

Advies van bewoners 1e Brandenburgerweg Samenwerken aan Wonen

12 februari 2021

Schapenweide invullen met meer woningbouw en minder life science

Vraag gemeente

De gemeente De Bilt wil de komende jaren ruim 700 woningen bouwen binnen de gemeentegrenzen. Najaar 2020 is door het College aan bewoners gevraagd om met adviezen te komen voor extra locaties en aan te geven wat belangrijk is in hun eigen buurt. Op de online gebiedsbijeenkomst op 30 november voor Brandenburg e.o. is door de gemeente aangegeven dat bestaande ontwikkelingen onderdeel kunnen zijn van het bewonersadvies.

Wij, een aantal bewoners van de 1e Brandenburgerweg willen graag van deze kans om een advies te geven gebruik maken. We begrijpen en ondersteunen de noodzaak van woningbouw voor de hele gemeente. In de zoektocht naar woningbouwlocaties willen wij de Schapenweide inbrengen als ontwikkellocatie.

Samenvatting advies aantal bewoners 1e Brandenburgerweg

We stellen voor dat in de plannen voor de Schapenweide veel meer woningen worden gerealiseerd. Dit onder voorwaarde dat het aandeel van de life science functies recht evenredig afneemt. We stellen voor het huidige aantal woningen in het ontwikkelperspectief Schapenweide op te hogen van 220 (inclusief grond begraafplaats) met 150 woningen naar 370 woningen.

Hieronder lichten we toe waarom dit mogelijk is en benoemen we ook een aantal kansen om op deze ontwikkellocatie extra woningen te realiseren.

Toelichting

Karakter Schapenweide

Als bewoners van de 1e Brandenburgerweg maken we veel gebruik van het schitterende natuurgebied rond Houderinge en Beerschoten. In onze wandeling daarnaar toe passeren we vaak de Schapenweide. Als we ons gevoel volgen zouden we deze ruimte het liefst zo houden of laten invullen met kleinschalige landbouw met hoge natuurwaarde. Als er gebouwd moet worden is woningbouw voor ons de beste optie. Het gebied ligt tussen woningen en grenst aan een natuurgebied. Alleen aan de noordzijde is er een historisch bepaalde grootschalige industriële- en kantoor- functie.

Gewijzigde situatie

In de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 is 10 jaar geleden gekozen om aanvullend op het RIVM-terrein de Schapenweide een life science functie te geven (zowel productie als kantoren). Hierdoor kon naast de RIVM life science uitbreiden en zou De Bilt aangesloten kunnen worden op het Utrechtse Science Park. Deze Structuurvisie is later uitgewerkt in een bestemmingsplan en vervolgens het concept Ontwikkelperspectief Schapenweide.

Maar inmiddels zijn we een aantal jaren verder. Het terrein en de gebouwen van RIVM zijn door het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB) voor 48 miljoen verkocht aan Cyrus Poonawalla Group. Het RIVM heeft in 2016 definitief een contract getekend om naar het Utrecht Science Park te gaan en zal geen onderdeel meer vormen van een Utrecht Science Park Bilthoven. Hiermee wordt de keuze die meer dan 10 jaar geleden in de structuurvisie is gemaakt minder vanzelfsprekend.

Kansen voor extra woningen

Minder autoverkeer

Elke bebouwing van de Schapenweide zal zorgen voor extra verkeer. Op dit moment ervaren we al een enorme verkeersoverlast. Bebouwing van de Schapenweide is daarom alleen mogelijk als er een verkeersplan is dat in staat is de extra verkeersdruk ook op een aanvaardbare manier te verwerken. Door een strategisch overwogen keuze van de invulling kan er wel gezorgd worden dat er minder verkeer gegenereerd wordt. Wonen biedt daarbij meer keuzemogelijkheden. De functie wonen kan zo bijdragen aan minder verkeersbewegingen dan kantoren en life science. Deze verkeersbewegingen zullen ook meer gespreid zijn over de dag. Zeker als bij de uitwerking gekozen wordt voor een groene en autoluwe wijk. Denk daarbij aan lagere

parkeernormen, dubbel parkeren, autodelen en aanvullende mobiliteitsdiensten, parkeren niet op maaiveld, maar in gebouwde voorzieningen. Veel woon-werk-autoverkeer betreft afstanden korter dan 15 kilometer. Deze kunnen beter per fiets of e-bike plaatsvinden. De RIVM heeft straks op de Uithof daarom ook veel minder parkeerplaatsen ter beschikking dan op de huidige locatie in Bilthoven.

Vraag naar life science- en kantoor-functies

Wij betwijfelen of in de huidige markt nog voldoende vraag is naar life science- en kantoor-functies op de locatie Schapenweide. Kantorenfuncties worden bij voorkeur op een OV-knooppunt gerealiseerd. Dat is bij de Schapenweide niet het geval.

Life science productie vraagt om extra goede beveiliging. Dit kan veel beter op het huidige RIVM-terrein plaatsvinden. Met een betere inrichting van het vrijkomende terrein kan het parkeren, dat nu op de Schapenweide is geprojecteerd, mogelijk ook op dit terrein plaatsvinden. Hierdoor kan extra ruimte voor wonen ontstaan.

Medewerking Rijk biedt kansen

Voor de huidige eigenaar van het terrein (RVB) lijkt de realisatie van woningen gunstiger. Woningbouw kan meer opbrengen dan andere functies tegen minder risico. Naar verwachting zullen er bij een groter aandeel woningen ook meer ontwikkelaars geïnteresseerd zijn. Ook het Rijk is op zoek naar woningbouwlocaties. Dit is van belang om mogelijke planschadeclaims te voorkomen.

Maak gebruik van ontwikkelingen in de markt

Met meer ruimte voor woningen en minder dwingend zoveel kantoren en laboratoria zal dit gebied voor meer ontwikkelaars een interessante ontwikkelingslocatie worden. Een goed geregisseerde bidboekprocedure kan leiden tot nieuwe kennis, inzichten en mogelijkheden, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid en mobiliteitsdiensten. In andere gemeenten zijn op deze manier ook interessante gebiedsontwikkelingen tot stand gekomen. Mogelijk kan gebruik gemaakt worden van de expertise van deze gemeenten.

Tot slot

We willen de gemeenteraad voorstellen bij de verdere uitwerking van de toekomst van de Schapenweide meer woningbouw te realiseren. De gemeenteraad moet dan een heroverweging maken van dit onderdeel van de structuurvisie. We zitten al ver in het proces er zijn al een aantal stappen gezet. Het coalitie akkoord geeft echter ruimte voor meer wonen: "Gezien de strategische ligging voor bedrijven aan de Life Science As kiezen we voor een invulling van de Schapenweide met bedrijven en kennisinstellingen, waarbij de optie om dit te combineren met woningbouw nadrukkelijk open blijft." Wij bepleiten deze optie veel ruimer in te vullen. Dus minimaal 150 extra naast de huidige 220 woningen. Wel onder de voorwaarde van een gelijktijdige vermindering van de Life Science functies.

Matthijs Lamberts & Inge Jager

Popke & Josee Wagenaar

Kitty & Koen Braat

Henny Steenbergen & Freerk Veldkamp

Jolanda Bosch & Marco Vos

Mw. L. De Boer

Pieter van Santen & Sanne Roemers

Roel Meulenbeld & Beatrijs de Jong

Ron & Anita van Harn

Roel & Mirjam Koppenol

Jacomijn Baart & Michel Reij

Contactadres: F. Veldkamp