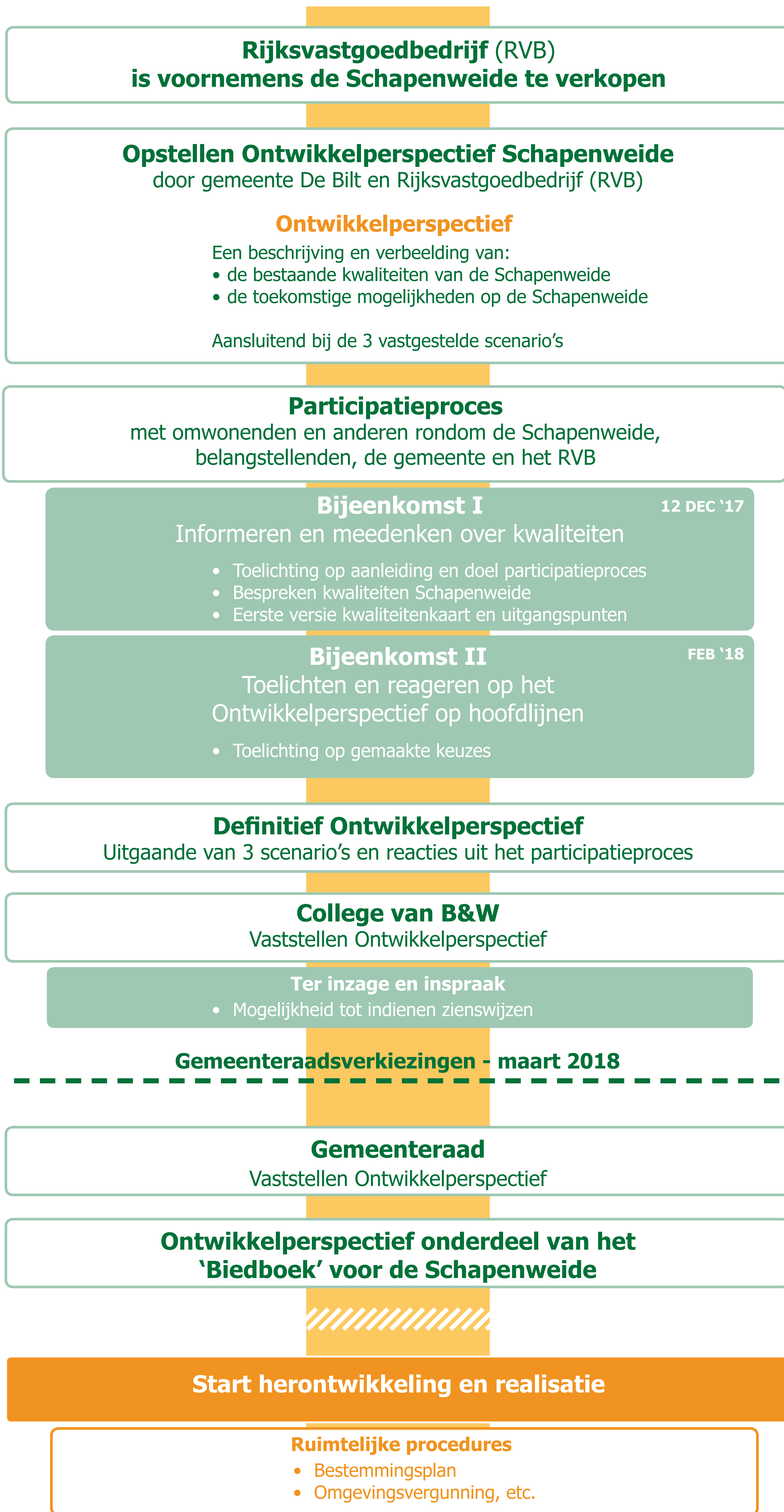


SCHAPENWEIDE

GEMEENTE DE BILT - RIJKSVASTGOEDBEDRIJF





OPGAVE

Omdat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voornemens is de Schapenweide te verkopen wordt er een 'Ontwikkelperspectief' opgesteld. Het Ontwikkelperspectief geeft de kaders weer waarbinnen de Schapenweide ontwikkeld kan worden. In het Ontwikkelperspectief staan:

- de huidige kwaliteiten van de Schapenweide
- de toekomstige kwaliteiten van de Schapenweide
- de toekomstige mogelijkheden op de Schapenweide

Deze kwaliteiten en mogelijkheden worden meegegeven aan de partij die de Schapenweide koopt.

Het Ontwikkelperspectief moet aansluiten op de 3 scenario's die het college eerder voor de Schapenweide heeft vastgesteld.

Vragen

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten van de Schapenweide?

Welke kwaliteiten van de Schapenweide ontbreken nog?

Hoe kan de Schapenweide aansluiten op de omgeving?

3 SCENARIO'S



LIFE-SCIENCE

- Aansluiten op de Life-science As
- Vestigingsplaats voor kennisontwikkeling, onderzoek en wetenschap
- Hoogwaardige nieuwe bedrijven en instituten op het gebied van life-science



WONINGBOUW

- Opvangen druk op de woningmarkt
- Minimaal 30% sociale huurwoningen
- Stevige ambitie middeldure huurwoningen



GEMENGDE VORM

- Combineren life-science en woningbouw
- Aansluiten op zowel woongebied als Utrecht Science Park Bilthoven (voorheen RIVM-terrein)

VOORBEELD VAN EEN ONTWIKKELPERSPECTIEF

Het Ontwikkelperspectief geeft de kaders weer waarbinnen de Schapenweide ontwikkeld kan worden. Het geeft in beeld en tekst aan:

- de huidige kwaliteiten
- de toekomstige kwaliteiten
- de toekomstige mogelijkheden

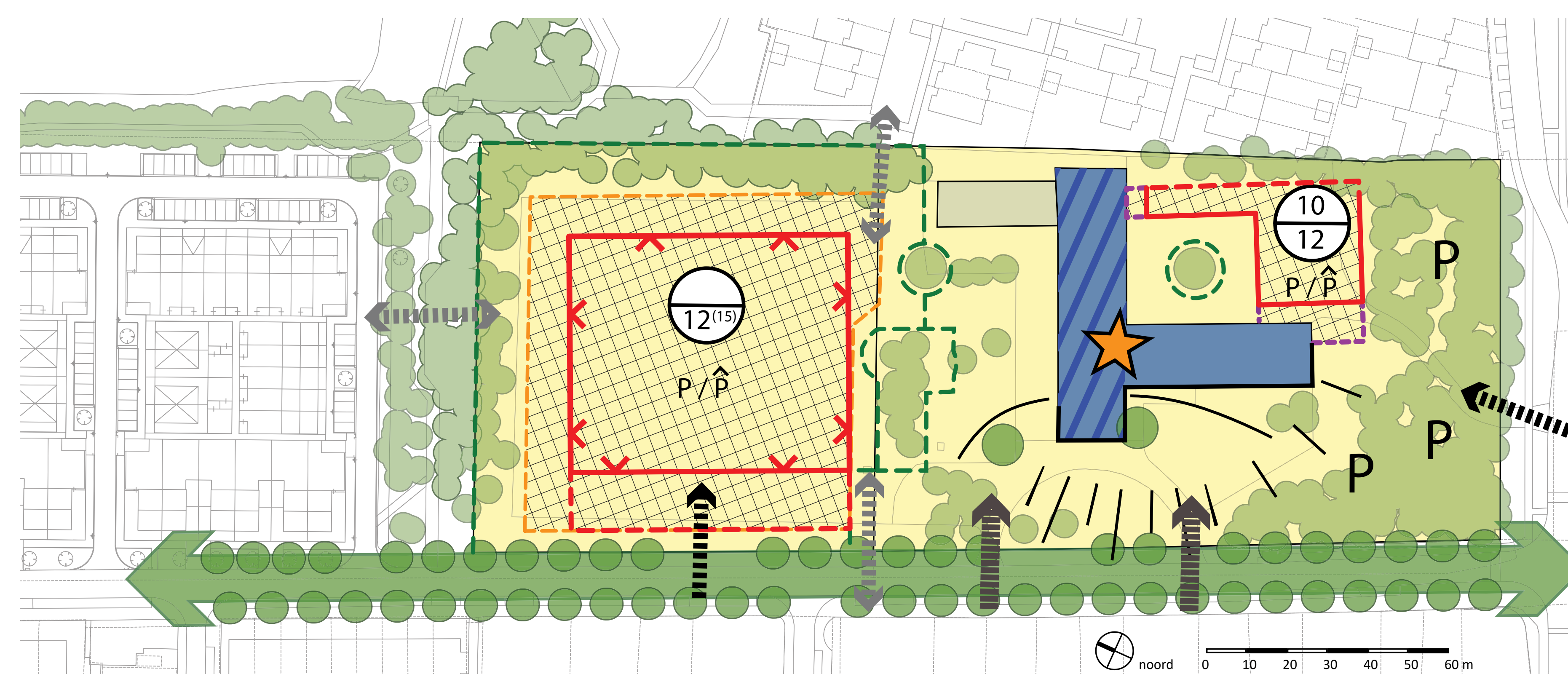
Het doet bijvoorbeeld uitspraak over waar gebouwd mag worden en wat groen blijft, hoe hoog gebouwd mag worden, wat het oppervlakte of de dichtheid mag zijn en hoe wordt aangesloten op de omgeving.

Hiernaast een voorbeeld van het Ontwikkelperspectief dat voor het Officierscasino Soesterberg is gemaakt.

Ontwikkelperspectief Officierscasino Soesterberg

Officierscasino Soesterberg

- | | | |
|---|--|--|
| rijksmonument | maximale bouwgrens onder voorwaarden | vormen laanstructuur langs Kampweg |
| doorzicht op rijksmonument handhaven | tussenslid aanbouw rijksmonument, onder goothoogte rijksmonument | belangrijke groene zone |
| multifunctioneel gebruik, te behouden bebouwing | bestaande hoofdontsluiting | plangrens |
| te behouden bebouwing rijksmonument | indicatie eventuele nieuwe hoofdontsluiting | principe goothoogte |
| uiterste grenzen te verhard oppervlak onder voorwaarden | indicatie eventuele nieuwe ontsluiting fietsers en voetgangers | maximale bouwhoogte (maximale bouwhoogte onder bepaalde condities) |
| principe bouwgrens | parkeermogelijkheden tussen bomen op basis van inmeting bomen | |



ONTWIKKELING OMGEVING



1850



1900



1975



2010

POSITIONERING



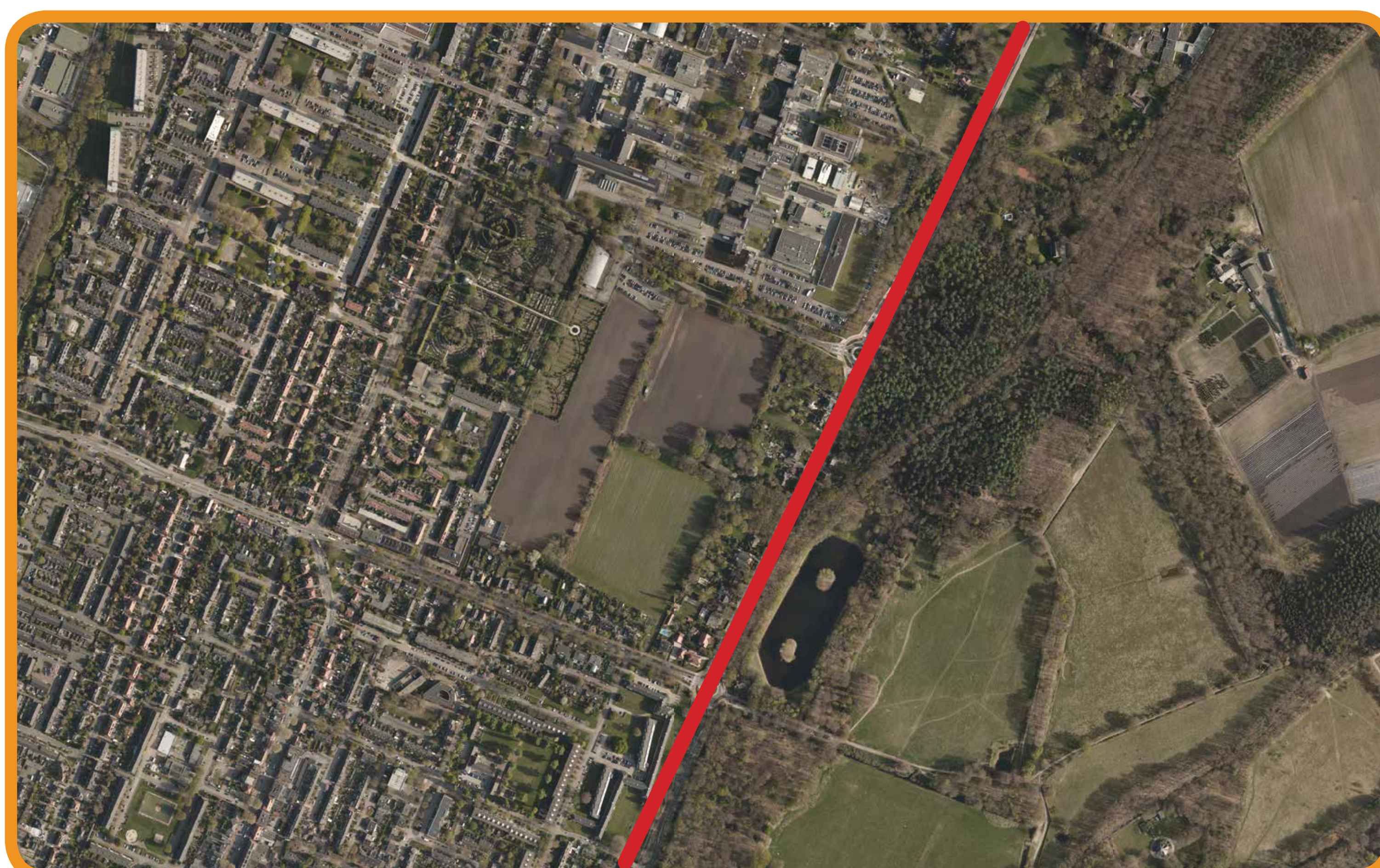
Life-science

De gemeente heeft de 'kennis as' langs de Soestdijkseweg aangewezen als 'Life-science As', een plek voor innovatieve en technologieintensieve bedrijven gericht op gezondheid van mens en dier. Dit gebied wordt verder ontwikkeld tot herkenbare plek voor bedrijven op het gebied van kennis en life-science. In de structuurvisie is de Schapenweide momenteel aangewezen als te ontwikkelen werklandschap voor life-sciences.



Wonen

In de hele gemeente is er een grote behoefte aan woningen, met name sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Bij een woningbouwontwikkeling moet een belangrijk deel in deze categorie worden gerealiseerd.



Rode contour

De Schapenweide ligt binnen de zogenaamde 'rode contour', een lijn die een grens aangeeft waarbinnen stedelijke ontwikkeling kan en mag plaatsvinden. Aan de oostzijde van de Soestdijkseweg ligt het Natuurnetwerk Nederland - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - waar stedelijke ontwikkelingen uitgesloten zijn.

KWALITEITEN SOESTDIJKSEWEG ZUID



Overgangsgebied



Bomenstructuur



Woningbouw



Soestdijkseweg Zuid

De Soestdijkseweg is één van de belangrijkste verbindingen van en naar De Bilt. De weg vormt tevens de overgang tussen de bebouwde kom en het landschap van de Utrechtse Heuvelrug.

De groene begeleiding en de bomenlaan langs de weg zijn karakteristiek voor deze rand.

Langs de Soestdijkseweg staan verschillende vrijstaande huizen op zeer ruime kavels. Het groen op de kavels maakt dat de rand niet als 'harde rand' van de bebouwde kom aanvoelt.

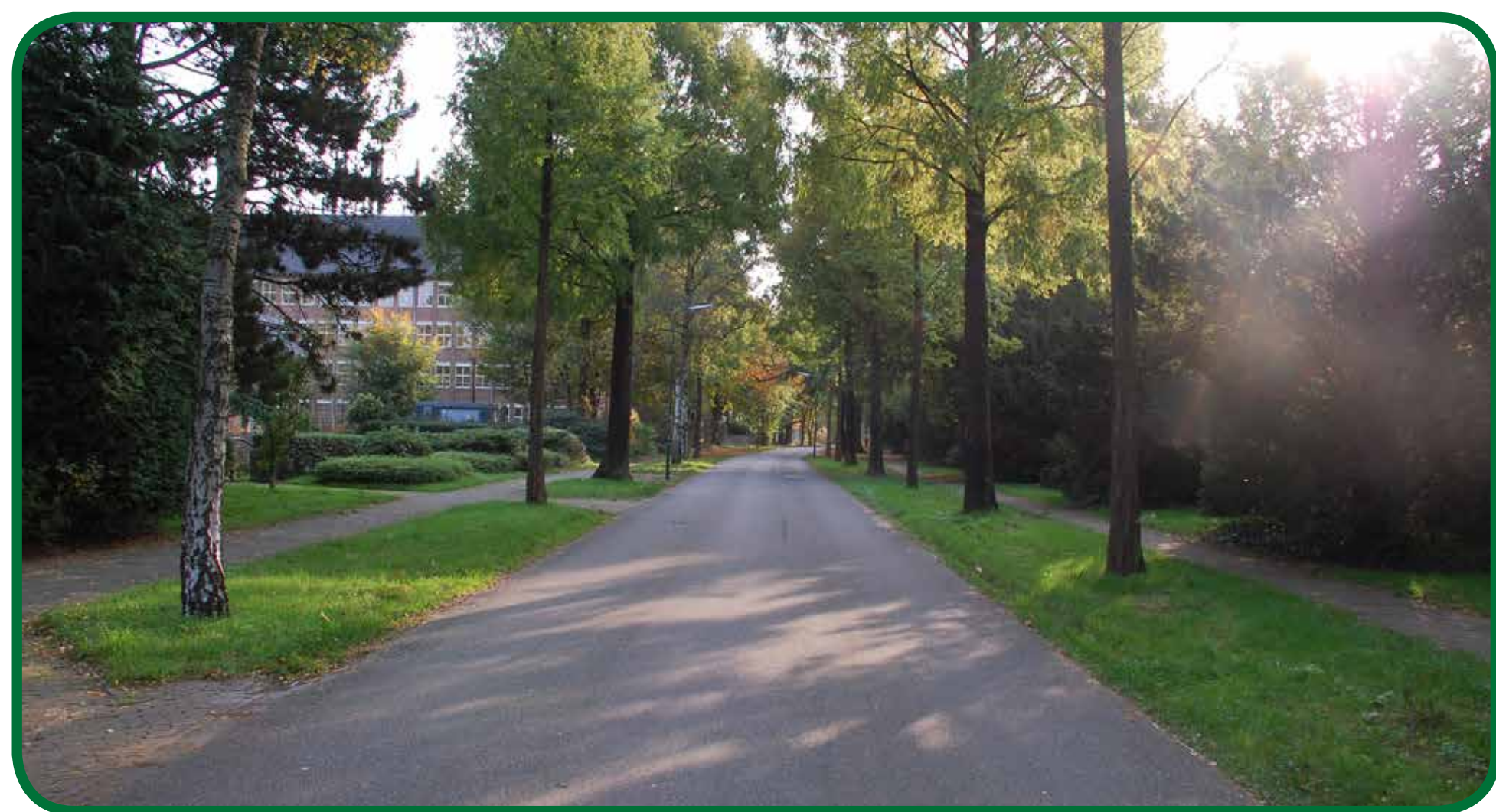
VRAAG I

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten?

~

Welke kwaliteiten ontbreken nog?

KWALITEITEN ANTONIE VAN LEEUWENHOEKLAAN



Entree



Groene campus



Groene kwaliteiten



Antonie van Leeuwenhoeklaan

De Antonie van Leeuwenhoeklaan vormt vanaf de Soestdijkseweg de entree naar het Utrecht Science Park Bilthoven (voorheen RIVM-terrein) en het life-science cluster. Aan de westzijde heeft de weg echter het karakter van een erfontsluiting naar de 1e Brandenburgerweg.

Het Utrecht Science Park Bilthoven heeft een vrij groen karakter en ligt daardoor enigszins verscholen.

Door de groenelementen heeft de Antonie van Leeuwenhoeklaan bijna het karakter van een bosweg.

VRAAG II

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten?

~

Welke kwaliteiten ontbreken nog?

KWALITEITEN 1e BRANDENBURGERWEG E.O.



Biltse maat



Zicht op Schapenweide



Woningbouw



1e Brandenburgerweg

De 1e Brandenburgerweg ligt op enige afstand van de Schapenweide, maar vormt in de rechthoekige opzet van De Bilt de weg die toegang geeft tot de begraafplaats en de straten Bildzicht, Beatrixlaan en Meyenhagen.

Het woongebied dat in de naoorlogse periode tot stand kwam heeft een sterke interne structuur en is hierdoor met de rug naar de Schapenweide toegekeerd. Desondanks zijn er enkele plekken met zicht op de Schapenweide.

In de buurt zijn verschillende type woningen te vinden.

VRAAG III

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten?

~

Welke kwaliteiten ontbreken nog?

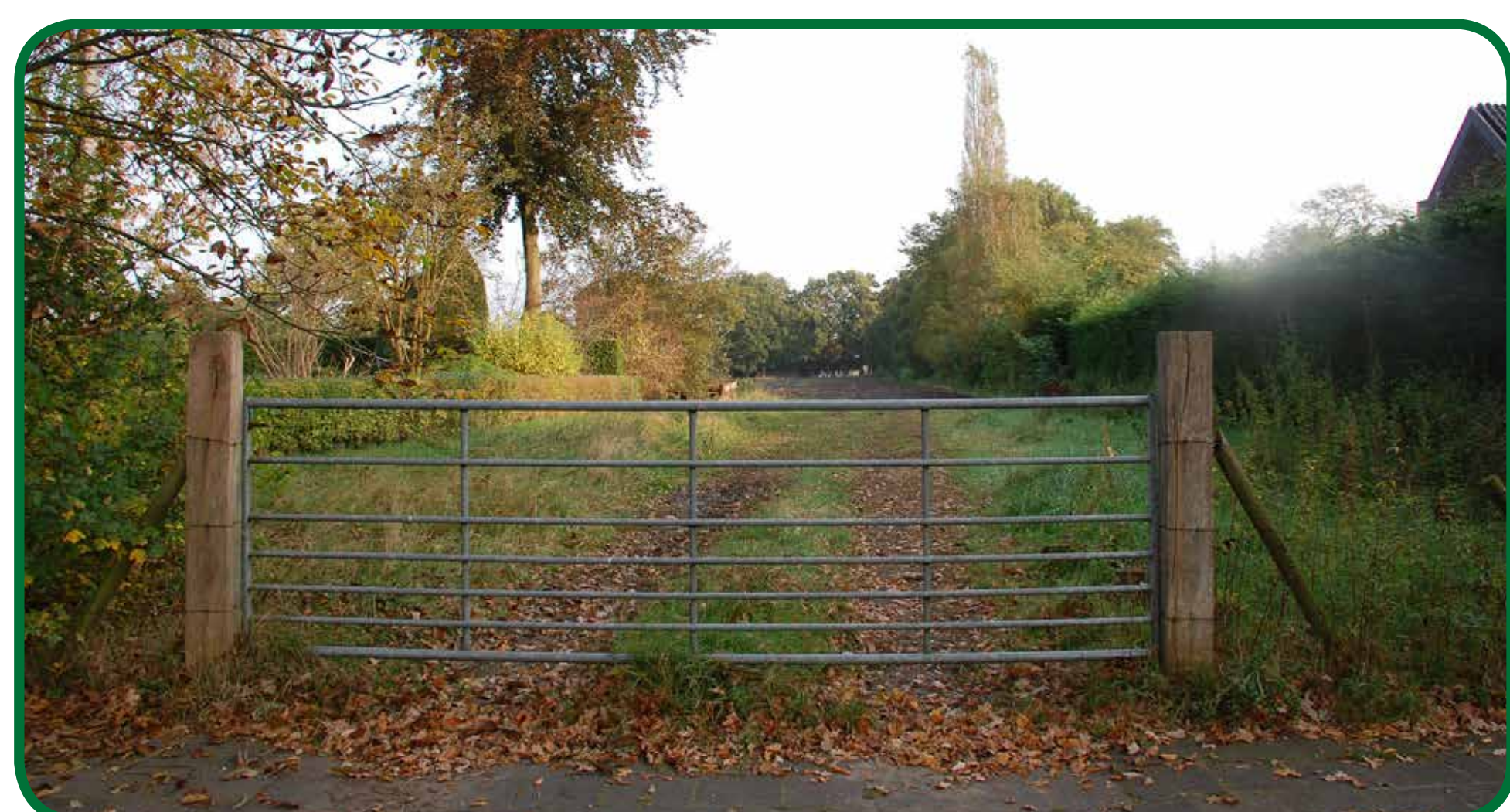
KWALITEITEN GROENEKANSEWEG



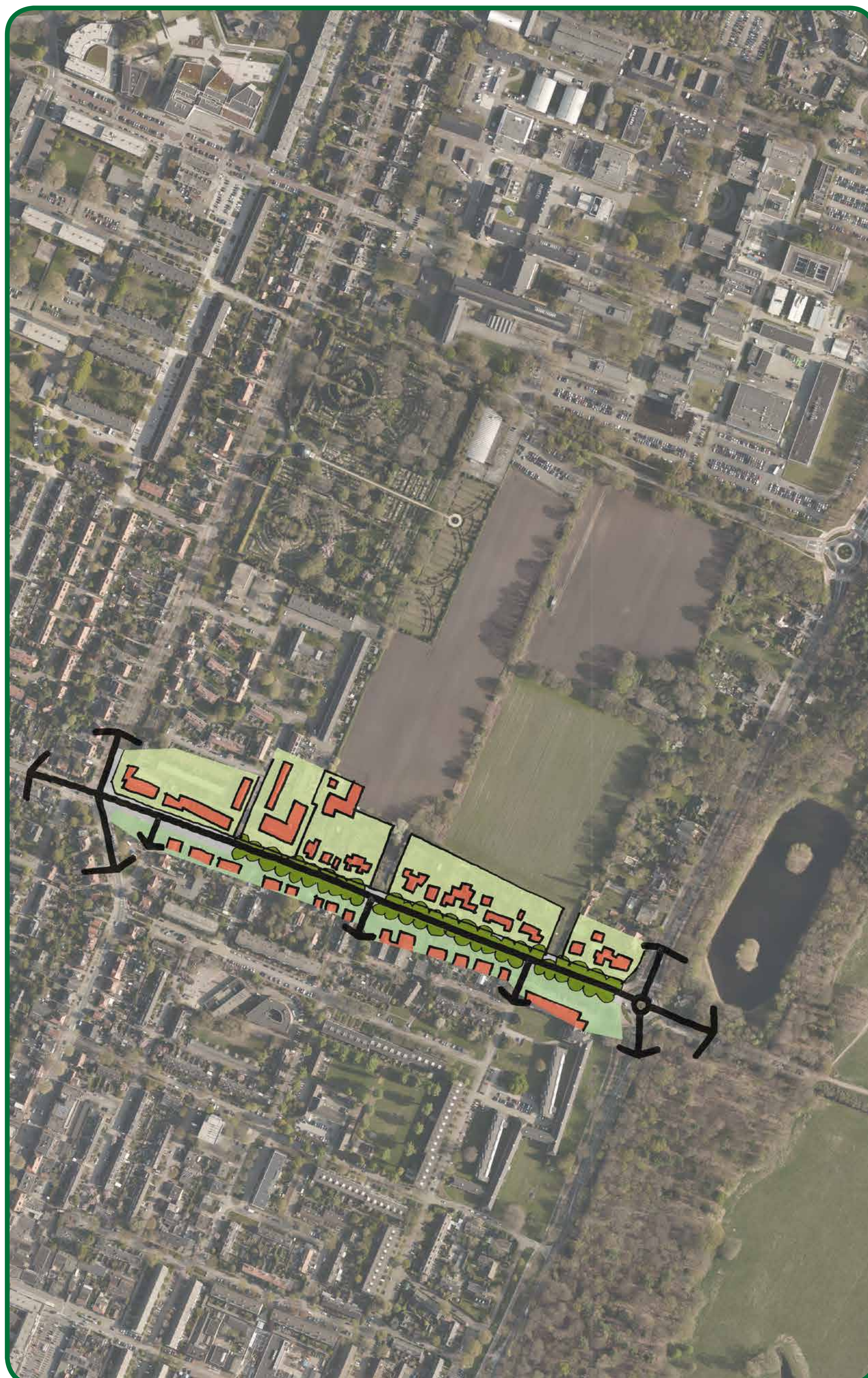
Ontsluiting op buurtniveau



Groene tuinen



Toegang naar weide



Groenekanseweg

De Groenekanseweg is een historische verbinding tussen Fort Ruigenhoek en De Bilt. Tegenwoordig is de Groenekanseweg zowel op buurt als op regionaal niveau een belangrijke ontsluitingsweg.

Ter hoogte van de Schapenweide is variatie aan woningen terug te vinden. De achtertuinen van de woningen aan de noordzijde grenzen aan de Schapenweide en hebben een sterk groen karakter.

Op twee plekken is de bebouwing onderbroken. Hier zijn twee toegangen tot de Schapenweide aanwezig.

VRAAG IV

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten?

~

Welke kwaliteiten ontbreken nog?

KWALITEITEN SCHAPENWEIDE



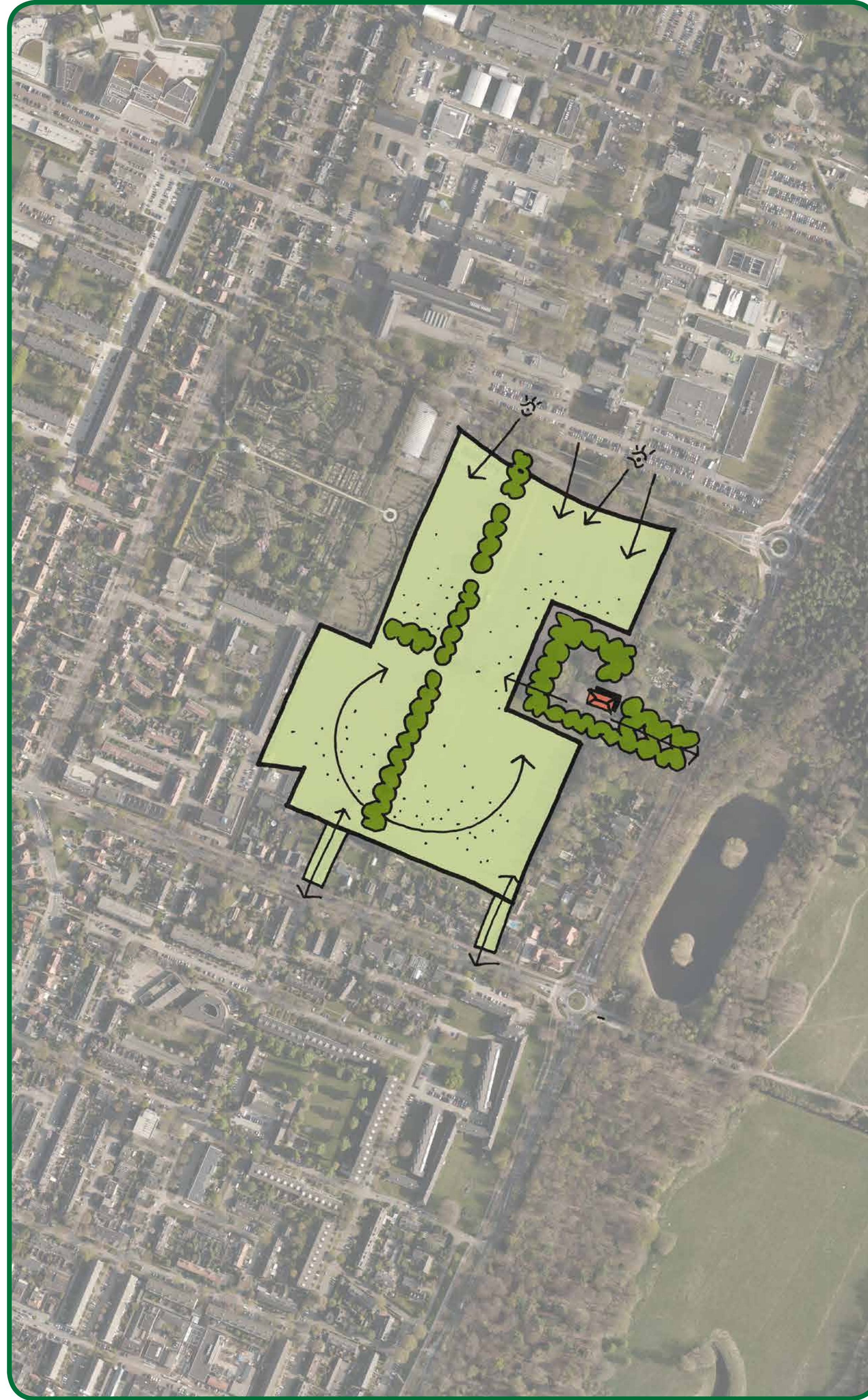
Bomenrijen



Boerderij



Oprijlaan



Schapenweide

De openheid van de Schapenweide staat in contrast met het gesloten karakter van de randen om de Schapenweide. De bomenrijen die over de weide lopen zijn bepalend voor de sfeer en het karakter.

Daarnaast is ook de boerderij duidelijk aanwezig op de Schapenweide.

De oprijlaan naar de boerderij vanaf de Soestdijkseweg is imposant en een verwijzing naar de geschiedenis van de plek toen de Schapenweide onderdeel was van de landgoederen in de omgeving.

VRAAG V

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten?

Welke kwaliteiten ontbreken nog?

REAGEREN

Reageren op de vragen over de belangrijkste kwaliteiten van de Schapenweide, welke kwaliteiten nog missen en hoe de Schapenweide kan aansluiten op de omgeving kan via:

- de inloopbijeenkomst op 12 december '17
- het online antwoordformulier
- per mail, t.a.v. Tanja Vonsée t.vonsee@debilt.nl

Reageren kan **tot uiterlijk 19 december '17**

OPMAAT NAAR EEN ONTWIKKELPERSPECTIEF

TOTAALKAART

Voorafgaand aan het opstellen van een Ontwikkelperspectief worden eerst de kwaliteiten van de locatie in kaart gebracht. De kwaliteiten hebben betrekking op de ruimtelijke verschijningsvorm, structuur, geschiedenis, bereikbaarheid e.d. van het gebied.

In totaal zijn er zes elementen van de Schapenweide te onderscheiden waar langs de kwaliteiten kunnen worden benoemd. Deze zes elementen zijn hieronder weergegeven.

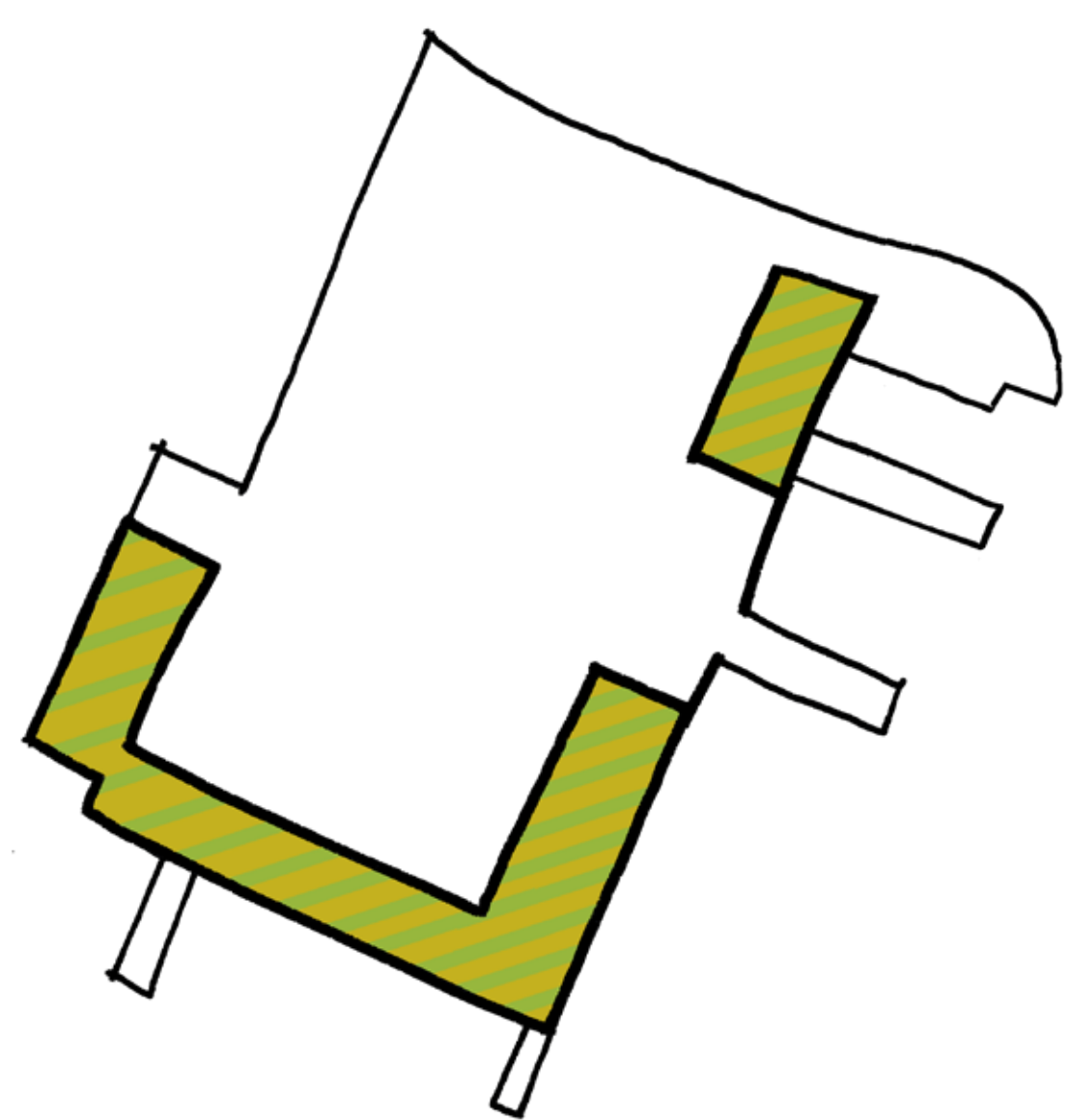


VRAAG VI

Wat zijn de belangrijkste kwaliteiten van de Schapenweide?

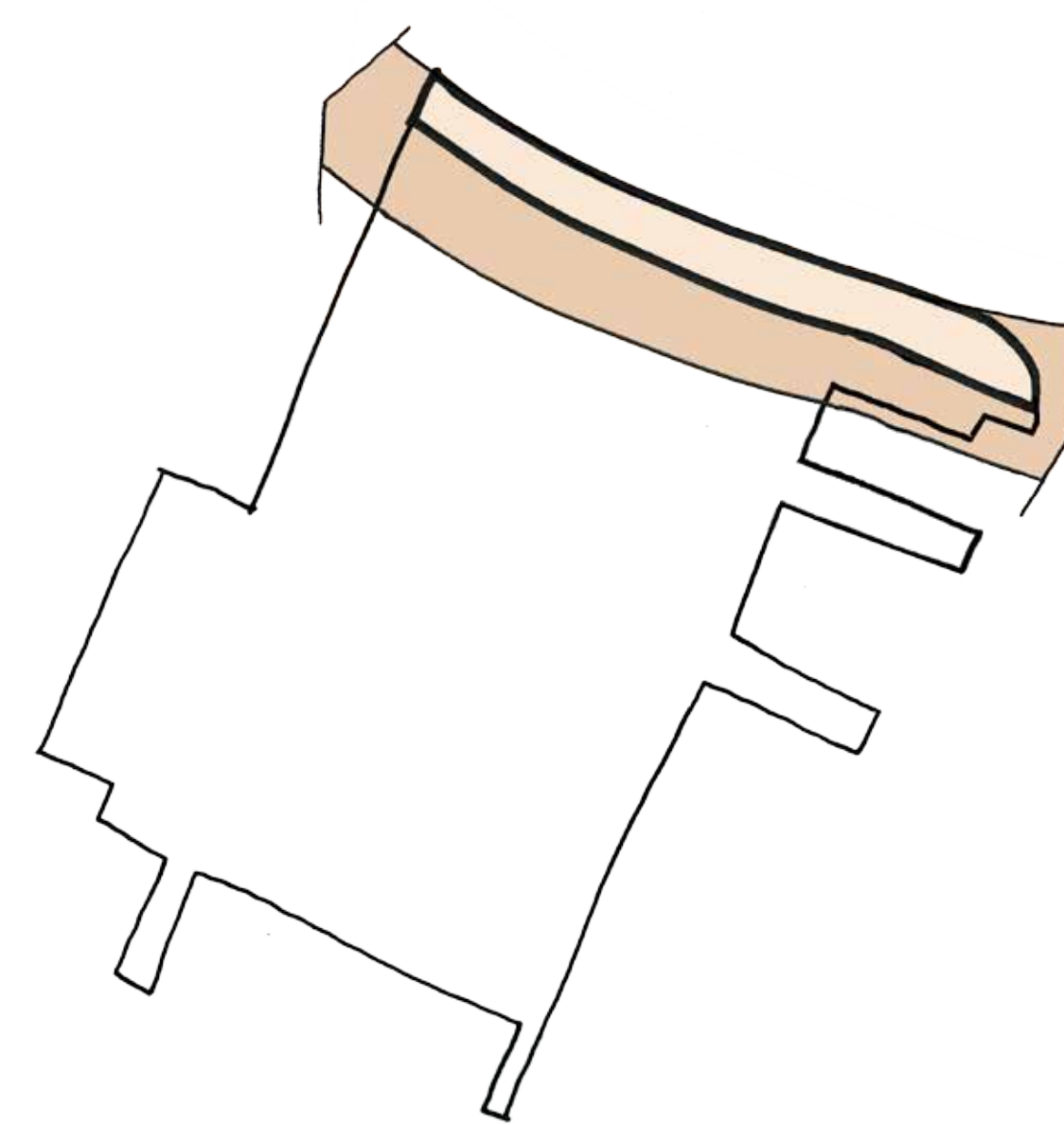
Welke kwaliteiten van de Schapenweide ontbreken nog?

ONDERDELEN



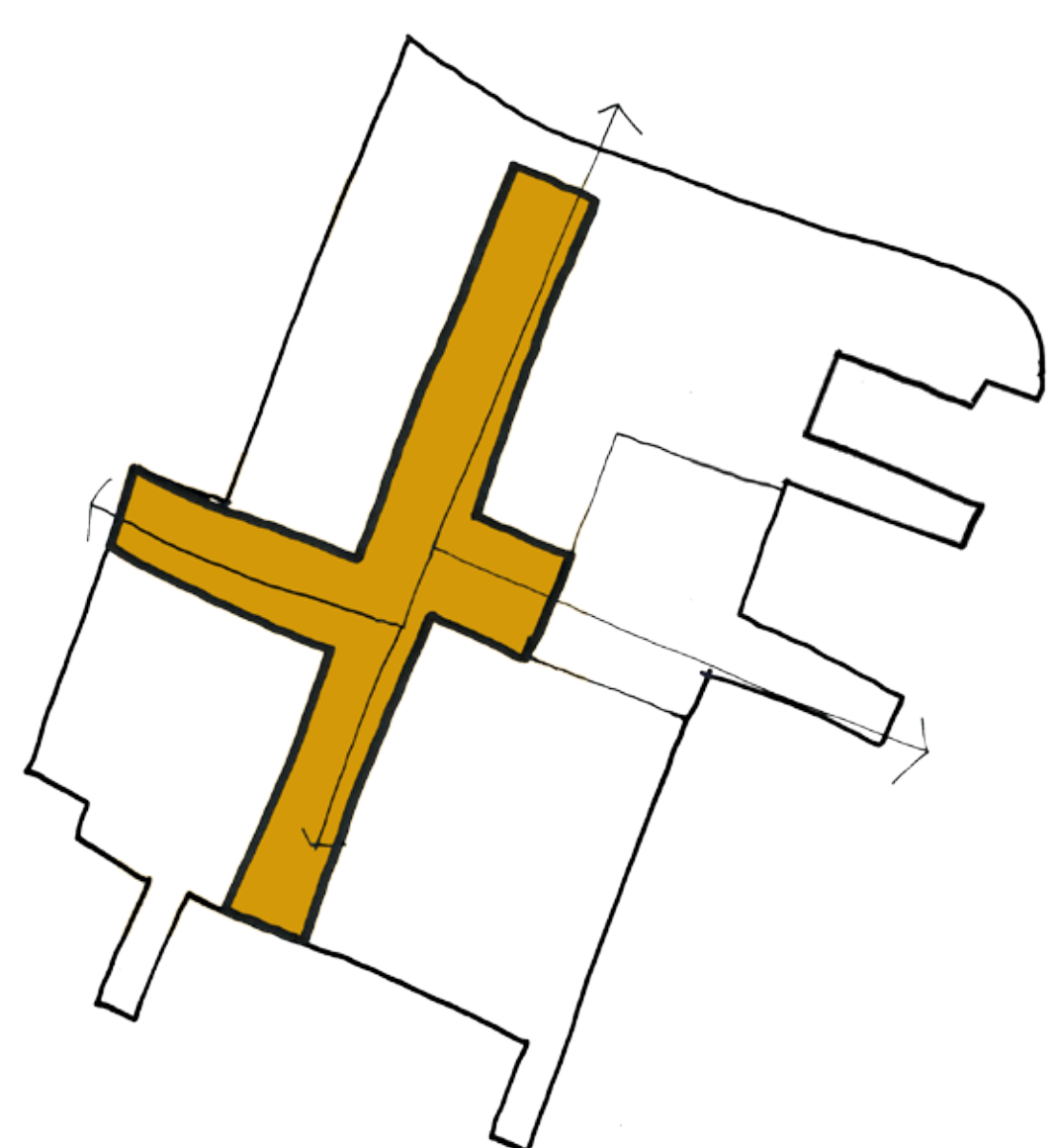
1. Drie overgangsranden

- Aan drie randen grenst woningbouw
- Overgangen tussen bestaand en nieuw middels groen, bebouwing of beide
- Aandachtspunten zijn hoogte, openheid en privacy



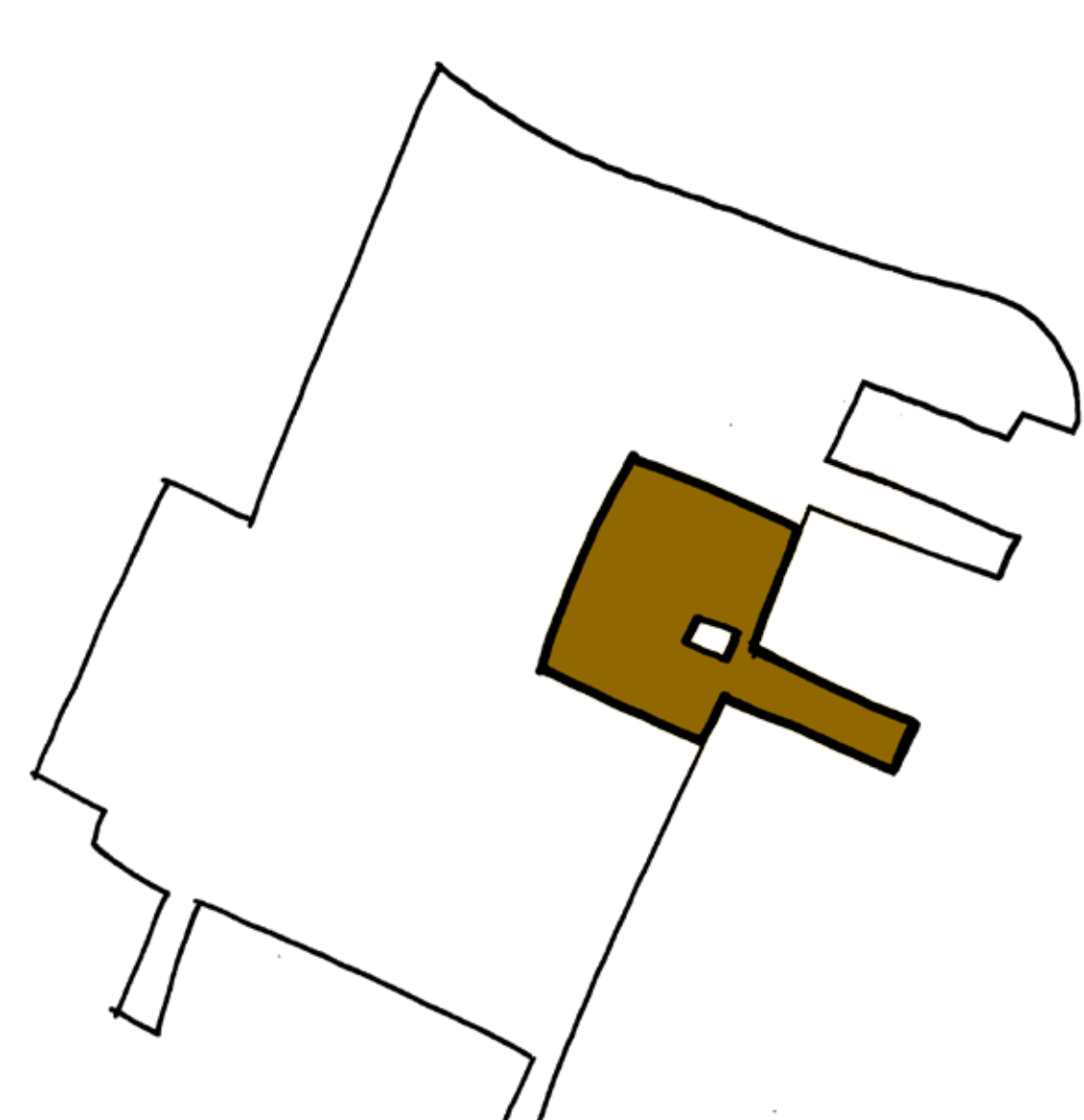
2. Noordelijke overgang

- Mogelijke overgang naar Utrecht Science Park Bilthoven
- Behouden en versterken groen kwaliteiten
- Kans voor kwaliteitsimpuls omgeving



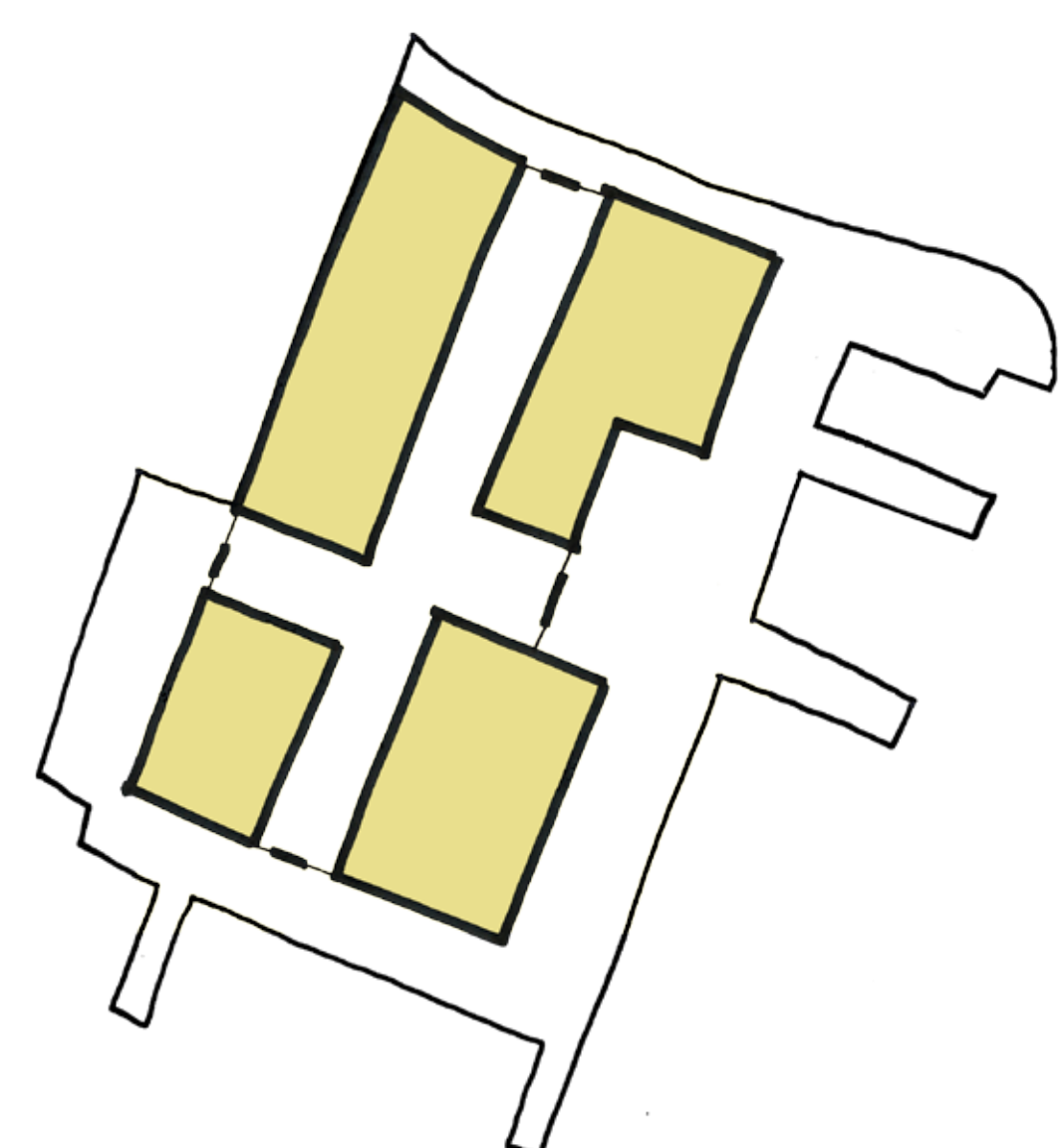
3. Interne structuur

- Lineaire groen elementen bepalend voor de indeling
- Koppelen aan interne ontsluiting
- Aansluiten op woongebied
- Vrijhouden van bebouwing



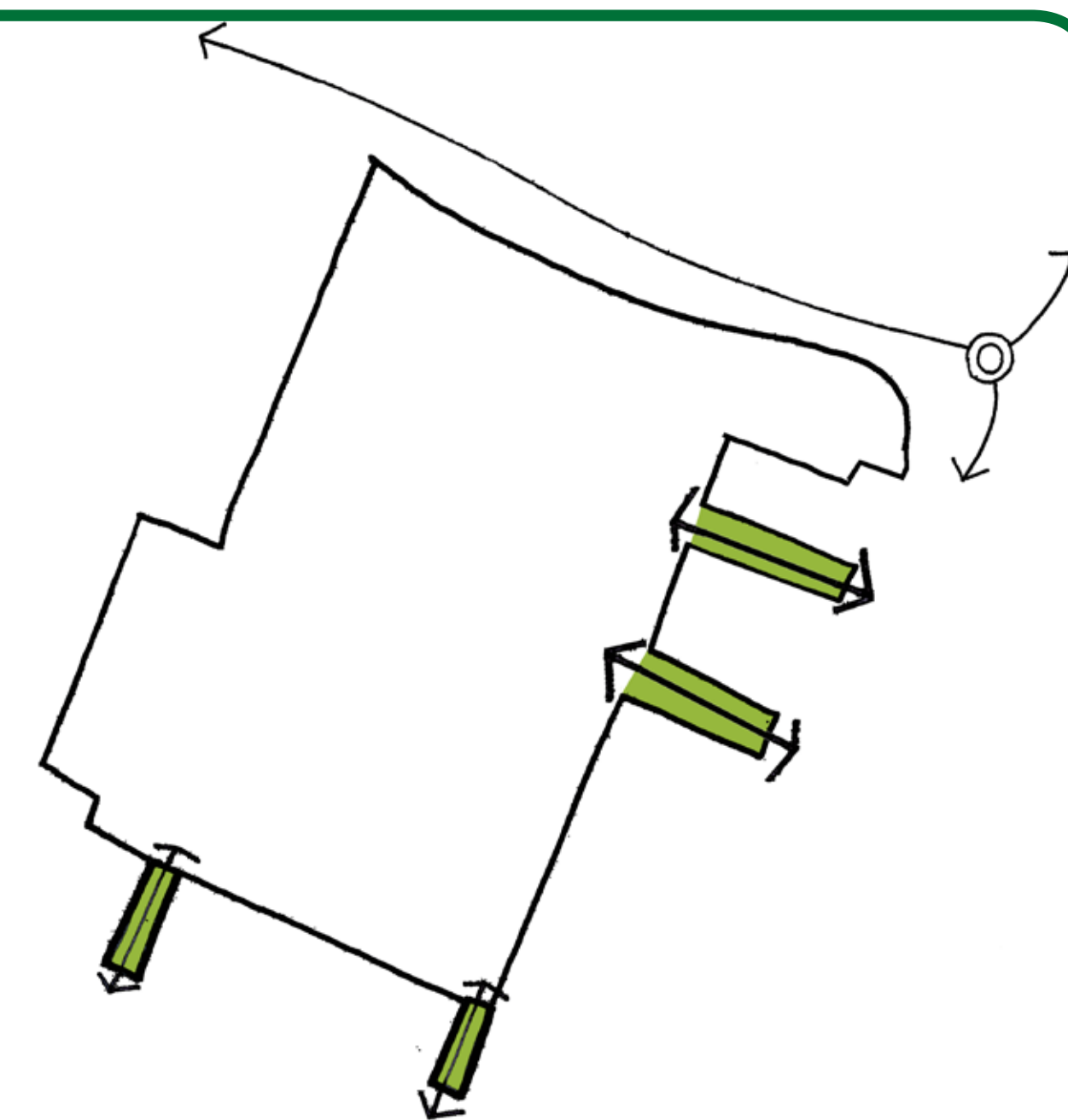
4. Boerderij

- Cultuurhistorische waarde
- Kansen voor een centrale en/of publieke functie



5. Binnenveld

- Ruimte voor bebouwing
- Omliggende groenelementen moeten zichtbaar blijven
- De drie overgangsranden (1) vormen de overgang naar de bestaande bebouwing



6. Ontsluitingen

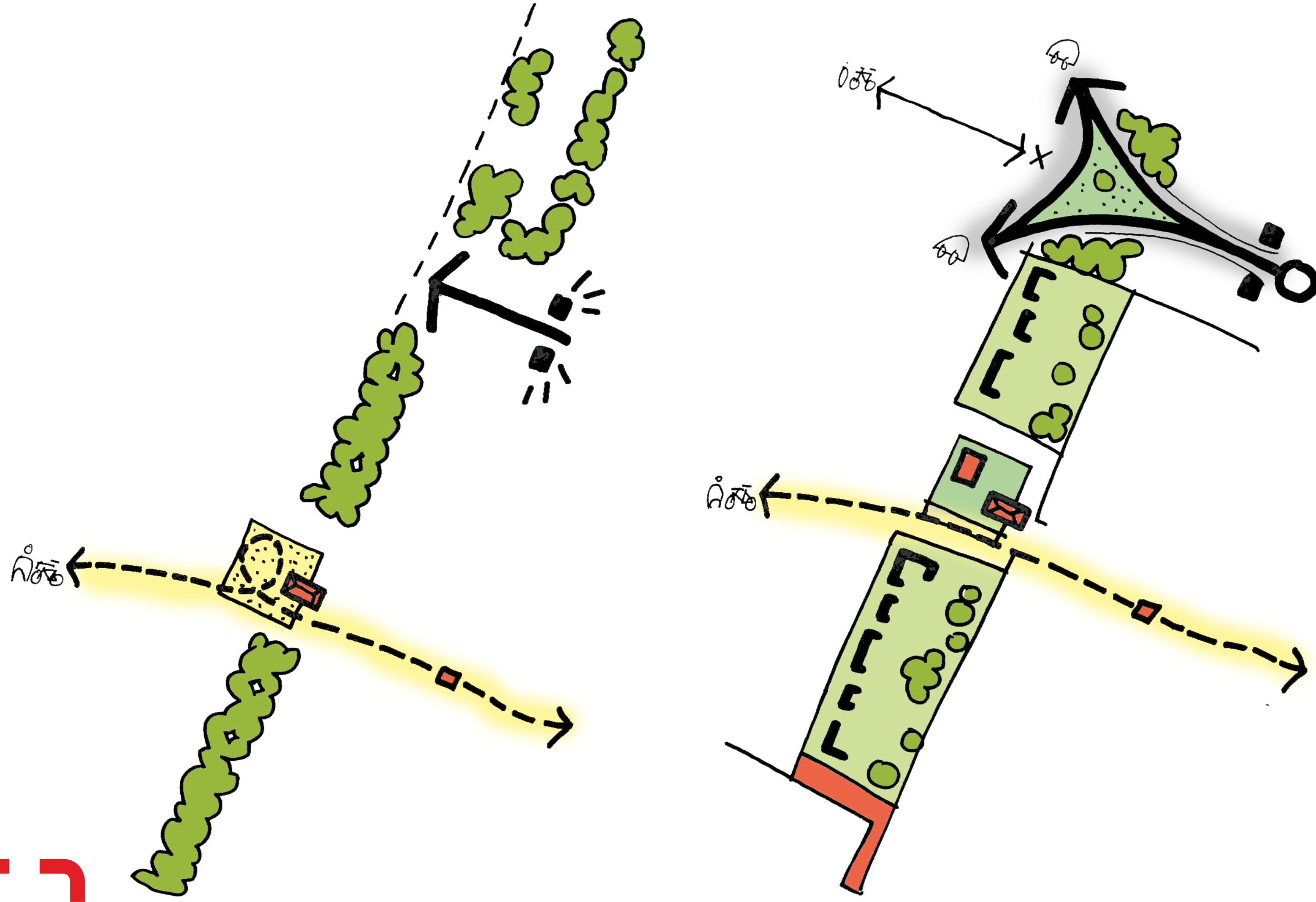
- Hoofdontsluiting via Antonie van Leeuwhoeklaan
- Aansluiten op buurtniveau
- Rekening houden met capaciteit van de bestaande wegen

AANSLUITEN OP OMGEVING

Om de Schapenweide goed op de omgeving aan te laten sluiten moet nagedacht worden over de mogelijke invulling van de randen. Voor iedere rand is een aantal denkrichtingen aangegeven.

Groene rand

- Bestaande en nieuwe bebouwing scheiden door groene rand om de Schapenweide
- Duidelijke markering van de entree van het gebied vanaf de Soestdijkseweg
- Fiets- en voetgangersverbinding langs de boerderij



Bebouwing en ontsluitng

- Overgang naar de Schapenweide door aansluitende bebouwing aan de rand te plaatsen
- Hoofdontsluiting vanaf de Soestdijkseweg naar zowel de Schapenweide als naar het Utrecht Science Park Biltoven
- Fiets- en voetgangersverbinding langs de boerderij

VRAAG VII

Hoe kan de Schapenweide aansluiten op de omgeving?



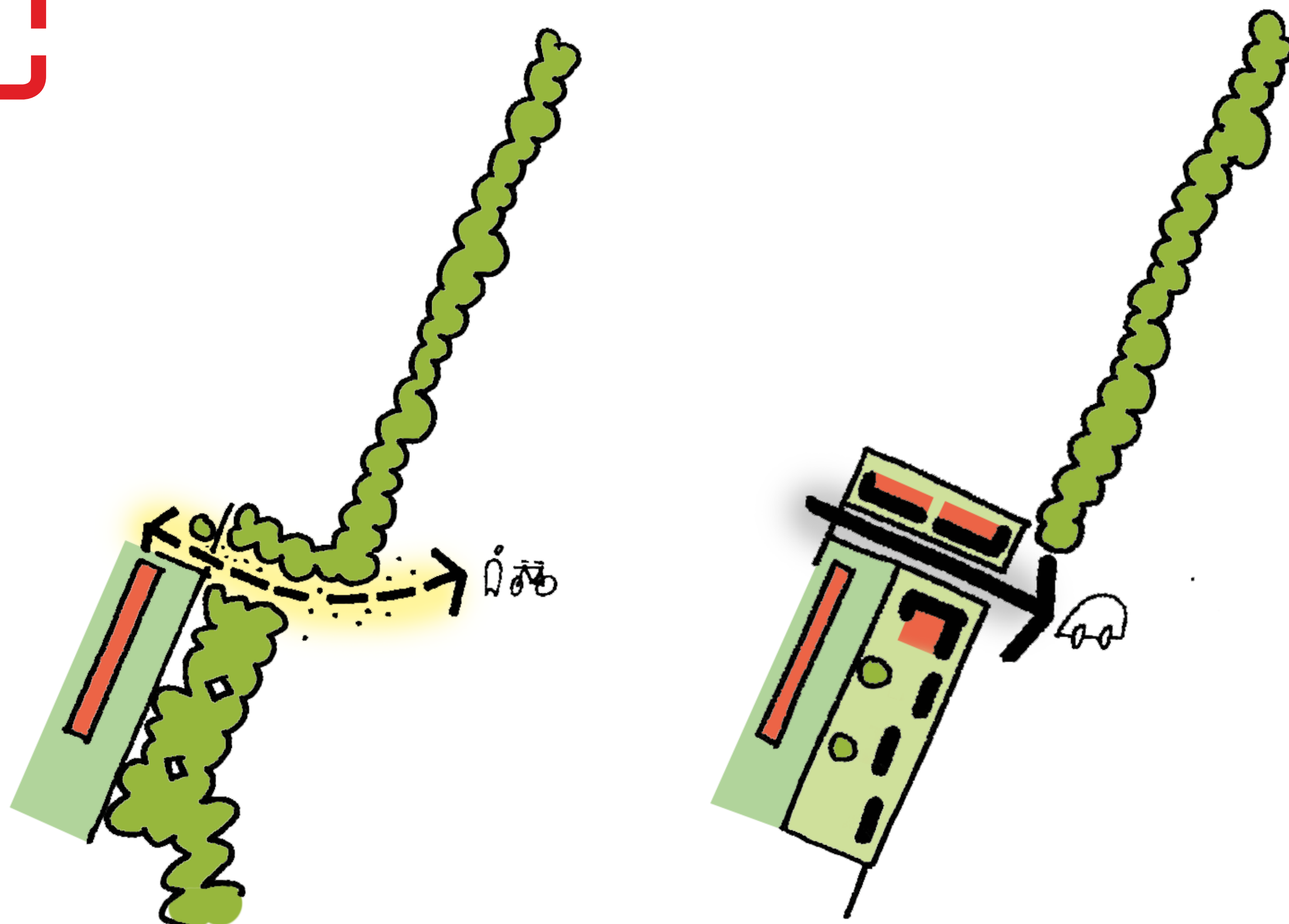
VRAAG VIII

Hoe kan de Schapenweide aansluiten op de omgeving?

Fiets en voetganger

+ groen

- Bestaande en nieuwe bebouwing scheiden door groene rand om de Schapenweide
- Fiets- en voetgangersverbinding aan de Beatrixlaan als buurtontsluitng



Auto + bebouwing

- Overgang naar de Schapenweide door bebouwing aan de rand te plaatsen die aansluit op de bestaande bebouwing
- Eenrichtingsverkeer naar de Schapenweide toe vanaf de Beatrixlaan, voor de auto
- Groene rand langs de begraafplaats

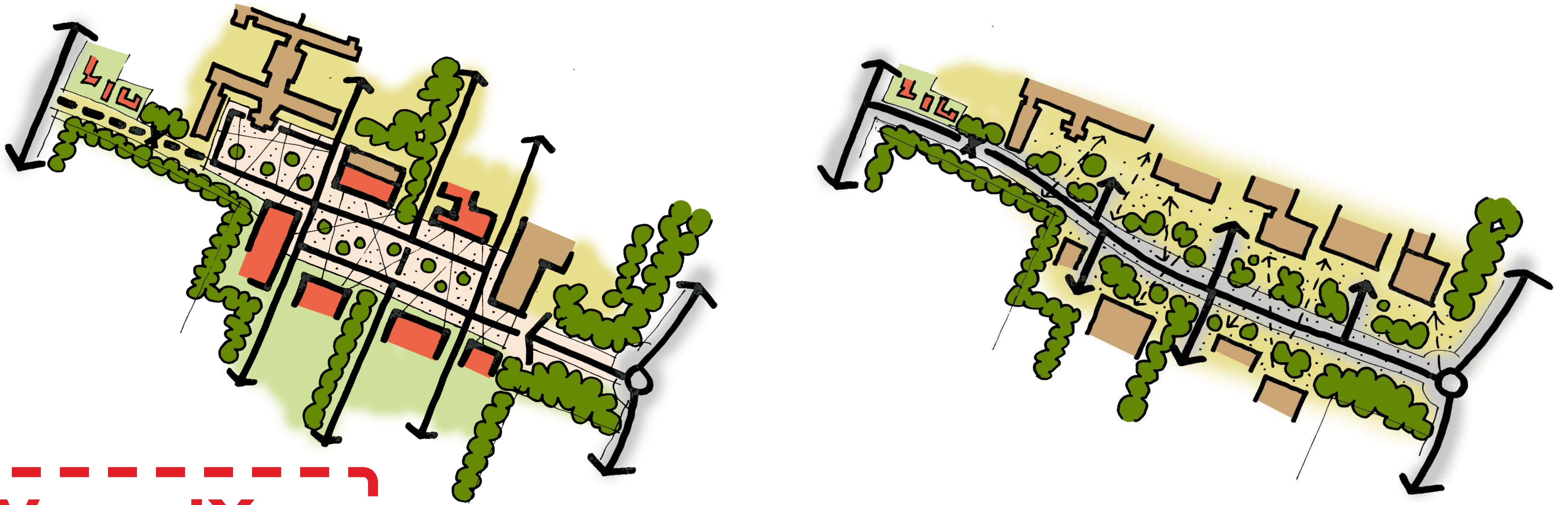
AANSLUITEN OP OMGEVING

Centrale ontmoeting

- Centraal ontmoetingsplein als overgang tussen de Schapenweide en het Utrecht Science Park Bilthoven
- Beperkte tot geen auto ontsluiting via Antonie van Leuwenhoeklaan

Open ontsluiting

- Openheid vergroten middels doorsteken in het groen
- Auto ontsluiting vanaf de Soestdijkseweg naar de Schapenweide en Utrecht Science Park Bilthoven
- Geen doorgaande weg naar 1e Brandenburgerweg



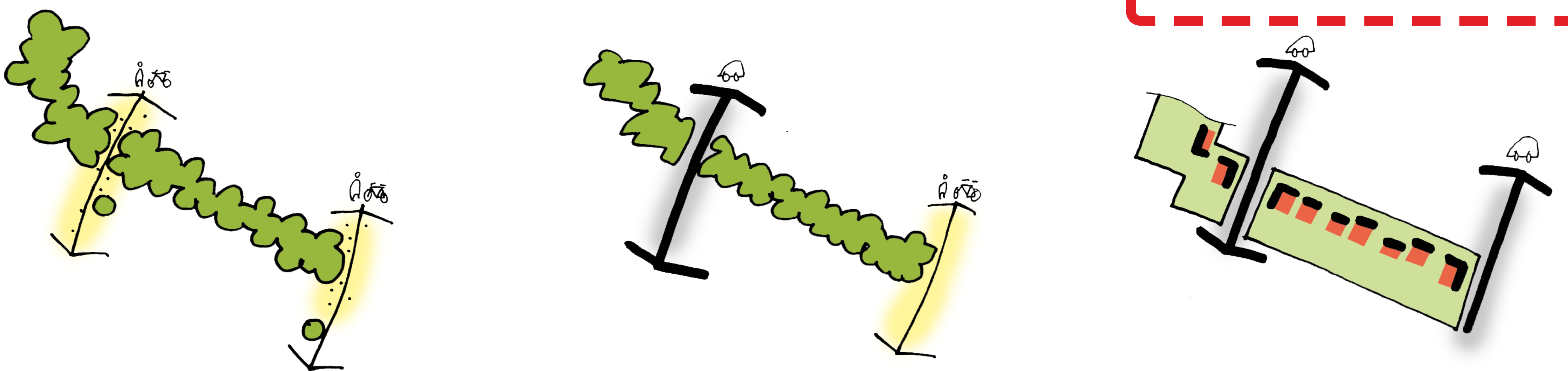
VRAAG IX

Hoe kan de Schapenweide aansluiten op de omgeving?



VRAAG X

Hoe kan de Schapenweide aansluiten op de omgeving?



Fiets en voetgangers + groen

- Groene rand als overgang
- Beide ontsluitingswegen voor fietsers en voetgangers

Auto, fiets en voetgangers

- Groene rand als overgang
- Westelijke ontsluitingsweg tweerichtingsverkeer voor de auto
- Oostelijke ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers

Auto + bebouwing

- Bebouwing in de rand als overgang
- Westelijke ontsluitingsweg tweerichtingsverkeer voor de auto
- Oostelijke ontsluitingsweg eenrichtingsverkeer voor de auto