



Ontwikkelperspectief Schapenweide

Informatieve bijeenkomst buurtbewoners - 2 sep 2020

Opzet presentatie

1. Context

2. Proces

3. Programma

- Wonen
- Life science

4. Ontwikkelperspectief

- Randvoorwaardenkaart
- Cultuurhistorie en groen
- Opzet: rand, veld en overgangszone
- Bebouwing
- Programma
- Ontsluitingen: ex- en intern
- Parkeren
- Referenties

1. Context

- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60
gespreksonderwerp



- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60 gespreksonderwerp
- September 2017: samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente De Bilt en Rijksvastgoedbedrijf (namens het Rijk)
 - Verkoop grond en opstallen Schapenweide door RVB
 - Hoogwaardige herontwikkeling
 - RVB: Biedboek (waaronder een Ontwikkelperspectief)
 - Gemeente: (Ontwikkelperspectief i.c. bestemmingsplanwijziging)



- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60 gespreksonderwerp
- September 2017: samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente De Bilt en Rijksvastgoedbedrijf (namens het Rijk)
 - Verkoop grond en opstallen Schapenweide door RVB
 - Hoogwaardige herontwikkeling
 - RVB: Biedboek (waaronder een Ontwikkelperspectief)
 - Gemeente: (Ontwikkelperspectief i.c. bestemmingsplanwijziging)
- Juli 2019: raad besluit tot combinatie van wonen en life science



- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60 gespreksonderwerp
- September 2017: samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente De Bilt en Rijksvastgoedbedrijf (namens het Rijk)
 - Verkoop grond en opstallen Schapenweide door RVB
 - Hoogwaardige herontwikkeling
 - RVB: Biedboek (waaronder een Ontwikkelperspectief)
 - Gemeente: (Ontwikkelperspectief i.c. bestemmingsplanwijziging)
- Juli 2019: raad besluit tot combinatie van wonen en life science
- November 2019: raad betreft begraafplaats bij herontwikkeling



- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60
- September 2017: samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente De Bilt en Rijksvastgoedbedrijf
 - Verkoop grond en opstallen Schapenweide door RVB
 - Hoogwaardige herontwikkeling
 - RVB: Biedboek (waaronder een Ontwikkelperspectief)
 - Gemeente: (Ontwikkelperspectief i.c. bestemmingsplanwijziging)
- Juli 2019: raad besluit tot combinatie van wonen + life science
- November 2019: raad betreft begraafplaats bij ontwikkeling
- Juli 2020: raad vraagt of meer woningbouw met nieuwe concepten mogelijk/gewenst is (in samenhang met verkeersafwikkeling)



- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60
- September 2017: samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente De Bilt en Rijksvastgoedbedrijf
 - Verkoop grond en opstallen Schapenweide door RVB
 - Hoogwaardige herontwikkeling
 - RVB: Biedboek (waaronder een Ontwikkelperspectief)
 - Gemeente: (Ontwikkelperspectief i.c. bestemmingsplanwijziging)
- Juli 2019: raad besluit tot combinatie van wonen + life science
- November 2019: raad betreft begraafplaats bij ontwikkeling
- Juli 2020: raad vraagt of meer woningbouw met nieuwe concepten mogelijk/gewenst is (in samenhang met verkeersafwikkeling)
- Ontwikkelperspectief
 - Huidige situatie en toekomstige situatie
 - Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten (beleid, planologisch, stedenbouwkundig)



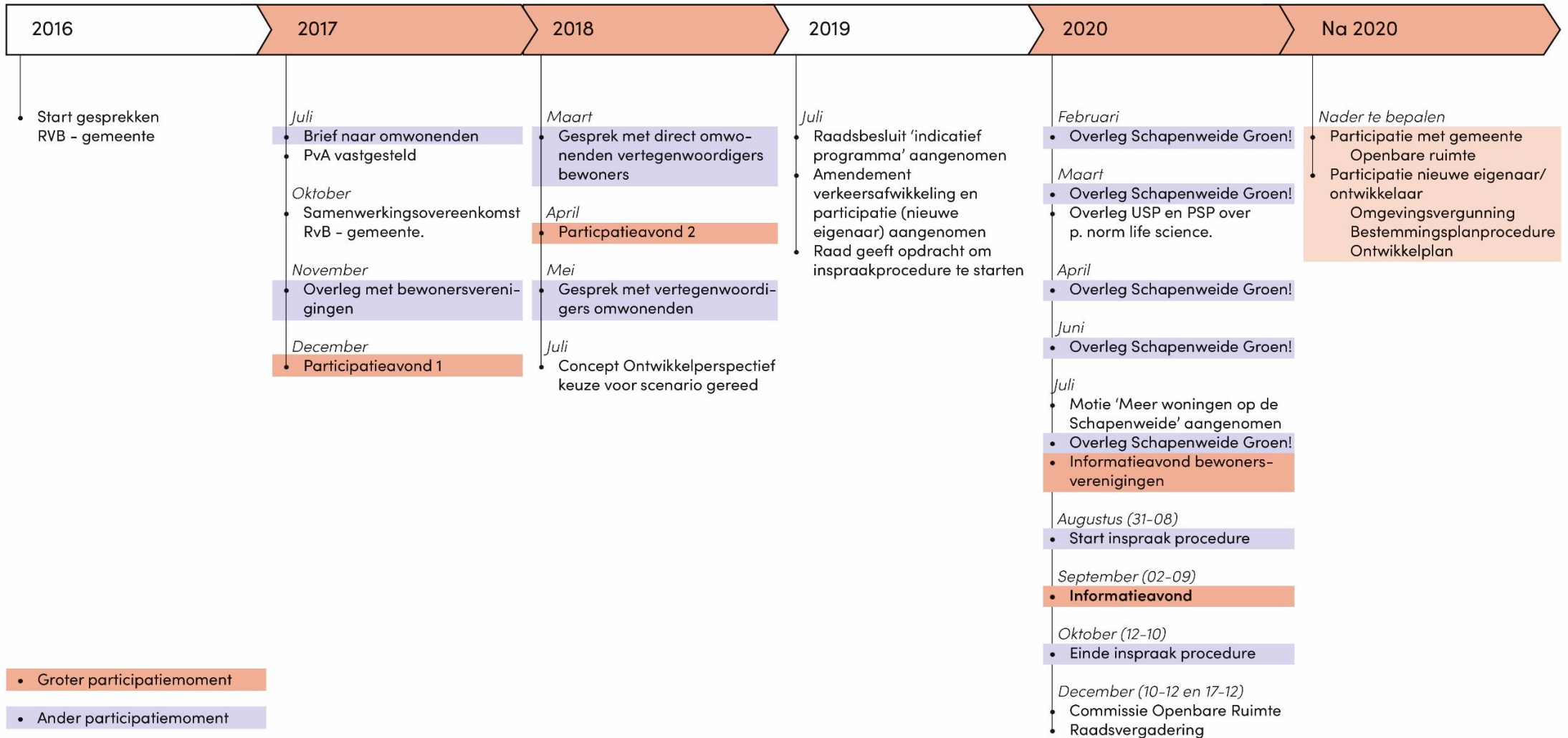
- Ontwikkeling Schapenweide: vanaf jaren '60
- September 2017: samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente De Bilt en Rijksvastgoedbedrijf
 - Verkoop grond en opstallen Schapenweide door RVB
 - Hoogwaardige herontwikkeling
 - RVB: Biedboek (waaronder een Ontwikkelperspectief)
 - Gemeente: (Ontwikkelperspectief i.c. bestemmingsplanwijziging)
- Juli 2019: raad besluit tot combinatie van wonen + life science
- November 2019: raad betreft begraafplaats bij ontwikkeling
- Juli 2020: raad vraagt of meer woningbouw met nieuwe concepten mogelijk/gewenst is (in samenhang met verkeersafwikkeling)
- Ontwikkelperspectief
 - Huidige situatie en toekomstige situatie
 - Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten (beleid, planologisch, stedenbouwkundig)
- 31 augustus – 12 oktober 2020: inspraak + vooraf informatieve bijeenkomst



- Grotendeels agrarisch gebied
- Circa 13 hectare
- Grenst aan 1^e Brandenburgerweg, Antonie van Leeuwenhoeklaan, Soestdijkseweg Zuid en Groenekanseweg
- Aantal interessante cultuurhistorische elementen waar zorgvuldig rekening gehouden mee moet worden ('kamerstructuur', groene en open karakter, boerderij)
- Omringd door woningen, groen en bedrijvigheid (USP Bilthoven)



2. Proces



Informatiebijeenkomst 12 december 2017

- Zorgen
 - Verkeer: geluidshinder, luchtverontreiniging, fijnstof, trillingen door zwaar vervoer, filevorming, sluipverkeer en gevaarlijke situaties
 - Ontsluiting Schapenweide
 - Parkeren
 - Hoogbouw
- Kansen
 - Bestaande groenstructuur behouden
 - Aansluiten van groen op omgeving
 - Openen van Schapenweide voor buurt
 - Indien hoogbouw, in aansluiting op RIVM
 - Woningbouw voor lage en middeninkomens
 - Life science hoort bij identiteit Bilthoven
 - Bestaande boerderij benutten
- Drie scenario's



Informatiebijeenkomst 24 april 2018

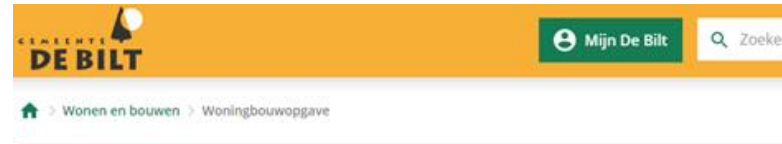
- Verkeersonderzoek naar de effecten van ontwikkeling Schapenweide op verkeersdruk
- Bouwstenen voor het kwaliteitskader
 - Bebouwing: begrip, maar sommigen ook voorstander van onbebouwd houden
 - Bouwhoogte: begrip voor hogere bebouwing op veld, lagere bebouwing in rand. Maar ook zorgen (privacy) en kritiek
 - Groen: begrip voor behouden groenstructuur, wisselende reacties op groen + bebouwing in randen
 - Voetgangers- en fietspad: begrip voor verbinding met omgeving
 - Verkeer en parkeren: begrip voor uitgangspunten, maar ook zorgen en kritiek
- Drie scenario's
 - Alleen life science: is er wel voldoende markt voor?
 - Alleen wonen: veel vraag naar
 - Combinatie life science – wonen: logische keuze voor life science aan noordzijde, wonen aan zuidzijde. Vraag of een combinatie mogelijk is



3. Programma

- Wonen

- Grote woningbehoefte in De Bilt
- Minimaal 200 woningen
- 30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% vrije sectorwoningen



Woningbouwopgave



De druk op de woningmarkt in onze regio is enorm. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in de afgelopen jaren opgelopen tot meer dan 10 jaar. De gemiddelde huizenprijs neemt hand over hand toe. We willen zorgen dat wonen in De Bilt bereikbaar blijft voor alle inkomens dus ook lagere inkomens en gezinnen/mensen met modaal inkomen.

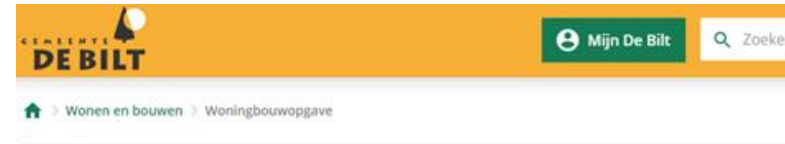
We zijn als De Bilt de meest vergrijsde gemeente in de regio. Niet alleen omdat er veel ouderen blijven wonen, maar ook omdat er relatief weinig of minder jongere mensen kunnen wonen, die voor een meer gezond

- Wonen

- Grote woningbehoefte in De Bilt
- Minimaal 200 woningen
- 30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% vrije sectorwoningen

- Life science

- Minimaal 50.000 m2 bvo (kantoren, labs)



Woningbouwopgave



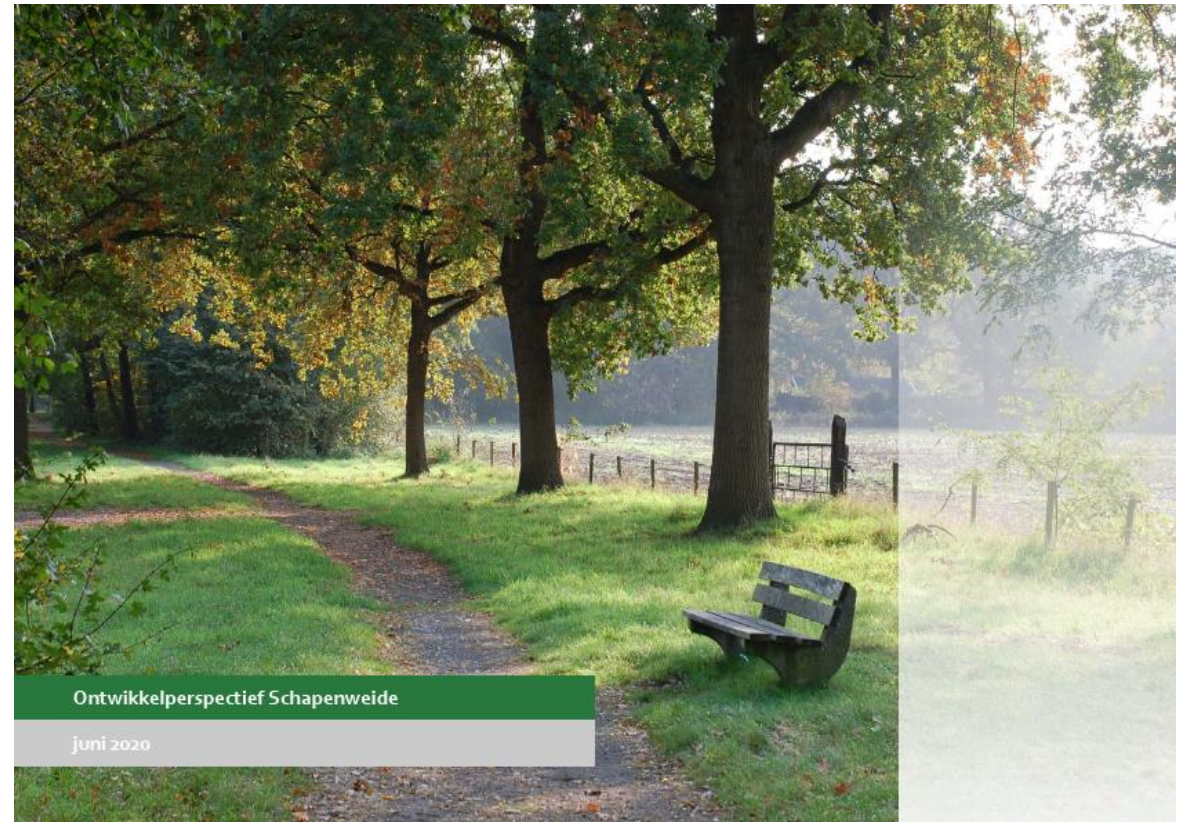
De druk op de woningmarkt in onze regio is enorm. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in de afgelopen jaren opgelopen tot meer dan 10 jaar. De gemiddelde huizenprijs neemt hand over hand toe. We willen zorgen dat wonen in De Bilt bereikbaar blijft voor alle inkomens dus ook lagere inkomens en gezinnen/mensen met modaal inkomen.

We zijn als De Bilt de meest vergrijsde gemeente in de regio. Niet alleen omdat er veel ouderen blijven wonen, maar ook omdat er relatief weinig of minder jongere mensen kunnen wonen, die voor een meer gezonde



4. Ontwikkelperspectief

- Beschrijving van huidige en toekomstige situatie + ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten
- Randvoorwaardenkaart
 - Programmatische uitgangspunten (wonen, life science)
 - Ruimtelijke uitgangspunten (bodem, archeologie, water, natuurwaarden, flora en fauna, geluid, lucht, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, duurzaamheid)
 - Stedenbouwkundige uitgangspunten (veld, rand en overgangszone)
 - Beleid (rijk, provincie, regio en gemeente)



Randvoorwaardenkaart



Legenda

- Te behouden groene kamerstructuur: indicatieve breedte = 15 m
- Verbinden groene kamerstructuur: indicatieve breedte = 15 m
- Doorzichten faciliteren op groene kamerstructuur (indicatieve locatie)
- Te behouden cultuurhistorisch waardevolle boerderij
- Rand: gemiddeld max. 15% bebouwd oppervlak
- Veld: gemiddeld max. 30% bebouwd oppervlak
- Overgangszone: groene ontsluitingsroute tussen veld en rand: 25 m (indicatief)
- Life science: ruimte voor minimaal 50.000 m² BVO (o.a. afhankelijk van type en inpassing)
- Wonen: ruimte voor ongeveer 200 woningen of meer (o.a. afhankelijk van type en inpassing)
- Indicatie nieuwe hoofdontsluitingen aan Antonie van Leeuwenhoeklaan
- Te verkennen aansluitingen voor auto- en / of fietsverkeer
- Mogelijke langzaam verkeersstructuur
- Maximale bouwhoogte in meters
- Bebouwing maken met voorkanten naar de Antonie van Leeuwenhoeklaan, de overgangszone en de doorgaande bomenstructuren.
- Bebouwingsvrije zone, minimaal 15 meter tot woning/hoofdgebouw
- Beperking labruimte: min. 50 m afstand van woongebied (afhankelijk van type lab)
- Percelen Soestdijkseweg Zuid: kleinschalige invulling met wonen, passend bij aangrenzende context. Behoud groene uitstraling entree.
- Percelen Soestdijkseweg Zuid: kleinschalige invulling met life science, passend bij aangrenzende context. Behoud groene uitstraling entree.
- Milieucirkel: geen wonen toegestaan
- Milieucirkel: gevoelige functies toegestaan onder voorwaarden
- Potentieel te vervallen milieucirkel door mogelijkheid omzetten functie
- Kadastrale grens totale projectgebied

Randvoorwaardenkaart



- Cultuurhistorie en groen

- 'Groene kamerstructuur' blijft behouden door groenstructuur
- 'Open veld' blijft behouden voor doorzichten
- Bestaande boerderij blijft behouden





- Ruimtelijke opzet rand
 - 'De rand' heeft een lagere dichtheid (15% / GSI 0.15)
 - Sluit aan op omliggende bebouwing, zonder deze te spiegelen
- Ruimtelijke opzet veld
 - 'Het veld' heeft een hogere dichtheid (max. 30% / GSI 0.30)
 - Sluit in het noorden aan op het USP Bilthoven
- Overgangszone

Randvoorwaardenkaart



- **Bebouwing**

- Bebouwing als losse elementen en dus geen aaneengesloten grote bouwmassa
- Samenhang in architectuur, korrelgrootte, materiaalgebruik en oriëntatie
- Bebouwing in noorden is groter van korrel en heeft een hogere maximale bouwhoogte dan in het zuiden
- Bebouwing krijgt kleinere korrel en lagere hoogte richting het bestaande woonmilieu
- Labs worden op gepaste afstand van woongedeelte gebouwd (minimaal 50 meter)

Randvoorwaardenkaart



- Programma life science
 - Life science noordzijde ontwikkeld
 - Minimaal 50.000m² bvo
- Programma wonen
 - Wonen aan zuidzijde
 - Minimaal 200 woningen.
 - 30% sociale huurwoningen, 30% middenhuur, 40% vrije sector

Randvoorwaardenkaart



- Externe ontsluiting
 - Autoverkeer zoveel mogelijk ontsloten via Antonie van Leeuwenhoeklaan
 - Ontsluiting voor life science via noordzijde
 - Ontsluiting voor wonen nog open
 - Mogelijkheden voor toevoeging van auto- en/of fietsontsluiting aan Soestdijkseweg Zuid en Groenekansweg
 - Mogelijkheid voor toevoeging van een voet/fietsontsluiting aan Beatrixlaan
- Interne ontsluiting
 - Voetgangers en fietsers langs groenstructuren
 - Tussen rand en veld een brede overgangszone van 25 meter met ruimte voor ontsluitingsweg
 - Vrachtverkeer life science gaat niet door het woongedeelte
 - Onderzoek naar autoluwe wijk
- Aanpak verkeersdruk op (boven)lokale schaal

Randvoorwaardenkaart



- **Parkeren**

- Voldoende parkeerruimte op Schapenweide
- Parkeren integreren met groen en zo min mogelijk zichtbaar vanaf openbare ruimte
- Gebouwd parkeren gewenst
- Dubbelgebruik van parkeerplekken kansrijk (life science en wonen)

Randvoorwaardenkaart



Legenda

-  Te behouden groene kamerstructuur: indicatieve breedte = 15 m
-  Verbinden groene kamerstructuur: indicatieve breedte = 15 m
-  Doorzichten faciliteren op groene kamerstructuur (indicatieve locatie)
-  Te behouden cultuurhistorisch waardevolle boerderij
-  Rand: gemiddeld max. 15% bebouwd oppervlak
-  Veld: gemiddeld max. 30% bebouwd oppervlak
-  Overgangszone: groene ontsluitingsroute tussen veld en rand: 25 m (indicatief)
-  Life science: ruimte voor minimaal 50.000 m² BVO (o.a. afhankelijk van type en inpassing)
-  Wonen: ruimte voor ongeveer 200 woningen of meer (o.a. afhankelijk van type en inpassing)
-  Indicatie nieuwe hoofdontsluitingen aan Antonie van Leeuwenhoeklaan
-  Te verkennen aansluitingen voor auto- en / of fietsverkeer
-  Mogelijke langzaam verkeersstructuur
-  15 Maximale bouwhoogte in meters
-  Bebouwing maken met voorkanten naar de Antonie van Leeuwenhoeklaan, de overgangszone en de doorgaande bomenstructuren.
-  Bebouwingsvrije zone, minimaal 15 meter tot woning/hoofdgebouw
-  Beperking labruimte: min. 50 m afstand van woongebied (afhankelijk van type lab)
-  Percelen Soestdijkseweg Zuid: kleinschalige invulling met wonen, passend bij aangrenzende context. Behoud groene uitstraling entree.
-  Percelen Soestdijkseweg Zuid: kleinschalige invulling met life science, passend bij aangrenzende context. Behoud groene uitstraling entree.
-  Milieucirkel: geen wonen toegestaan
-  Milieucirkel: gevoelige functies toegestaan onder voorwaarden
-  Potentieel te vervallen milieucirkel door mogelijkheid omzetten functie
-  Kadastrale grens totale projectgebied

Referenties bandbreedte wonen

- Bebouwingsdichtheid max. 15% (GSI 0.15) in rand
 - Soestdijkseweg Zuid en Groenekanseweg aan de zijde van de Schapenweide.
 - Bebouwingsdichtheid: 14,3% (GSI 0.14)



Bebouwingsdichtheid max. 30% (GSI 0.30) in veld

- Tussen Meyenhagen en Beatrixlaan
- Bebouwingsdichtheid: 28,0% (GSI 0,28)



Referenties bandbreedte wonen

- Bouwhoogte max. 11m in rand (m.u.v. westrand, 15m)
 - Woningen aan A. Vosmaerlaan en Reigerlaan
 - Bouwhoogte resp. 9m en 10m

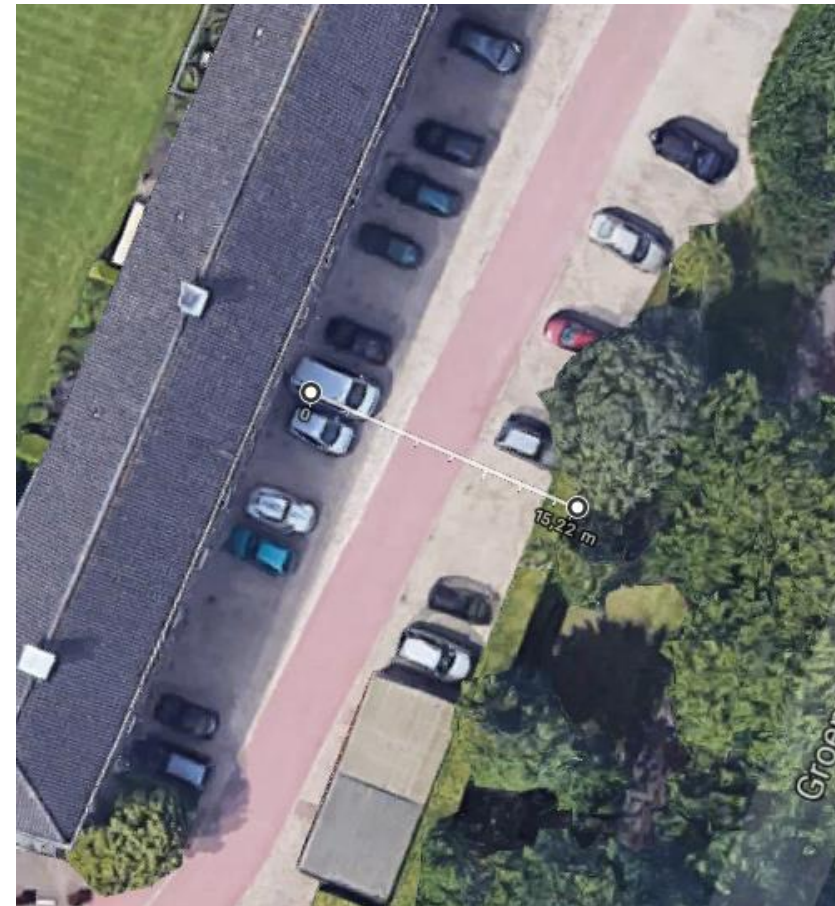


- Bouwhoogte max. 15m in veld
 - App. Gebouwen aan Burg. Fabiuspark en kamerligh Onnesweg
 - Bouwhoogte resp. 14m en 16m



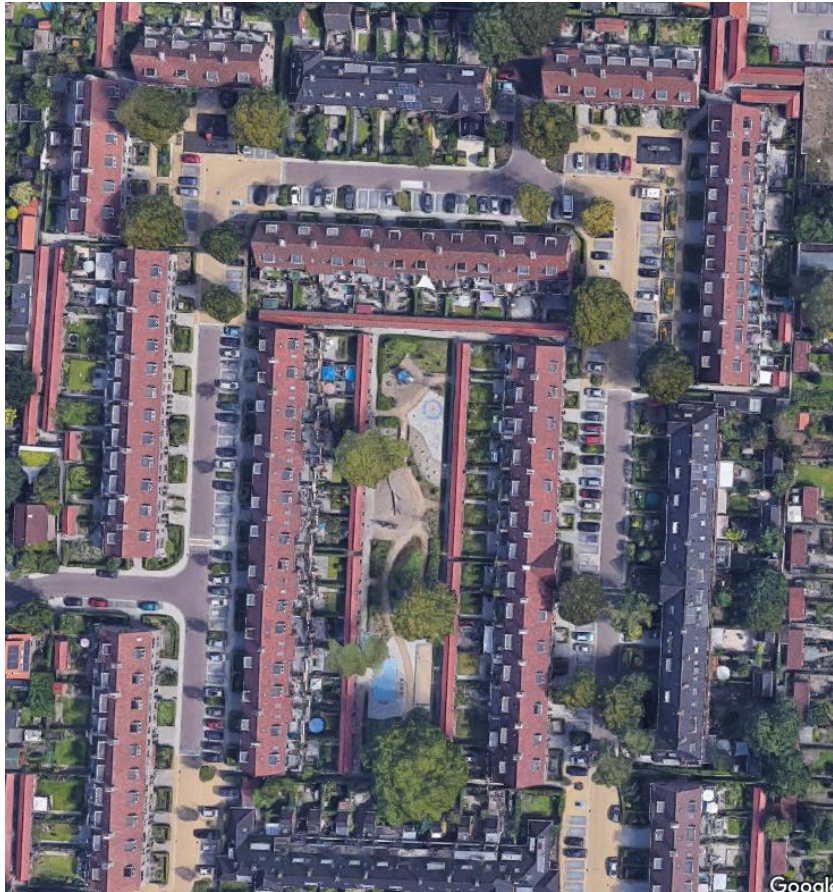
Referenties bandbreedte wonen

- Afstand bebouwing tot omliggende kavels (min. 15m)
 - Min. 15m afstand van hoofdbebouwing tot omliggende kavels
 - Woningen aan Kometenlaan en Groenekanseweg

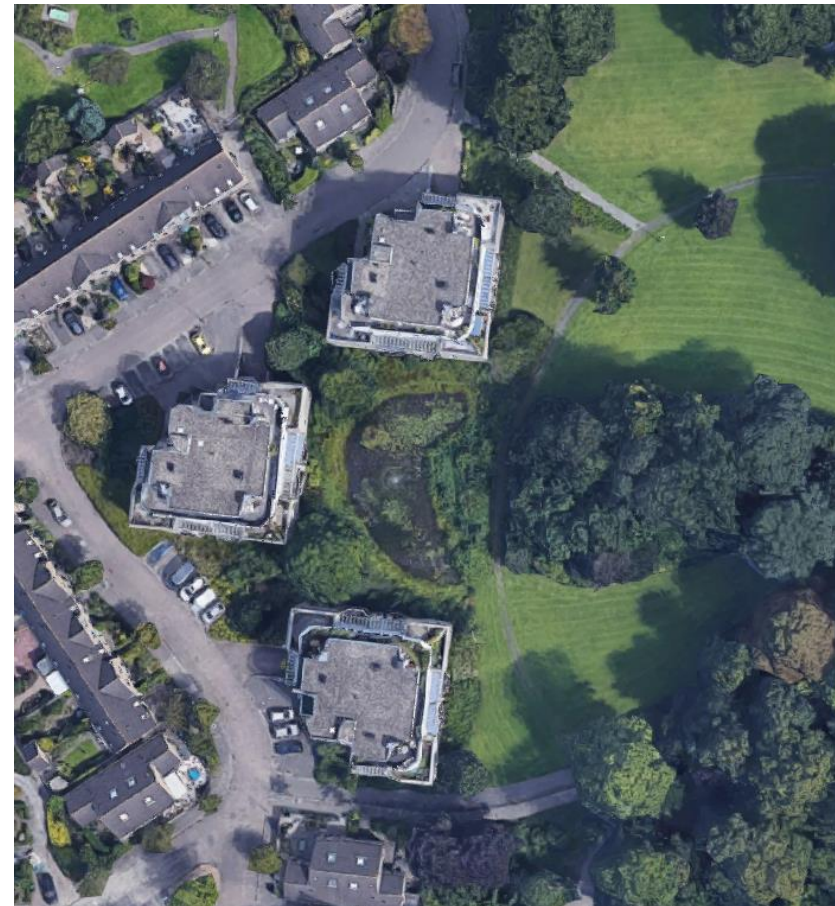


Referenties bandbreedte wonen

- Korrel en inpassing (géén lange stroken bebouwing)
 - Níet zoals de lange stroken woningen.



- Korrel en inpassing (wél doorzicht op veld)
 - Wél zoals dit paviljoen met doorzichten op groen.



Referenties bandbreedte life science

- **Bouwhoogte max. 11m in rand**

- Kantoorgebouw Agripark, Dronten en P.C. Staalweg, Bilthoven
- Bouwhoogte resp. 10,5m en 9m



- **Bouwhoogte max. 15m in veld (m.u.v. noordrand, 20m)**

- (toekomstige) Humanities Campus, Leiden en High Tech Campus, Eindhoven
- Bouwhoogte resp. 18m en 14m



Informatiebijeenkomst buurtvertegenwoordigers 16 juli 2020

- Presentatie Ontwikkelperspectief
- Zorgen en ongenoegen
 - Statement vooraf door Schapenweide Groen!
- In gesprek
 - Voorwaarden van RVB bij verkoop
 - Geen max voor ontwikkelruimte
 - Toevoeging begraafplaats
 - Vekeersproblematiek
 - Participatieniveau
 - Openbaarheid van onderzoeken
- Vragen na
 - Het begrip 'life science'
 - Groene overgangszone
 - Verdeling wonen en lifescience
 - Voorkanten aan de staat en overgangszone
 - 'Gedegen ruimtelijke inpassing'

