



Bilthoven Bouwt

Projectmanager Kees-Jan Bandt:

“Jawel, er zit schot in de zaak!”

Al jaren studeert de gemeente op mogelijkheden om het centrum van Bilthoven te moderniseren en de gevaarlijke situatie bij het station op te lossen. En nu staat de uitvoering voor de deur. Bewoners en ondernemers zijn nog onwennig: waarom zou het nu wel lukken om de zaak los te trekken?



Aan het woord is Kees-Jan Bandt, projectmanager van Bilthoven Centrum. Hij werd een jaar of twee geleden ingeschakeld om de modernisering van het centrum van Bilthoven vlot te trekken. In die periode zijn belangrijke stappen gezet op weg naar realisatie van de plannen.

Wat is het geheim?

“Een heldere opdracht, een team van deskundigen en draagvlak bij bestuur en bevolking” noemt Bandt de ingrediënten voor succes. “We hebben eerst het plangebied heel precies afgebakend: hier moet het gebeuren, hier gaan we bouwen aan een modern, veilig en levendig centrum. En dan

systematisch aan de slag: van groot naar klein en van buiten naar binnen”. Het besluit om het verkeer op de Soestdijkseweg via een bypass onder het spoor door te leiden, lag er al. “Dat was een belangrijk uitgangspunt om op voort te borduren”, zegt Bandt. Maar ook het contract met ProRail is een mijlpaal: het

betekent dat er 47 miljoen in kas zit waarmee de aanleg van de onderdoorgangen en de inrichting van het stationsgebied betaald kan worden.

Eenmaal op stoom is er een team van professionals geformeerd met veel ervaring met dit soort complexe trajecten. Bandt: “Stedenbouw, grondverwerving, centrummanagement, communicatie, financiën... Een gemeente als De Bilt heeft niet alle kennis zomaar in huis. Dat is ook niet nodig: zo'n complex project komt maar eens in de zoveel jaar langs. Externe expertise inschakelen is dan een goede optie”.

Het Masterplan is vervolgens in een sneltreinvaart tot stand gekomen, inclusief draagvlak bij de bevolking via de klankbordgroep. Sindsdien gaat het snel. Intussen zijn voor drie deelgebieden ook de stedenbouwkundige plannen en het beeldkwaliteitplan vastgesteld en is de besluitvorming rondom het bestemmingsplan in een vergevorderd stadium. Met de uitvoering voor de deur beweegt de organisatie gewoon mee: de plannenmakers maken langzaam maar zeker plaats voor technici en aannemers. Want tussen nu en een jaar moet de schop in de grond bij het stationsgebied.

Kalender

oktober

- behandeling Beeldkwaliteitplan in gemeenteraad
- behandeling ontwerpbestemmingsplan stationsgebied en de Kwinkelier in gemeenteraad

november/december

- tervisielegging ontwerpbestemmingsplan voor Emma- en Vinkenplein
- start verleggen riool, kabels en leidingen
- start verkoop woningen Kramsvogelhof



Bilthoven Bouwt

Een vraag die opvalt!

Wat gebeurt er met de Melchiorbank?

Als sinds 19 juni 1928 staat er in het plantsoentje bij de Nachtegaallaan een houten bank tegen een bakstenen achtermuur. Als je het niet weet, kijk je er eenvoudig overheen. Toch wordt de zogenaamde Dr. H.W. Melchiorbank door velen – met name ouderen onder ons – zeer gekoesterd. In het informatiecentrum wordt er geregeld naar gevraagd: die bank, die blijft toch wel staan?

Ja, de bank blijft staan en wordt opgeknapt!

Dr. H.W. Melchior (1874-1927) bewees de kern Bilthoven diverse diensten. Allereerst bedacht hij de naam Bilthoven voor het villadorp bij het station. Daarnaast was hij huisarts in De Bilt en Bilthoven, raadslid in de periode 1915-1921, oprichter van de vrijwillige brandweer en nam hij het initiatief voor de oprichting van zwembad Brandenburg. Na zijn overlijden heeft men deze bank als herinneringsmonument opgezet.

Virtueel wandelen! Gaat u mee?

In vervolg op de film over het stationsgebied wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan een virtuele animatie van het centrumgebied.

Met foto's van bestaande panden, het geselecteerde straatmeubilair en schetsontwerpen van de architect, is het heel goed mogelijk om een driedimensionaal model te maken van de nieuwe situatie. Communicatieadviseur Marieke Thissen: 'We hebben een route uitgestippeld waarbij je in

een rustig tempo alle belangrijke vernieuwingen in het centrum tegenkomt.'

De film geeft een goede indruk van de hoogte van de bebouwing, de ruimtelijkheid van het openbaar gebied en de uitstraling van het dorpse Bilthoven.

De verwachting is dat de film eind oktober beschikbaar komt. De release wordt aangekondigd op de website en in de lokale media.

Wonen in de Kwinkelier

Als alles loopt volgens planning gaat in de loop van 2011 ook bij winkelcentrum De Kwinkelier de schop in de grond. Daarvoor wordt al een start gemaakt met de sloop van de sporthal en de muziekschool.

Ook aan de Sperwerlaan worden appartementen gebouwd. Deze zullen pas in een latere fase in de verkoop worden gebracht.

Interesse?

Wilt u meer informatie of heeft u interesse in een van deze appartementen? Meld u dan aan via www.dekwinkelierbilthoven.nl. Zodra de appartementen in de verkoop gaan, ontvangt u automatisch een uitnodiging.

Kramsvogelhof

De bouw van 58 koopappartementen aan de Kramsvogelhof staat als eerste op het programma. De appartementen variëren in woonoppervlakte van 75 tot 105 m² en hebben allemaal een buitenruimte en een eigen parkeerplek in de ondergelegen parkeergarage.



Interview met Jacqueline Noteborn: Verwerven: hoe werkt dat?

Om de herinrichting van het stationsgebied mogelijk te maken, moet een aantal gebouwen in het gebied plaatsmaken. Slopen is pas aan de orde als de eigenaar het pand heeft verkocht en de huurder zijn winkel of woning heeft leeggehaald en opgeleverd. Maar wat gaat daaraan vooraf?

Lang niet iedereen is bekend met de wijze waarop een 'grondverwervingsprocedure' verloopt. "Er gaan veel verhalen de ronde maar het verwerven van gronden is een strak georkestreerd proces", zegt Jacqueline Noteborn die namens de gemeente en ProRail het gesprek met de grondeigenaren en huurders coördineert.

De term grondverwerving dekt de lading niet helemaal. Noteborn: "Het gaat natuurlijk om de aankoop van de grond maar ook om de woning of winkel die op die grond staat". De opdracht die de overheid zich zelf meegeeft is om 'de inbreuk op andermans eigendom zo beperkt mogelijk te houden'. Noteborn: "Allereerst stellen we de eigenaar op de hoogte. Het is zaak dat we goed en helder uit kunnen leggen waarom verkoop en sloop noodzakelijk is en samen te bespreken wat dit voor hem of haar betekent.

Zo'n eerste gesprek is moeilijk en emotioneel. Stel je voor: ineens staat er iemand aan de deur die je vertelt dat je je pand uit moet. Dat is nog al wat. Je wereld is niet meer hetzelfde en het kost tijd om die informatie te verwerken." Daarnaast worden ook de huurders benaderd. "Die brengen we ook graag zo vroeg mogelijk op de hoogte, ook al zijn de plannen soms nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Net als de eigenaar zal ook de huurder zich moeten oriënteren op een toekomst elders. Niet alleen de eigenaar heeft recht op een vergoeding; ook de huurder heeft recht op een specifiek voor hem of haar samengestelde vergoeding. Die vergoeding moet recht doen aan het inkomen dat hij of zij misloopt vanwege de verplaatsing van zijn onderneming of zijn woning. Dat vergt nogal wat zoekwerk."

In een volgende fase gaat de verwerver op zoek naar een passende tegemoetkoming, of een 'gerechtvaardigde schadeloosstelling'. Met de eigenaar en apart ook met de huurder. Het gaat om 'op geld waardeerbare' schade: schade die in geld kan worden uitgedrukt. Jacqueline Noteborn licht toe: "Grofweg is zo'n schadeloosstelling opgebouwd uit drie bestanddelen:

vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Dat laatste gaat bijvoorbeeld over de kosten die een eigenaar maakt om een terzake deskundige adviseur in de arm te nemen". Om een goed en passend bod te kunnen doen is medewerking van de betrokkenen heel belangrijk. "We hebben gegevens van de eigenaar en van de huurder nodig op grond waarvan je een goed bod kunt doen. Het gaat dan om taxaties van het onroerend goed, maar ook om huurovereenkomsten en gegevens over de bedrijfsvoering". Een taxateur stelt een rapport op over de schade en dat document vormt de basis voor een eerste bod.

Als de eigenaar of huurder het niet eens is met het bod volgt er een tweede gesprek en misschien ook wel een derde. Totdat er overeenstemming wordt bereikt. "Soms gaat dat heel snel, een andere keer neemt het meer tijd. In verreweg de meeste gevallen vinden partijen elkaar wel. Alle betrokkenen zijn gemotiveerd om er in goed overleg uit te komen: niemand zit te wachten op 'onteigening' in de ware betekenis van het woord. En gelukkig maar. Dan zou ik mijn werk een stuk minder prettig vinden".



Adviseur detailhandel Eduard Plate: “Juweeltjes moet je koesteren!”

Als adviseur detailhandel is Eduard Plate hét aanspreekpunt voor ondernemers in Bilthoven. In de planfase denkt hij mee over zaken als winkelroutes, laad- en losplekken en parkeren. Tijdens de uitvoering praat hij mee over de leefbaarheid van het gebied en voor de toekomst oefent hij invloed uit op het creëren van een passend winkelaanbod.



Het moderniseren en inrichten van een winkelgebied is een vak apart, vindt Eduard Plate. “Juist in de planfase moet je kansen verzilveren. Je even verplaatsen in de verschillende typen consumenten die langskomen: wie zijn zij, wat willen

zij aantreffen in het centrum, voor welke boodschappen gaan zij nu naar elders? En vooral: hoe veranderen we het gewone ‘boodschappen doen’ in winkelen en plezierig verblijven?” Op de eerste plaats gaat het om een aantrekkelijk aanbod aan winkels. “Maar ook de route is belangrijk: de afstand tussen parkeerplaats en winkels bijvoorbeeld. De verdeling van de zogenaamde trekkers én de mogelijkheden om even op adem te komen: een terrasje, een ijssalon of gewoon een bankje om te zitten”.

Branches

Om invloed uit te oefenen op het toekomstige winkelaanbod, werkt Plate nauw samen met de brancheadviescommissie. Aan tafel zitten vertegenwoordigers van winkeliers uit alle straten, de bedrijfscontactfunctionaris van de gemeente, de Kamer van Koophandel en iemand die de belangen behartigt namens de consumenten. De commissie spoort de lokale trekkers op die een centrum eigenheid geven. Die moeten behouden blijven, mogelijkheden krijgen. Voorbeelden van lokale trekkers zijn bijvoorbeeld Donelli, Jongerius, de ijssalon, de (banket)bakkers Top en Krijger, Groen, Doek of Mooi. Plate: “Samen met een Hema en een Albert Heijn maken deze ‘juweeltjes’ een centrum sterk”. Een verbouwing betekent ook een kans op een goede herverdeling van het aanbod. “Zo zou de Julianalaan zich wat meer kunnen richten op mode en genieten,

terwijl de Vinkenlaan echt geschikt is voor het onderbrengen van special interest en cadeau-winkels. De Nachtegaallaan kan een statige entreeaan worden met het Vinkenplein als groen rustpunt.”

Hoogste tijd

Bilthoven gaat de positie van hoofd- en recreatie-winkelcentrum versterken. Plate: “We willen de binding met consumenten uit het eigen verzorgingsgebied versterken maar ook aantrekkelijk zijn voor bezoekers van daarbuiten. De nabijheid van het station maakt die groei mogelijk. Potentie genoeg, zeker als straks de bereikbaarheid geen barrière meer vormt. Hoogste tijd dus voor een aantrekkelijke winkelomgeving met ruime en moderne supermarkten en een uitgebreid horeca-aanbod. Ook zie ik goede mogelijkheden voor betaalbare, hippe mode naast een markante winkel met merkkleding.”

Eduard Plate bemant op vrijdagmiddagen het informatiecentrum aan de Julianalaan 8. U bent er tussen 14.00 en 17.00 uur van harte welkom.

Plannen smeden

Op 10 mei 2010 stelde het college de stedenbouwkundige plannen vast voor het stationsgebied, het Emma- en het Vinkenplein. Het beeldkwaliteitplan waarin de gewenste uitstraling van het nieuwe centrum beschreven staat, is geagendeerd voor de raadsvergadering van oktober.

In het voorjaar lagen de ontwerpbestemmingsplannen voor het stationsgebied en de Winkelier ter inzage. Bewoners en belanghebbenden kregen zes weken de tijd om hun bezwaren te formuleren en in te dienen. De zienswijzeperiode werd aangekondigd in de lokale media en op www.bilthovenbouw.nl.

Op dit moment worden de ingekomen zienswijzen geïnventariseerd en verwerkt. De verwachting is dat beide plannen dit najaar door college en raad behandeld worden. Als het bestemmingsplan definitief is, kunnen er pas bouwvergunningen worden afgegeven.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het Emmaplein en het Vinkenplein staat gepland voor het eind van dit jaar. Hou de website in de gaten!

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van gemeente De Bilt, ProRail en Synchron.

Tekst en redactie: Thissen Communicatie

Vormgeving: Smaak Ontwerpers

Drukwerk: Drukkerij De Bondt, Barendrecht

