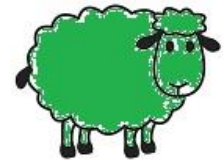


Vereniging Schapenweide Groen!



Gemeente De Bilt
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

De Bilt, 28 september 2020

Onderwerp: inspraakreactie Ontwikkelperspectief Schapenweide

Geacht college,

Het ontwikkelen van de Schapenweide raakt iedereen in de gemeente De Bilt. Het is de grootste uitbreiding in de gemeente sinds de aanleg van De Leijen eind jaren '70. De vereniging Schapenweide Groen! (hierna: de Vereniging), opgericht 16 april 2019, heeft ruim 60 leden en behartigt de belangen van de bewoners van de ruim 30 adressen op de Soestdijkseweg Zuid en Groenekanseweg. Voor ons als direct omwonenden van de Schapenweide heeft de ontwikkeling vergaande gevolgen. Wij zijn om die reden belanghebbend bij deze plannen. Het raakt direct aan onze woonomgeving, ons woongenot en onze leefbaarheid.

Hierbij dient de Vereniging een inspraakreactie in op het concept Ontwikkelperspectief Schapenweide, dat van 31 augustus 2020 tot en met 12 oktober 2020 ter inzage ligt. Wij werken nauw samen met de Bewonersvereniging Groenekanseweg, waarin de bewoners van de Groenekanseweg tussen de Biltse Rading en de Soestdijkseweg Zuid zijn verenigd. Die samenwerking heeft geleid tot een gezamenlijke onderbouwing die integraal onderdeel is van de inspraakreactie van beide verenigingen.

Dit concept Ontwikkelperspectief is onaanvaardbaar. Het biedt veel te weinig kaders voor de ontwikkeling van het gebied, waardoor er enorme bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden en een enorme verstedelijking kan plaatsvinden. Dat is zeker niet onrealistisch: zie de afbeeldingen en aantallen in onze Ruimtelijke verbeelding in **bijlage 1**. Ons standpunt is daarom dat het in zijn huidige vorm niet door de gemeenteraad kan en mag worden vastgesteld.

Onze belangrijkste redenen voor dit standpunt zijn:

- De kans om op deze plek iets moois te ontwikkelen wordt door de gemeente uit handen gegeven. De gemeente kan met het Ontwikkelperspectief in zijn huidige vorm geen regie houden als een projectontwikkelaar aan de slag gaat. Het bevat te weinig harde randvoorwaarden om de ontwikkeling te sturen.
- De wensen van en belangen van de direct omwonenden zijn genegeerd. Ook al wordt gepretendeerd dat er participatie is geweest, dat was zeker niet op het niveau van meedenken. Na diverse moties en amendementen van de gemeenteraad in 2019 en 2020 werd opnieuw om meedenken gevraagd. Sindsdien is niet eens het niveau 'meeweten' gehaald, ondanks herhaalde pogingen van onze kant.

- De gemeenteraad heeft in diverse moties en amendementen gevraagd om een adequate verkeersafwikkeling (resp. nov. 2018, juli 2019, juli 2020), om serieuze participatie (juli 2019, nov 2019 m.b.t. begraafplaats) en om onderzoek naar nieuwe woonconcepten (juli 2020); de resultaten daarvan zijn-genegeerd. In wezen is ook de rol van de gemeenteraad dus niet gerespecteerd.
- Het concept Ontwikkelperspectief ademt de sfeer van een reclamefolder bedoeld om enkel de financiële belangen van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna "RVB") te dienen.
- De "bebouwingsvrije zone" aan de randen van het gebied is een farce. Deze zone kan namelijk ook ingevuld worden met parkeerplaatsen, wegen en bijgebouwen. Wat ons betreft en zoals steeds door ons benadrukt, vragen wij om een volledig groene, bosachtige buffer van minimaal 20 meter diep, die een natuurbestemming krijgt, zonder bouw- of parkeermogelijkheden.
- Het concept Ontwikkelperspectief geeft veel ruimte voor verstedelijking, veel beton en hoogbouw. Er is geen enkele sturing op een groene, dorpsachtige wijk of groene campus. De bouwhoogtes zijn veel te royaal. Indien wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, zou een nokhoogte van 9 meter in de rand passender zijn; voor het gehele veld 12 meter. Dat is noodzakelijk voor een wijk die past bij het karakter van Bilthoven Zuid.
- Voor het life science deel van het te ontwikkelen gebied zijn hekken, prikkeldraad, hoge lampen, of zelfs een geheel afgesloten terrein met permanente bewaking mogelijk. Dat is voor ons onacceptabel.
- De verkeersproblematiek in de omliggende wijken zal door de ontwikkeling van de Schapenweide ontoelaatbaar toenemen (dit wordt bevestigd in een verkeerskundig advies, zie **bijlage 2**). Het verkeer afkomstig van de nieuw te ontwikkelen wijk moet altijd komen en gaan via de wegen in de omgeving, die daardoor zonder meer extra worden belast. Uit het concept Ontwikkelperspectief wordt duidelijk dat de ontwikkelaar enkel verantwoordelijk is voor de verkeersafwikkeling in het gebied. De verkeersproblematiek in de omgeving is en blijft enkel de verantwoordelijkheid van de gemeente. Met alle praktische en financiële gevolgen van dien.
- Life science in de vorm van productie of laboratoria waar risicovolle activiteiten plaatsvinden, is ongewenst in een woonwijk en zou niet uitgebreid moeten worden.
- Het programma voor life science wordt onvoldoende gespecificeerd en er wordt niet overtuigend aangetoond dat er behoefte is aan 50.000 m² bvo additioneel voor life science, zeker gezien de wereldwijde economische crisis als gevolg van corona en de circa 80.000 m² bvo die vrijkomt en verdere ontwikkelingsmogelijkheden op het RIVM terrein.
- In het concept Ontwikkelperspectief staan onvoldoende waarborgen om de leefbaarheid en gezondheid van zowel omwonenden als nieuwe bewoners te garanderen.

Onze inspraakreactie bestaat uit een algemeen deel en een onderbouwing. In het algemene deel beschrijven wij onze opmerkingen op hoofdlijnen. In de onderbouwing zijn de onderdelen per thema nader toegelicht en onderbouwd. In de onderbouwing worden ook aanpassingsvoorstellen gedaan en vragen gesteld. Verder wordt in de onderbouwing naar diverse bijlagen verwezen. De onderbouwing van onze inspraakreactie en die van Bewonersvereniging Groenekanseweg De Bilt is gelijk. Zowel de onderbouwing als de bijlagen zijn integraal onderdeel van onze inspraakreactie.

Het ontbreekt aan visie en durf

Het Ontwikkelperspectief is een wezenlijk document waarin de gemeente de kans heeft om een heldere visie op de ontwikkeling van de Schapenweide neer te leggen en de blik te richten op de toekomst van het wonen en werken in De Bilt. Helaas is hiervan niets te zien in dit concept. Voor een toekomstige

ontwikkelaar zou klip en klaar moeten zijn wat de gemeente voor ogen heeft. Het Ontwikkelperspectief bevat geen visie en geeft onvoldoende invulling aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor wonen, werken, verkeer, groen, biodiversiteit en energie. Er spreekt geen durf uit om met deze nieuwe ontwikkeling iets wezenlijks bij te dragen aan een duurzame en leefbare toekomst voor De Bilt.

Maar erger nog, de gemeente geeft de regie uit handen en lijkt de oren te laten hangen naar de winstmaximalisatie-doelstelling van het Rijksvastgoedbedrijf. Een toekomstige projectontwikkelaar krijgt alle ruimte om de opbrengst te maximaliseren (zie Ruimtelijke verbeelding, **bijlage 1**). Waar de "marktconforme variant" laat zien wat een ontwikkelaar zal doen die nog enig oog heeft voor leefbaarheid, maakt de "maximale variant" duidelijk dat een ontwikkelaar die hiervoor kiest, een hogere prijs kan betalen voor de Schapenweide. Dus als de Schapenweide verkocht wordt aan de hoogste bidder is het zeer waarschijnlijk dat we de maximale variant krijgen of iets vergelijkbaars. Dat het RVB bij de biedboekprocedure verplicht is te verkopen aan de hoogste bidder (zoals ons is verteld door het RVB), is bovendien niet geheel juist. De gemeente kan wel degelijk via een voorselectie eisen stellen aan de planvorming. Er zijn goede voorbeelden in Zeist en Utrecht met de verkoop van bezit van de RVB. Ook kunnen verplichtingen worden opgenomen dat de ontwikkelaar meebetaalt aan openbare ruimte, natuur, bovenwijkse verkeeroplossingen, etcetera. Dat alles is nu niet opgenomen en kan daarmee in een later stadium niet meer worden gerealiseerd. Wij pleiten ervoor om ook kwalitatieve selectiecriteria te hanteren in de biedboekprocedure en gebruik te maken van een voorselectie, waarbij gewaarborgd wordt dat genoemde aspecten voldoende worden betrokken.

Ga voor een groene, ecologische, duurzame ontwikkeling

Groen is van groot belang voor ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie (opvang van regenwater en tegengaan van hittestress en droogte), gezondheid (bewegen, spelen en ontmoeten), leefbaarheid (opname fijnstof en minder omgevingsgeluid) en biodiversiteit. Ook in de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 wordt op pagina 25 de groene identiteit van de gemeente als een belangrijke kwaliteit genoemd. Verder heeft de gemeente in diverse beleidsdocumenten vastgelegd dat de ecologische structuren moeten worden versterkt, de biodiversiteit en duurzaamheid moeten worden bevorderd. Het concept Ontwikkelperspectief staat hierop haaks want er is weinig van het eigen beleid van de gemeente in terug te zien. Voor groen, natuur en biodiversiteit moeten concrete ambities en kwaliteitseisen worden opgenomen en dat zou tevens als kader moet worden opgenomen voor de biedboekprocedure en de nadere planuitwerking.

De groene buffer is essentieel

Het ontwikkelen van de Schapenweide zal onvermijdelijk negatieve gevolgen hebben voor de biodiversiteit, de ecologische relatie met NNN gebied Houdringe en het bieden van een vaste verblijfplaats aan beschermde diersoorten. In plaats van de huidige "bebouwingsvrije zone" pleiten wij daarom voor een groene bosachtige bufferzone aan de randen van het gebied van minimaal 20 meter, die als ecologische corridor plaats kan bieden aan dieren en kan fungeren als natuurlijke klimaatbuffer. Voor alle direct omwonenden, in het bijzonder van de Groenekanseweg en Soestdijkseweg-Zuid kan een groene bufferzone zorgen voor het borgen van de privacy aan de achterzijde en het enigszins compenseren van geluidhinder en luchtverontreiniging aan de drukke voorzijde. Deze buffer met natuurbestemming zou in mandeligheid kunnen worden uitgegeven aan de omliggende bewoners, die tevens het beheer zouden kunnen verzorgen. Deze oplossing draagt tevens bij aan een versterking van het gemeenschapsgevoel en sociale cohesie. Een groene buffer biedt een aangenaam en gezond woon- en leefklimaat voor huidige en toekomstige bewoners.

Gezondheid, leefbaarheid en veiligheid

De gezondheid, leefbaarheid en veiligheid van huidige omwonenden mag niet benadeeld worden door de ontwikkeling van de Schapenweide. Er is – ook zonder ontwikkeling van de Schapenweide – al sprake van toenemende verkeersintensiteiten en daarmee samenhangende verkeersonveiligheid, geluidsbelasting en gezondheidseffecten. Structurele verkeersmaatregelen zijn wat ons betreft een absolute voorwaarde voor welke mogelijke ontwikkeling dan ook op de Schapenweide. Het is noodzakelijk dat de gemeente in deze fase geïnteresseerde ontwikkelaars volledig en transparant over de verkeersproblematiek informeert. Dat houdt wat ons betreft in of uitstel tot het verkeersprobleem is opgelost of dat een goede verkeersafwikkeling in het Ontwikkelperspectief als belangrijk voorbehoud wordt gepresenteerd en dat wordt benadrukt dat er nog geen zicht is op de effectieve en haalbare infrastructurele maatregelen.

Als er al uitbreiding van Life Sciences zou moeten plaatsvinden op de Schapenweide, zou die beperkt moeten blijven tot het noordwestelijke deel tegenover de hoofdingang van het RIVM en dient de veiligheid maximaal gewaarborgd te worden (geen productie-activiteiten en laboratoria waar risicovolle activiteiten plaats kunnen vinden). Lichtvervuiling en geluidsoverlast van eventuele bedrijvigheid moet vermeden worden. Het is volstrekt onduidelijk wat voor soort life-science bedrijvigheid mogelijk is op de Schapenweide. Bovendien toont een recent incident met het vrijkomen van een poliovirus vanaf het Antonie van Leeuwenhoekterrein aan dat er sprake is van risico's voor omwonenden bij de voorgestelde life-science bedrijven. Met het oog daarop zouden in het Ontwikkelperspectief strikte randvoorwaarden ten aanzien van veiligheid moeten worden opgenomen en er zouden strikte voorwaarden moeten gelden voor het soort bedrijven dat zich mag vestigen.

Participatie

De Vereniging heeft zich tot nu toe zeer constructief opgesteld, maar we moeten helaas constateren dat dit weinig effect heeft gehad. Het college heeft geen gehoor aan onze oproep gegeven (en die van de gemeenteraad) om het meedenken serieus vorm te geven in het traject tot aan de vaststelling van het OP. Het huidige concept OP is voor ons onacceptabel. Van onze randvoorwaarden (zie www.schapenweidegroen.nl en meerdere malen gecommuniceerd in inspraakreacties, zie **bijlage 11**) is vrijwel niets terug te zien. We voelen ons geschokt omdat er geen enkele vorm van participatie is geweest op het niveau van meedenken (zie **bijlage 16**: chronologisch overzicht contact vereniging met gemeente). Daar waar er “gesprekken zijn gevoerd met omwonenden en belanghebbenden” gaat het om gesprekken op ons initiatief, waarbij wij geen informatie over de inhoud van het OP hebben gekregen, noch is er enige inhoudelijke inbreng van onze kant mogelijk geweest. Dat wat nu als participatie en meedenken wordt bestempeld waren de twee inloopbijeenkomsten van 2017 en 2018, die destijds als ‘meeweten’ waren bedoeld (zie **bijlage 13**: participatiekalender gemeente). De gemeente beweert echter dat er sprake is geweest van inbreng van omwonenden. Wat daarvan in het OP is meegenomen is voor ons onzichtbaar en daarbij nooit gecommuniceerd. Na deze bijeenkomsten is er **geen enkele informatie** vanuit de gemeente meer geweest naar omwonenden (zie **bijlage 16**). Wij zijn blijven proberen om het gesprek te voeren, maar van al onze mondelinge en schriftelijke inbreng is niets terug te zien in het concept.

Wat zouden wij graag zien op de Schapenweide:

- een kleinschalige, duurzame en groene wijk met een dorpsachtig karakter, waarbij de bouwhoogtes voor iedere rand en kamer vergelijkbaar zijn met de bestaande bebouwing ter plaatse;
- een groene, bosachtige buffer met natuurwaarde en zonder enige vorm van bebouwing/bestrating langs alle randen van de Schapenweide;
- een verkeersgeneratie die ook voor de omliggende straten en wijken aanvaardbaar is;
- dat leegstand voorkomen wordt, zowel op het RIVM terrein als op de Schapenweide; geen life science dus als nut en noodzaak niet is aangetoond en life science beperken tot RIVM terrein.

Wij willen als direct omwonenden serieus genomen worden en we willen dat onze inbreng herkenbaar wordt meegenomen in het ontwikkelperspectief. Expliciet zou benoemd moeten worden in het Ontwikkelperspectief dat voor de planvorming (volgend op verkoop Schapenweide door RvB) het participatieniveau naar het niveau meewerken of co-creatie wordt verhoogd. Betrokkenen en belanghebbenden werken dan daadwerkelijk intensief samen met medewerkers van de gemeente en ontwikkelaar en leveren gezamenlijk een ontwerp dat ter besluitvorming aan het college of de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Tot slot

Dit concept Ontwikkelperspectief kan niet worden aangeboden aan de gemeenteraad. Op cruciale punten ontbreekt het aan visie en concrete spelregels voor een toekomstige ontwikkelaar. In het belang van iedereen in De Bilt moet het college van B en W van de gemeente zelf de regie nemen over de ontwikkeling van dit enorme project. Als dit nu niet gebeurt, kunnen de negatieve (financiële) gevolgen enorm zijn. Visie en ambitie zijn daarbij noodzakelijk. Er moeten betere afspraken met het RVB worden gemaakt, waarbij minimum kwaliteitseisen, harde randvoorwaarden en het toevoegen van selectiecriteria voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid worden toegevoegd.

Door de manier waarop dit Ontwikkelperspectief tot stand is gekomen, voelen wij ons als omwonenden geschokt en is ons vertrouwen zwaar geschaad. Hoewel wij steeds geprobeerd hebben om als weldenkende en redelijke burgers te participeren in het proces, werd ons dit steeds onmogelijk gemaakt door onwelwillendheid van het huidige college. Voor dit Ontwikkelperspectief is nu geen enkel draagvlak. Met alle bewonersgroepen uit de directe omgeving zijn wij van mening dat er alsnog invulling moet worden gegeven aan het participatieniveau 'meedenken' door opnieuw in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,
Namens Vereniging Schapenweide Groen!



Edith Roefs, voorzitter
Erik Hitters, secretaris
Dagmar Jonkman, penningmeester
Nico Stuij, bestuurslid
Kasper Florschütz, bestuurslid
Dieuwke Janssen, bestuurslid