

Samen Werken aan wonen

Advies voor invulling van de Voorveldse Tuin de Bilt



De gemeente De Bilt is een mooie groene gemeente. Met een grote woningbehoefte enerzijds en de wens tot bestendiging van het groen anderzijds, lijken dit belangen te zijn die conflicteren. Aan de rand van de bebouwde kom van De Bilt aan de zuidwestzijde ligt een perceel grond wat momenteel in gebruik is als moestuin, deels voor De Biltse Biet en grotendeels voor privégebruik. Zuidelijk van het zuidelijk perceel zal een voedselbos worden aangelegd en er wordt gezocht naar aansluiting op recreatieve routes door het gebied. Deze ontwikkeling, tezamen met de aanwezig (buurt) moestuin én de zoektocht naar **betalbare woningen** biedt de kans om de entree van De Bilt op bijzondere wijze vorm te geven en de dorpsrand op een fraaie, subtiële en bijzondere wijze af te ronden. Tevens kan hier mogelijk invulling worden gegeven aan de zoektocht van één of meer leden van de **Tiny house** Beweging De Bilt. Tot slot heeft de locatie cultuurhistorisch al een rijk verleden, hier was ooit het bastion OverdeVeicht gevestigd.

De ontwikkeling zal niet leiden tot grootse bouwwerken en/of verstening maar juist tot een **kleinschalige woongemeenschap**, opgebouwd uit **natuurlijk materialen** én passend in het groen. Er wordt een spel aangegaan met het landschap. Door dit principe als uitgangspunt te nemen, zien wij kans op passende wijze vorm te geven aan een bijzondere, **duurzame** én betaalbare

kleinschalige ontwikkeling. Hetgeen bovendien bijdraagt aan extensieve recreatie en een educatieve functie kan vervullen. De duurzame 'tiny houses' én het voedselbos versterken elkaar, een mooi voorbeeld van duurzaamheid in De Bilt.

Betaalbaar met sociale woningen en middensegment, mogelijk in de huur of koop. Alle woningen zijn betaalbaar



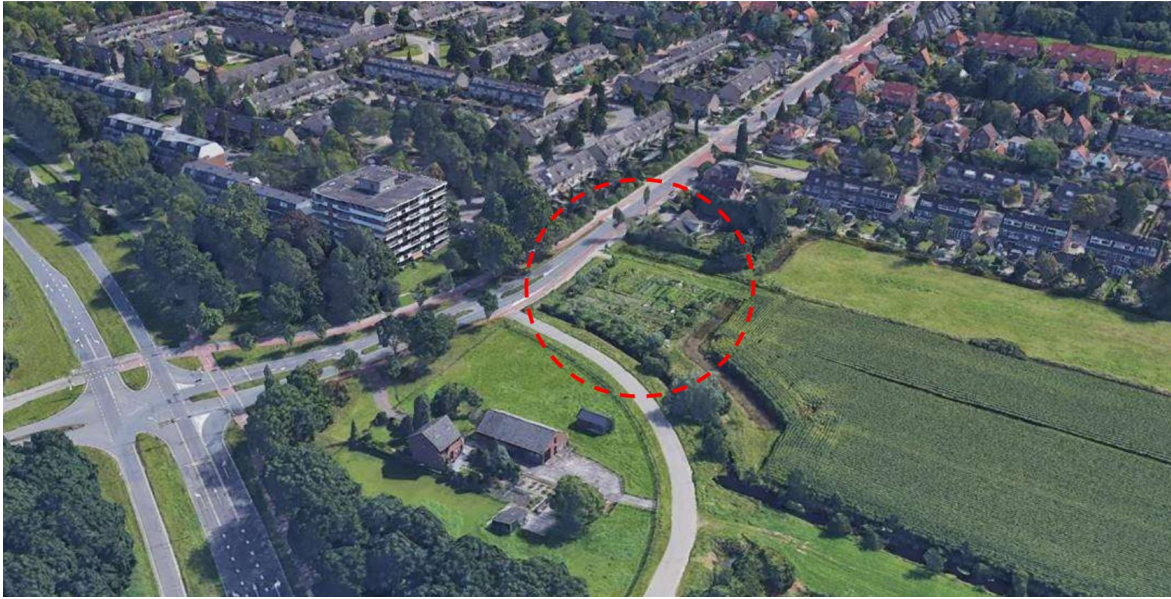
Afbeelding 1: Ligging plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de bebouwde kom van De Bilt (zie afbeelding 1). De kavel ligt tussen bestaande bebouwing aan de zuidzijde van Blauwkapelseweg nabij de Biltse Rading Drift.



Afbeelding 2: Verbeelding van het plan.



Afbeelding 3: Ligging van de locatie

1.3. Het plan

De visie betreft een nieuwe invulling van de locatie. Ecologische waarden en natuur-exclusiviteit zijn hierbij de voornaamste uitgangspunten. De nieuwe 'tiny houses' maken hier onderdeel van uit en een nieuw voedselbos verwijst met een knipoog naar de buurtmoestuin. De plot biedt ruimte voor een aantal 'tiny houses' en een gemeenschappelijke schuur (gereedschappen, fietsen, etc.). Het zijn weliswaar kleine maar volwaardige huisjes (voldoen aan het bouwbesluit) aan de rand van de natuur voor de inwoners van De Bilt met een bescheiden beurs (**sociaal en middensegment** in de huur en koop. Het betreft **allemaal woningen in het betaalbare segment**). Vier kleine woongebouwtjes, bestaande uit elk twee 'tiny houses' staan gegroepeerd om een gemeenschappelijke tuin. Door de juiste situering **blijven doorzichten bestaan** en houdt groen de overhand. Het perceel heeft aan de openbare zijde een groene omzoming, parkeren is uit het zicht.

Het voedselbos én de 'tiny houses' versterken elkaar. Educatief op het vlak van natuur, groen en duurzaamheid kan dit project ook een mooie rol vervullen.

De vormgeving van de 'tiny houses' gaat op in het landschap. De bewoners zullen veelal gezien de groene insteek geen (eigen) auto hebben waarmee de beschikbare parkeer capaciteit ook gebruikt kan worden voor bezoekers van het voedselbos. De bebouwing is zo goed als zelfvoorzienend en de collectieve schuur wekt stroom op voor de deelauto. Op die manier ontstaat een nagenoeg zelfvoorzienende gemeenschap, waar ook bezoekers welkom zijn.

De nieuw te ontwikkelen wandelroute, kan tevens starten vanaf het perceel, er is dan geen additionele brug of duiker nodig o een andere plek. Vanaf de entree kan er dan een pad lopen langs de moestuin en loopt (gedeeltelijk) door aan te leggen voedselbos. Sociale controle geborgd middels bewoners van de gemeenschap.





Kernrandzone: De kernrandzone is het gedeelte van het landelijk gebied dat direct aansluit aan de rode contour. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. De kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vragen om specifiek gemeentelijk beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De verstedelijking die in een kernrandzone mogelijk wordt gemaakt middels een onderbouwing in het ruimtelijk plan, zo mogelijk voorafgegaan door een ontwikkelvisie, dient ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast te worden, zodat deze past bij de kenmerken en verstedelijkingsstructuren van kern en kernrandzone. Naast kwaliteitsverbetering in de kernrandzone zelf, kan de kernrandzone ook ten dienste staan van kwaliteitsverbetering elders in landelijk of stedelijk gebied.

- ➔ Met de komst van het voedselbos in combinatie met de buurtmoestuin en de natuur inclusieve kleinschalige bebouwing wordt er een kwaliteitsverbetering bewerkstelligd, waar iedereen van kan profiteren.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Het eigendom van de kavel is in handen van de initiatiefnemer/opdrachtgever. Het perceel is momenteel voor een klein deel in gebruik bij de Biltse Biet die haar activiteiten gaat verplaatsen. Als nieuwe gebruikers heeft de Tiny house beweging De Bilt interesse getoond. In het betaalbare en sociale segment is er een groot tekort in de regio en zal de afzet geen probleem zijn.

De op het perceel rustende privaatrechtelijke bepalingen worden gerespecteerd met de bedachte invulling (o.a. Recht van overpad voor familie met gronden aan de Utrechtseweg zijde).

Qua privacy en doorzichten is hier rekening gehouden met de omgeving. Een eerder concept is in overleg met de bewoners van de kubusflat aan de overzijde van de straat bijgesteld. De bedachte bebouwing is kleinschalig en laag. Vanaf de straat blijven zichtlijnen op het landschap open en deze zichtlijnen zijn afgestemd op het uitzicht vanuit de Kubusflat.



Motivatie en conclusie

Er wordt een mooi en aantrekkelijk groen gebied gecreëerd, wat kan dienen als uitloop en als een locatie voor extensieve recreatieve voor De Bilt.

-De ontwikkeling heeft veel aandacht voor ecologie, landschap en wordt aantrekkelijk om te verblijven.

-Er wordt voorzien in een behoefte van betaalbare woningen (koop en (sociale) huur, voor bijzondere doelgroepen.

-Er wordt een plek gecreëerd waar invulling kan worden gegeven aan de Tiny house beweging De Bilt, omdat hier niet vanuit financiële optimalisatie wordt gedacht, maar vanuit (maatschappelijke) waarde toevoegen in de brede zin van het woord.

-Kansen voor een mooie koppeling, zowel programmatisch als qua ontsluiting voor het Voedselbos en de buurtmoestuin van De Blitse Biet.

-De invulling is niet bedreigend, klein van opzet, laag en alle doorzichten blijven behouden.