

Ontwikkelperspectief Schapenweide

29 februari 2024



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Planologische randvoorwaarden	28
1.1. Context	4	5.1. Bodem	28
1.2. Toekomstbeeld	4	5.2. Archeologie	28
1.3. Impact van coalitie-akkoord	4	5.3. Water	29
1.4. Status ontwikkelperspectief	5	5.4. Natuurwaarden	29
		5.5. Flora en fauna	29
2. Randvoorwaardenkaart	6	5.6. Geluidshinder	29
2.1. Locatie	8	5.7. Luchtkwaliteit	30
2.2. Toelichting	9	5.8. Externe veiligheid	30
2.3. Referenties	12	5.9. Bedrijven en milieuzonering	30
		5.10. Kabels en leidingen	30
3. Kaderstellend beleid	14	5.11. Duurzaamheid	30
3.1. Rijksbeleid	14	5.12. Mobiliteit	31
3.2. Provinciaal beleid	15		
3.3. Regionaal beleid	16	6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	32
3.4. Gemeentelijk beleid	16	6.1. De rand	32
		6.2. Het veld	33
4. Cultuurhistorie	24	6.3. Overgangszone	34
4.1. Breder cultuurhistorisch perspectief	24	6.4. Cultuurhistorie	34
4.2. Projectlocatie en omgeving	25	6.5. Ontsluiting	35
4.3. Uitgangspunten	26		



1. Inleiding

1.1 Context

In het coalitieakkoord van de gemeente De Bilt 2022-2026 *'Ruimte voor morgen. Naar een eerlijke groene toekomst'* worden de grootste opgaven van deze tijd geformuleerd. In het bijzonder gaat het dan om:

- Het realiseren van duurzame energie, het van versterken van natuur en biodiversiteit en het bevorderen van een circulaire economie als antwoord op de klimaatverandering;
- Het bouwen van extra woningen binnen de rode contouren als antwoord op de grote woningbehoefte en het sparen van het groene buitengebied;
- Het ontwikkelen van gemengde wijken ten behoeve van een vitale en rechtvaardige samenleving; en
- Het stimuleren van duurzame mobiliteit ten behoeve van een gezonde leefomgeving.

Een groot aantal van deze opgaven komt samen op de Schapenweide. Nu nog een grotendeels agrarisch gebied van ongeveer 12 hectare, liggend tussen de 1^e Branderburgerweg, Antonie van Leeuwenhoeklaan, Soestdijkseweg Zuid en Groenekanneweg. Straks een woon-werkcampus met life science-voorzieningen en een divers aanbod aan woningen in een groene, autoluwe omgeving met bijzondere aandacht voor cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

Het coalitie-akkoord schetst kernachtig het ambitieniveau van de Schapenweide. In dit Ontwikkelperspectief Schapenweide wordt hier nadere invulling aan gegeven. De afspraken uit het *Convenant Duurzame Woningbouw* (maart 2022) en de afspraken uit de *Woondeal Wonen in een gezonde, aantrekkelijke en*

toekomstbestendige regio Utrecht (februari 2023) zijn hiervoor, naast de afspraken uit het coalitie-akkoord en eerder geformuleerde aandachtspunten voor de Schapenweide, richtinggevend.

1.2 Toekomstbeeld

De Schapenweide kenmerkt zich door een sterke groenstructuur langs de ontsluitingswegen en in het gebied zelf. Hierdoor ontstaan er als het ware 'kamers' in het groen, waar gewoond, gewerkt, verbleven en verplaatst (per auto, fiets en te voet) wordt. Door deze sterke groenstructuur leidend te laten zijn, zorgt de Schapenweide niet alleen voor een gezonde, klimaatbestendige en aantrekkelijke leefomgeving, maar doet het ook recht aan de cultuurhistorie van het gebied. Ooit was de Schapenweide namelijk onderdeel van het park dat behoorde bij de buitenplaats Jagtlust en waar de centrale bomerij, de open velden en de boerderij de overleveringen van zijn. Deze bomerij en de boerderij blijven in tact.

Ook in de 'kamers' van de Schapenweide staan groen en duurzaamheid centraal. De woningen (maximaal 450) en life science-gebouwen (25.000 m²) liggen, als paviljoens en compacte ensembles, in het groen. Met als kans dat het groen tot ieders voordeel komt. Dubbelgebruik van een deel van de parkeervoorzieningen beperkt de ruimte die nodig is voor parkeren. Aantrekkelijke routes in het gebied én met zijn omgeving stimuleren het wandelen en (snel-) fietsen.

Door de sterke groenstructuur en 'kamer-indeling' wordt de (woning)bouw georganiseerd. Dat betekent, op

gepaste afstand van bestaande woningbouw rondom de Schapenweide, aanvullende woningbouw die zich qua bouwhoogte hiermee spiegelt. En meer compacte en hogere (woning)bouw in het hart van de Schapenweide.

Op de Schapenweide komen woningen voor iedereen: sociale huurwoningen, middeldure woningen en dure woningen. De mogelijkheid is er om dit zo gevarieerd mogelijk te realiseren: van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen, rug-aan-rug-woningen tot appartementen.

1.3 Impact van coalitie-akkoord

In de afgelopen jaren hebben de gemeente De Bilt en het Rijksvastgoedbedrijf verkend wat de programmatische, stedenbouwkundige en planologische voorwaarden moeten zijn voor verkoop en ontwikkeling van de Schapenweide. Mede in lijn met het coalitieakkoord heeft dit tot de volgende aanscherpingen geleid:

- Halvering van life science: van maximaal 50.000 m² naar maximaal 25.000 m² (bruto vloeroppervlak; som van vloeroppervlakte van alle bouwlagen);
- Meer woningbouw: met een maximum van 450 woningen; en
- Aansluiten op de grote opgaven van deze tijd: meer groen, meer natuurinclusiviteit, meer duurzaamheid en ecologie.

Deze aanpassingen hebben tot onderhavig Ontwikkelperspectief geleid. In dit Ontwikkelperspectief is zoveel als mogelijk aangesloten op de uitkomsten van het eerdere voorbereidings- en participatieproces en zijn de nieuwe ambities vooral in dat perspectief geplaatst. Dat wil zeggen dat in onderhavig Ontwikkelperspectief Schapenweide:

- De halvering van de ruimte voor life science ten goede komt aan meer woningbouw en meer groen;
- De cultuurhistorische kenmerken sterker terug komen in de huidige versie;
- De eerder bepaalde afstand tussen bestaande en nieuwe woningen gehandhaafd is;
- De eerder bepaalde bouwhoogteprincipes gehandhaafd zijn;
- De impact van het nieuwe programma (verdubbeling aantal woningen, halvering life science) getoetst is aan de impact die dit heeft op de verkeerstructuur en – ontsluiting van De Bilt.
- De randvoorwaarden zoals beschreven in dit ontwikkelperspectief en zoals samengevat in de randvoorwaardenkaart, goed gemonitord en gehandhaafd worden. Denk hierbij aan maximale aantallen, dichtheden, kwaliteiten, et cetera.

In het Ontwikkelperspectief Schapenweide wordt uitgegaan van maximaal 450 woningen. Dit aantal is gebaseerd op zogenoemde volumestudies: verkenningen naar het laadvermogen van de kamers die bestemd zijn voor woningbouw, inclusief de aanvullende inrichtingsregels. In deze verkenningen is – met een verdeling van het woningbouwprogramma naar sociaal, middensegment en duur conform het gemeentelijk

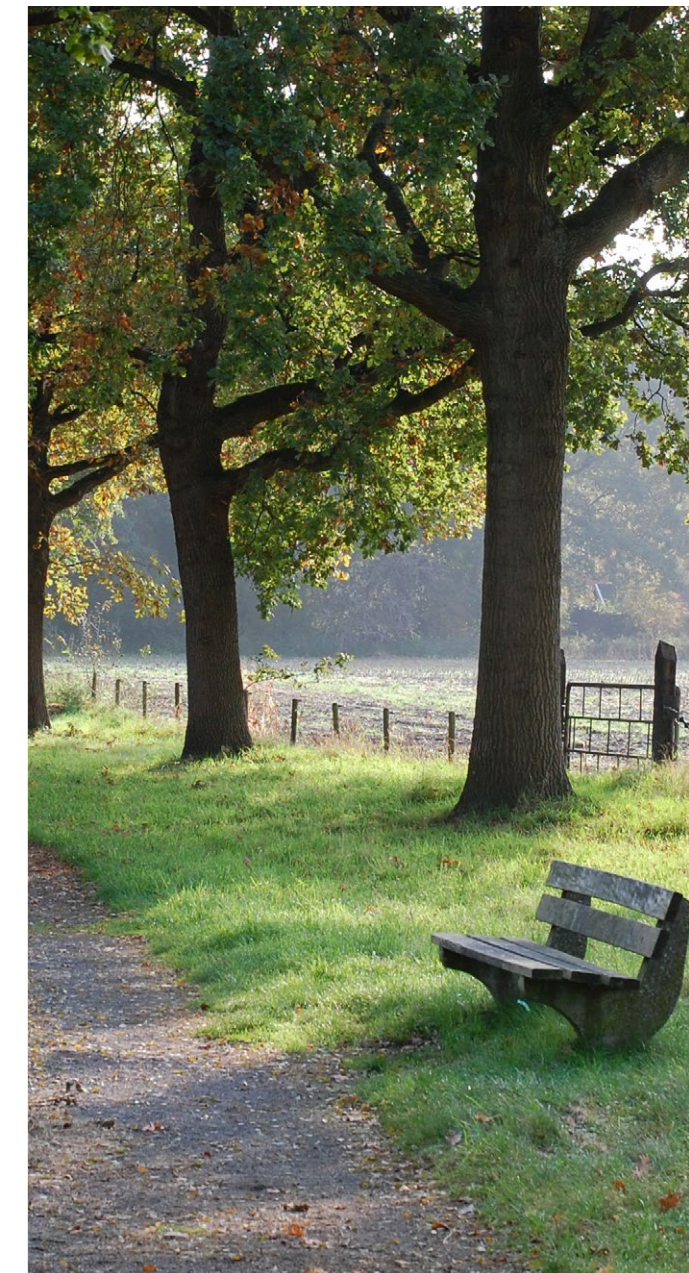
beleid – hoe de verhouding bebouwd – onbebouwd is en of hiermee nog tegemoet gekomen kan worden aan het toekomstbeeld van een groene, autoluwe omgeving met bijzondere aandacht voor cultuurhistorische kenmerken van en een ontspannen, groene sfeer in het gebied.

1.4 Status van ontwikkelperspectief

Het Rijksvastgoedbedrijf (verder: RVB) stoot de Schapenweide in Bilthoven en de opstallen integraal af. Een ongebruikt deel van de begraafplaats grenzend aan de Schapenweide is in bezit van gemeente De Bilt en wordt gelijktijdig verkocht. Ten behoeve van de verkoop en het toekomstige gebruik zijn de benodigde onderzoeken gedaan. Tevens is, op basis van eerdere versies en huidige versie, geparticipeerd.

In het Ontwikkelperspectief Schapenweide is vastgelegd binnen welk beleidsmatig, planologisch en stedenbouwkundig kader de ontwikkeling van het RVB en die van de gemeente De Bilt kan plaatsvinden.

























Het Ontwikkelperspectief Schapenweide wordt als specifieke gebiedsuitwerking onderdeel van de nog vast te stellen Omgevingsvisie De Bilt.



Oprit naar Soestdijkseweg Zuid 119, de boerderij

2. Randvoorwaardenkaart

Legenda

-  Te behouden groene kamerstructuur: indicatieve breedte = 15 m
-  Verbinden groene kamerstructuur: indicatieve breedte = 15 m
-  Uitbreiden groene kamerstructuur: nieuwe groene kamers tussen life science en wonen (groene inpassing van parkeren is mogelijk)
-  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 25.000 m² BVO en indien gewenst gebouwd parkeren
-  Wonen: ruimte voor maximaal 450 woningen
-  Indicatie nieuwe hoofdontsluitingen aan Antonie van Leeuwenhoeklaan
-  Te verkennen aansluitingen voor auto- en/of fietsverkeer
-  Mogelijke langzaamverkeersstructuur (fiets- en voetganger)
-  15 Maximale bouwhoogte in meters
-  20 Maximale bouwhoogte in meters met ruimte voor hoogteaccent tot 25m dat zich op een passende manier verhoudt tot bebouwing in de omgeving.
-  Bebouwing maken met voorkanten naar de overgangszone en de doorgaande bomenstructuren.
-  Bebouwingsvrijezone met groen en niet-privaat karakter, minimaal 15 meter tot aan de naastgelegen perceelsgrenzen, parkeren niet toegestaan en zoveel mogelijk een natuurlijk karakter. Langs de begraafplaats minimaal 15 meter met te handhaven en te versterken aanwezige bomenrij.
-  Beperking labruimte: min. 50 m. afstand van woongebied (lab's met een inperkingsniveau van ML-1 en ML-II)
-  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



2.1 Locatie

De Schapenweide bevindt zich in het zuiden van Bilthoven, een van de zes kernen van gemeente De Bilt. Het is een gebied van zo'n 12 hectare, grenzend aan de Groenekansweg in het zuiden, de Soestdijkseweg Zuid in het oosten, de Antonie van Leeuwenhoeklaan in het noorden en de 1e Brandenburgerweg en Beatrixlaan in het westen. Direct ten noorden van de Schapenweide bevindt zich het Utrecht Science Park Bilthoven.

In het noordwesten van de Schapenweide ligt een ongebruikt deel van de begraafplaats. De gemeente De Bilt heeft deze locatie aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. Omwille van de wenselijke ruimtelijke samenhang wordt deze locatie meegenomen in het Ontwikkelperspectief Schapenweide.

Hoewel centraal gelegen tussen woonkernen is op de 19e-eeuwse boerderij na nooit gebouwd op de Schapenweide. Het gebied heeft altijd een agrarische functie gehad en is als zodanig tot voor kort zo gebruikt.



Luchtfoto Schapenweide, bron Rijksvastgoedbedrijf

2.2 Toelichting

Bijgaande randvoorwaardenkaart met verklarende legenda is richtinggevend voor de toekomstige ontwikkeling. Hieronder worden de overwegingen en randvoorwaarden bij deze kaart en toelichting nader geduid.

Ruimtelijke opbouw

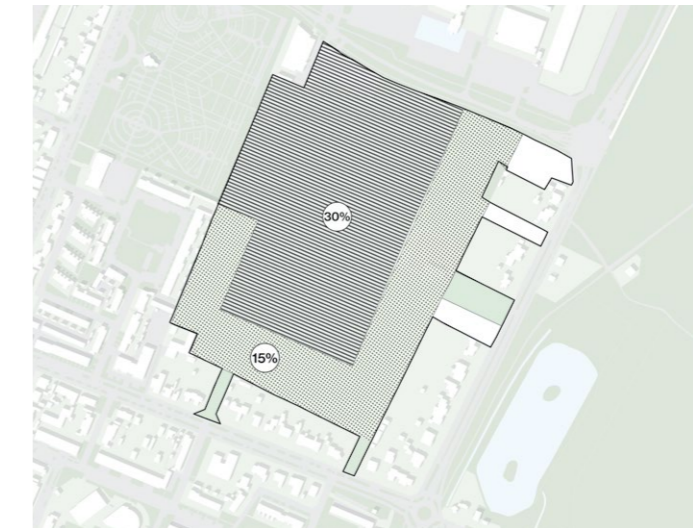
De randvoorwaardenkaart is te onderscheiden naar deelgebieden (figuur 1), groenstructuur (figuur 2), bouwvelden (figuur 3) en overige structurerend aspecten (figuur 4).

Als deelgebieden (figuur 1) zijn te onderscheiden een rand en een veld, de kavels aan de Soestdijkseweg Zuid en de ontsluitingsruimte. Voor zowel de rand als het veld is een gemiddeld maximaal bebouwd oppervlakte bepaald. Dit gemiddelde laat toe dat beperkt kan worden afgeweken, mits over het geheel het maximum percentage niet wordt overschreden. Zie de nadere randvoorwaarden voor de rand en het veld hieronder.

De groenstructuur (figuur 2) is te onderscheiden naar een hoofdstructuur die zorgt voor de kamerindeling. Deels is deze groene hoofdstructuur geheel vrij van bebouwing, deels is hierbinnen parkeren onder voorwaarden mogelijk. Daarnaast bestaat de groenstructuur uit een groene ontsluitingsroute en een bebouwingsvrije zone met een groen en zoveel mogelijk natuurlijk karakter.

De bouwvelden (figuur 3) zijn te onderscheiden naar kamers voor life science en kamers voor wonen.

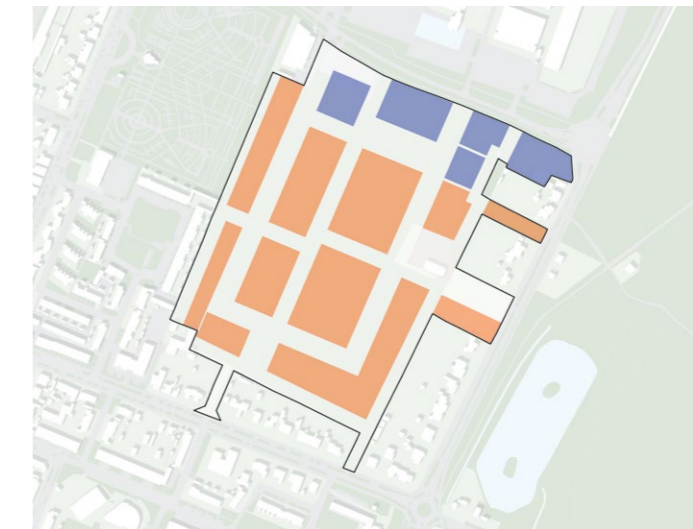
In figuur 4 zijn de overige structurerende principes apart geduid: de milieucontouren, de doorzichten, de maximale bouwhoogten en de bebouwingsvrije zone.



Deelgebieden (figuur 1)

0 100 200 m

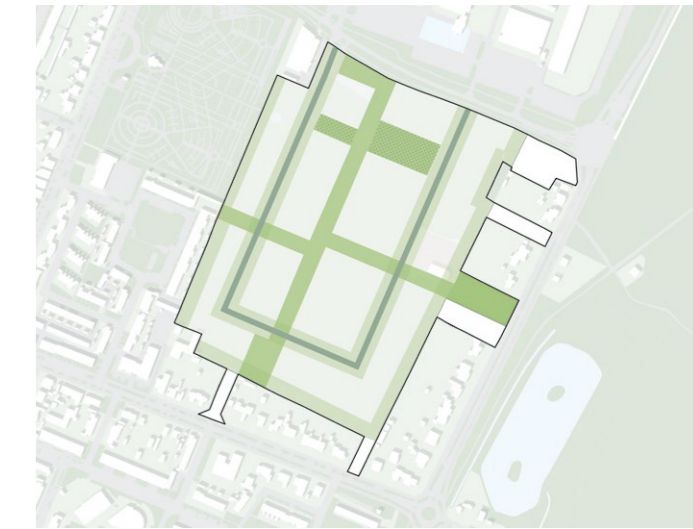
- Rand (15% bebouwing)
- Veld (30% bebouwing)
- Kavels Soestdijkseweg Zuid
- Ontsluitingsruimte



Bouwvelden (figuur 3)

0 100 200 m

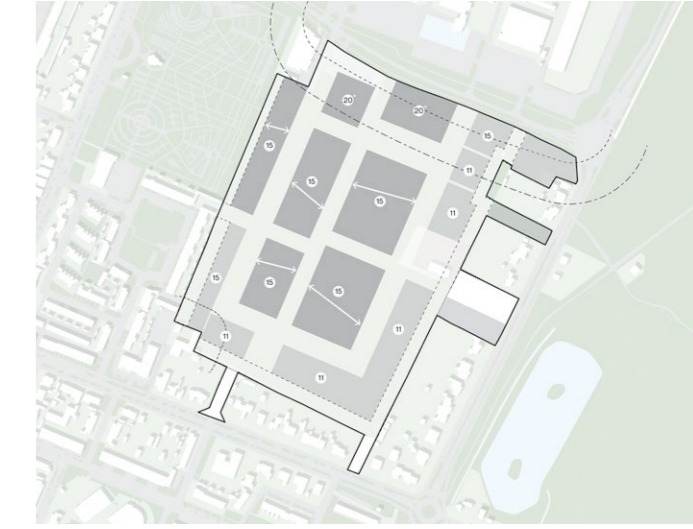
- Wonen
- Lifescience



Groenstructuur (figuur 2)

0 100 200 m

- Groene kamerstructuur
- Groene kamerstructuur (parkeren mogelijk)
- Groene ontsluitingsroute
- Bebouwingsvrije zone met een groen en zoveel mogelijk natuurlijk karakter (parkeren niet mogelijk)



Overige randvoorwaarden (figuur 4)

0 100 200 m

- Milieucirkels
- Doorzichten
- Maximale bouwhoogten
- Bebouwingsvrije zone

Rand

- De rand ligt tussen het bestaande woonmilieu en het veld;
- Het bebouwd oppervlak is gemiddeld maximaal 15%, voorkeur heeft een evenredige spreiding;
- Door het unieke karakter van de Schapenweide is het exact 'spiegelen' van de aangrenzende bestaande bebouwing niet gewenst;
- De diepte van (delen van) de rand (en daardoor het veld) kan beperkt variëren, afhankelijk van het te realiseren type programma;
- De maximale bouwhoogte in de rand is 11 meter met een uitzondering in het westelijke deel en de noordoostelijke hoek: 15 meter.

Veld

- Het bebouwd oppervlak is gemiddeld maximaal 30%, voorkeur heeft een evenredige spreiding;
- De maximale bouwhoogte op het veld is 15 meter met een uitzondering in het noordelijke deel aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan: 20 meter;
- In het noordelijk deel aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan is ruimte voor een hoogteaccent tot 25 meter, mits dit stedenbouwkundig dan wel architectonisch wenselijk is en zich beperkt tot een oppervlak van maximaal 20% van het bouwveld;
- De groene openbare ruimte tussen life science en wonen wordt ingericht als verblijfspot voor beiden aangrenzende functies.

Groenstructuur

- De groene kamerstructuur op de Schapenweide wordt versterkt door waar mogelijk ecologische en natuur inclusieve (broedplaatsen, voedsel, beschutting) functies toe te voegen en missende verbindingen te planten;
- De bomenrijen zijn bepalend voor de functionele indeling van de Schapenweide;

- Open doorzichten op de doorgaande bomenrijen moeten worden geïntegreerd in de ontwikkeling;
- Er wordt bij voorkeur niet gebouwd in de kroonprojectie van bestaande bomen;
- Verharding in de kroonprojectie van bestaande bomen is niet wenselijk.

Cultuurhistorie

De Schapenweide heeft een aantal karakteristieke cultuurhistorische elementen waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Met name de kamerstructuur met het groene en open karakter en de boerderij zijn belangrijk.

Boerderij

- Waardevol en karakteristiek voor de Schapenweide;
- Wens om boerderij te behouden;
- Kansen voor publieke of speciale functies in of bij de boerderij.

Programma

Gemeente De Bilt beoogt op de Schapenweide een ontwikkeling met op hoofdlijnen twee programmaonderdelen: life science en wonen.

Life science

- Life science wordt aan de noordzijde ontwikkeld, grenzend aan het USP Bilthoven;
- Gemeentelijk beleid beoogt de realisatie van 25.000 m² BVO life science, afhankelijk van het type life science en ruimtelijke inpassing;
- Tot de mogelijkheid behoren: kantoren, labs (met inperkingsniveau ML-I en ML-II), productie (tot en met milieucategorie 2), geen vaccinproductie;
- Aan de Soestdijkseweg Zuid ligt een perceel dat in aanmerking komt voor kleinschalige invulling, passend bij de aangrenzende context.

Wonen

De Schapenweide wordt aan de zuidzijde ontwikkeld tot woongebied. Gemeentelijk beleid gaat hier uit van maximaal 450 woningen. De verdeling van de woningen is als volgt:

- 30% sociale huurwoningen, 30% middenhuur, 40% vrije sector woningen (waarvan min. 6% betaalbare koop tot NHG-grens);
- Bij voorkeur worden de verschillende woonsegmenten verdeeld over de beschikbare gronden;
- Voorkomen dient te worden dat uitsluitend sociale woningbouw gestapeld wordt uitgevoerd;
- Aan de Soestdijkseweg Zuid liggen twee percelen die in aanmerking komen voor kleinschalige invulling, passend bij de aangrenzende context.

De gemeente De Bilt ziet ruimte voor een afwijking van dit programma, mits er sprake is van een gedegen ruimtelijke onderbouw en inpassing (i.c. passend bij de randvoorwaarden en kwaliteiten van het Ontwikkelperspectief).

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de Schapenweide gelden de volgende randvoorwaarden:

Antonie van Leeuwenhoeklaan

- Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk via de Antonie van Leeuwenhoeklaan van en naar de Schapenweide geleid. Hiervoor zijn twee indicatieve locaties opgenomen. Uitgangspunt is dat het autoverkeer in oostelijke en westelijke richting wordt ontsloten.
- De hoofdontsluiting betreft een indicatieve ontsluiting, bij de uitwerking wordt gezien of de Antonie van Leeuwenhoeklaan als hoofdontsluitingsweg wordt gebruikt of dat de

hoofdontsluiting deels binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Soestdijkseweg Zuid

- Er is een mogelijk punt om middels een auto- en/of fietsontsluiting aan te sluiten op de Soestdijkseweg Zuid. Hiervoor is een indicatieve locatie opgenomen.

Groenekanseweg

- Er zijn twee mogelijke punten om middels een fietsontsluiting aan te sluiten op de Groenekanseweg. Hiervoor zijn twee indicatieve locaties opgenomen. Er dient rekening gehouden te worden met een calamiteitenontsluiting op de Groenekanseweg.

Beatrixlaan

- De wens bestaat om aan het westen van het plangebied een of meerdere verbindingen te maken voor voetgangers en/of fietsers.

Interne ontsluiting

- Voetgangers en fietsers kunnen op de Schapenweide langs de groenstructuren lopen en fietsen;
- Tussen de rand en het veld ligt een brede overgangszone van 25 meter met ruimte voor een ontsluitingsweg;
- Vrachtverkeer voor de life sciences gaat niet door de woongebieden van de Schapenweide.

Bebouwing

- De bebouwing staat als losse objecten in de rand en het veld (paviljoens of ensembles). De bebouwing vormt bij voorkeur geen aaneensluitende en/of langgerekte bouwblokken, omwille van het open en groene stedenbouwkundige streefbeeld;

- De twee programmaonderdelen dienen in ruimtelijke samenhang te worden ontwikkeld. Samenhang kan bijvoorbeeld worden gezocht in korrelgrootte, materiaalgebruik, architectuurstijl, oriëntatie, etcetera;
- De bebouwing sluit ten noorden aan qua korrelgrootte en bebouwingshoogte bij het USP Bilthoven. Deze korrelgrootte wordt kleinschaliger richting het bestaande woonmilieu;
- De gevels georiënteerd naar de Antonie van Leeuwenhoeklaan, de overgangszone en de doorgaande bomenstructuren worden uitgewerkt als voorkant;
- Labs worden op gepaste afstand gebouwd vanaf het wonen: minimaal 50 meter of meer afhankelijk van het type lab; Alleen lab's met inperkingsniveau ML-I en ML-II zijn toegestaan.
- De milieuocontouren op de Schapenweide bepalen het gebruik ten noorden en potentieel ten zuidwesten van het gebied.

Parkeren

Bij een woningaantal van maximaal 450 woningen (verdeeld naar 30% sociale huur, 30% midden en 40% duur), 25.000 m²/bvo life science, het parkeerbeleid van de gemeente De Bilt en 75% van de CROW-kengetallen zou het aantal benodigde parkeerplaatsen neerkomen op circa 970. Echter, dan is er geen sprake van dubbelgebruik. En dat is, rekening houdend met de piekbelasting van parkeren voor wonen en werken (verdeeld naar ochtend, middag, avond en nacht, werkdagen, zaterdag en zondag) en het beoogde groen karakter mogelijk en wenselijk. Wanneer optimaal gebruik gemaakt wordt van de parkeerplaatsen gaat het Ontwikkelperspectief Schapenweide bij maximaal 450 woningen en 25.000 m²/bvo uit van circa 740 benodigde parkeerplaatsen en met name het dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen tussen life

science en wonen (loopafstand).

De wens bestaat om Schapenweide zoveel als mogelijk autoluw te realiseren. Een norm van 75% van de CROW-norm is het uitgangspunt. Een lagere parkeernorm wordt momenteel niet haalbaar geacht zonder extra maatregelen. Indien er een nog lagere parkeernorm wordt gehanteerd is er een kans dat bewoners van Schapenweide gaan parkeren in omliggende wijken waardoor het noodzakelijk is flankerend parkeerbeleid door te voeren. De gemeente moedigt het hanteren van een nog lagere parkeernorm wel aan en is bereid om mee te denken aan middelen die dit mogelijk kunnen maken, bijvoorbeeld betere OV-voorzieningen en het stimuleren van nog aantrekkelijker vervoerswijzen dan eigen autobezit. De gemeente onderzoekt hiertoe de mogelijkheden.

Overige randvoorwaarden voor het parkeren zijn:

- De parkeervraag van het wonen dient op eigen terrein te worden opgelost. Aanvullend wordt een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.;
- In overleg met partijen in de directe omgeving van de Schapenweide kan uitwisseling van parkeerdruk worden overwogen;
- Gebouwd parkeren is zeer wenselijk omwille van de groene open uitstraling van de rand en het veld;
- Parkeren wordt geïntegreerd binnen de groene inrichting van de openbare ruimte.

2.3 Referenties

In paragraaf 1.2 is, kort samengevat, een toekomstbeeld geschetst van de Schapenweide. Dit toekomstbeeld verwoordt de sfeer en eigenheid van dit gebied. Om deze omschrijving, als ook de randvoorwaarden zoals hiervoor geformuleerd, nader te onderbouwen, zijn referentiebeelden verzameld. Deze referentiebeelden geven uitdrukking aan de korrelgrootte, de uitstraling en de alom aanwezigheid van het groen.



Referentie groen wonen - Kerckebosch, Zeist (MIX architectuur)



Referentie woonpaviljoens - Bosrijk, Eindhoven (Karres en Brands)



Referentie woonpaviljoens - De Rijnveste, Wageningen (MIX architectuur)



Referentie lifesciencegebouw - Plus Ultra, Wageningen (Wiegerink)



Referentie groen wonen - Bosvlinders, Zeist (Hans Been)



Referentie maaiveldparkeren - Kerckebosch, Zeist (wUrck)



Referentie parkeergarage - HTC, Eindhoven (INBO)

3. Kaderstellend beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012

De projectlocatie Schapenweide kan een rol vervullen in het uitbreiden en versterken van de life science bedrijvigheid in de provincie Utrecht. Life science wordt als een van de topsectoren in Nederland gezien en is volop aanwezig in Bilthoven. De eerste ideeën vanuit gemeente De Bilt om een nieuwe cluster te vormen als satelliet van het Utrecht Science Park sluiten dan ook aan bij de SVIR 2012.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In het eerste doel wordt aangegeven dat de kansen in het internationale speelveld onder andere liggen bij de sector life science en health. Life science en health wordt dan ook als een van de negen topsectoren gezien. Tussen de verschillende sectoren wordt ingezet op het versterken van de onderlinge relaties door middel van slimme clustering, het vormen van (internationale) allianties en het stimuleren van

‘kruisbestuiving’, zodat de topsectoren elkaar kunnen versterken.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Eén van die regio’s betreft Utrecht. Hier wordt aangegeven dat de economische kracht van Utrecht voornamelijk zit in de hoogopgeleide bevolking, de kennisintensieve (zoals het RIVM) en creatieve sectoren en life science & Health (Utrecht Science Park). Maar ook de centrale ligging en landschappelijke en cultuurhistorische waarden dragen bij aan de economische kracht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Hoewel de drie treden uit de voorgaande Ladder zijn komen te vervallen, geldt er nog steeds een motiveringseis. De huidige motiveringseis is simpeler in opzet. De nieuwe ladder kan worden omschreven als de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, inclusief een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Voor de Schapenweide geldt dat het om een ontwikkeling binnen de rode contouren gaat.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Schapenweide bevindt zich niet in een gebied dat door het Barro is opgegeven als gebied waarvoor landelijke uitzonderingen gelden op de

vigerende bestemmingsplannen. Direct ten oosten van de Schapenweide grenst het gebied aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur. Omdat voor het NNN regels gelden met betrekking tot bouwhoogtes, luchtvervuiling, geluidsoverlast en waterveiligheid zullen toekomstige ontwikkelingen op de Schapenweide geen ernstige gevolgen mogen hebben voor genoemde aspecten.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Nationale Bouw- en woonagenda

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren.

Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Het vernieuwde ontwikkelperspectief van de projectlocatie Schapenweide heeft met name een positieve bijdrage aan het eerste kerndoel van de nationale bouw- en woonagenda. De locatie is beoogd voor maximaal 450 woningen en draagt hiermee bij aan de woningvoorraad van de Bilt. Hiernaast zorgen we met de gemeente de Bilt en het Rijk voor een groot aandeel betaalbare woningen. Het programma wat er zal landen bestaat namelijk uit 30% sociale huurwoningen en 30% middenhuur. Daarnaast wordt er voorzien in betaalbare koopwoningen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen

voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma’s en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie zijn zeven thema’s uitgewerkt. Per thema zijn belangrijke keuzes gemaakt. Hieronder worden de zeven thema’s benoemd.

1. Stad en land gezond
2. Klimaatbestendig en waterrobuust
3. Duurzame energie
4. Vitale steden en dorpen
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw

Voor het plangebied is voornamelijk het thema ‘vitale steden en dorpen’ van belang. Hier wordt voornamelijk gekeken naar de woningbouwopgave, de stedelijke kwaliteit en de vitaliteit van kernen. Om volledig te doen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot in 2040 in totaal circa 165.000 woningen te bouwen.

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Zo’n 20 verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in 1 provinciale Omgevingsverordening. De regels zijn herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en

op elkaar afgestemd. Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

De nieuwe ontwikkeling zal worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de wens om zoveel mogelijk nieuwe woningen binnenstedelijk te realiseren.

Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027

De provincie tracht met de TSK 2016 – 2027 de overcapaciteit aan kantoren terug te dringen door actief beleid. Voor het vrijkomende RIVM-terrein (mogelijk tot 60.000 m²) - tegenwoordig het Utrecht Science Park Bilthoven (USP Bilthoven) - geldt dat deze leegstand een bedreiging vormt voor de ruimtelijke kwaliteit en daarmee het vestigingsklimaat in de provincie. Een nieuwe invulling als life science satelliet van het Utrecht Science Park sluit daarmee aan op deze thematische structuurvisie. Ook het transformeren van voormalige kantoren tot woningen is één van de instrumenten uit deze structuurvisie.

De Thematische Structuurvisie Kantoren is bij de herijking van de PRS opgesteld om de overcapaciteit aan kantoren in de provincie Utrecht terug te dringen door actief beleid. Omdat het nieuwe aanbod kantoren qua oppervlakte zoveel groter was dan de vraag, heeft dit ervoor gezorgd dat de leegstand in bestaande, oudere kantoren sterk is toegenomen, omdat zij niet concurrerend genoeg waren met nieuwbouw.

3.3 Regionaal beleid

Ruimtelijk Economische Koers U10

Regio Utrecht streeft er naar om in 2030 dé regio voor life science te zijn. Daartoe tracht het het toonaangevende karakter van de Life science As te versterken. Het Utrecht Science Park en de daarmee samenhangende locaties in de omgeving zijn dan ingericht als internationale toplocatie. Als gevolg hiervan zal in Utrecht door de groei van het USP, productie van kennis en overdracht van kennis tussen verschillende sectoren en tussen verschillende locaties in de regio toenemen. Dit leidt tot meer innovatie op het gebied van life science, health en duurzaamheid.

Er zijn in de regio tot 2040 nog zo'n 75.000 nieuwe woningen nodig om de gewenste en voorspelde groei te kunnen faciliteren. Er is zowel vraag naar dorps- en kleinstedelijk wonen in de regiokernen als naar (centrum-)stedelijke woningbouw. De druk is af te lezen aan de stijgende prijzen van koopwoningen en toenemende wachttijden voor een sociale woning. Een groter deel van de woningvoorraad dreigt onbetaalbaar te worden voor mensen met een lager inkomen. Er is veel vraag naar goedkopere woningen, in alle delen van de regio. Regionale solidariteit is een belangrijk principe in het woonbeleid waarbij iedere gemeente ruimte geeft aan sociale woningen.

Daarnaast zorgt de demografische ontwikkeling ervoor dat de woningvoorraad flexibeler afgestemd moet worden op de toename van eenpersoonshuishoudens, de vergrijzing en het langer thuis wonen van ouderen. De wethouders Ruimte en Economie in de Utrechtse regio hebben het initiatief genomen om met de partners in de regio een Ruimtelijk economische koers te formuleren. Een gezamenlijke koers van tien gemeenten, die enerzijds dient als richtinggevende bouwsteen voor de (strategische) beleidsstukken van

de individuele gemeenten, en anderzijds richting geeft aan de samenwerking, positionering en lobby van gemeenten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen in de Utrechtse regio. De koers houdt in dat de regio een Ontmoetingsplaats voor Healthy Urban Living wilt zijn. Via zes toekomstbeelden wordt specifiek beschreven hoe de regio de gezamenlijke toekomst tot en met 2030 voor zich ziet.

Werkprogramma 2017-2018

In het programma dat is opgesteld door de 10 gemeenten in de U10 is veel aandacht voor sociale woningbouw en de verdeling daarvan. Ten eerste moet er meer ruimte komen voor sociale woningbouw. Gemeenten moeten daarvoor harde eisen stellen in bestemmingsplannen en in gesprek gaan met ontwikkelaars daar waar zij zelf geen grond bezitten. Daarnaast moet worden onderzocht welke locaties er binnenstedelijk beschikbaar zijn voor dit type woningen. Daarbij wordt aangemerkt dat het niet alleen om sociale woningbouw gaat, maar ook om woningen voor het middensegment: deze doelgroep bevindt zich tussen wal en schip in de regio. Om de kansen voor deze twee doelgroepen te vergroten wordt onderzocht of een regionaal woonruimte verdeelsysteem gebruikt kan worden: woningzoekenden staan dan op een regionale wachttijl in plaats van een lokale.

Het Werkprogramma 2017 – 2018 bevat de 26 thema's die in de verschillende gemeenten de komende jaren extra aandacht krijgen via de bestuurstafels. Deze thema's worden verder uitgewerkt in lokaal beleid en gemonitord door de gehele regio. De regionale samenwerking zorgt ervoor dat grote thema's gezamenlijk aangepakt kunnen worden en er geen onderlinge concurrentiestrijd plaatsvindt.

3.4 Gemeentelijk beleid

Klimaatadaptatievisie en Water- en rioleringsplan

Op 30 november 2021 is door de gemeenteraad van gemeente De Bilt de 'Klimaatadaptatievisie 2050' en het Water- en Rioleringsplan 2022-2026 vastgesteld. In de klimaatadaptatievisie worden de opgaven en kansen beschreven. Deze visie moet leiden tot een klimaatbestendig De Bilt in 2050. Er zijn in de visie vijf opgaven beschreven:

- Wateroverlast
- Droogte
- Hitte
- Overstromingen
- Schade

De gemeente wil zich voorbereiden op de veranderingen veroorzaakt door klimaatverandering vanuit de visie op de leefomgeving. De wens is om in de gemeente een gezond woon-, werk- en leefklimaat voor mens, dier en plant te creëren. Concreet betekent dit o.a. dat locaties van groot maatschappelijke belang, waarvan aantasting voor ontwrichting van de samenleving zorgt (zoals hoofdinfrastructuur, nutsvoorzieningen en zorgcentra) bestand zijn tegen het veranderende klimaat. De gemeente voorkomt zoveel mogelijk onomkeerbare schade, zoals bodemzettingen, sterfte van flora en fauna en schade aan de volksgezondheid. Voor de concretisering van de visie sluit de gemeente aan bij de ambities uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA), de Regionale Adaptatiestrategie (RAS) en de leidraad klimaatadaptief bouwen die momenteel in de regio wordt opgesteld.

Het Water- en rioleringsplan De Bilt 2022-2026 beschrijft de invulling van de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook de wijze van beheer van het gemeentelijke oppervlaktewater in de gemeente De

Bilt wordt beschreven, omdat het oppervlaktewater een belangrijke bijdrage levert aan waterhuishouding en het reguleren van de grondwaterstand. Water houdt zich niet aan grenzen en het is belangrijk dit aspect integraal mee te nemen, mede in relatie tot wateroverlast.

De klimaatadaptatievisie en het Water- en rioleringsplan (WRP) hebben grote samenhang. In het WRP is de uitwerking van wateroverlast en droogte voor de komende 5 jaar opgenomen. Om deze opgave op te pakken gaan we grootschalig afkoppelen. Projecten in de openbare ruimte zonder rioolvervanging stimuleren we met een bijdrage uit de rioolheffing, zodat hier ook regenwater afgekoppeld kan worden. De ambitie is om zoveel mogelijk te ontharden, te vergroenen en hemelwater vast te houden waar het valt.

Woonvisie De Bilt 2030

Op 21 december 2021 is door de gemeenteraad van De Bilt de Woonvisie De Bilt 2030 vastgesteld. Deze woonvisie vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie op het gebied van kwaliteit en de hoeveelheid woningen die nodig zijn om in de behoeften van de verschillende doelgroepen te kunnen voorzien tot 2030. De huidige woningvoorraad van De Bilt omvat circa 19.500 woningen. De bilt heeft veel grote woningen. Ruim de helft van de woningen heeft een oppervlak van boven de 105 m2. Daarbij komt dat er relatief veel dure koopwoningen in de gemeente aanwezig zijn, welke voor weinig mensen betaalbaar zijn. De betaalmogelijkheden van woningzoekenden stijgen niet in gelijke mate, waardoor bepaalde groepen moeilijker aan een woning kunnen komen.

Voor starters, jonge huishoudens en jonge gezinnen

kunnen zich minder makkelijk vestigen in de gemeente. De betaalbaarheid van woningen is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken woningen die zeer beperkt aanwezig zijn in De Bilt en in de regio. Jongeren die op basis van het inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een koopwoning vallen tussen wal en schip. Zij richten zich noodgedwongen op particulier huur of op andere alternatieven. Daarnaast is het tekort aan sociale huurwoningen opgelopen.

De gemeente De Bilt heeft een aantal lokale ambities op het gebied van wonen of in relatie met wonen. Denk hierbij aan duurzaamheid, bereikbaarheid, voorzieningen of wonen met zorg. De ambitie is om de woningen toekomstbestendig te houden en te maken en te zorgen dat de inwoners van de gemeente De Bilt een leven lang kunnen wonen in De Bilt. Zo wil de gemeente betaalbare woningen bouwen om te voldoen aan de lokale behoefte, doorstroming bevorderen en bijzondere doelgroepen huisvesten. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan de kwaliteit van de woning (minimale oppervlakte, duurzaamheid en levensloopbestendigheid). Tot slot wordt de aanpak van de gemeente De Bilt om te bouwen voor primaire doelgroepen. Om te voorzien in de lokale behoefte aan woningen wil de gemeente zich inzetten om minimaal 1.130 woningen toe te voegen tot 2030:

- 350 sociale huurwoningen (<€752,33 per maand)
- 190 middenhuurwoningen (€752,33-€1.004,16 per maand)
- 590 goedkope en middeldure koopwoningen
 - Goedkope koop (€300.000)
 - Middeldure koop (€300.000-€450.000)

Om te voorkomen dat er vooral dure koopwoningen worden gebouwd stuurt de gemeente actief op de

woningbouwprogrammering. Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de volgende eisen:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen
- Minimaal 20% middenhuur woningen

Voor de instandhoudingstermijn en minimale oppervlaktes van de sociale en middenhuurwoningen worden de kaders vanuit de gemeente verordening doelgroepen woningbouw aangehouden.

Een van de bouwstenen van de Woonvisie is het advies van inwoners in het kader van het traject Samen werken aan wonen geweest. In het advies dat uit dit traject is voortgekomen 'De Bilt: wonen in een groene omgeving!' is ten aanzien van Schapenweide opgenomen dat er kansen zijn voor meer woningen (ipv bedrijventerrein). De wijziging van 200 naar maximaal 450 woningen is in lijn met dit advies.

Woononderzoek De Bilt 2020

In 2020 heeft de gemeente het woononderzoek De Bilt 2020 door bureau Companen uit laten voeren. Belangrijke aandachtspunten en bevindingen uit dit onderzoek zijn: De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een appartement in de sociale huursector of richten zich op koopappartementen tot €250.000 of waar mogelijk grondgebonden woningen tot €300.000. Deze woningen zijn zeer beperkt aanwezig in De Bilt en in de regio.

Gezinnen geven de grootste voorkeur aan grondgebonden woningen tussen de €300.000 en de €450.000. Dit segment is door de gestegen woningprijzen in de regio en in De Bilt weinig aanwezig. Er zijn ook gezinnen die juist een woning boven de €450.000 zoeken en van de ruimte en de goede locatie



ten opzichte van Utrecht kiezen voor De Bilt. Dit aanbod is ruimschoots beschikbaar in de gemeente De Bilt. De jonge gezinnen zoeken juist een goedkopere grondgebonden woning of appartement tot €300.000. Tot 2030 zijn er circa 540 huurwoningen nodig, waarvan 350 sociale huurwoningen en 190 vrije sector huurwoningen, vrijwel geheel in het middenhuursegment tot €1.000,- huur per maand.

Tot 2030 ligt de behoefte aan koopwoningen op 590 woningen. Daarnaast is er vooral een veranderopgave zichtbaar, zowel in de huur- als in de koopsector richting meer toevoeging van appartementen/ toegankelijke woningen in plaats van grondgebonden woningen. Deze vraag komt van het groeiend aantal kleine huishoudens door de vergrijzing en de behoefte om betaalbaar te kunnen wonen voor starters.

De gemeente De Bilt mist aanbod voor middengroepen in de samenleving. Dan gaat het om woningen tot €300.000 of tussen de €300.000 en de €450.000. Onder de middengroepen vallen jonge gezinnen en koop-starters die vaak onvoldoende financiële mogelijkheid hebben om de huidige woningprijzen in De Bilt te betalen. Gezien de goede ligging ten opzichte van Utrecht kan de gemeente wel in het gevraagde suburbane woonmilieu een rol vervullen.

Er zijn accentverschillen in de woningbehoefte tussen kernen. In De Bilt en Groenekan zien we naar verhouding meer vraag vanuit jonge huishoudens. In Bilthoven wonen relatief meer oudere huishoudens. Ook liggen de inkomens veelal hoger dan in de andere kernen. In de overige kernen zien we vooral een behoefte om in de vraag van jonge huishoudens en

van gezinnen te voorzien. Ook is er een aanvullende behoefte aan woonvormen voor wonen met zorg, bij voorkeur op centrale locaties nabij voorzieningen.

Structuurvisie De Bilt 2030

Gemeente De Bilt zet met haar structuurvisie in op:

- Versterken en uitbreiden van de Life science As;
- Een woningvoorraad die voor iedereen toegankelijk is;
- Het behouden en waar mogelijk versterken van het groene, landschappelijke karakter van de verschillende kernen binnen de gemeente;
- Het verbeteren van de verkeerscirculatie.

De projectlocatie Schapenweide is in de Structuurvisie 2030 opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie voor het USP Bilthoven. Het is niet opgenomen als mogelijke nieuwbouwlocatie voor woningen. Op het gebied van wonen zijn een aantal andere locaties gekozen om aan de toekomstige woningvraag te voldoen.

Nota Economisch Beleid

In deze nota en voorafgaande onderzoeken zijn bedreigingen gesignaleerd rondom het vertrek van kennisbedrijven, vergrijzing van de bevolking en het dien ten gevolge teruglopen van het voorzieningenniveau. De kansen liggen vooral in de kennisintensieve bedrijfstakken, waaronder bedrijven op het gebied van life science en de mogelijkheden deze functie verder uit te breiden. Dit is een bedrijfstak die bekend staat om hoogwaardige arbeid en een hoge multiplier voor zowel commerciële als niet-commerciële voorzieningen en maatschappelijke samenhang. Het uitbreiden van de Life science As op de projectlocatie

Schapenweide sluit daarmee aan op het economisch beleid van de gemeente. Wonen is volgens deze nota geen economische functie. Daarom zijn er op het gebied van wonen geen concrete acties opgenomen in de nota. Voor het goed functioneren van een hoogwaardige kennisindustrie is het echter belangrijk om een jonge doelgroep aan te trekken in De Bilt. Deze starters op de woningmarkt en jonge gezinnen hebben moeite met een woning vinden in de gemeente vanwege de hoge huizenprijzen. Het resultaat is een oudere – en vaak vermogende – bevolkingsopbouw waardoor de grijze druk toeneemt.

Met de Nota Economisch Beleid De Bilt 2020 worden de beleidskaders vastgelegd waarmee richting wordt gegeven aan de gewenste economische ontwikkeling van de gemeente De Bilt, waarbij enerzijds rekening is gehouden met de wensen vanuit het bedrijfsleven, en anderzijds met de ruimtelijke kaders zoals deze zijn opgesteld voor en door de regio Utrecht (U10). De nota gaat onder meer in op de gewenste economische structuur met bijbehorende kansen en bedreigingen, de mobiliteitsvraagstukken in de gemeente en de bevolkingsopbouw. De nota heeft daarnaast de aanzet gevormd tot de huidige Structuurvisie De Bilt 2030.

Nota Erfgoedbeleid

De projectlocatie zelf heeft een Verwachte Archeologische Waarde (VAW) van 2, wat inhoudt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ontwikkelingen waarvoor dieper dan 50 cm onder maaiveld gegraven wordt, of die een grotere oppervlakte beslaan dan 500m². Hoewel er geen (rijks)monumenten op de projectlocatie aanwezig

zijn, is de locatie zelf van cultuurhistorisch belang. Op de Archeologische Beleidskaart (ABK) zijn duidelijk de ontginningen, die vanaf de 12e eeuw hebben plaatsgevonden, zichtbaar (onder andere op de Groenekanneweg).

Deze nota formuleert het erfgoedbeleid voor de komende 8 jaar en omvat dát deel van het cultureel erfgoed dat bij de ruimtelijke ordening een rol speelt: archeologie, bouwhistorie en historische geografie. De gemeente wil met haar erfgoedbeleid op een eenduidige manier zorgen voor het behouden/ ontwikkelen van haar cultuurhistorisch erfgoed zodat ook toekomstige generaties er van kunnen blijven genieten.

Groenstructuurplan 2014 – 2024

Om de groene kwaliteiten van de kern Bilthoven te beschermen, versterken en te verbeteren zijn er een aantal visiepunten geformuleerd:

- Behouden en versterken van grote groengebieden en parken als groene dragers in de bebouwde kom;
- Behouden en versterken van groene laanstructuren als verbindend element tussen de grotere groengebieden en het omliggende landschap;
- Zichtbaarheid van omliggend landschap en cultuurhistorie vergroten;
- Kiezen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit
- Gebiedseigen beplanting toepassen om daarmee de karakters van de gebieden en kernen te behouden.

Het groenstructuurplan beschrijft en visualiseert de belangrijkste groenstructuren in de bebouwde kom

van gemeente De Bilt en de structuren die doorlopen in het omliggende landschap. Dit groenstructuurplan vormt samen met het beeldkwaliteitplan 'Groen in Beeld' - wat de uitgangspunten voor het groen en reinigingsonderhoud beschrijft - de basis van het nieuwe groenbeleid. Het Groenstructuurplan is kaderstellend en benoemt structuren, gebieden en bijzondere (groene) elementen.

Het groen in de kernen van de gemeente De Bilt kenmerkt zich vooral door de groene lanen, met soms bermen als onderbegroeiing en (enkele) karakteristieke solitaire bomen. Langs de kern Bilthoven liggen de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. In de kern en in het buitengebied is de groene cultuurhistorie aanwezig, zoals de landgoederen van de Lustwarande en onderdelen van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Deze aspecten samen zorgen ervoor dat de gemeente De Bilt wordt ervaren als een groene gemeente. Ook de groene zone rondom de Antonie van Leeuwenhoeklaan en de aangrenzende begraafplaats zijn belangrijke groene middelpunten: zowel voor de bewoners en bezoekers van het gebied als voor de flora en fauna. De Soestdijkseweg Zuid en de Groenekanneweg zullen als belangrijke lanen versterkt moeten worden bij toekomstige ontwikkelingen aan deze hoofdstructuren. Huidige gebreken in deze lanenstructuur kunnen hersteld worden en een nieuwe onderbegroeiing kan zorgen voor een gezondere bomenlaan. Verder wordt de Life science As gezien als de groene loper vanaf de Uithof De Bilt in.

Ontwikkelingen op de Schapenweide dienen rekening te houden met de ecologische structuur van

omliggende gebieden. Omdat het groen buiten de kernen voor een groot gedeelte binnen de EHS ligt, wordt het aanwezige groen gebruikt als transportroute voor aanwezige diersoorten.

Het groen buiten de kernen van de gemeente De Bilt ligt voor een groot gedeelte in de EHS. Dit zijn rondom De Bilt en Bilthoven de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. Om ervoor te zorgen dat de uitwisseling plaats vindt tussen de verschillende gebieden liggen er in de gemeente 2 ecopassages en tientallen faunapassages. Tevens zijn er op een flink aantal ecopassages en faunapassages gewenst. Naast de ecopassages liggen er diverse kleinere faunapassages in de gemeente De Bilt. Hiermee kunnen de kleinere soorten zoals dassen ook hun leefgebied vergroten en veilig (spoor) wegen passeren. Het groen op de projectlocatie fungeert als dergelijke transportroute voor aanwezige diersoorten.

Mobiliteitsvisie De Bilt 2023

Voor veel bewoners van de gemeente De Bilt is de bereikbaarheid en de ligging van de gemeente erg aantrekkelijk. De gemeente De Bilt zet een toekomstgerichte koers in voor een duurzaam/groene, veiliger en toegankelijke gemeente. Oftewel, samen op pad naar een duurzamer, veiliger en toegankelijke gemeente.

Om De Bilt toekomstbestendig te maken moeten er keuzes worden gemaakt en is een transitie in mobiliteitsgebruik en -type gewenst. Dit noemen we de mobiliteitstransitie. Om de mobiliteitstransitie in gang te zetten wordt ingezet op:

1. Het verminderen van mobiliteit met fossiele brandstoffen.
2. Een verschuiving van het gebruik van vervoermiddelen, waarbij duurzame vervoerswijzen – zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer – meer worden gebruikt.
3. Voor verplaatsingen waar de auto echt voor nodig is, stimuleren van flexibel gebruik (bijvoorbeeld deelmobiliteit) en uitstootvrije voertuigen

Door bij de ruimtelijke ordening zo veel mogelijk rekening te houden met prioriteit voor ruimte-efficiënte en duurzame vervoermiddelen, blijft er meer ruimte over voor groen. Dit wordt gedaan op basis van de duurzame mobiliteitshiërarchie, of het STOMP-principe. Dit geeft de prioriteitsvolgorde tussen vervoermodaliteiten aan: Stappen – Trappen – Openbaar Vervoer – MaaS – Privé auto.

De uitstraling van de straten past bij de functie van de straat in het mobiliteitsnetwerk van de gemeente. Hierbij is het voor elke verkeersdeelnemer direct duidelijk welk verkeersgedrag verwacht wordt.

Bij bouwontwikkelingen staat niet meer alleen de parkeernorm centraal, maar een MobiliteitsProgramma van Eisen (MPvE). Het MPvE wordt gebaseerd op de duurzame mobiliteitshiërarchie en op het op te stellen Parkeerbeleid. Dit kan per gebied en/of doelgroep verschillen. Door mobiliteitsmaatregelen wordt de extra druk op het omliggende wegennet beperkt. Met (de richtlijnen voor) het nieuwe Mobiliteitsprogramma van Eisen wordt ook nader onderzocht welke parkeerregulering bijdraagt aan de bredere doelen in

de gemeente. Dit kan betekenen dat een systeem van parkeervergunningen voor sommige gebieden bijdraagt aan de oplossing.

In woongebieden nodigen de straten uit tot ontmoetingen, verblijven, lopen en fietsen waarbij past dat de auto te gast is. Om dit te waarborgen gaat zo snel mogelijk de toegestane snelheid naar maximaal 30 km/u en wordt een verdere verlaging onderzocht in enkele specifieke gebieden zoals schoolomgevingen of een gebied met veel kwetsbaren. De openbare ruimte nodigt uit tot fietsen en verplaatsingen te voet.. Verharding in woongebieden wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief aangelegd.

Het bereik van het openbaar vervoer wordt vergroot door in te zetten op het verknopen van verschillende mobiliteitsstromen: dit wordt ketenmobiliteit genoemd. Door hoogwaardige, veilige en gemakkelijke (deel) fietsvoorzieningen bij bushaltes en het station is het aantrekkelijker om het openbaar vervoer te nemen. De gemeente De Bilt wil meer doen om deelmobiliteit te stimuleren en ook meer bekend te maken onder de inwoners.

Verkeerscirculatieplan (VCP): Wat beweegt De Bilt?

Voor onder andere de Groenekaneweg en Soestdijkseweg-Zuid zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- De functie van deze wegen is een gebiedsontsluitingsweg (GOW) binnen de bebouwde kom;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid op de aansluitingen (kruispunten) op de Groenekaneweg

- en Soestdijkseweg-Zuid (Corridorstudie);
- Verbeteren van de oversteekbaarheid van het fietsverkeer (en voetgangers) op de Groenekaneweg en Soestdijkseweg-Zuid;
- De inrichting toetsen op basis van de voorkeurskenmerken binnen Duurzaam Veilig voor een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (GOW).

Het doel van het Verkeerscirculatieplan is om een gebalanceerde samenhang in de wegenstructuur van de kern De Bilt te vinden om de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid te waarborgen. Hiervoor is mede gekeken naar ontwikkelingen die zich voordoen in en nabij het plangebied. Daarbij is het van belang dat er een prioritering is gemaakt tussen de maatregelen: belangrijkste maatregel is de keuze voor verkeerscirculatie variant 3A. Via een internetconsultatie, klankbordgroep en informatieavonden is getracht een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor de oplossingsrichtingen onder alle belanghebbenden in het gebied.

Duurzaam De Bilt

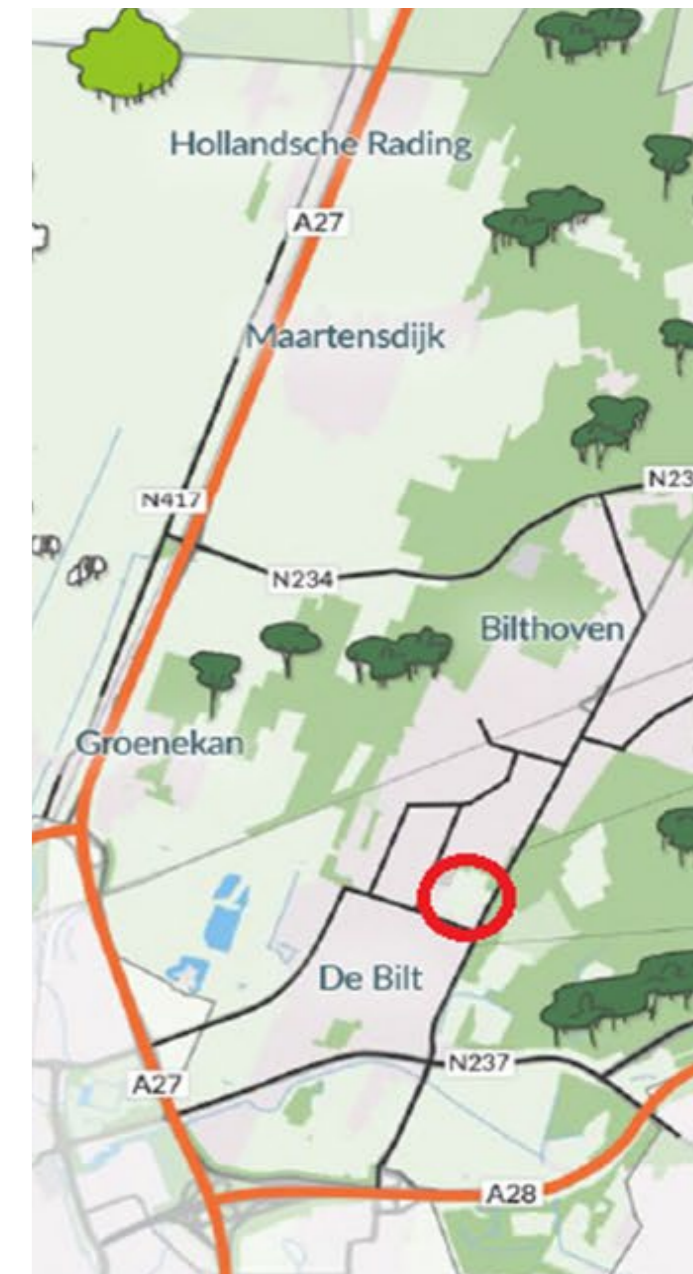
Ontwikkelingen op de Schapenweide worden getoetst aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. De gemeente heeft de ambitie op in 2030 energieneutraal te zijn. De vijf uitgangspunten waarop de gemeente met de routekaart inzet om energieneutraal te worden:

- De gemeente faciliteert het transitieproces, stimuleert initiatieven en ontwikkelt daarvoor instrumentarium;
- De gemeente geeft prioriteit aan het besparen van energie en zet daarbij in op de huishoudens als

- grootste gebruikersgroep;
- De gemeente wil stapsgewijs van het aardgas af en neemt daarin samen met de direct betrokkenen de regie;
- De gemeente zet onverminderd in op energiebesparing en op zonnestroom opgewekt op kleine en grote daken. Aan zonnenvelden wordt ruimte geboden onder strenge criteria ter bescherming van de waarden van het buitengebied in de gemeente. Initiatieven voor zonnenvelden worden getoetst aan de 'Beleidsvisie Zonnenvelden 2023';
- Grootschalige opwekking van energie wordt alleen door de gemeente gefaciliteerd als het een bottom-up initiatief is, het draagvlak geniet, de opbrengst (mede) ten goede komt aan de gemeenschap en er sprake is van ruimte voor participatie.

De gemeente De Bilt wil met BENG! (lokale energie coöperatie) en met een steeds groter wordend aantal partners in 2030 energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat er in De Bilt evenveel energie opgewekt wordt als er verbruikt wordt. Samen met een groeiend aantal belangrijke Biltse partners (bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstututen) hebben zij de ambitie bekrachtigd door de ondertekening van een intentieovereenkomst, het Bilts Energie Akkoord.

Die ambitie is nader uitgewerkt in de zogenaamde 'Routekaart Energieneutraal De Bilt 2030'. Deze routekaart geeft richting aan de activiteiten die de gemeente en haar partners op de korte en lange termijn uitvoeren om energieneutraal te worden. Hiervoor zijn in de routekaart vijf uitgangspunten geformuleerd.



Toekomstige situatie Netwerk auto uit Mobiliteitsvisie 2023, met de rode cirkel is het Plangebied Schapenweide aangeduid

Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht

Gemeente De Bilt heeft het Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend en daarmee geldt het prestatieniveau brons voor duurzaamheid voor alle nieuwe woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met sloop/nieuwbouw. Daarnaast wordt gestreefd naar, waar mogelijk, het halen van prestatieniveau zilver. Gelet op de ambitie uit het coalitieakkoord om meer aan te sluiten op de grote opgaven van deze tijd: meer groen, meer natuurinclusiviteit, meer duurzaamheid en ecologie is voor dit Ontwikkelperspectief voor de onderdelen mobiliteit, uitgegaan van het streven naar prestatieniveau zilver. Door het relatief lage bebouwingspercentage, het versterken van de groenstructuur biedt het Ontwikkelperspectief de ruimte om in de uitwerking voor de onderdelen mobiliteit, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit het prestatieniveaus zilver te realiseren. De prestatieniveaus voor energie, circulair en gezonde leefomgeving betreffen het maatregelen op woningniveau. Hiervoor geldt het streven naar minimaal het prestatieniveau brons.

Detailhandels- en Horecabeleid gemeente De Bilt

Toevoeging van detailhandelsvestigingen buiten de drie bestaande centra wordt in beginsel niet toegestaan. Dit uitgangspunt geldt ook voor winkel ondersteunende horeca. Voor overige horecafuncties is de Algemene Plaatselijke Verordening leidend. Horeca of detailhandel hoeft echter niet uitgesloten te worden op de projectlocatie Schapenweide: indien voorzien van een goede (ruimtelijke) onderbouwning kan van de wens vanuit de gemeente afgeweken worden.

Het primaire doel van het detailhandels- en horecabeleid is het toekomstbestendig maken én houden van de detailhandel en de horeca in gemeente De Bilt. Dit moet in gezamenlijkheid door gemeente, ondernemers en eigenaren gerealiseerd worden. Vanuit deze algemene en abstracte doelstelling zijn in de nota concretere subdoelen geformuleerd. Of detailhandel mogelijk is op de projectlocatie zal onder meer afhangen van de uiteindelijke invulling van de percelen.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid is vervolgens onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Voor het plangebied is 'Buitengebied' van toepassing: De gemeente kent vooral in haar buitengebied een rijke cultuurhistorie, die op verschillende manieren in het landschap zichtbaar is en tot uitdrukking komt in de bebouwing.

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de nieuwe welstandsnota vastgesteld. In deze nota wordt het welstandstoezicht zo veel mogelijk gedereguleerd. Dit betekent aanpassing van de welstandsniveaus, minder criteria, welstandsvrije bouwwerken en welstandsvrije gebieden met een excessenregeling als vangnet. Uitgangspunt bij welstandstoetsing is het waarborgen van de aanwezige landschappelijke setting. Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande landschappelijke structuur, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt te nemen. Voor het buitengebied is het normale welstandsniveau van toepassing.

Participatie

De gemeenteraad van de gemeente De Bilt stelt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling in een stedenbouwkundig-, beeldkwaliteits- en omgevingsplan het participatieniveau ten minste op meedenken vast. Daarbij dient de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een Participatieplan op te stellen waarbij het uitgangspunt is dat direct belanghebbenden (waaronder direct omwonenden en bewonersorganisaties) nadrukkelijk bij de uitwerking betrokken worden en ruimte krijgen om input te geven. Dit laatste met name ten aanzien van verkeer op ten minste het participatieniveau meedenken en groen op het participatieniveau meewerken.



Foto informatiebijeenkomst Ontwikkelperspectief (april 2018)

4. Cultuurhistorie

4.1 Breder cultuurhistorisch perspectief

Ontstaangeschiedenis De Bilt en Bilthoven

De Bilt was oorspronkelijk een strook zandgronden die te zien was vanuit de stad Utrecht. Deze zoom, op de grens van lage en hoge grond, van droog en nat, van zand en veen, vormde ooit de noordgrens van het Romeinse Rijk. De geschiedenis van de kernen De Bilt en Bilthoven is terug te voeren tot het begin van de 12e eeuw. Rond het jaar 1120 werden de gronden van wat nu de gemeentegrenzen vormen aan het klooster Oostbroek geschonken door keizerin Mathilde, echtgenote van keizer Hendrik V van Duitsland.

Vanuit het klooster Oostbroek begon men in de twaalfde eeuw met de ontginning van het gebied in noordelijke richting. Het klooster bevond zich in het meest zuidelijke gedeelte van de huidige gemeentegrens: de plek waar nu het KNMI gevestigd is. De tegenwoordige Hoofddijk (thans op Utrechts grondgebied gelegen) vormde daarbij de uitgangsbasis. Men groef weteringen, waarlangs men dijken legde. Haaks op die weteringen werden afwateringssloten gegraven. Was een gebied ontgonnen, dan werd er een nieuwe wetering gegraven en bracht men een noordelijker deel in cultuur. Meerdere boerderijen werden daarbij gebouwd die aanvankelijk bij het klooster hoorden. Zo ook kloosterboerderij Jagtlust, wat uiteindelijk in gebruik genomen gaat worden als gemeentehuis in de twintigste eeuw.

De dijken die langs die weteringen werden opgetrokken zijn vandaag de dag nog terug te vinden in het stratenpatroon. Van zuid naar noord vindt men nog steeds bijvoorbeeld de Burgemeester de Withstraat, de

Blauwkapelseweg, de Groenekanseweg en de Nieuwe Wetering.

Ontginning en cultivering

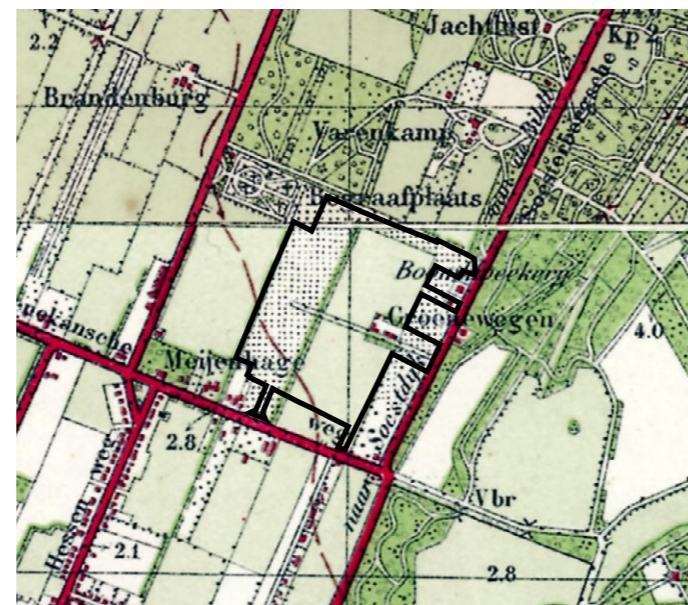
Het gerecht Oostbroek, waarover de abt van het gelijknamige klooster de heerlijke rechten bezat, omvatte aan het einde van de middeleeuwen door ontginningen, aankopen en schenkingen min of meer het gebied van de gemeente De Bilt, zoals die tot 1 januari 2001 heeft bestaan. De eerste vermelding van de naam De Bilt dateert echter pas uit het jaar 1307. Waarschijnlijk vernoemd naar de 'belt' – heuvel in het landschap – waarop het dorp zich bevindt. De ontwikkeling van De Bilt is volgens diverse historici gestimuleerd doordat de Steenstraat, een van de eerst bestrate wegen van Nederland, het gebied doorkruiste. Daar waar die weg de ontginningsdijk (vandaag de dag Burgemeester de Withstraat) sneed, ontstond de eerste bebouwing.

Eerste bebouwing

Aan de Dorpsstraat – de Steenstraat was inmiddels hernoemd tot Dorpsstraat - verrees in 1652 de Dorpskerk. De kloosters waren immers ten gevolge van de Reformatie gesloopt en naderhand werden speciale kerken voor gereformeerden gebouwd. Deze kerk was de tweede kerk voor gereformeerden in de provincie Utrecht. In het midden van de 17e eeuw telde het gerecht Oostbroek en De Bilt ongeveer 500 inwoners. De bevolking bestond voornamelijk uit boeren en ambachtsslui. De laatsten waren woonachtig in de Dorpsstraat of in de daarachterliggende steegjes. Opmerkelijk was dat er verhoudingsgewijs veel herbergen waren. Dat had te maken met het feit dat de



Schapenweide omstreeks 1900



Schapenweide omstreeks 1950

Utrechtse stadspoorten 's avonds gesloten werden en reizigers onderdak moesten zoeken in het dorp De Bilt.

De Bilt-Station

De Staten van Utrecht hadden na de Reformatie de bezittingen van de voormalige kloosters in beheer. Halverwege de 17e eeuw verkochten de Staten grote stukken land, al of niet met bebouwingen, aan vermogende particulieren. Ook boerderij Jagtlust, dat ooit bij klooster Oostbroek hoorde, werd inclusief 76 hectare aan landerijen verkocht. In eerste instantie aan Johan van der Nijpoort, maar in 1843 verkocht deze familie de gronden opnieuw aan jonkheer Van den Bosch. In 1863 stelde jhr. Van den Bosch grond beschikbaar voor de bouw van een station langs de spoorlijn Utrecht-Amersfoort/Zwolle, iets waardoor de ontwikkeling van Bilthoven, die echter pas rond 1900 begon, gestimuleerd werd. Jonkheer van den Bosch stelde grond beschikbaar en verbond daaraan de voorwaarde dat de treinen uit beide richtingen zowel 's morgens als 's avonds in De Bilt zouden stoppen.

Van boerderij naar gemeentehuis

In 1892 werd J. Boissevain eigenaar van de inmiddels tot buitenhuis omgebouwde boerderij. Hij was het die Jagtlust min of meer zijn huidige vorm heeft gegeven. In 1928 werd het landgoed gekocht door de gemeente De Bilt. Na een grootscheepse verbouwing, onder leiding van architect P.H.N. Briët, werd het in 1932 als gemeentehuis in gebruik genomen. De overige landerijen werden onder andere bebouwd voor woningen, bedrijfjes en ambachtswerkplekken.

Groei

In 1898 werd de spoorlijn Den Dolder-Baarn gerealiseerd, gevolgd in 1901 door de lijn Bilthoven-Zeist. Mede door toedoen van Mr. J.E. Ameshof, secretaris van de Nederlandsche Centraal-Spoorweg-Maatschappij, stopten er na 1900 gaandeweg meer treinen bij de halte De Bilt Station. De Bilt en Bilthoven telde anno 1901 3.080 inwoners. Dit aantal zou in dertig jaar oplopen tot 11.250. Deze groei heeft voornamelijk te maken met het ontstaan van Bilthoven als villapark ten noorden van de drukkerie kern De Bilt en als rustige buitenplaats verwijderd van de drukte in Utrecht. De nieuwe woonkern werd toen niet meer De Bilt Station genoemd, wat voor veel verwarring zorgde bij reizigers, maar had in 1917 de naam Bilthoven gekregen. Zowel De Bilt als Bilthoven groeiden gestaag, al bleef er nog een flinke groenstrook tussen de beide dorpskernen bestaan.

4.2 Projectlocatie en omgeving

Schapenweide

De Schapenweide, circa 12 hectare groot gelegen op de grens van Bilthoven en De Bilt, was voorheen onderdeel van klooster Oostbroek. Bij de noordelijke ontginningen werd ook de huidige Schapenweide gecultiveerd. Er heeft echter nooit veel bebouwing op gestaan. Aan het begin van de 19e eeuw is begonnen met de bouw van een boerderij op de Schapenweide. Deze boerderij staat er nog steeds. Aan de randen van het gebied – aan de Soestdijkseweg Zuid, Groenekanseweg en Antonie van Leeuwenhoeklaan – is in de loop van de 20e eeuw gebouwd. Zowel in de jaren voor de oorlog als vlak daarna zijn verschillende vrijstaande huizen en twee-onder-een-kap woningen



Schapenweide gezien vanaf de Antonie van Leeuwenhoeklaan



Schapenweide gezien vanaf de Antonie van Leeuwenhoeklaan

gerealiseerd. Tijdens de oorlog zijn verschillende woningen rondom de Schapenweide verwoest – onder andere door bombardementen van de geallieerden en neergestorte vliegtuigen. De ligging nabij de door de bezetters ingenomen vliegbasis Soesterberg zorgde tijdens de oorlog voor veel grond- en luchtgevechten. De meeste bebouwing direct om de Schapenweide komt uit de jaren '30. Het merendeel van de omliggende wijk is gebouwd tussen 1945 en 1965, waarin zowel Bilthoven als De Bilt snel zijn gegroeid in omvang en inwoneraantallen. De Groenekanseweg, de voormalige groene strook tussen De Bilt en Bilthoven, is inmiddels ook volgebouwd met meer moderne bebouwing (na 1945).

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

Halverwege de twintigste eeuw verhuisde het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIV) van Utrecht naar Bilthoven. Vanwege de beperkte ruimte die het onderzoeksinstituut had in de binnenstad van Utrecht werd gezocht naar een grotere locatie. Deze werd gevonden aan de Soestdijkseweg Zuid in Bilthoven. Met Marshall-gelden werd rond 1950 gestart met de bouw van een nieuw complex, waarvan de hoofdvolumes vandaag de dag nog steeds in gebruik zijn. Ook de Antonie van Leeuwenhoeklaan is rond die tijd ingericht als ontsluitingsweg. De Schapenweide dankt haar naam aan deze periode: toen het RIV zich vestigde ten noorden van de Antonie van Leeuwenhoeklaan werd de Schapenweide gebruikt als weide voor de proefdieren (voornamelijk schapen) van het RIV.

Vanaf 1953 groeit de productie van vaccins en sera snel. De oorspronkelijke gedachte was om zo onafhankelijk

te zijn van andere landen als het ging om vaccins en sera voor de eigen bevolking. De productie in Bilthoven groeide echter dusdanig snel dat het gehele militaire apparaat van de NAVO vaccins en sera van Nederland kon afnemen.

In de jaren vijftig en zestig werden grote successen geboekt in de ontwikkeling en productie van vaccins en de bestrijding van besmettelijke ziekten. De innovaties van de RIV-onderzoekers leidden tot voortdurende verbeteringen in het Rijksvaccinatieprogramma waardoor besmettelijke ziekten in Nederland onder controle zijn gekomen.

Vanaf de jaren zestig kreeg milieu-onderzoek een steeds belangrijker positie. In 1984 vond er daardoor een fusie plaats. Door samenvoeging van het RIV, het Rijksinstituut voor Drinkwater-voorziening (RID) en de Stichting Verwijdering Afvalstoffen ontstond het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Het gehele complex is ontworpen om gebruikt te kunnen worden als (militair) hospitaal. Door de oplopende spanningen tijdens de Koude Oorlog en de nucleaire ramp in Tsjernobyl (1986) werd de kans groot geacht dat er extra ruimte gereserveerd moest worden voor slachtoffers van nucleaire aanvallen. Uiteindelijk heeft er nooit een dergelijke (tijdelijke) transformatie plaatsgevonden.

4.3 Uitgangspunten cultuurhistorie

Kijkt men naar regionale structuren, dan is de ligging aan de Utrechtse Heuvelrug belangrijk. De diagonaal die het landschap van de Besloten Heuvelrug vormt kan hierbij als uitgangspunt genomen worden. De projectlocatie Schapenweide bevindt zich in dit

perspectief op de overgangszone van dekzandgordel naar de stedelijke invloedzone.

Wordt de Schapenweide op een lager schaalniveau benaderd, dan zijn de weteringen die ten behoeve van de ontginningen werden gegraven leidend. Vanaf de twaalfde eeuw werd vanuit klooster Oostbroek land richting het noorden ontgonnen. Daarvoor werden verschillende weteringen gegraven die vandaag de dag nog herkenbaar zijn in het stratenpatroon van Bilthoven. Zo is de Groenekanseweg aangelegd op de vroegere wetering. Deze structuren kenmerken zich door de oost-westelijke oriëntatie en kunnen leidend zijn bij toekomstige ontwikkelingen.

Kijkt men op het schaalniveau van gemeente De Bilt, dan kan ook de inrichting volgens de landgoederen leidend zijn. Het plangebied bevindt zich in het oorspronkelijke park van het landgoed Jagtlust. De oorspronkelijke opzet van het park is grotendeels verdwenen door ingrepen uit de twintigste eeuw in het plangebied, zoals de aanleg van het RIVM-terrein ten noorden van de Schapenweide. Binnen het plangebied bevinden zich echter nog enkele structuren die te herleiden zijn tot de parkaanleg van Jagtlust. Zo maakt de bomenlaan centraal op de Schapenweide deel uit van de aanleg van de buitenplaats Jagtlust. Ditzelfde geldt voor de open velden rondom deze bomenlaan. Aan de bomenlaan wordt een hoge cultuurhistorische waarde toegekend vanwege de relatie met de oorspronkelijke parkaanleg van de buitenplaats.



Bomenlanen op de Schapenweide

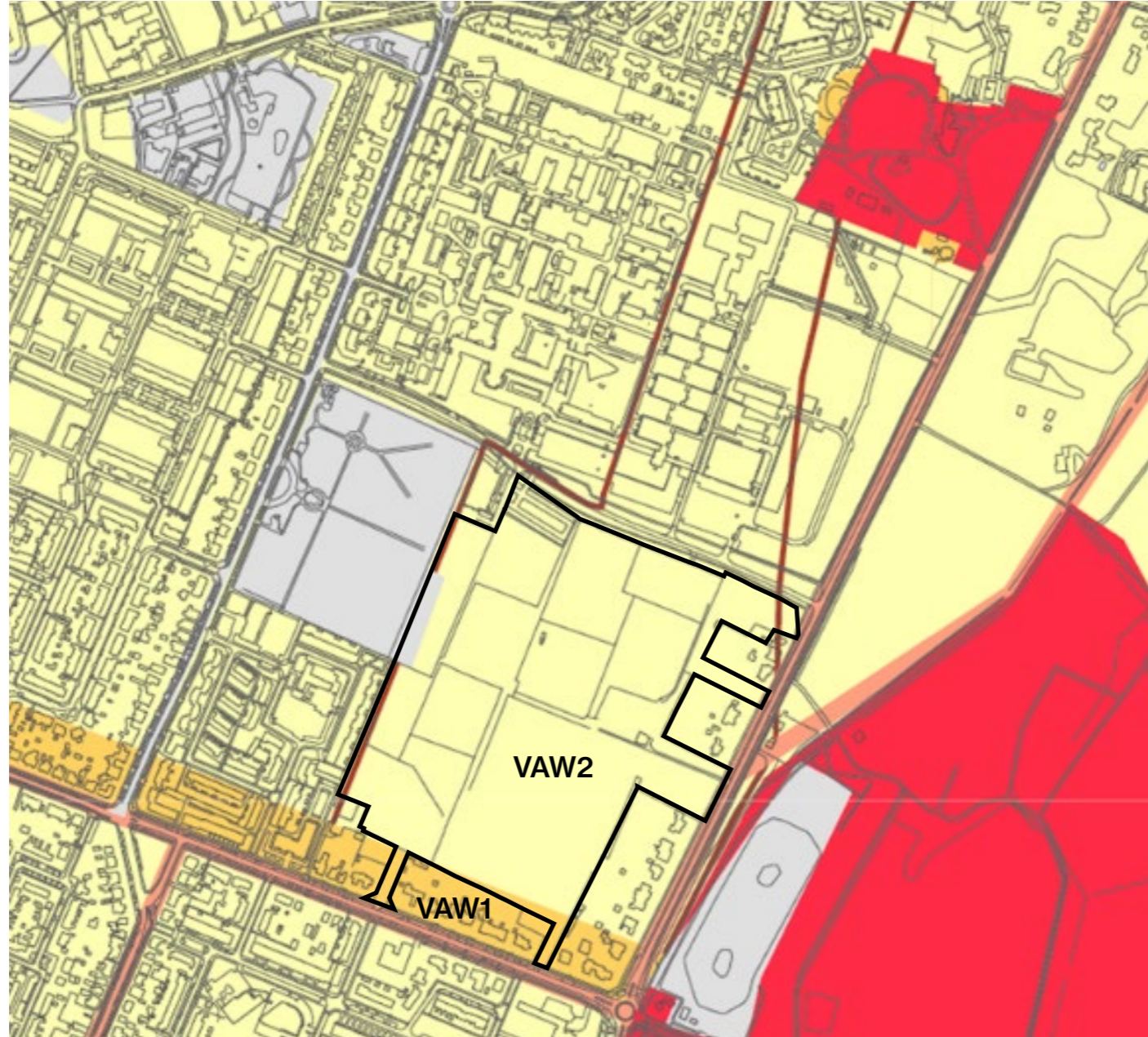
5. Planologische randvoorwaarden

5.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Omdat er sprake is van een voorgenomen functiewijziging – van agrarisch naar wonen of bedrijvigheid - zal er een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de projectlocatie.

5.2 Archeologie

De projectlocatie heeft een middelhoge tot hoge verwachte archeologische waarde (VAW2). Dit houdt in dat er niet dieper dan 50 centimeter onder maaiveld gewerkt mag worden en dat de ingreep niet groter mag zijn dan 500 vierkante meter. De bebouwing langs de Groenekansenweg is onderdeel van een historisch bebouingslint (VAW1). Dit houdt in dat er in deze zone niet dieper dan 30 centimeter onder maaiveld gewerkt mag worden en dat de ingreep niet groter mag zijn dan 100 vierkante meter. Aan de hand van een archeologisch bureauonderzoek wordt geadviseerd een Inventariserend Veldonderzoek te verrichten.



Archeologische beleidskaart (ABK) gemeente De Bilt

De gronden op de projectlocatie hebben allen een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft te maken met de historische gelaagdheid van het gebied die teruggaat tot de periode van het Laat Paleolithicum. Daarnaast is er een object geplaatst met cultuurhistorische waarde en worden verschillende bewoningsresten uit diverse periodes verwacht. Bodemingrepen moeten voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing én een recent uitgevoerd bodemonderzoek.

5.3 Water

Ten westen van de Soestdijkseweg Zuid en ten zuiden van de Antonie van Leeuwenhoeklaan ligt langs de houtwal een geïsoleerde tertiaire watergang. Deze watergang heeft een agrarische bestemming op de verbeelding. Voor tertiaire watergangen is een beschermingszone van twee meter van toepassing. Voor bouwen in en nabij de watergang is de Keur van het waterschap van toepassing.

Een deel van de Soestdijkseweg Zuid ligt in het 100-jaarsaandachtsgebied van het waterwingebied Beerschoten. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gelden aanvullende regels ter bescherming van het grondwater. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Op 23 oktober 2013 heeft in het kader van het opstellen van vigerend bestemmingsplan een Watertoets plaatsgevonden. Uit het advies kwam een drietal aandachtspunten naar voren. Ten eerste geldt het gebied momenteel als infiltratiegebied.

Toekomstige ontwikkelingen moeten ruimte bieden om deze functie van het gebied te behouden, opdat het rioleringsstelsel ontlast wordt. Ten tweede geldt er een beschermingszone om de tertiaire watergang in het noorden van de Schapenweide. Tot slot geldt dat toekomstige ontwikkelingen verplicht rekening moeten houden met waterwingebied Beerschoten.

Gelet op de Klimaatadaptatievisie en Water- en rioleringsplan en het Convenant Duurzame Woningbouw geldt dat de toekomstige ontwikkeling bestand moet zijn tegen hevige regen en droogte. Daarnaast moet de ontwikkeling hittebestendig zijn door o.a. schaduwvoorziening, Schapenweide dient tijdens hitte een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te bieden.

5.4 Natuurwaarden

De projectlocatie genst aan Natuurnetwerk Nederland. Direct ten oosten van de Schapenweide, grenzend aan de Soestdijkseweg Zuid, begint het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Eventuele ontwikkelingen op de Schapenweide dienen rekening te houden met deze waarden en kunnen in bijvoorbeeld bouwhoogtes beperkt worden.

5.5 Flora en fauna

Op basis van een quickscan wordt geconcludeerd dat beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, jaarrond beschermde vogels, reptielen en amfibieën mogelijk een vaste verblijfplaats hebben in het plangebied.

Er is tevens nader ecologisch onderzoek in 2018 gedaan waaruit blijkt dat de das vaste verblijfplaatsen

en foerageergebieden in op de projectlocatie heeft. Ook is er vastgesteld dat de, van ontheffing vrijgestelde, vos en bunzing gebruik maken van de projectlocatie. De hazelworm, levendbarende hagedis en jaarrond beschermde nesten van de buizerd zijn niet op de projectlocatie aangetroffen. Omdat deze situatie gesignaleerd is in een onderzoek uit 2018 en sindsdien de agrarische activiteiten gestopt zijn, is nader onderzoek nodig in een vervolgfase.

In april 2023 is een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat beschermde soorten uit Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en Nationaal Beschermde Soorten (Andere Soorten) mogelijk een vaste verblijfplaats hebben in het plangebied. De werkzaamheden hebben echter mogelijk effect op de das. Ten behoeve van een (eventuele) ontheffing op de Wet natuurbescherming is nader onderzoek benodigd.

Tevens is nader onderzoek benodigd ten behoeve van een eventuele goede ruimtelijke onderbouwing, of voor een ontheffing tijdelijke natuur (indien het plangebied minstens een jaar braak komt te liggen). De Schapenweide dient een habitat te bieden voor verschillende diersoorten. Aansluiten bij de ambities behorende bij het prestatieniveau zilver van het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht is hierbij het streven.

5.6 Geluidhinder

De ODRU heeft de geluidssituatie van het plangebied ten aanzien van wegverkeer voor 2025 inzichtelijk gemaakt. Afhankelijk van de exacte invulling van het

plangebied zal voor nieuwbouw van woningen mogelijk akoestisch onderzoek en het aanvragen van hogere waarden noodzakelijk zijn.

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Om hier invulling aan te geven heeft De Bilt besloten om een eigen geluidsbeleid op te stellen. Voor het verlenen van hogere waarden is in de loop van 2013 de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 58 dB. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Naast de beleidsregel hogere waarden is door de gemeente De Bilt in de eerste helft van 2012 de Geluidsnota vastgesteld. Bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit geluidbeleid. Actuele geluidhinderinformatie is te raadplegen via de geluidkaart van ODRU via het geoloket op www.odru.nl.

5.7 Luchtkwaliteit

Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden is een onderbouwing voor het onderdeel luchtkwaliteit noodzakelijk. Omdat voor Schapenweide geldt dat het grootschalige ontwikkelingen of gecombineerde ontwikkelingen zijn, is een onderzoek naar de luchtkwaliteit met behulp van berekeningen noodzakelijk.

Uit het advies van ODRU blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in het bestemmingsplangebied niet worden overschreden.

Dit betekent dat er wordt voldaan aan de wetgeving voor luchtkwaliteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De extra verkeersdruk op de Groenekanneweg en de Soestdijkseweg Zuid ten gevolge van de ontwikkelingen op de Schapenweide kunnen hier echter significante veranderingen in aanbrengen. Hierdoor is aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek gewenst. Via het geo-loket van het ODRU op www.odru.nl kan de actuele status van de luchtkwaliteit bekeken worden.

5.8 Externe veiligheid

De voorgestane ontwikkelingen op de projectlocatie Schapenweide worden niet belemmerd door groeps- of plaatsgebonden risico. Indien er in het kader van de Life science As bedrijven komen die werken met of voorzien worden van gevaarlijke stoffen, dan geldt er voor deze bedrijven een milieuzonering.

Raadpleging van de professionele risicokaart toont ten noordoosten van het plangebied een tankstation (bevi-inrichting). De PR-contouren beïnvloeden het plangebied niet. Dit geldt ook voor de enkele straten in de omgeving die zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Direct ten noorden van de Schapenweide en in het zuiden en westen van de projectlocatie bevinden zich enkele panden met de bestemming bedrijven (life science en health). Hiervoor geldt een milieucirkel van 100 meter (50 meter onder voorwaarden, zie vorig hoofdstuk), wat inhoudt dat er binnen 50 meter van deze bedrijven geen gevoelige bestemmingen zoals woningen gerealiseerd mogen worden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige functies zoals bedrijven. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid.

5.10 Kabels en leidingen

Op of onder de projectlocatie Schapenweide bevinden zich, voor zover bekend, geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkelingen.

De WION, ook wel grondroedersregeling genoemd, is op 1 juli 2008 in werking getreden. Sinds 1 oktober 2008 zijn gravers (grondroeders) verplicht om bij elke 'mechanische grondroering' een graafmelding bij het Kadaster te doen. Het maakt hierbij niet uit hoe diep er gegraven wordt. Een KLIC-meting is wel verplicht.

5.11 Duurzaamheid

In de ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit volgt uit paragraaf 2.3 van het Provinciaal beleid en de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Bij zowel het

bouwen als renoveren van panden is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Gestreefd wordt naar het prestatieniveau brons op basis van het Convenant Duurzame Woningbouw.

5.12 Mobiliteit

In 2023 is gestart met de herijking van het gemeentelijk verkeersmodel. Het huidige model dateert uit 2018 en de uitgangspunten hiervan zijn niet meer actueel. Het herijkte verkeersmodel wordt in september 2023 definitief afgerond. Alle relevante data zitten nu in het model, deze worden nu gevalideerd en gekalibreerd.

De eerste resultaten laten zien dat de huidige streefwaarden voor de Soestdijkseweg Zuid en de Groenekanneweg (westzijde) niet worden overschreden. De ontwikkelplannen zijn volgens het verkeersstromenmodel, eventueel met maatregelen, inpasbaar. De basis van het geactualiseerde model is gestoeld op aannames ten aanzien van regionale ontwikkelingen. Daarnaast zijn alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente meegenomen (met name woningbouw). Echter ook een ontwikkeling als het vertrek van het RIVM naar Utrecht Sciences Park heeft impact op de verkeerstromen en is meegenomen in de doorrekening. Het verkeersmodel is bij de verdere planvorming van Schapenweide randvoorwaardelijk. Dit aanvullend op het nog uit te voeren verkeerskundig onderzoek.



19e-eeuwse boerderij Schapenweide

6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

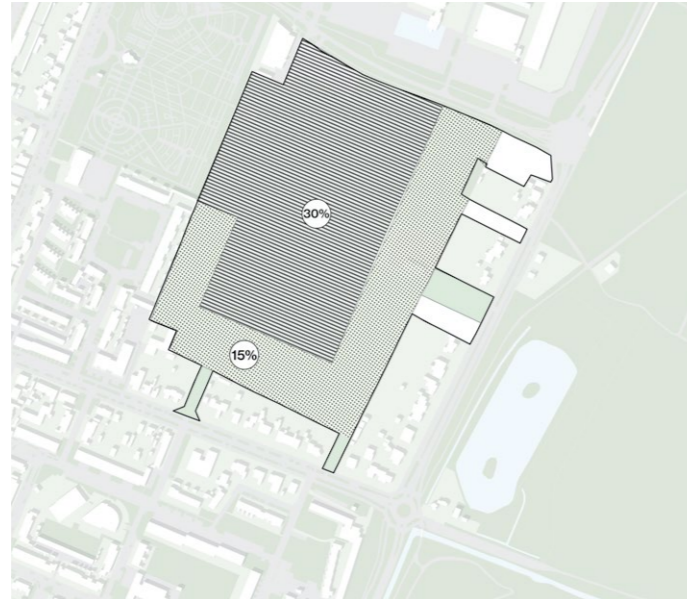
In hoofdstuk 2 is, als samenvatting, de randvoorwaardenkaart met een verkorte toelichting (legenda en teksten) opgenomen. Hieronder worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden nader toegelicht.

Het plangebied van de Schapenweide kent binnen één sterke entiteit twee deelgebieden. De indeling van deze deelgebieden is terug te voeren op de aansluiting met de ligging in de directe omgeving. Het binnenste deel van het plangebied wordt aangemerkt als 'het veld'. Hier staat een uitgebalanceerde ruimtelijke ontwikkeling voor ogen waarbij de waarden van het open veld met bijbehorende zichtlijnen op de groene kamerstructuur zijn gewaarborgd. Tussen het veld en de bestaande bebouwing ligt het deelgebied 'de rand'. De overgang tussen veld en rand wordt gevormd door een overgangszone. Daarnaast zijn op de Schapenweide twee cultuurhistorische elementen te vinden, namelijk de boerderij en de houtwallen, die van invloed zijn op de ruimtelijke indeling. Tot slot dient de Schapenweide op een aantal punten ontsloten te worden. De punten waarop aangesloten wordt op de bestaande infrastructuur en de interne ontsluitingswegen hebben invloed op de ruimtelijke indeling van de Schapenweide.

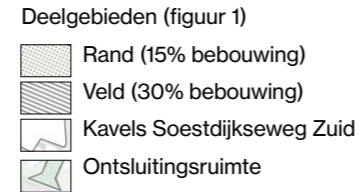
6.1 De rand

Ontwikkelingsruimte en kaderstelling

De bebouwing in de rand sluit qua verschijningsvorm aan bij de bestaande bebouwing in karakter, korrelgrootte en hoogte. De rand heeft een overwegend groen karakter, spiegelen van de bebouwing is omwille van het unieke karakter van Schapenweide niet gewenst. Als waarborging van de kwaliteiten en privacy van de bestaande omgeving wordt een zone



In 'de rand' wordt aansluiting gezocht op de omgeving.



In 'het veld' worden bestaande kamers versterkt.

vanaf de buitenste begrenzing aan oost en zuidzijde aangehouden.

Bebouwing

De bebouwing in de rand sluit aan bij de bestaande bebouwing in hoogte en bij voorkeur in korrelgrootte, maar niet per definitie in architectuurstijl. De bebouwingsdichtheid sluit aan bij de bestaande bebouwing. Hoe deze meters qua architectuur worden opgevuld is afhankelijk van het type bebouwing. Het gemiddeld maximaal bebouwd oppervlak van de rand is 15%. Voorkeur heeft een evenredige verspreiding.

Verschijningsvorm gebouwde omgeving

De rand zoekt qua verschijningsvorm de aansluiting met de bestaande gebouwde omgeving. Dit houdt concreet in dat de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving zoals op de Soestdijkseweg Zuid qua karakter - bouwhoogtes, korrelgroottes - terugkomt in de aangrenzende rand. Dit geldt niet voor de complete architectuurstijl (denk aan dakvormen). Hetzelfde geldt voor de rand aan de Groenekaneweg en de rand aan Bildzigt. Het ligt voor de hand dat er in signatuur en/of kleur- en materiaalgebruik enigszins wordt aangesloten op de omliggende bebouwing.

Inrichting buitenruimte

De rand heeft een groen karakter en een grotendeels groene inrichting. Het groen heeft een meer opgaand en geslotener karakter dan op het veld (meer bosachtige sfeer).

De rode functies (bebouwing en parkeren) schikken zich binnen deze sfeer. Clustering van rode functies op

kleine schaal wordt voorgestaan, geheel of grotendeels aaneengesloten rode functies in de rand zijn niet toegestaan.

Parkeren

De parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van ontwikkelingen in het deelgebied of op de totale projectlocatie dient binnen de grenzen van het plangebied opgelost te worden. Hierbij geldt dat dit niet ten koste mag gaan van het groene karakter van de rand. Minimaliseren van de visuele impact van parkeren op de openbare ruimte staat voorop. Mogelijke oplossingen kunnen zijn: parkeren op eigen terrein (en minimaal achter de voorgevelrooilijn), kleinschalig geclusterd parkeren uit zicht op binnenterrein of afgeschermd met groen, ondergronds of halfverdiept, in een gebouwde parkeeroplossing op maaiveld (onder gestapeld volume). Indien deelgebied de rand niet voldoende ruimte biedt door nieuwe bebouwing, kan de parkeerbehoefte ook op deelgebied het veld worden opgelost. Conform het prestatieniveau zilver van Convenant Duurzame Woningbouw geldt dat er maximaal 75% van de CROW parkeernorm aan parkeerplaatsen mag worden gerealiseerd.

Aanvullend is de ambitie om een passend aandeel van de bewoners een deelmobiliteitsconcept aan te bieden. De wens bestaat om Schapenweide zoveel als mogelijk autoluw te realiseren en wordt door de gemeente ingezet op flankerend beleid om te voorkomen dat er sprake is van een verplaatsing van het parkeren naar omliggende wijken.

6.2 Het veld

Ontwikkelingsruimte en kaderstelling

Deelgebied 'het veld' grenst middels een overgangszone aan de oost, zuid, en een deel van de westzijde aan deelgebied 'de rand'. Aan de noordzijde vormt de Antonie van Leeuwenhoeklaan de grens. De resterende grens aan de westzijde wordt gevormd door Begraafplaats Brandenburg. In dit deelgebied is, zoals de naam al doet vermoeden, de bebouwing geplaatst op een veld. Hierdoor heeft het deelgebied een groen en open karakter met doorzichten tussen de bebouwing over het veld en op (bestaande) groene kamerstructuren. Hoewel het veld als één entiteit beschouwd wordt, zijn er meerdere kamers te onderscheiden door de aanwezige houtwallen.

Verschijningsvorm gebouwde omgeving

De bebouwing manifesteert zich hier hoofdzakelijk als losse bebouwingsobjecten op een open en doorlopend maaiveld. Op meerdere plekken zijn doorzichten van en naar de groenstructuren en de overgangszone. Dus verschillende zichtlijnen dwars over het maaiveld. Dit draagt bij aan de beleving van de groene setting. Het optillen van het maaiveld is in principe mogelijk, waarbij het effect van een doorlopend maaiveld wordt gewaarborgd. Het optillen van het maaiveld heeft vooral een kwalitatieve doelstelling t.b.v. van het 'wegwerken' van functies waardoor er minder visueel (nadelig) effect is op de openbare ruimte. Het daarbij tevens verhogen van de maximale bouwhoogte is niet de bedoeling.

Bebouwing

Deelgebied 'het veld' kent een stedelijker karakter dan de rand en kan als zodanig intensiever bebouwd

worden. Als gemiddeld maximaal bebouwd oppervlak geldt voor het veld een percentage van 30%. Voor het gehele veld geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter en 20 meter aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan. Inclusief de mogelijkheden tot, goed ingepaste, hoogteaccenten tot maximaal 25 meter. Doordat de bebouwing als losse objecten in het veld staan is ten opzichte van de rand een grotere korrelgrootte mogelijk. Bebouwing dient te worden opgevat als een eenduidig volume (appartementenblok, kantoorblok), of een beperkte clustering van (grondgebonden) woningen en dergelijke. De korrelgrootte is groter dan in de rand, maar nog altijd beperkt. Verder is de lengte en breedte van volumes beperkt en refereren deze ook aan de Biltse schaal. Dus geen lange woningrijen, grote bouwblokken, logge en lompe grootschalige bouwvolumes.

Inrichting buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte kent een open en groen karakter. Bij de voorgestane ontwikkelingen dient een ontwerp voor de buitenruimte te worden opgesteld. Hierin zijn tenminste de zichtlijnen over het veld richting de groenstructuren opgenomen, alsmede de interne langzaam verkeersontsluitingen (fiets- en voetganger).

Parkeren

Er wordt gestreefd naar het minimaliseren van de visuele impact van parkeren op de openbare ruimte. Daarnaast wordt parkeren per ruimtelijke eenheid opgelost. Dit kan een woning, gebouw, klein cluster woningen of buurtje zijn. (Woon)straten met aan weerszijden langsparkeren zijn bijvoorbeeld niet wenselijk. Mogelijke oplossingen kunnen zijn: parkeren op eigen terrein (en minimaal achter de voorgevelrooilijn), kleinschalig geclusterd parkeren uit zicht op binnenterrein of afgeschermd met groen,

ondergronds of halfverdiept, in een gebouwde parkeeroplossing op maaiveld (onder gestapeld volume). Conform het prestatieniveau zilver van Convenant Duurzame Woningbouw geldt dat er maximaal 75% van de CROW parkeernorm aan parkeerplaatsen mag worden gerealiseerd. Aanvullend is de ambitie om een passend aandeel van de bewoners een deelmobiliteitsconcept aan te bieden.

6.3 Overgangszone

Kaderstelling

De overgang tussen de deelgebieden ‘de rand’ en ‘het veld’ wordt gevormd door een overgangszone. Deze overgangszone is een functionele scheiding met daarin verwerkt de ontsluitingsweg en bijbehorende infrastructuur. Concreet betekent dit dat de overgangszone een doorsnede heeft van 25 meter. De wijze waarop de ontsluiting in deze groene zone wordt gelegd is vrij. Dit mag zodoende overal hetzelfde zijn, maar biedt ook ruimte voor een afwisselende of speelse oplossing. De overgangszone is vrij van bebouwing. Parkeren dient zoveel mogelijk in de deelgebieden ‘de rand’ of ‘het veld’ opgelost te worden.

6.4 Cultuurhistorische elementen

Boerderij

Hoewel er nauwelijks bebouwing op de Schapenweide heeft gestaan in de lange geschiedenis van het gebied, is er één element aan te wijzen wat extra aandacht verdient. Aan de oostzijde van de projectlocatie, ter hoogte van Soestdijkseweg Zuid 119, bevindt zich een boerderij met bijbehorende opstallen uit de 19e eeuw. Voor zover bekend is dit de enige bebouwing die de Schapenweide ooit rijk is geweest. Juist omdat er weinig andere elementen zijn die de Schapenweide typeren, en de boerderij voor veel omwonenden een

karakteristiek herkenningspunt is, wordt de boerderij als cultureel waardevol omschreven. De wens is dan ook om de boerderij te behouden, waarbij de mogelijkheid ontstaat om rondom de boerderij een ruimte te creëren voor bijvoorbeeld publieks- of speciale functies.

Een voorbeeld is een ontmoetingsplek voor omwonenden of werkenden in de directe omgeving. Hiermee krijgt de omgeving van de boerderij een (semi-) openbare functie en kan het meerwaarde bieden voor zowel de direct omwonenden als de omgeving. Naast voornoemde planologische randvoorwaarden is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze hebben betrekking op de relatie met de directe omgeving van de projectlocatie.

Groene kamerstructuren

Op de Schapenweide is een historische groene kamerstructuur aanwezig. Deze houtwallen hebben een ruimtelijke kwaliteit en worden bovendien zeer gewaardeerd door omwonenden. Zodoende dienen deze bomen behouden te blijven. De bomenrij loopt van noord naar zuid recht over de Schapenweide. Ter hoogte van de boerderij loopt een tweede bomenrij van oost naar west. Gezamenlijk vormen deze een historische houtwal. Wanneer de oost-west lijn van de groenstructuur wordt doorgetrokken, doorkruist de groenstructuur de Schapenweide als geheel en geeft zo een natuurlijke ruimtelijke indeling aan de Schapenweide. Zodoende dienen deze houtwallen behouden te blijven en is het doortrekken van de groenstructuur aan de westzijde gewenst. De groenstructuur grenzend aan de achtertuinen van de woningen langs de Soestdijkseweg Zuid blijven ook behouden, omdat deze aansluiten bij het groene karakter van ‘de rand’ en bijdragen aan een passende overgang.

6.5 Ontsluiting

Antonie van Leeuwenhoeklaan

Het zoekgebied voor nieuwe hoofdontsluitingen van de Schapenweide bevindt zich ten noorden van de projectlocatie, aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan. De exacte plek en hoeveelheid aanknopingspunten zijn nader te bepalen. Door de hoofdontsluiting op de Antonie van Leeuwenhoeklaan aan te sluiten wordt het autoverkeer zo veel mogelijk via de noordzijde de projectlocatie ingeleid.

Soestdijkseweg Zuid

Voor het aansluiten van de Schapenweide op de Soestdijkseweg Zuid is een indicatieve ruimtelijke reservering opgenomen. Gezien de huidige belasting van de Soestdijkseweg Zuid is dit niet de primaire zoekrichting. Definitieve invulling vraagt om verkeerskundig onderzoek tijdens planontwikkeling.

Groenekanseweg

Er zijn twee mogelijke punten om middels een fietsontsluiting aan te sluiten op de Groenekanseweg. Hiervoor zijn twee indicatieve locaties opgenomen. Er dient rekening gehouden te worden met een calamiteitenontsluiting op de Groenekanseweg.

Beatrixlaan

De wens bestaat om aan het westen van het plangebied een of meerdere verbindingen te maken voor voetgangers en / of fietsers.

Interne ontsluiting

De interne gebiedsontsluiting voor het autoverkeer dient in de groene overgangszone tussen ‘de rand’ en ‘het veld’ te worden opgelost. Hier kan ook de ontsluiting van het langzaamverkeer aan worden

gekoppeld. Daarnaast dienen er twee langzaam verkeersroutes over de Schapenweide gerealiseerd te worden langs de cultuurhistorische groenstructuur. Vanaf de Antonie van Leeuwenhoeklaan richting de Groenekanseweg, tot deze weer aansluit op de overgangszone. En vanaf de boerderij richting de 1e Brandenburgerweg, aansluitend op de Beatrixlaan. Door de langzaam verkeersontsluiting te koppelen aan de historische groenstructuur wordt deze meer ervaren en worden de bestaande lijnen in het landschap verder geaccentueerd, voor de verdere invulling is het zeer belangrijk om dit zorgvuldig in te passen met zo veel mogelijk behoud van de groene kamerstructuur.

Dit document is een samenwerking van gemeente De Bilt, het Rijksvastgoedbedrijf en INBO.

Gemeente De Bilt

Soestdijkseweg Zuid 173
3721 AB Bilthoven
T +31 (0)30 228 91 22

Rijksvastgoedbedrijf

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
T +31 (0)88 115 80 00

INBO

Kon. Wilhelminaplein 29
1062 HJ Amsterdam
T+31 (0)20 421 2422

