



Bilthoven Bouwt

Heijmans is de naam.

Na een lange en intense aanbestedingsprocedure sleepte aannemer Heijmans de klus binnen: op 29 november werd het contract getekend. Heijmans gaat de komende jaren aan de slag met het bouwen van twee onderdoorgangen onder het spoor en het vernieuwen van de toegang tot het station. Aangenaam.



Maandenlang rekenden twee mannen bij Heijmans alles uit wat er zoal langs kan komen bij de uitvoering van het werk aan de tunnels en wegen in het stationsgebied. De kunst is de juiste balans te vinden tussen een goed plan en een aantrekkelijke prijs. De aannemer met de slimste oplossingen, biedt vaak ook de beste prijs. Zo'n aanbestedingsprocedure met verschillende overleg- en onderhandelingsrondes kost veel tijd en energie. Als er dan eindelijk gegund wordt is de ontlading groot. Projectleider André Sloot vertelt: "Jazeker waren we blij. Het is een prachtig project in een dynamisch gebied waar de komende jaren nog veel meer gaat veranderen. Een leuke bijkomstigheid."

Spijkerhard

Sloot: "Projecten die een relatie hebben met het spoor zijn altijd extra uitdagend. Wat hier in Bilthoven opvalt is de grote hoeveelheid buitendienststellingen die in het werk nodig zijn." De grote buitendienststellingen moeten ruim een half jaar van tevoren worden aangevraagd. Vanwege de impact die het heeft op het regelen van het treinverkeer in de omgeving, kan van die data niet meer afgeweken worden. Sloot: "In feite werken we dus van de ene buitendienststelling naar de andere. Het resultaat is een spijkerharde planning gebaseerd op een serie

mijlpalen." Duidelijke taal dus die waarschijnlijk leidt naar een behoorlijk harde opleverdatum. "Dat klopt inderdaad. Tenzij we een korenwolf tegenkomen of op een dassenhol stuiten. Dan hebben we allemaal een probleem!" lacht Sloot.

Hijskraan

Nu de contracten getekend zijn, is André Sloot druk met het formeren van een uitvoeringsteam. "Daar zitten experts in van alle disciplines die we nodig hebben om dit werk te maken. Inclusief een aantal technisch ontwerpers." Aan de hand van de planning werkt het team de plannen verder uit, spoort alle risico's op en studeert op verbeterpunten en oplossingen. De focus ligt op de onderdoorgang voor auto's want die is als eerste aan de beurt en staat gepland voor de periode medio 2012 tot en met 2013. Ook al het materieel dat nodig is om het werk uit te voeren wordt in kaart gebracht, besteld of

gehuurd. Een hijskraan in Bilthoven? "Ja, dat zit er wel in hoor!"

Schouwspel

Maar het zijn de graafmachines die zullen domineren. Want er moet tenslotte een flinke doorgang komen onder het spoor. Hoe gaat dat eigenlijk? En in welke volgorde? Sloot: "Direct naast het spoor maken we eerst het dak van de tunnel. Tijdens de buitendienststelling halen we dan het spoor eruit. We slaan damwanden en gaan graven. Als de doorgang diep en breed genoeg is, schuiven we de dakconstructie over de damwanden op zijn plaats." Een spectaculaire schouwspel? "Jazeker. In dat weekend lopen er zo'n 200 man rond op de bouwplaats. Voor de liefhebbers ontzettend interessant om te zien". Een andere dag om in de gaten te houden is de Dag van de Bouw, meestal in de maand juni. Als de veiligheidsvoorschriften het >





Bilthoven Bouwt

» toelaten, stellen Heijmans en ProRail de bouwplaats die dag open voor het publiek.

Heijmans Beton- en Waterbouw wordt de laatste jaren door ProRail ook wel gezien als dé spooraanemer van Nederland. “We hebben het project Vleuten-Geldermalsen gemaakt en zijn nu ook druk in Utrecht. Dat zijn imposante projecten. ProRail, de opdrachtgever, is dus een goede bekende van ons. Net als Rijkswaterstaat. Ook het werken aan snelwegen ligt ons goed.” Op de site van Heijmans treffen we ambities aan die klinken als een klok: minimale overlast voor omgeving, innovatieve oplossingen en ‘vanzelfsprekend’ duurzaam. Dat zijn behoorlijke beloftes. “Dat klopt. En die gaan we in Bilthoven opnieuw proberen waar te maken!”

Wie doet wat in De Kwinkelier?

In totaal zijn vier partijen betrokken bij de aanpak van De Kwinkelier: Kerckebosch, Synchron, de ondernemers en gemeente De Bilt. Samen brengen zij het complexe proces van uitbreiding en renovatie verder. Voor u als inwoner of consument is het niet altijd even duidelijk wie er nu aan de touwtjes trekt. We zetten de zaken even op een rij:

Beleggingsmaatschappij **Kerckebosch** is eigenaar en verhuurder van de winkels in De Kwinkelier. Daarnaast is Kerckebosch eigenaar van de parkeergarage en de op het oog openbare grond bij de winkels. Kerckebosch heeft dan ook een nadrukkelijke relatie met de zittende **ondernemers**. Samen proberen zij tot afspraken te komen over de vernieuwing van De Kwinkelier. Die afspraken gaan over het aantal vierkante meters, de huurprijzen die daarvoor in rekening wordt gebracht en eventuele andere afspraken en voorwaarden.

Voor het maken van deze afspraken maar ook voor het uitwerken en uitvoeren van bouwen en verbouwplannen heeft Kerckebosch een ontwikkelaar ingeschakeld: **Synchron**. De ontwikkelaar onderhandelt met de huurders over de nieuwe plek die zij krijgen in het winkelcentrum ná de verbouwing. Als ‘tussenpersoon’ spreekt Synchron met de ondernemers over de aanpak van het winkelcentrum en de te sluiten huurovereenkomsten. Synchron laat zich daarbij adviseren door een aantal externe bureaus. Zo werd bijvoorbeeld Top Vastgoed

ingeschakeld voor het aantrekken van eventuele nieuwe huurders. Die samenwerking leverde onvoldoende op en is onlangs tot een eind gekomen.

Met **gemeente De Bilt** heeft Synchron afspraken gemaakt over het leveren van gronden. Het gaat om de grond grenzend aan de Sperwerlaan en de Kramsvogellaan, bestemd voor woningbouw. Daarnaast gaat het om de grond waar nu nog de sporthal en de muziekschool staan. Daar wordt ruimte gemaakt voor woningen, winkels en parkeerfaciliteiten. De gemeente vervult uiteraard ook haar publieke rol: ze stelde het bestemmingsplan op dat in procedure is en toetst de door de ontwikkelaar ingediende plannen. De toetsing van de omgevingsvergunning voor de verbouw van het gehele complex is in een afrondend stadium.

Wat staat er op de agenda?

Kerckebosch, Synchron en de individuele ondernemers spannen zich in om snel tot goede en haalbare afspraken te komen. De gemeente zit niet direct aan tafel. Maar vanuit het belang van een goed winkelhart volgt de gemeente de ontwikkelingen op de voet. De gesprekken nemen langer tijd in beslag dan was gehoopt en voorzien. De gemeente heeft eigenaar Kerckebosch onlangs met klem verzocht snel iets te doen aan de geringe voortgang en de slechte staat van het complex. Uiterlijk eind januari wil de gemeente kunnen beschikken over een actieplan. We houden u op de hoogte!



Bart van Kuijk, Voorzitter huurdersbelangenvereniging De Kwinkelier

Vakmanschap en veerkracht. That's it!

Een jaar of twee is Bart van Kuijk nu voorzitter van huurdersbelangenvereniging De Kwinkelier. Geen rustige periode om aan boord te stappen: er staat een grootscheepse renovatie op het programma en aan de onderhandelingstafel moet je duidelijke taal spreken.

Bart heeft geen eigen winkel in De Kwinkelier: "Nee, dat doet mijn vrouw Gerda. Zij runt al zo'n dertien jaar met veel plezier Monique Mode op de kop van het Vinkenplein". Omdat Bart zijn eigen confectiebedrijf Yep Yep binnenkort van de hand doet, heeft hij zijn handen vrij om de belangen te behartigen van de ondernemers in De Kwinkelier. En dat doet hij graag. Want hij is overtuigd van de kwaliteiten van dit winkelcentrum dat volgens hem prima tegen een stootje kan!

Veerkracht

Van Kuijk bekijkt het nuchter: "Nieuwbouw en renovatie hebben in ieder geval één ding gemeen: voordat je de vruchten plukt, zit je in de rommel. Het is nu eenmaal niet anders". Inderdaad zijn er momenteel stukken in De Kwinkelier die er slecht uitzien. Leegstand is

altijd lastig: het oogt niet fris en verloedert snel. Maar dat wil niet zeggen dat De Kwinkelier 'achteruit holt' zoals vaak beweerd wordt. Van Kuijk: "Welnee, De Kwinkelier is onderdeel van een ijzersterk centrum met veel vakmensen. Wij kunnen echt wel wat hebben. Waarom denk je dat we de grootste Leolux dealer van het land hebben? En ook de op twee na beste viswinkel van Nederland winkelt hier! Die gaan echt niet zomaar weg hoor!" Er is veel veerkracht. De zittende winkeliers gaan ervoor. Meer dan ooit willen zij laten zien dat het om vakmanschap en professionaliteit gaat. Natuurlijk heeft leegloop een negatief effect. Maar aan de andere kant: het gaat in De Kwinkelier niet echt slechter dan het landelijk gemiddelde. "Misschien moeten wij er net even iets harder aan trekken nu. Maar je kunt niet alles toeschrijven aan stroperige processen, al doet dat ons natuurlijk geen goed."

Positief is ook dat de lege plekken zo langzamerhand weer worden ingevuld. Vaak met tijdelijke winkels maar soms ook permanent. Waarom? Van Kuijk: "Heel simpel. De weg die nu is ingezet heeft toekomst. Er wordt hier de komende jaren maximaal geïnvesteerd en

dat levert altijd op. Of de plannen precies zo worden uitgevoerd als in de boekjes staat, dat weten we niet. Maar dat het beter wordt, staat buiten kijf!"

Aanpassen

Direct in het nieuwe jaar start de sloop van de muziekschool en de sporthal. Het gaat om panden die al een hele poos geen positief beeld meer voor het winkelcentrum opleveren. Het deel van het winkelgebied dat grenst aan de Vinkenlaan wordt vervolgens het eerst aangepakt. "Dat is anders dan gepland. In overleg met Synchron is de werkroute omgedraaid. De nieuwbouw aan de Kramsvogelhof laat wat langer op zich wachten. Niet zo vreemd in deze tijd. Daarom is nu besloten om de winkels in de hoek van het Vinkenplein het eerst te renoveren. Als dat er straks fris en vrolijk uitziet, dan komt de rest ook wel. Met een beetje mazzel trekken we dan ook nieuwe, kleinschalige ondernemers aan. Want het winkelhart van Bilthoven heeft veel pluspunten: een regionale functie, gratis parkeren en vrij baan voor kleinschalige ondernemers. We staan bekend om de couleur locale en dat willen we graag zo houden!"



Het oog wil ook wat..

In afwachting van het slopen van de sporthal en de muziekschool begin volgend jaar, zijn half november op de meest cruciale plaatsen in De Kwinkelier kleurrijke panelen aan de bouwhekken bevestigd. Samen met de kerstverlichting en het verwijderen van zwerfvuil, is de sfeer in het winkelcentrum in de aanloop naar de feestdagen daarmee verbeterd.

In totaal zijn er negentien panelen geplaatst: elf stuks aan de zijde van het Uilenpad en de rest bij het plein. Het ontwerp van de panelen sluit aan bij de projectstijl van Bilthoven Bouwt

en hebben dezelfde uitstraling als de panelen bij de tijdelijke fietsparkeerplaats aan het Emmaplein. Dat is niet voor niets: "We vinden het belangrijk dat het winkelend publiek deze werkzaamheden gaat herkennen als onderdeel van een groter plan: het moderniseren van het hele centrum van Bilthoven, inclusief het stationsgebied", zegt Rob ten Cate, projectmanager van Bilthoven Bouwt.

Aangenaam verpozen

Het slopen van de sporthal en de muziekschool zijn de eerste werkzaamheden in

winkelcentrum De Kwinkelier. Rob ten Cate: "We gaan het nieuwe jaar daadkrachtig van start. We hopen in maximaal twee maanden klaar te zijn met slopen. Omdat de locatie zo beeld- en sfeerbepalend is voor De Kwinkelier willen we het terrein niet braak laten liggen. Ook niet voor even. We leggen wallen aan en zaaien gras in. Door een bankje te plaatsen en verlichting aan te leggen, sluit het gebied weer logisch aan als tijdelijke verblijfsruimte voor het winkelend publiek."



Vormen van participatie

bij inrichting openbare ruimte in nieuwe centrum

Voor de openbare ruimte in de Julianalaan, Emmaplein, Nachtegaallaan, Vinkenlaan en de nieuwe doorsteek wordt op dit moment een definitief inrichtingsplan opgesteld. Het al vastgestelde beeldkwaliteitsplan geldt als basis voor verdere verfijning. Eind januari presenteert bureau Civitas een voorstel aan de gemeente en aan een speciale werkgroep van belanghebbende bewoners en ondernemers.

Meeste stemmen gelden

Daarnaast wil de gemeente ook andere bewoners van Bilthoven de kans geven een stempel te drukken op de uitstraling van hún centrum! Die mogelijkheid wordt begin volgend jaar geboden via een pilot

e-participatie. Het werkt zo: op de site komen een aantal varianten van straatmeubilair te staan. Het gaat om bankjes, prullenbakken en fietsklemmen. Via een stemknop kunt u ons direct laten weten welke variant u het best vindt passen bij het nieuwe centrum. En inderdaad: de meeste stemmen gelden!

Tenslotte organiseert de gemeente in het eerste kwartaal van 2012 nog een algemene inloop- en informatiebijeenkomst voor alle belangstellenden. Een uitnodiging vindt u te zijner tijd in de gemeentelijke pagina's. Bewoners en ondernemers die wonen of werken in het centrumgebied ontvangen een persoonlijke uitnodiging.

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

Grafimedia Communicatie BV

