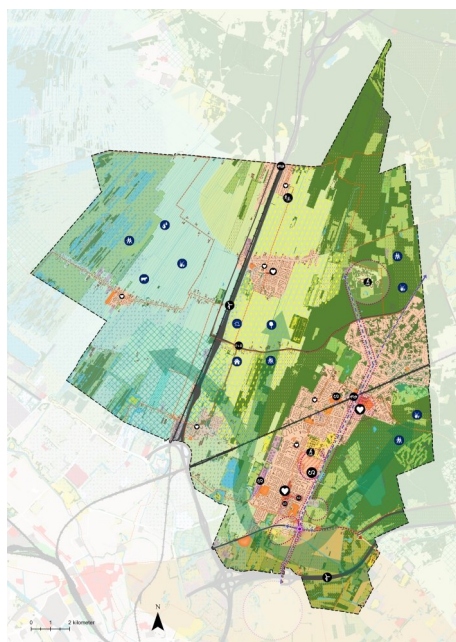
- Integrale afweging bij initiatieven waarbij meer ruimte is voor maatwerk.
- Het toegankelijk maken van regels voor de fysieke leefomgeving van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Het anders (samen)werken van overheden.

De integrale afweging van initiatieven en het geven van vertrouwen zijn sleutelbegrippen. Het doel en de meerwaarde van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?' Dit vraagt om een andere werk- en denkwijze van overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven.

De Omgevingswet bevat een aantal instrumenten waarmee overheden de doelen van de wet in praktijk kunnen brengen. Deze instrumenten worden de 'kerninstrumenten' genoemd. Eén van de (verplichte) instrumenten voor gemeenten die voortvloeit uit de Omgevingswet is de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie zetten we samen met onze inwoners, ondernemers, partners en gebruikers de integrale koers uit op weg naar de toekomst (denk aan 2040), gericht op een fysieke leefomgeving waarin mensen gelukkiger, gezonder en veiliger zijn. De omgevingsvisie gemeente De Bilt vervangt de Structuurvisie (2012).

### **Omgevingsvisiekaart**

In de afgelopen hoofdstukken zijn de ambities en gewenste ontwikkelingen voor de gemeente De Bilt toegelicht in tekst, beeld en kaartmateriaal. Hieruit hebben we de belangrijkste ontwikkelingen getoond op de Omgevingsvisiekaart die hiernaast te zien is. Deze kaart moet worden gezien als visiekaart en niet als bestemmingsplankaart (of omgevingsplankaart). Een omgevingsvisie is namelijk niet juridisch bindend voor de burger. Wel laat de kaart goed zien wat onze ambities zijn voor het behoud en de ontwikkeling van de gemeente De Bilt. Deze kaart vormt de basis voor de gebiedsgerichte uitwerking die in het volgende hoofdstuk is opgenomen.

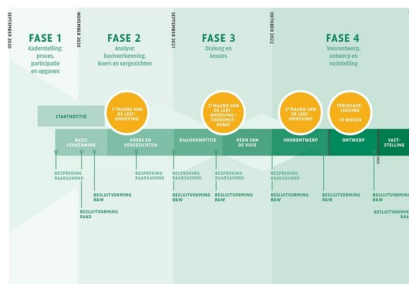


## **13.2 Participatie**

### **13.2.1 Een gezamenlijk proces**

Om te komen tot een omgevingsvisie hebben we gekozen voor een uitgebreid participatietraject, omdat de omgevingsvisie grote impact heeft op de toekomstige ontwikkeling van onze gemeente. Na meer dan drie jaar kijken wij terug op een intensief en bewogen traject waarbij wij gebruik hebben gemaakt van informatie en kennis uit onze samenleving. In een dergelijk proces ontkomen we er niet aan om keuzes te maken waarbij niet alle inbreng en inzichten volledig kunnen worden meegenomen.

We hebben stapsgewijs - samen met inwoners, ondernemers, andere overheden en maatschappelijke organisaties - gewerkt aan een afgewogen en breed gedragen omgevingsvisie. Deze processtappen zijn in de afbeelding schematisch weergegeven.



De gemeenteraad heeft in februari 2021 de ‘Startnotitie voor de omgevingsvisie’ vastgesteld. Hiermee heeft de raad de procesmatige en inhoudelijke kaders bepaald voor de omgevingsvisie. Daarna hebben we een inventarisatie en analyse van de huidige situatie gemaakt. Aan de hand van een beleids-, data- en gebiedsanalyse is de Basisverkenning (29 maart 2021) opgesteld.

Tijdens de eerste ‘Maand van de leefomgeving’ (april 2021) is aan de hand van participatie een eerste beeld ontstaan van vele gezamenlijke, maar ook uiteenlopende ambities. Opbrengsten uit deze bijeenkomsten zijn terug te vinden in een apart participatieverslag. De Startnotitie, Basisverkenning, bestaande beleidskaders en de inbreng (tijdens de eerste maand van de leefomgeving) van bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie en waterschappen hebben vervolgens geleid tot de Koersnotitie (vastgesteld door het college in oktober 2021). In de Koersnotitie zijn de ambities en doelen opgenomen waarover een gezamenlijk beeld bestaat. Daarnaast zijn de belangrijke vraagstukken die toen nog open stonden verder uitgewerkt in mogelijke oplossingsrichtingen. Deze oplossingsrichtingen zijn uitgewerkt in vier vergezichten. Deze vier vergezichten geven de uitersten weer op de thema’s wonen, energie, economie en mobiliteit. Vanuit het ruimtelijk perspectief is het thema ‘landelijk gebied’ toegevoegd.

De Dialoognotitie (21 maart 2022) vormde de basis voor de Toekomstdebatten die zijn gehouden in de tweede ‘Maand van de leefomgeving’ in april 2022. Hiermee hebben we zoveel mogelijk input over de gewenste ontwikkelingen opgehaald. Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties is gezocht naar een breed gedragen voorkeursrichting. De thema’s wonen, economie, energie, mobiliteit en landelijk gebied kwamen hierbij aan bod. In paragraaf 3.3 zijn de vier vergezichten en de voorkeur verwerkt in één vergezicht en verder toegelicht. Aan de hand van de Dialoognotitie, het IRP 20401 en actuele ontwikkelingen hebben we de ‘Kern van de Visie’ opgesteld. Op basis van het participatietraject heeft het college De Kern van de Visie vastgesteld (in december 2022). Deze is verder uitgewerkt in de voorontwerp-omgevingsvisie.

Tijdens de tweede ‘Maand van de leefomgeving’ medio 2022 hebben we aan de hand van vergezichten en toekomstdebatten de voorkeursrichting bepaald. Deze is gevisualiseerd in één vergezicht en was leidend voor de opstelling van de Kern van de Visie die eind 2022 door het college is vastgesteld. Onze kernwaarden en de daarbij behorende thema’s zijn ter inspiratie van en richtinggevend voor nieuw beleid en zullen worden gebruikt om initiatieven vanuit de samenleving te wegen.

Tijdens de derde ‘Maand van de Leefomgeving’ (maart 2023) is de voorontwerp-omgevingsvisie als een eerste toetsing gepresenteerd aan de participanten van de eerdere dialoog- en toekomstsessies en overige belangstellenden.

Aan de hand van de inbreng vanuit de derde ‘Maand van de leefomgeving’ heeft het college besloten welke aanpassingen op het voorontwerp zijn verwerkt in de voorliggende ontwerpomgevingsvisie De Bilt.

In de Dialoognotitie Omgevingsvisie De Bilt van 21 maart 2022 is aangegeven op welke wijze we gekomen zijn tot afgewogen keuzes. Voorafgaand aan de Dialoognotitie is de Basisverkenning opgesteld en hebben we in de eerste Maand van de leefomgeving de inbreng van vele belanghebbenden opgehaald. Deze inbreng is vertaald in toekomstscenario’s rond de opgehaalde en als meest belangrijk ervaren thema’s; wonen, energie, economie, mobiliteit en het landelijk gebied. In hoofdstuk 4 van de Dialoognotitie zijn de dilemma’s per vraagstuk beschreven. Daarvoor zijn per thema de verschillende opties beschreven. Deze opties zijn gevisualiseerd in vier vergezichten die samen de uitersten van het speelveld vormen. De dialoognotitie was vervolgens de basis voor de toekomstdebatten. Het doel van de toekomstdebatten was om met de samenleving een breed gedragen voorkeursrichting te vinden. Van vier naar één vergezicht waarbij per thema op basis van de gedefinieerde uitersten van het speelveld, een voorkeursrichting is bepaald.

De uitersten van het speelveld zijn als volgt gedefinieerd:

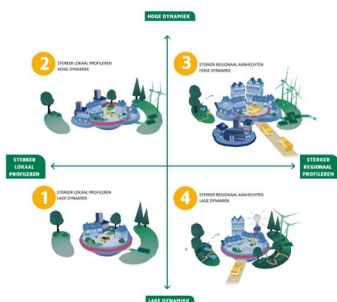
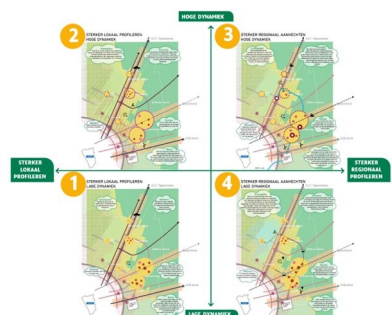
Sterker lokaal profileren, lage dynamiek

Sterker lokaal profileren, hoge dynamiek

Sterker regionaal aanhechten, hoge dynamiek

Sterker regionaal aanhechten, lage dynamiek

Het schema hieronder weergeeft de verschillende denkrichtingen per thema op basis van de uitersten van het speelveld.



### Van vier vergezichten naar één vergezicht

Nadat de vier vergezichten zijn getoetst op de milieueffecten in het MER Deel A (opgeleverd 21 maart 2022) zijn we van start gegaan met de dialoog met als doel om een breed gedragen voorkeursrichting per thema te bepalen. Tijdens de tweede 'Maand van de leefomgeving' konden belanghebbenden op verschillende wijzen inbreng geven, zowel digitaal via online enquêtes, als fysiek tijdens straatinterviews en een inloopbijeenkomst 'De Toekomstdialoog'. Het rapport 'Participatieverslag 2e Maand van de Leefomgeving' (juli 2022) en de bijlagen zijn gepubliceerd op ref.

### Belangrijkste conclusies

Veel respondenten en deelnemers geven aan dat woningbouw één van de belangrijkste thema's is voor hen in het kader van de Omgevingsvisie De Bilt 2040. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd op basis van in ieder geval de eigen woningbehoefte. Indien nodig kunnen we op sommige plekken best wat stedelijker bouwen of over de contouren stedelijk gebied.

Qua energie wordt vaak als mogelijkheid zon op dak genoemd. Dit is ook onderdeel van de voorlopig koers in de Dialoognotitie. Daarnaast spreekt de inzet op innovatieve technieken verschillende respondenten en deelnemers aan. De meningen over wel of geen windmolens langs de A28 zijn verdeeld.

Uit de participatie komt een voorkeur voor het omvormen van verouderde bedrijventerreinen naar woonwerkgebieden. Om dit voor elkaar te krijgen is dit in vergezicht 3 gekoppeld aan een nieuw groen bedrijventerrein buiten de contouren stedelijk gebied. Hier zijn voor en tegenstanders van. Dat geldt ook voor de inzet op een hoogwaardige kennisintensieve economie.

Voor het landelijk gebied is het merendeel van de respondenten en deelnemers voor extra inzet op recreatie. Al is de mate hierin verschillend en geldt dit minder voor de respondenten en deelnemers uit de groene kernen. Voor het wel of niet vernatten van het veenweidegebied en de mate waarin lopen de meningen uiteen.

Qua mobiliteit gaat de voorkeur onder de respondenten en deelnemers uit naar de inzet op openbaar vervoer. Aan de andere kant zijn deelnemers ook voor de inzet op het stimuleren van elektrisch autorijden. Met name voor de kleinere kernen blijft autobezit waarschijnlijk van belang. Als integraal naar de vergezichten wordt gekeken gaat de meeste voorkeur onder de respondenten en deelnemers uit naar vergezicht 2 en 4. Waarbij vergezicht 3 duidelijk de minste voorkeur heeft. De opbrengsten zijn gebruikt voor het maken van afwegingen voor de gewenste ontwikkelingen. Het college heeft de belangrijkste keuzes gebundeld en opgenomen in 'De kern van de Visie'.

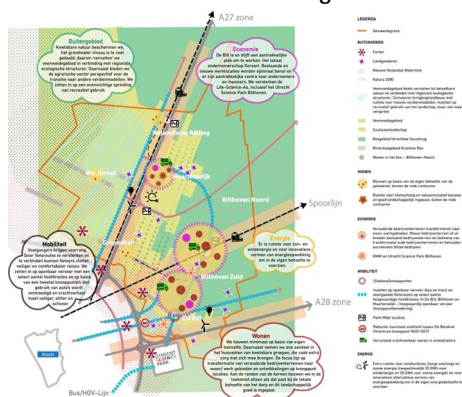
## MER

Het is verplicht om de milieu- en omgevingseffecten van de omgevingsvisie in kaart te brengen. Deze effecten zijn in beeld gebracht met een milieueffectenrapportage (MER). In het MER Deel A (van 16 maart 2022) zijn de vergezichten nader getoetst op deze effecten. Hiermee zijn aandachtspunten voor de omgevingskwaliteit inzichtelijk gemaakt. Dit draagt bij aan een diepgaande discussie en het maken van goed afgewogen keuzes over de gewenste ontwikkeling van de gemeente De Bilt. Het resultaat hiervan wordt beschreven in de Dialoognotitie. Alle documenten staan op de website <https://doemeedebilt.nl/de+omgevingsvisie>.

De ontwerpomgevingsvisie wordt (conform de wettelijke plicht) getoetst op milieueffecten in (deel B van) het MER.

## Visuele weergave in één vergezicht

Het abstract kaartbeeld hieronder is een visuele weergave van de voorkeursrichtingen per thema. In deze kaart zijn de voorkeuren uit de vier eerder gemaakte vergezichten samengevoegd. Dit vergezicht heeft de basis gevormd voor het toekomstbeeld dat in dit hoofdstuk is geschetst. In hoofdstuk 4 is dit toekomstbeeld verder thematisch uitgewerkt.



### 13.2.2 Dorpsraadpleging Westbroek 2021

We bouwen enkel voor de eigen woningbehoefte van alle Westbroekers zowel voor starters als doorstromers en senioren. Daarbij behouden we het historisch karakter van Westbroek. Het bouwen van de woningbehoefte tot 2040 gebeurt op basis van een integraal plan waarbij slim wordt omgegaan met de beschikbare en beschikbaar te maken ruimte in het dorp. Dit plan zorgt ervoor dat de bouw gefaseerd en naar behoefte verloopt en dat niet in één keer wordt voorzien in woningbehoefte. Het plan omvat oplossingen voor zorgwoningen voor ouderen, koopappartementen voor jongeren, gecombineerd wonen door

bijvoorbeeld splitsing van boerderijen, een zorgcentrum en combinatie en herlocatie van school, sportkantine en dorps huis. Woningbouwlocaties zijn voornamelijk terug te vinden aan de oost-, zuid- en westranden van Westbroek en zowel binnen als buiten de contouren stedelijk gebied. Dit heeft natuurlijk voor- en tegenstanders. Er kan ook nog gekeken worden naar slimme woningbouw op boerenbedrijven wanneer deze stoppen met boeren. Denk hierbij aan gecombineerd wonen en mantelzorg faciliteiten.

- Met oog op het toenemende (recreatie-) verkeer moet de verkeersveiligheid op niveau blijven. De volgende maatregelen en randvoorwaarden zijn hierbij cruciaal:
- De verkeerssituatie bij de kerk/brug moet veiliger
- Verbeteringen mogen geen aanzuigende werking hebben
- Sluipverkeer moet verder/anders bestreden worden
- Bereikbaarheid van bedrijven behouden
- Veiligheid van kinderen, fietsers en wandelaars moet gewaarborgd worden
- Verbeterd maaibeeld ten behoeve van de verkeersveiligheid en verbetering van de biodiversiteit

Verder zetten we in op het behoud van het sociale karakter van het dorp en de gemeenschapszin door middel van goede faciliteiten zoals het dorps huis, school, sportverenigingen, feestterrein, zorgcentrum en kinderspeelplaatsen. We zien graag de terugkeer van horeca op een verbeterde en veiligere locatie bij de kerk zoals een café en snackbar. Zo ontstaat er ruimte voor een terras en kunnen mensen samenkomen. We spelen hiermee ook in op toerisme, recreatie en ruimte voor feesten en evenementen.

In Westbroek willen we de groei van natuur- en recreatiegebieden voornamelijk indammen maar tegelijkertijd op enkele gerichte plekken de natuur en recreatie gedoseerd verbeteren. Dit doen we door de aanleg van wandel- en fietspaden, parkeerplaatsen en het doorvoeren van maatregelen ter bevordering van de biodiversiteit. Verder zetten we in op kleinschalige verduurzaming door middel van bijvoorbeeld kleine windmolens, zonnedaken, grondwarmte en isolatie. Ook stimuleren we innovaties rondom schone energie. Tot slot wil Westbroek een boerendorp blijven. Dat betekent dat boerenbedrijven behouden moeten worden of geholpen moeten worden bij omvorming ten behoeve van het onderhoud van de natuurgebieden, biologische landbouw en veeteelt en duurzame energieopwekking voor Westbroek.

#### Uit de participatie:

*“Energie oplossen met kleine windmolens bij woningen en grote windmolens bijvoorbeeld langs de A27.”*

### **13.3 Monitoring**

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we de visie willen operationaliseren. Als gemeente staan we hiervoor niet alleen zelf ‘aan de lat’. Samen met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie, buurgemeenten en waterschappen gaan we aan de slag om onze kernwaarden te behouden én te versterken.

In dit hoofdstuk beschrijven we verder de doorwerking van de omgevingsvisie in de andere Omgevingswetinstrumenten. Daarnaast geven we aan hoe we als gemeente de uitvoering van onze ambities in de visie gaan monitoren en hoe we omgaan met het actualiseren van de visie.

#### **Sturingsfilosofie**

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Met de omgevingsvisie als onderlegger laten we inhoudelijk op hoofdlijnen zien hoe we in De Bilt initiatieven willen ondersteunen waarmee tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving. De concrete uitwerking van de omgevingsvisie hangt ook af van de rol die de gemeente aanneemt. We hebben als overheid diverse rollen en sturingsfilosofieën tot onze beschikking.

De sturingsfilosofie gaat overigens niet alleen over de rolneming van de gemeente ten opzichte van de samenleving maar ook over de rolneming van de raad ten opzichte van het college. De omgevingsvisie is HET instrument voor de raad om (strategische) keuzes te maken en de uitvoering hierop periodiek te monitoren en bij te sturen. Het is ook het instrument voor de raad om aan te geven of en hoe ze eventueel het instrument ‘programma’ willen gebruiken bij de nadere uitwerking van keuzes en/of kaders. Maar, ook hoe ze het instrument ‘omgevingsplan’ willen inzetten om regels te stellen.

#### **Rollen**

Er zijn vier benaderingen van sturing. In elk van de vier benaderingen gaat het om overheidssturing in die zin dat de overheid doelen formuleert en die probeert te realiseren in interactie met de omgeving. De

aanduidingen in de kwadranten geven accenten aan in de rolopvatting en geen scheidingen. Zo wil de 'Netwerkende Overheid' óók prestaties leveren en zorgvuldig en duidelijk de kaders stellen net als de 'Rechtmatige Overheid'.

We hebben als gemeente de ambitie om meer gebiedsgericht en van buiten naar binnen te werken. Dat wil zeggen dat we bij gebiedsontwikkeling aan de faciliterende rol de voorkeur geven. Deze rol voor gebiedsontwikkeling past in het kwadrant bij de Responsieve Overheid.

#### Afbeelding perspectieven-op-overheidssturing



### 13.4 Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

[Gereserveerd]

## **Bijlage I Begrippen**

*omgevingsvisie* een strategisch, langetermijnplan voor de gehele fysieke leefomgeving

## Bijlage II Overzicht informatieobjecten

<i>kern De Bilt</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/DeBilt/nld@2023-11-29;2
<i>kern Bilthoven</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Bilthoven/nld@2023-11-29;2
<i>Boslandschap</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Boslandschap/nld@2023-11-29;2
<i>Coulisselandschap</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Coulisselandschap/nld@2023-11-29;2
<i>Groenekan</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Groenekan/nld@2023-11-29;2
<i>Hollandsche Rading</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Hollandsche_Rading/nld@2023-11-29;2
<i>Kromme Rijnlandschap</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Kromme_Rijnlandschap/nld@2023-11-29;2
<i>Maartensdijk</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Maartensdijk/nld@2023-11-29;2
<i>Veenweidelandschap</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Veenweidelandschap/nld@2023-11-29;2
<i>Westbroek</i>	/join/id/regdata/gm0310/2023/Westbroek/nld@2023-11-29;2
<i>Agrarisch gebied</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_agrarisch/nld@2025-07-22
<i>Bedrijventerrein</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_bedrijventerrein/nld@2025-07-10
<i>Centrumgebied</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_centrum/nld@2025-07-22
<i>Landelijk gebied - agrarisch</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_landelijk_agrarisch/nld@2025-07-23
<i>Landelijk gebied - natuur</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_landelijk_natuur_gebied/nld@2025-07-10
<i>Landelijk gebied - wonen</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_landelijk_woon_gebied/nld@2025-07-10
<i>Woongebied</i>	/join/id/regdata/gm0310/2025/gebiedstype_woongebied/nld@2025-07-22

## Bijlage III Algemene Toelichting

### Algemene Toelichting

In deze toelichting wordt de opbouw van de omgevingsvisie beschreven. De omgevingsvisie is een instrument dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Daarom spreken we in de 'wij-vorm' waarbij we de gemeenteraad bedoelen.

#### Omgevingsvisie, een levend document

Met de omgevingsvisie hebben we als gemeente een koers en een integraal afwegingskader voor de inrichting van onze fysieke leefomgeving. We beschouwen de omgevingsvisie, en in het verlengde daarvan alle omgevingswetinstrumenten, als levende documenten. De wereld verandert continu en daarom moeten we dus ook regelmatig onze instrumenten herijken. Liggen we nog op koers, zijn er nieuwe ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden, halen we onze ambities wel met onze huidige aanpak? Met een monitoringssysteem houden we als gemeente zicht op de voortgang van onze koers. Het gebruikmaken van meetbare indicatoren is een logische volgende stap bij de verdere aanscherping van de omgevingsvisie.

Er is geen wettelijke actualiseringstermijn meer zoals dat bij de structuurvisie en bestemmingsplannen wel altijd het geval was. Op enig moment zullen we tot de conclusie komen dat een bepaald thema toch nog onvoldoende is uitgewerkt of dat de situatie voor een gebied dusdanig is veranderd dat herziening van de visie nodig is. We kiezen als gemeente voor een actualiseringscyclus van eens per jaar om de omgevingsvisie voldoende scherp en bij de tijd te houden. De bedoeling van de omgevingswet is dat we 'beleidstafels' inrichten zodat we periodiek kunnen toetsen of wijziging van beleid effect heeft op de uitgangspunten in de visie. De omgevingsvisie is een belangrijk instrument dat de gemeenteraad vaststelt. De evaluatie is ook een taak van de raad.

#### Stap richting de Omgevingsvisie 2.0

Deze eerste versie van de omgevingsvisie voor de gemeente De Bilt zet een stap richting volledige strategische beleidsintegratie. Het uiteindelijke doel is dat de omgevingsvisie de centrale plek wordt voor al het actuele strategisch ruimtelijk beleid. In de jaarlijkse beleidscyclus bekijken we of er beleidswijzigingen zijn. Dat betekent dat er vanaf nu geen thematische visies meer als losstaand beleid worden vastgesteld. Om die beleidsintegratie te realiseren beschouwen we de omgevingsvisie als een 'levend' document dat continu aangescherpt wordt.

Vanzelfsprekend gaan we als gemeente wel verder met het uitwerken van bepaalde thema's parallel aan de omgevingsvisie. Dit wordt dan alleen niet opgenomen in losstaande beleidsdocumenten maar integraal meegenomen in een herziening van de omgevingsvisie. Via programma's werken we bijvoorbeeld aan de uitwerking van een bepaald thema, een specifieke gebiedsuitwerking of anderszins. De strategische uitspraken van die verdiepingsslag moeten dan weer landen in de omgevingsvisie en verwerkt worden in het omgevingsplan vanwege eventuele juridische consequenties.

#### Inleiding

*De volgende twee doelstellingen tonen het spanningsveld van het omgevingsbeleid. Maximale bescherming leidt tot onvervulde maatschappelijke wensen. Maximale ontwikkeling leidt tot een onleefbaar land. De wet is een belangrijk instrument bij het bewaren van de balans."*

Om deze balans te bewaren is het hebben van een stevige redeneerlijn een voorwaarde. In deze Redeneerlijn leest u wat onze vuistregels zijn ten aanzien van het werken aan Omgevingsdocumenten.

De basis is voorspelbaarheid en betrouwbaarheid in werken met de omgevingsdocumenten in de beleidscyclus. De Omgevingsvisie geeft de motivering voor wat de gemeente wil beschermen, benutten en bereiken. In het Omgevingsplan worden regels gesteld aan activiteiten die uitvoering geven aan de Omgevingsvisie.

Naast de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan is er ook het programma. In de meeste gevallen gaat dit om een vrijwillig programma. Een programma kan nooit op zichzelf staan, maar is altijd een uitwerking van of maatregelen voor het realiseren een beleidslijn uit de eigen omgevingsvisie, provinciaal of rijks beleid.

Er wordt steeds vanuit de opgave gekeken wat er nodig is om deze te bereiken. Aanpassingen in de visie? Starten van een programma of regels in het Omgevingsplan? Hierbij is gekozen om de opzet van de

hoofdstukken van de visie en het plan in lijn met elkaar te houden. Hiermee is het voorspelbaar welke hoofdstukken er zijn en wat er in een hoofdstuk staat.

In de structuur van de documenten zal de indeling altijd bestaan uit een algemeen stuk, het benoemen van de doelen, wat hebben we, wat willen we beschermen, wat willen we benutten/bereiken en wat zijn hiervoor de spelregels.

### **Beleidscyclus: samenhang omgevingsdocumenten**

Gemeenten hebben vier Omgevingswet instrumenten gekregen om de fysieke leefomgeving mee te regelen: Omgevingsvisie, Programma, Omgevingsplan en Omgevingsvergunning. Deze vier bij elkaar vormen de beleidscyclus Omgevingswet. Elk instrument heeft zijn eigen karakter en levert een bijdrage om de gemeentelijke ambities te verwezenlijken.

- Omgevingsvisie: hierin wordt beschreven wat de gemeente wil beschermen, benutten en bereiken.
- Programma: dit instrument kan de gemeente inzetten om de doelen vanuit de Omgevingswet en/of de eigen Omgevingsvisie te bereiken door het concreet uit te werken of maatregelen te benoemen. Het gaat hierbij om hoe, wie, tegen welke kosten en wat is de planning.
- Omgevingsplan: hierin wordt beschreven wat mag waar en onder welke voorwaarden.
- Omgevingsvergunning: de beoordelingsregels uit het omgevingsplan en de bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormen het toetsingskader voor de vergunningverlening.

Het werken vanuit de beleidscyclus en hierop te blijven monitoren zorgt voor voorspelbaarheid en betrouwbaarheid doordat er een op elkaar afgestemd toetsingskader is. Daarbij helpt het de gemeente om de landelijke en lokale doelen van de wet inzichtelijk te maken en te bereiken.

Het effect en resultaat van het werken vanuit de beleidscyclus, is afhankelijk van het consequent doorlopen van de drie fasen:

- a. Verkennen
- b. Uitwerken
- c. Borging in Omgevingsdocumenten

### **Hierbij starten we altijd met de vraag: wat is de opgave?**

Dat kan leiden tot een aanpassing in één van de instrumenten, maar zal vaak ook leiden tot het verkennen en uitwerken van de opgave, om daarna te borgen in meerdere instrumenten.

### **Wat is wat?**

Een gebiedstype is een geografische afbakening die het gebied karakteriseren.

Een functie is locatie gebonden en draagt bij voorkeur bij aan de karakteristiek van het gebied.

Een activiteit is een handeling die past binnen de functie binnen het gebied of waarmee de functie verwezenlijkt wordt

### **Vuistregels:**

Gebiedstypen overlappen elkaar niet, er kunnen meerdere functies in een gebiedstype op dezelfde locatie aanwezig zijn (dubbelfuncties) en er wordt niet geanticipeerd op toekomstige gebiedstypen. De gebiedstypen worden integraal samengesteld waarbij de diverse belangen worden meegenomen. De locatie zelf bepaald niet het gebiedstype, maar het grotere geheel.

Functies worden alleen opgenomen als er daadwerkelijk een functie aanwezig is en hier minimaal één juridische regel aan hangt (regel voor iedereen). Er wordt niet geanticipeerd op toekomstige functies. Functiewijzigingen leiden altijd tot een wijziging omgevingsplan.

Locaties ter bescherming van specifieke belangen zoals welstand. Hier worden aanvullende regels voor gesteld in aanvulling op de regels van het betreffende gebiedstype en/of de functie.

Activiteiten die geregeld zijn in het omgevingsplan worden als basis gebruikt voor ontwikkellocaties. Hier worden geen nieuwe activiteiten voor bedacht. Een activiteit kan alleen plaatsvinden in de (nabij) toekomst. Een activiteit kan niet leiden tot het wijzigen van het omgevingsplan. Activiteiten die niet langer wenselijk zijn, dienen te worden aangepast of verwijderd.

Gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen met niet meer dan een visie op een ontwikkeling worden verwerkt in de omgevingsvisie en eventueel een programma.

Gebiedsontwikkelingen die zodanig concreet zijn en direct gerealiseerd kunnen worden door (bestaande) activiteiten in het omgevingsplan komen wel in aanmerking voor een directe wijziging omgevingsplan.

### **Structuurkeuze instrumenten:**

Om een integrale werkwijze en systematiek te ondersteunen volgen alle drie de omgevingswetinstrumenten (omgevingsvisie, programma en omgevingsplan) dezelfde structuurkeuze waarbij de hoofdstukindeling hetzelfde.

### **Hoofdstuk 1: Algemeen**

Elk omgevingsdocument kent een algemeen hoofdstuk. Hierin worden de gebruikte begripsbepalingen, meet en rekenbepalingen en geografische informatie gezet of naar verwezen.

Tevens wordt in dit hoofdstuk duidelijk gemaakt hoe dit document zich verhoudt tot de andere documenten die er zijn.

### **Hoofdstuk 2: Doelen**

In dit hoofdstuk wordt per omgevingsdocument aangegeven aan welke doelen van de Omgevingswet het betreffende document invulling gaat geven. Dit wordt aangevuld met de lokale opgaven zoals opgenomen in de omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie worden doelen verduidelijkt en de opgaven benoemd en gemotiveerd. Tevens wordt de keuze gemaakt hoe deze doelen gehaald worden (bv middels een stimuleringsregeling (stoep eruit groen erin), het starten van een programma of het stellen van regels in het omgevingsplan).

### **Hoofdstuk 3: Gebiedstypen**

In hoofdstuk 3 staan de verschillende gebiedstypen. Deze overlappen elkaar niet, er kunnen wel meerdere functies in één gebiedstype op dezelfde locatie aanwezig zijn (dubbelfuncties). Daarnaast wordt er niet geanticipeerd op toekomstige gebiedstypen, deze toekomstige ontwikkelingen worden opgenomen in hoofdstuk 11. De gebiedstypen worden integraal samengesteld waarbij de diverse belangen worden meegenomen. De locatie zelf bepaald niet het gebiedstype, maar het grotere geheel.

Het belang van het gebiedstype staat voorop. Activiteiten mogen dit belang niet onevenredig aantasten. Er kan geen verschil zitten tussen gebiedstypen in de verschillende omgevingsdocumenten. Wel kan een gebiedstype kan een combinatie zijn van meerdere gebieden.

### **Hoofdstuk 4 Functies**

- Een functie is datgene waarvoor een locatie is ingericht/wordt gebruikt
- Een functie is locatie gericht
- Meerdere functies per locatie zijn mogelijk, echter er is altijd maximaal één hoofdfuncties met eventueel ondergeschikte functies.

Om de bestaande situatie duidelijk weer te geven wordt in dit hoofdstuk de hoofdfunctie opgenomen. Daarnaast kunnen op elke locatie ook ondergeschikte functies plaatsvinden. De functies worden alleen opgenomen als er ook regels voor zijn. Het is een hulpstructuur in het plan om regels te stellen, als andere locaties (ambtsgebied, gebiedstype of beschermingszone) voldoende zijn, heeft een functie geen meerwaarde om op te nemen.

Voorbeeld: als er geen gemeentelijke regels voor water zijn, dan geen functie water in het plan. Het waterschap heeft immers de verordening met regels voor iedereen ten aanzien van het water.

Deze keuzes komen in de toelichting van het Omgevingsplan te staan.

In de omgevingsvisie staan de functies benoemd en vindt er een belangenafweging plaats hoe om te gaan met functiewijziging in de toekomst.

### ***Hoofdstuk 5 Beschermen***

In de omgevingsdocumenten is terug te vinden in hoofdstuk 5 wat te beschermen, benutten of bereiken in aanvulling op de gebiedstypen en functies. Voorbeelden zijn het welstandsgebied, bebouwingscontour houtkap, archeologie en monumenten.

In de omgevingsvisie nemen we op hoe we dit beschermen willen laten verhouden tot het benutten. Zoals gezegd kan niet alles worden beschermd en benut, hierin dienen keuzes gemaakt te worden. De gemaakte keuzes vinden we terug in de visie op hoofdlijnen en de concretisering hiervan in het omgevingsplan.

### ***Hoofdstuk 6 t/m 10 Benutten (activiteiten)***

In de omgevingsdocumenten staat in hoofdstuk 6 t/m 10 alle informatie met betrekking tot activiteiten.

In de omgevingsvisie zetten we hiervoor de grove lijn neer (motivering), welke in het omgevingsplan verder wordt uitgewerkt.

Dit gebeurt in meerdere hoofdstukken, zo gaat hoofdstuk 6 over functies en gebruik, de bouwactiviteiten staan in hoofdstuk 7, werkzaamheden in hoofdstuk 8 en milieu in hoofdstuk 9. In hoofdstuk 10 staan activiteiten die geen plek kunnen vinden in deze onderverdeling. Is er een verbod opgenomen in het omgevingsplan, dan is in de omgevingsvisie de onderbouwing te vinden waarom hiervoor gekozen is.

### ***Hoofdstuk 11 Ontwikkelen***

In de omgevingsdocumenten is terug te vinden in hoofdstuk 11 wat de aanvullende voorrangsbepalingen zijn voor bestaande situaties die beëindigd worden ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie worden (toekomstige) ontwikkelingen in de bovenliggende hoofdstukken opgenomen als dit past bij de huidige gebiedstypen. Bij ontwikkellocaties of transformatiegebieden wordt in hoofdstuk 11 toegelicht wat de koers is voor dit specifieke gebied.

### ***Hoofdstuk 12 en verder***

De overige hoofdstukken zijn proces en procedurele hoofdstukken, deze zijn geen onderdeel van de kern van de visie.

## Bijlage IV Gemeentelijk beleid

### Gemeentelijk beleid

In artikel 4.9 lid 3 van het invoeringsbesluit omgevingswet is geregeld dan na vaststelling van de omgevingsvisie al het strategische beleid wat de grondslag heeft in huidige wetgeving van rechtswege komt te vervallen. In bijgevoegd overzicht gemeentelijk beleid van de omgevingsvisie is opgenomen wat wel van toepassing blijft als buitenwettelijk beleid.

Status	Toelichting
Is vervangen door de omgevingsvisie	Is niet meer geldend
Is basis voor de omgevingsvisie	Moet worden gezien als een verdieping of aanvulling op de omgevingsvisie
Is basis voor de omgevingsvisie en wordt geactualiseerd dooreen in uitvoering zijn programma	In de cyclus van evaluatie en beheer van de omgevingsvisie (en omgevingsplan) zullen er nieuwe visies/kaders door deraad worden vastgesteld. Deze zullen vervolgens leiden tot aanpassing van deze bijlage.

Beleidsstuk	Jaartal	Overheid	Status
<b>Wonen en samenleving</b>			
Woonvisie De Bilt	2030	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Actie Agenda Woningmarkt	2018-2021	Provincie Utrecht	Is basis voor de omgevingsvisie
Sportnota De Bilt - topper in sport en bewegen	2019-2022	Gemeente De Bilt	is basis voor omgevingsvisie en wordt geactualiseerd doorprogramma 'iedereen doet mee
<b>Economie en werkgelegenheid</b>			
Nota Economisch Beleid - Dynamiek binnen groene kaders	2007-2020	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Detailhandels- en Horecabeleid - naar een toekomstbestendige-detailhandel en horeca in de gemeente De Bilt	2017	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Startnotitie vitaal platteland, recreatie en toerisme	2015	Gemeente De Bilt	Is basis voor omgevingsvisie en wordt geactualiseerd doorprogramma 'erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit'
<b>Mobiliteit en bereikbaarheid</b>			
Mobiliteitsvisie De Bilt 2035	2023 - 2035	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
<b>Klimaat, water en energie</b>			
Routekaart Energieneutraal 2030	2017-2030	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Routekaart Energieneutraal 2030 - bijlage 2 - kaartbeeld DeEnergierstrategie	2017-2030	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Routekaart Energieneutraal 2030 - bijlage 3 - Beleid duurzameenergie m.b.t zonnevelden	2017-2030	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Routekaart Energieneutraal 2030 - bijlage 4 - Bilts Energie-Akkoord, Tussenstop 2020	2017-2030	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Regionale Waterdocumenten	2020	Waterschap	Is basis voor de omgevingsvisie
Transitievise warmte	2020	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie

Beleidsstuk	Jaartal	Overheid	Status
Beleidsvisie Zonnevelden 2030	2023-2030	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
<b>Gezonde en veilige leefomgeving</b>			
Gezondheidsnota - Bewust en gezond De Bilt	2020-2024	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie en wordt geactualiseerd in programma 'iedereen doet mee'
<b>Ruimtelijke kwaliteiten en waarden</b>			
Nota Erfgoedbeleid - Erfgoed + Archeologiebeleid	2013	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie en wordt geactualiseerd in programma 'erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit'
Cultuurhistorische waardenkaart (eerste selectie) - Toelichting, beschrijvingen & waarderingsen	2011	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie en wordt geactualiseerd in programma 'erfgoed, landschap en ruimtelijke kwaliteit'
Erfgoedverordening De Bilt 2010	2010	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Welstandsnota	2013	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Dorpsstraat e.o.	2004	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Aanwijzing Julianacomplex als gemeentelijk monument	2018	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030	2012-2030	Gemeente De Bilt	Is vervangen door de omgevingsvisie
Gebiedsvisie De Bilt West	2013	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijengebied	2010	Gemeente De Bilt, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede	Is basis voor de omgevingsvisie
Groenstructuurplan 2014-2024	2024	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
<b>Overig</b>			
Nota vastgoed 2023	2023	Gemeente De Bilt	Is basis voor de omgevingsvisie
Nota Grondbeleid - situationeel grondbeleid	2019	Gemeente De Bilt	Deze nota wordt in 2023 geactualiseerd en zal naar verwachting eind 2023 samen met de nota vastgoed ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.
Nota Participatiebeleid	2019	Gemeente De Bilt	Deze nota wordt in 2024 geactualiseerd.

## Bijlage V Rijksmonumenten

### Rijksmonumenten

Gemeente de Bilt

Adres	Omschrijving
<b>de Bilt</b>	
Bisschopsweg 2	Boerderij met bakhuis
Burgemeesterde Withstraat 31	Kerkelijke dienstwoning, kosterij NH Kerk
Bij Kerklaan 40	Stenen Duifhuis
Dorpsstraat vo Steenstraat 70	NH Kerk
Utrechtseweg 301	Duiventilin achtertuin van "Sandwijck"
Utrechtseweg 59	Huis Vollenhoven
Bij Utrechtseweg 59	Historische tuin- en parkaanleg Vollenhoven
Utrechtseweg 18	Boerderij Den Eyck
Bij Utrechtseweg 18	Stalgebouw
Bij Utrechtseweg 18	Brug op de overplaats
Utrechtseweg 53	Witgepleisterd koetshuis
Utrechtseweg 65	Oranjerie
Utrechtseweg 61	Dubbele dienstwoning
Utrechtseweg 41	Tuinmanshuis
Utrechtseweg 89	Portierswoning
Bij Utrechtseweg 59	Houtschuur
Bij Utrechtseweg 59	Moestuinmuur
Bij Utrechtseweg 59	Druivenkas, pendant van onderdeel 13
Bij Utrechtseweg 59	Druivenkas, pendant van onderdeel 14
Bij Utrechtseweg 59	Tuinkas
Bij Utrechtseweg 59	Ronde kas
Bij Utrechtseweg 59	Zes kweekbakken
Bij Utrechtseweg 59	Tuinschuur
Bij Utrechtseweg 59	IJskelder
Bij Utrechtseweg 59	Prieeltje
Bij Utrechtseweg 59	Toegangshek en hek rondom halfronde weide
Bij Utrechtseweg 59	Vlotbrug
Bij Utrechtseweg 59	Houten toegangshek
De Holle Bilt 22	Landhuis Houdringe
Bij De Holle Bilt 22	Historische tuin- en parkaanleg buitenplaats Houdringe
Bij De Holle Bilt 22	Brug met balustrade

Adres	Omschrijving
Bij De Holle Bilt 22	Speelhuisje
Bij De Holle Bilt 22	Tuinmuur
Bij De Holle Bilt 22	Boerderij 'Klein Houdringe'
Bij De Holle Bilt 22	Portierswoning 'DeKetting'
Bij De Holle Bilt 22	Hekpalen
De Holle Bilt 2	Landhuis Beerschoten
Bij De Holle Bilt 2	Historische tuin- en parkaanleg buitenplaats Beerschoten
Bij De Holle Bilt 2	Toegangspijlers
Bij De Holle Bilt 2	IJskelder
Bij De Holle Bilt 2	Brug
De Holle Bilt 6	Koetshuis
De Holle Bilt 8	Tuinmanswoning 'De Koepel'
Utrechtseweg 60	Woonhuis 'Klein Beerschoten'
Vissersteeg 20	Woningen 'Het Spinneweb'
De Holle Bilt 10	Tuinmanswoning
Bij De Holle Bilt 10	Twee grenspalen
Bunnikseweg 39	Landhuis
Bunnikseweg 45	Tuinmanswoning met aangebouwde oranjerie
Utrechtseweg 301	Historische parkaanleg in landschappelijke stijl
Utrechtseweg 303	Portierswoning van de buitenplaats Sandwijck
Utrechtseweg 305	Landhuis van buitenplaats Sandwijck
Bij Utrechtseweg 305	Pergola
Bij Utrechtseweg 305	Follie
Utrechtseweg 315	Landhuis 'Sluishoef'
Utrechtseweg 301	Langhuisboerderij ('Oost-Indiën')
Bij Utrechtseweg 303	Hekpijlers van buitenplaats Sandwijck
Bij Utrechtseweg 305	Voetgangersbrug van buitenplaats Sandwijck
De Holle Bilt 17	Villa 'De Wende' (voorheen Villa 'Linnaeus')
Bij Utrechtseweg 297A	Magnetisch Paviljoen, KNMI
Bunnikseweg 25	Voormalig koetshuis van buitenplaats Oostbroek
Bij Bunnikseweg 39	Historische Parkaanleg van buitenplaats Oostbroek
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Kazemat/Betonblok van gietstalen koepelkazemat type G
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Brug en inundatiesluis / damsluis met ontvangst- en lozingskommen
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	(Betonblokkenvan)Tankversperringen

<b>Adres</b>	<b>Omschrijving</b>
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Militair verblijfsgebouw/restanten/reconstructie van loopgraven
Betonnen werken Ruigenhoek-De Gagel	Inundatieduiker/sluis
Bij Utrechtseweg 351	Lineaire aanleg van infanteriestelling met aarden wal en (resten) van waterwerken
Bij Utrechtseweg 351	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Bij Utrechtseweg 351	Kazemat/Betonblokken van gietstalen koepelkazematten type G
Bij Utrechtseweg 351	Schuilplaats type 1915
Bij Utrechtseweg 351	Militair verblijfsgebouw/Betonnen observatiepost met toegangsluis (1916)
Bij Utrechtseweg 351	Kazemat/Twee dubbele mitrailleurkazematten
Bij Utrechtseweg 351	Betonnen Brug
<b>Bilthoven</b>	
Soestdijkseweg Zuid 98	Tolhuis/overheidsgebouw
Gerard Doulaan 21	Landhuis
Professor Bronkhorstlaan 10 G 118, 56 en58	Sanatorium-hoofdgebouw
Professor Bronkhorstlaan 10 G 68	Kapel
Professor Bronkhorstlaan 10 G 70, 88 en66	Zusterhuis
Professor Bronkhorstlaan 12	Directeurswoning
Professor Bronkhorstlaan 10	Economiegebouw
Professor Bronkhorstlaan 8	Dienstwoning/administrateurswoning
Professor Bronkhorstlaan 10	Wegkapelletje
Professor Bronkhorstlaan 10 G 64	Paviljoen
Professor Bronkhorstlaan 10 G 106	Werkplaats
Maartensdijkseweg 5	Landhuis
Maartensdijkseweg 7+7A	Koetshuis
Bij Maartensdijkseweg 5	Historische parkaanleg
Beethovenlaan 6	Villa 'De Kloek'
Frans Halslaan 68	Schoolgebouw
Overboslaan 49+51	Dubbelwoonhuis
Soestdijkseweg Noord 319	Woonhuis, typevilla
Soestdijkseweg Noord 329	Woonhuis, typevilla
Soestdijkseweg Noord 480	Transformatiegebouw
Soestdijkseweg Zuid 208	Schoolgebouw
Soestdijkseweg Zuid 222	Woonhuis, typevilla
Soestdijkseweg Zuid 260	Woonhuis, typevilla
Gerard Doulaan 21	Tuinhuis

Adres	Omschrijving
<b>Groenekan</b>	
Ruigenhoeksedijk 32	Molen "Geesina". Ronde stenen stellingkorenmolen
Bij Groenekanseweg 85	Historische parkaanleg van de buitenplaats "Voordaan"
Groenekanseweg 85	Landhuis "Voordaan"
Groenekanseweg 90	Woonhuis, typevilla
Groenekanseweg 119	Dubbel woonhuis, typevilla
Fort Ruigenhoek	Fortaanleg en aardwerken
Fort Ruigenhoek	Bomvrij militair wachtgebouw A
Fort Ruigenhoek	Bomvrije kazerne B
Fort Ruigenhoek	Bijgebouwen/dubbele remise C
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/remise D
Fort Ruigenhoek	Bijgebouwen/remise E
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/verbruiksmagazijn F
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/verbruiksmagazijn G
Fort Ruigenhoek	Militaire opslagplaats/verbruiksmagazijn H
Fort Ruigenhoek	Kazemat/Prefab mitrailleurkazematten
Fort Ruigenhoek	Waarnemingspost/Drie betonnen observatieposten met toegangsluis
Fort Ruigenhoek	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Fort Ruigenhoek	Bomvrij militair object/Drie betonblokken van koepelkazematten type G
Ruigenhoeksedijk 125	Bijgebouw/Fortwachterswoning (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij militair object/Bomvrije kazerne A (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij militair object/Poterne, remise B en bomvrij bouwwerk/caponniere (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Versperring/dubbele remise C (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij gebouw D/Verbruiksmagazijn (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij gebouw E/Verbruiksmagazijn (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bijgebouw/Houten Bergloods (a) (Fort Voordorp)
Bij Voordorpsedijk 28	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Bij Voordorpsedijk 28	Militair verblijfsgebouw/Fortwachterswoning
Voordorpsedijk	Bomvrij militair object/Groepsschuilplaatsen Type P
Voordorpsedijk	Kazemat B/Betonblok van gietstalen koepelkazemat type G
Voordorpsedijk	Fort Inundatieduiker/sluis
Fort Ruigenhoek	Openverdedigingswerk/brug
Fort Ruigenhoek	Fortaanleg met caponniere en aardwerken
<b>Maartensdijk</b>	

Adres	Omschrijving
Achterweteringseweg 70	Gepleisterde boerderij
Dorpsweg 43	Boerderij
Dorpsweg 61+63	Boerderij "Koddestein"
Dorpsweg 71	Boerderij/langhuis
Dorpsweg 99	Boerderij, eenvoudig langhuistype
Dorpsweg 119	Boerderij "de Yzere Mortier"
Dorpsweg 187	Landhuis "Rustenhoven"
Dorpsweg 38	Ned. Hervormde Kerk, laatgotisch kerkgebouw
Otto Doornenbalweg 1	Woonhuis
Dorpsweg 216+218	Werk-woonhuis
Stuwte bij Dorpsweg 141	Stuwte
Stuwte bij Dorpsweg 29	Stuwte
Otto Doornenbalweg 2	Woonhuis/dwarshuis
Tegenover Groenekanseweg 126	Stuwte
Tegenover Kon.Wilhelminaweg 425	Stuwte
Bij Kooijdijk 5	Stuwte
Bij Beukenburgerlaan 59	Stuwte
Tolakkerweg 219+219A	Gemeentehuis
Dorpsweg 193	Landhuis/hoofdgebouw Eyckenstein
Bij Dorpsweg 193	Tuinvazen
Dorpsweg 195	Koesthuis
Bij Dorpsweg 193	Tuinprieel
Dorpsweg 266	Tuinmanswoning
Dorpsweg 264	Dienstwoning
Bij Dorpsweg 264	Moestuinensemble
Bij Dorpsweg 264	Kas
Bij Achterweteringseweg 10	Parkaanleg van buitenplaats Persijn
Achterweteringseweg 10	Landhuis Persijn
Achterweteringseweg 14	Tuinmanswoning
Bij Dorpsweg 193	Historische tuin-en parkaanleg
<b>Westbroek</b>	
Kerkdijk 19+21	Woonhuis
Kerkdijk 12	Kerk
Kerkdijk 20	Boerderij, langhuis
Bij Kerkdijk 70	Stuw

<b>Adres</b>	<b>Omschrijving</b>
Dr. Welfferweg 11	Boerderij, dwarshuis
Dr. Welfferweg 27	Boerderij, langhuis
Dr. Welfferweg 16+18	Boerderij, langhuis
Bij Dr. Welfferweg 48	Stuw
Westbroeksemolenweg 28	Stellingkorenmolen