



ONTWIKKELAARS
VAN IMPACT

Participatieplan Schapenweide Bilthoven

27 November 2025
Anneke Jongerius AM

AM⁺

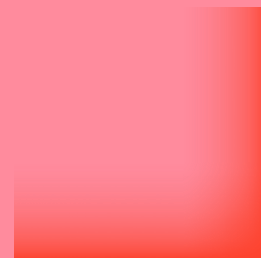
Inhoudsopgave

- Context
- Onze aanpak
- Meewerkgroep





Context



Geschiedenis

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft i.s.m de gemeente De Bilt een tender uitgeschreven voor de graslanden van de Schapenweide en een ongebruikt deel van de begraafplaats. Deze gronden samen heten 'De Schapenweide'. Er is een ontwikkelperspectief opgesteld door de gemeente en het RVB. Hiervoor heeft participatie plaatsgevonden door de gemeente. Omwonenden hebben zich hierbij destijds verenigd in de "Schapenweide Groen". Schapenweide Groen heeft een nauwe samenwerking met de bewonersvereniging Groenekanseweg De Bilt.

AM is door het RVB en de gemeente De Bilt voor deze tender geselecteerd en partijen hebben 9 mei 2025 gezamenlijk de koopovereenkomsten getekend.

Kaders

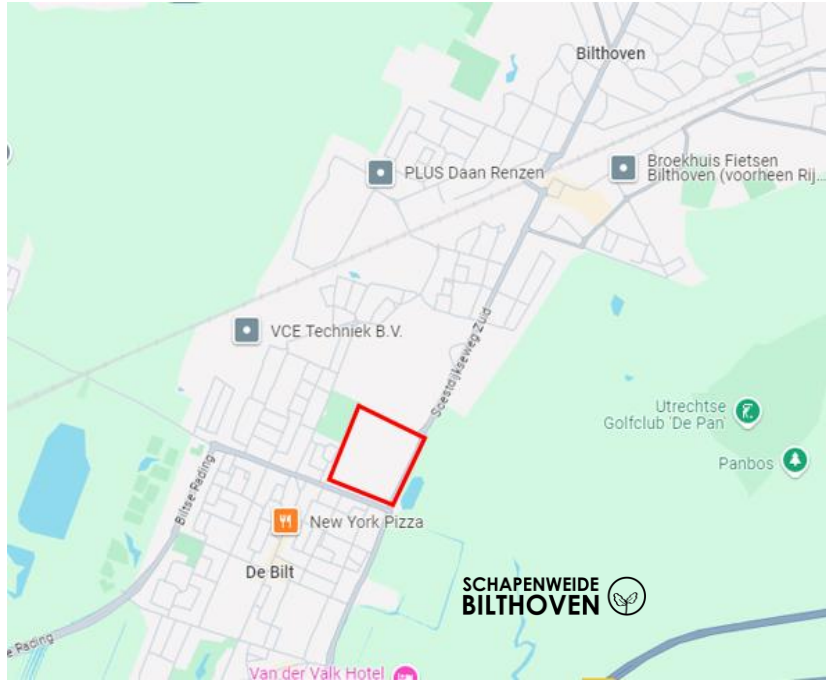
AM is grondeigenaar van de Schapenweide en staat aan het begin van de ontwikkeling. AM wil een zorgvuldig participatietraject doorlopen met de omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Met hun kennis en input verrijken we de ontwikkeling. Hoe we dit gaan doen, staat beschreven in dit plan. De Nota participatiebeleid gemeente De Bilt 2024 en het Ontwikkelperspectief 2024 vormen de basis voor dit plan. Dit participatieplan is de leidraad, het geeft onze werkwijze aan en de kaders van de participatie.

De gemeente heeft in het ontwikkelperspectief beschreven dat voor het thema groen meewerken en voor de andere thema's minimaal meedenken vereist is. AM wil de meewerkgroep ook betrekken bij de gebiedsvisie, het stedenbouwkundig plan, het verkeersplan, de inrichting openbaar gebied en het groenplan. De gemeente neemt geen zitting in de meewerkgroep maar kan als toehoorder bij de bijeenkomsten aansluiten.

Hoe de participatie op de verschillende onderwerpen plaats zal vinden, wordt in hoofdstuk 3 geduid maar kan ook in een later stadium flexibel worden ingevuld in afstemming met de gemeente en de meewerkgroep. Het participatieplan zal onderdeel uitmaken van het RO-proces.



Locatie



De Schapenweide' wordt begrensd door de Brandenburgerweg, de Antonie van Leeuwenhoeklaan, de Soestdijkseweg Zuid en de Groenekanseweg.

In het Ontwikkelingsperspectief wordt het projectgebied 'De Schapenweide' verdeeld in twee beoogde plandelen:

- Noordelijk deel: life science park
- Zuidelijk deel: woningbouw

Voor dit participatieplan wordt gekeken naar beide plandelen.

Programma



Programma

In het ontwikkelperspectief wordt het projectgebied in twee plandelen verdeeld; wonen en Life Science. Het programma dient nog verder uitgewerkt te worden.

Met stakeholders zoals het USBP en het Utrechts Landschap wordt contact onderhouden en worden diverse ontwikkelingen en visies afgestemd.

Voor het toekomstige woningbouwplan geldt een onderverdeling conform het ontwikkelperspectief:

- 30% sociale huurwoningen
- 30% middenhuur
- 40% vrije sector woningen (waarvan min. 6% betaalbare koop tot NHG-grens). Betaalbare koop wordt dus gezien als vrije sector.



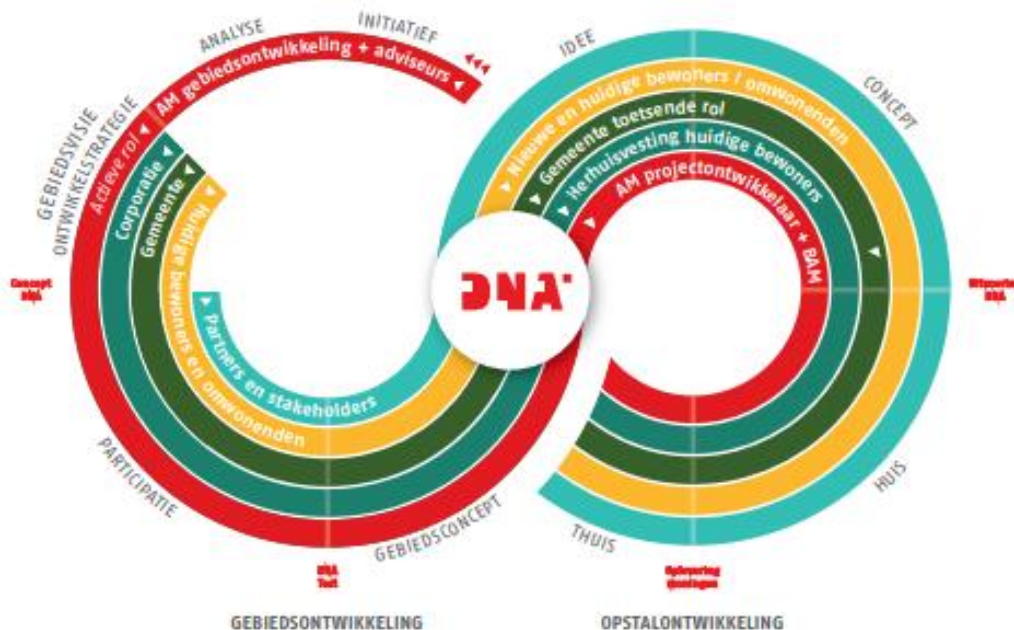
2

Onze aanpak

Participatie

In onze aanpak onderscheiden we **gebieds- en opstalparticipatie**. In de eerste fase (de linker cirkel), de gebiedsparticipatie, vindt de planvorming op gebiedsniveau plaats. Hierbij worden de verschillende stakeholders (belanghebbenden en belangstellenden) nauw betrokken, zodat we gezamenlijk tot een gebiedsvisie en -concept komen. De rechterzijde betreft de ontwikkeling van de opstallen. Hier zal co-creatie plaatsvinden met belangstellenden.

Participatie bestaat voor ons uit co-creatie en communicatie.



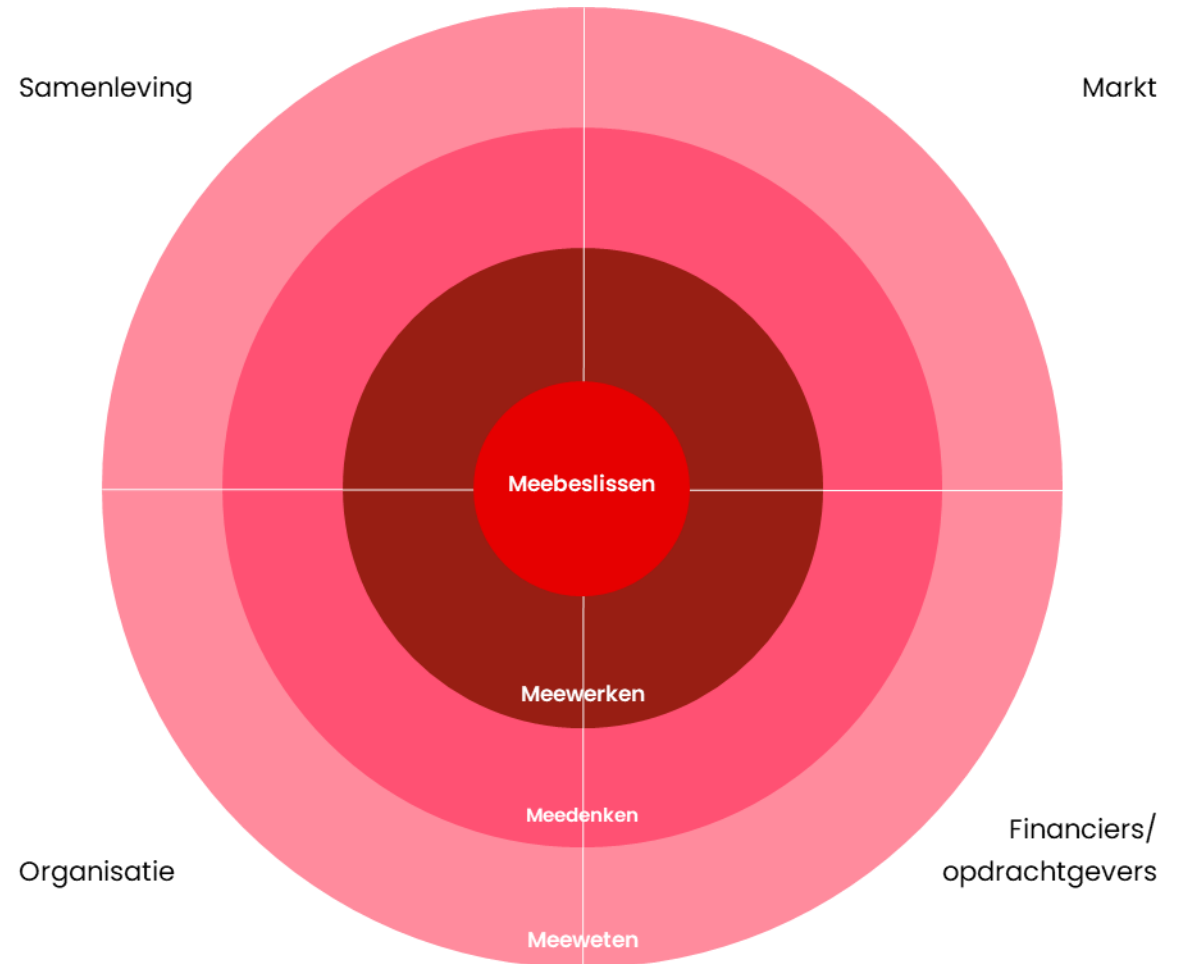
- We tonen respect voor de bestaande omgeving, belanghebbenden en de belangenverenigingen;
- We bieden transparantie over de totstandkoming van de ontwikkeling
- Vanaf begin van de ontwikkeling zijn we zichtbaar, bereikbaar en benaderbaar;

Stakeholders

Voor een geslaagd participatietraject, is het belangrijk om inzicht te hebben in de verschillende belangen van stakeholders. Daarom is het een secure taak om te zorgen dat alle mensen en organisaties bij de ontwikkeling betrokken worden. Deze worden vanuit vier achtergronden in kaart gebracht en ingedeeld in de volgende vier categorieën:

- Meeweten: informeren over de ontwikkeling van het plan;
- Meedenken: raadplegen en advies vragen op gemaakte concepten en ideeën
- Meewerken: onderdeel van het denken en het doen in het ontwerpproces.
- Meebeslissen: afwegen en beoordelen van producten en reacties en het op basis hiervan nemen van besluiten.

Op basis hiervan is voor stakeholders gedurende het proces transparant wie op welke wijze betrokken is bij het proces.



Kaders participatie

Vanaf het begin van de participatie is het belangrijk om aan te geven waarover wel en niet geparticipeerd kan worden.



Waarover kan geparticipeerd worden?

- Het DNA;
- De gebiedsvisie
- Het gebiedsconcept (stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)
- Inrichting openbaar gebied;
- Verkeer en parkeren

Per onderdeel komt er een uitwerking waarop afstemming met gemeente plaatsvindt.



Waarover kan niet geparticipeerd worden?

Wat staat vast, zijn uitgangspunten voor de ontwikkeling:

- Het Ontwikkelperspectief 2024
- Woningbouwopgave en vertaling programma
- Verdeling programma wonen-werken
- Businesscase en bedrijfsgevoelige informatie
- Planning uitvoering
- Keuze inhuur externen / adviseurs door AM

Stappen

- Participatieplan;
- Essenties van het DNA bepalen;
- Participatie gebiedsontwikkeling
Thema: invulling DNA op hoofdlijnen
- Gebiedsconcept/stedenbouwkundig plan
Thema: uitwerking essenties naar 10 gouden regels
Thema: spelen, parkeren, verkeer en groen
- Participatie opstalontwikkeling
Thema: architectuur
Thema: plattegronden
- Toelichting uitvoering
Bouwuitvoering/verkeerstromen etc

Afhankelijk van het verloop van de ontwikkeling kunnen de stappen en onderwerpen aangepast worden.



Eerste stappen tot DNA



Stap brief aan omwonenden

- Gelijk met het persbericht ontvangen omwonenden, Schapenweide Groen! en de vereniging bewoners van de Groenekanseweg De Bilt een brief;
- Mensen worden in de brief opgeroepen zich in te schrijven op de site omdat we vervolgens digitaal communiceren;

Pagina



In gesprek met vereniging Schapenweide Groen! en bewoners Groenekanseweg De Bilt

- In deze gesprekken afstemmen wat voor hun belangrijk is in het proces;
- Wanneer doen we het goed?
- Bespreken vertegenwoordiging in meewerkgroep



Inloopavond

- Inventariseren essenties, dromen en zorgen;
- Toekomstvisie (gemeente);
- Moodboards maken over: voorzieningen; routing; inrichting openbaar gebied
- Mobiliteit enquête (evt later)
- Oproep meewerkgroep;



Workshop

- DNA workshop voor het bepalen van de essenties. Meewerkgroep plus stakeholders "meedoen".



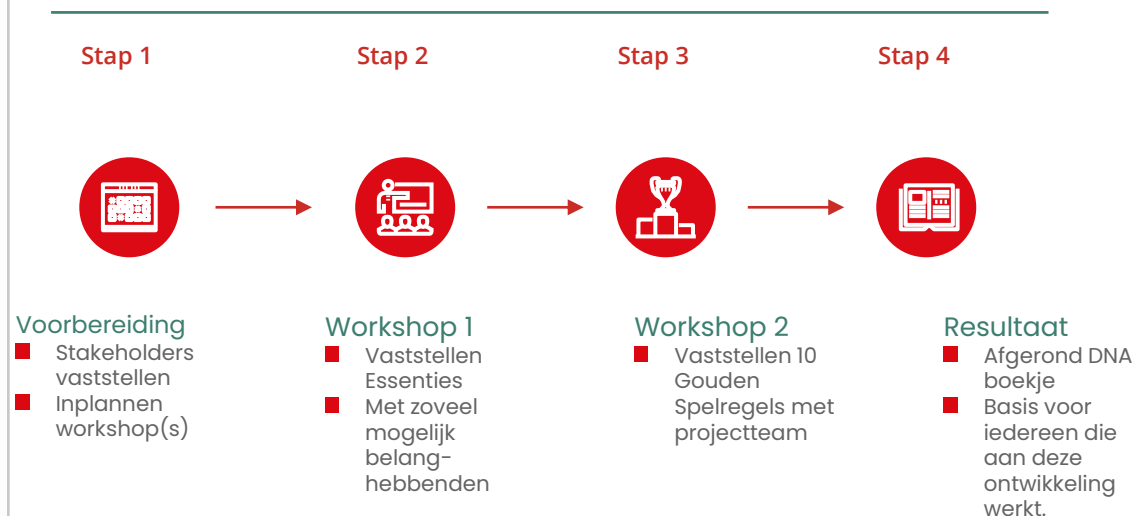
DNA bepalen

WHY

De ontwikkeling van de Schapenweide duurt jaren. Daarvoor is richting nodig. Daarom bepalen we het DNA. Het DNA vormt het kompas voor de ontwikkeling. Het DNA beschrijft hetgeen de Schapenweide uniek maakt. Het bestaat uit een aantal – relatief abstract beschreven – essenties met daarbij de vertaling in tien – specifieke – gouden spelregels die voor alle betrokken partijen gelden, bijvoorbeeld de architect, de aannemer of een exploitant.

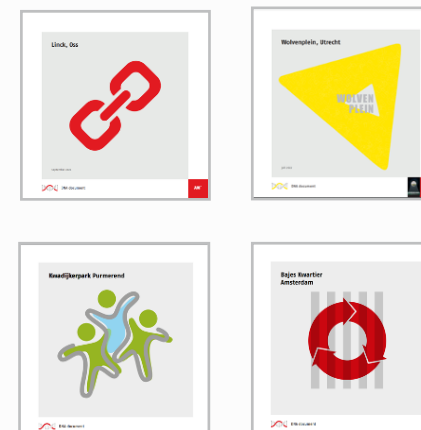
Door het DNA in alle facetten van het proces toe te passen, zijn we in staat om de essentie van het project van het begin tot eind vast te houden.

HOW



WHAT

Het DNA boekje waardoor de gebiedsidentiteit het kompas is voor de verdere ontwikkeling



Communicatie



Doelstellingen

Vanaf het begin van de ontwikkeling alle stakeholders juist en tijdig informeren over de ontwikkelingen in hun buurt.

- Vanaf het begin van de ontwikkeling bereikbaar en benaderbaar zijn.
- Informeren van belanghebbenden en belangstellenden
- Genereren van bekendheid voor de ontwikkeling
- Informeren over co-creatiebijeenkomsten, het maken van verslagen, versturen naar de deelnemers en vermelden op de website.



Communitymanager

- Om te zorgen dat de communicatie gedurende de ontwikkeling de juiste aandacht krijgt en het lokale sentiment beter te kunnen proeven, werken we met communitymanagers (geworven via AM).
- De communitymanager woont nabij de locatie en verzorgt de communicatie op de website en socials, door blogs te schrijven over de ontwikkeling, het beantwoorden van vragen, bijwerken van FAQ's, het aankondigen van bijeenkomsten en het publiceren en verzenden van verslagen en het vermelden op de website.



Communicatiemiddelen

Projectwebsite, socials, nieuwsbrieven, en bouwapp

- Vanaf de start van de ontwikkeling wordt door AM een website gemaakt, zodat alle beschikbare informatie op één logische plek te vinden is.
- Naast informatie over de locatie en de ontwikkeling, worden regelmatig berichten gedeeld over de locatie, de ontwikkeling en de verschillende stakeholders.
- De berichten worden gedeeld op social media en gaan maandelijks in de vorm van een nieuwsflits naar mensen die ingeschreven staan op de site.

Middelen

- **Projectwebsite:** vanaf de start van de ontwikkeling wordt een website gelanceerd. Hier wordt alle beschikbare informatie gedeeld. Er worden blogs op de site geplaatst over de ontwikkeling en de buurt in de breedste zijn. Deze blogs worden gedeeld via social media en d.m.v. nieuwsflitsen gemaild aan mensen die ingeschreven staan op de site.
- **Nieuwsbrieven:** over de voortgang van de ontwikkeling. Verstuurd naar ingeschreven mensen.
- **Social media:** er worden berichten en blogs gedeeld op de social media.
- **Workshops;**
- **Inloop-/informatiebijeenkomsten;**
- **Community manager** (zie toelichting volgende pagina);
- **Meewerkgroep:** bestaat uit een afvaardiging van de bestaande verenigingen en individuele bewoners en belanghebbenden. Maximale grootte 10 personen.
De meewerkgroep komt regulier (circa 3x per jaar) bijeen.
Van elke sessie wordt een verslag gemaakt. Dit verslag gaat naar de leden van de groep, wordt op de projectsite geplaatst en verzonden naar de ingeschreven belangstellenden.



Placemaking

Onderdeel van de participatie is placemaking. Placemaking is het initiëren van tijdelijke initiatieven om de locatie te laden en belangstellenden te werven zodat we met deze mensen in gesprek kunnen komen. De placemaking kan starten nadat de DNA-bepaling heeft plaatsgevonden en zal gedurende de ontwikkeling doorlopen.

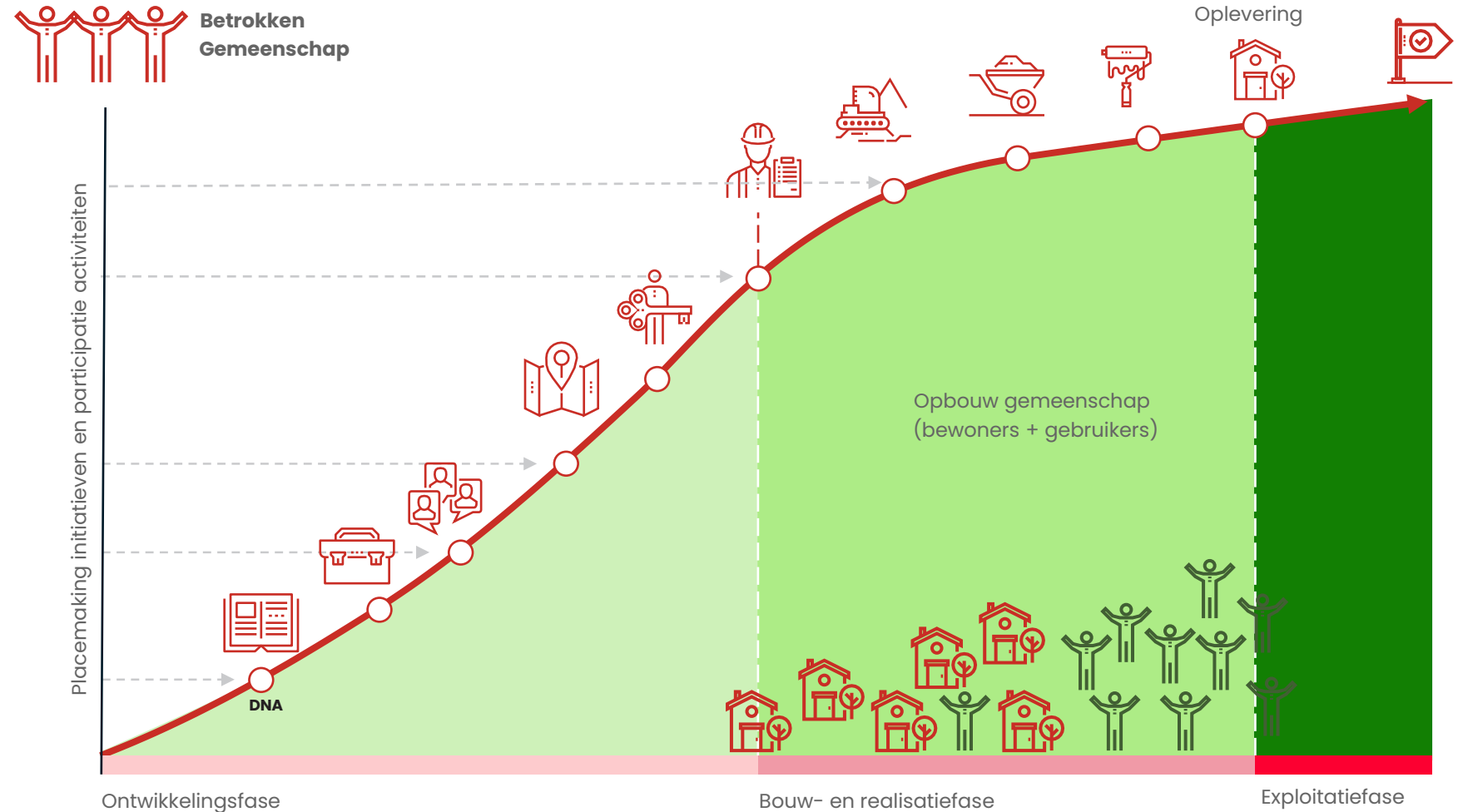
Voorbeelden waar Placemaking uit zou kunnen bestaan zijn het organiseren van of meedoen aan lokale events of het betrekken van scholen.



Werkwijze

Om het project Schapenweide te ontwikkelen en het gebied te 'laden' met het juiste verhaal, benutten we de ontwikkel- en realisatietijd optimaal met participatie en placemaking.

Zo bouwen we stapje voor stapje aan de gemeenschap die straks gaat wonen op de Schapenweide.





3

Meewerkgroep

Opzet meewerkgroep

In vervolg op de besluitvorming van de Raad bij de vaststelling van het gewijzigd ontwikkelperspectief voor de Schapenweide heeft AM in afstemming met de Gemeente de Bilt en bewonersgroepen Schapenweide Groen! en Groenekanseweg De Bilt in het participatieplan vastgelegd dat zij breed wil participeren en dat AM daarbij op eigen initiatief verder wil gaan dan de eis om alleen over groen belanghebbenden te laten meewerken. AM stelt voor om de zgn. meewerkgroep van maximaal 10 personen ook mee te laten werken aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan waar de inrichting van het openbaar gebied, verkeer en parkeren ook onderdeel van zijn. AM denkt hiermee de gewenste integraliteit te kunnen bereiken, bruikbare lokale input te krijgen en meer draagvlak voor gemaakte keuzes te kunnen bereiken.

Wat is meewerken?

Meewerken is de op één na hoogste ring van invloed, zoals ook in het participatieplan is toegelicht en gaat daarmee dus verder dan meeweten en meedenken. Het gaat verder dan raadplegen en advies vragen aan belanghebbenden. Belanghebbenden worden onderdeel van het denk- en ontwerpproces en kunnen zelf met ideeën komen om samen tot het beste plan te komen en voelen daar eigenaarschap bij. De meewerkgroep levert na instemming van AM gezamenlijk een plan, ontwerp of ander product op dat ter besluitvorming aan het college of de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Regels meewerkgroep

Elk werkproces heeft regels nodig, om wederzijdse verwachtingen te managen en comfort te bieden aan deelnemers.

Doel en positie van de meewerkgroep

- De meewerkgroep werkt actief mee aan de planvorming en uitwerking van het project Schapenweide;
- De groep levert input, denkt mee en werkt samen met het projectteam aan concrete onderdelen van het plan (gebiedsvisie, stedenbouwkundig plan en verkeersplan, inrichting openbaar gebied en groenplan);
- De meewerkgroep heeft geen formele beslissingsbevoegdheid, maar haar adviezen en inbreng worden serieus gewogen en waar mogelijk verwerkt. Als input niet kan worden verwerkt wordt dit zoveel als mogelijk toegelicht, zie ook onder punt 5.



Regels meewerkgroep

2. Samenstelling en representativiteit

- De meewerkgroep bestaat uit maximaal 10 personen, afkomstig uit bestaande bewonersverenigingen, vertegenwoordigers van een gemeenschappelijk belang, individuele bewoners en belanghebbenden.
- De samenstelling is zodanig dat verschillende belangen en perspectieven uit de omgeving zijn vertegenwoordigd. Op basis van een bij aanmelding ingediende motivatie wordt getoetst of men naar verwachting voldoende in staat is vanuit een gedeeld belang input te leveren. De selectie is een verantwoordelijkheid van AM. Voorzitterschap wordt door AM of een onafhankelijk voorzitter voorzien.
- Naast de 10 hierboven genoemde personen is er een communitymanager als voorzitter aanwezig en zijn er professioneel betrokken personen aanwezig, passend bij het onderwerp van de betreffende bijeenkomst. AM zorgt hierbij dat de juiste personen worden uitgenodigd. De gemeente de Bilt heeft het monitorende en publiekrechtelijke rol en bewaakt of output past binnen gemeente-breed beleid.
- Deelnemers committeren zich aan het volledige proces en dragen bij aan een constructieve samenwerking.

3. Werkwijze en bijeenkomsten

- De meewerkgroep komt regulier bijeen (circa 3x per jaar), met extra bijeenkomsten indien fase of onderwerp daarom vraagt.
- Van elke bijeenkomst wordt een verslag gemaakt, dat eerst gedeeld wordt met de deelnemers en vervolgens na controle op feitelijke onjuistheden op de projectsite wordt geplaatst en verzonden naar ingeschreven belangstellenden.
- De bijeenkomsten zijn gericht op samenwerken, open dialoog en het gezamenlijk zoeken naar oplossingen.

Regels meewerkgroep

4. Kaders en verwachtingen

- Vooraf is duidelijk over welke onderwerpen de meewerkgroep kan meewerken (zie eerdere opsomming onder punt 1). Ook is vooraf helder waarover niet geparticipeerd kan worden (zoals ontwikkelperspectief, woningbouwopgave, businesscase, planning, keuze inhuur externen).
- De inspanning die van de deelnemers wordt gevraagd, wordt vooraf benoemd. Deelname is vrijwillig maar niet vrijblijvend. We gaan uit van blijvende deelname 'tenzij'.
- Deelname draagt bij aan een goed plan, maatschappelijke betrokkenheid en plezier maar niet tot andere rechten bij toewijzing, verkoop of soortgelijks.

5. Transparantie en terugkoppeling

- De projectorganisatie is transparant over het proces, de rol van de meewerkgroep en de invloed van haar adviezen.
- Input leveren is geen zekerheid dat het wordt verwerkt, want het kan ook zijn dat er verschillende meningen binnen de meewerkgroep zijn en dat op basis van andere belangen andere keuzes worden gemaakt.
- Er wordt altijd teruggekoppeld wat er met de inbreng van de meewerkgroep is gedaan en waarom bepaalde keuzes wel of niet zijn overgenomen.
- De voortgang van het participatietraject wordt tussentijds gedeeld met de gemeente.

Regels meewerkgroep

6. Communicatie en informatie

- Alle relevante informatie wordt gedeeld via de projectwebsite, nieuwsbrieven en bijeenkomsten.
- De community manager is aanspreekpunt voor vragen en zorgt voor actuele communicatie. (zie ook punt 2)

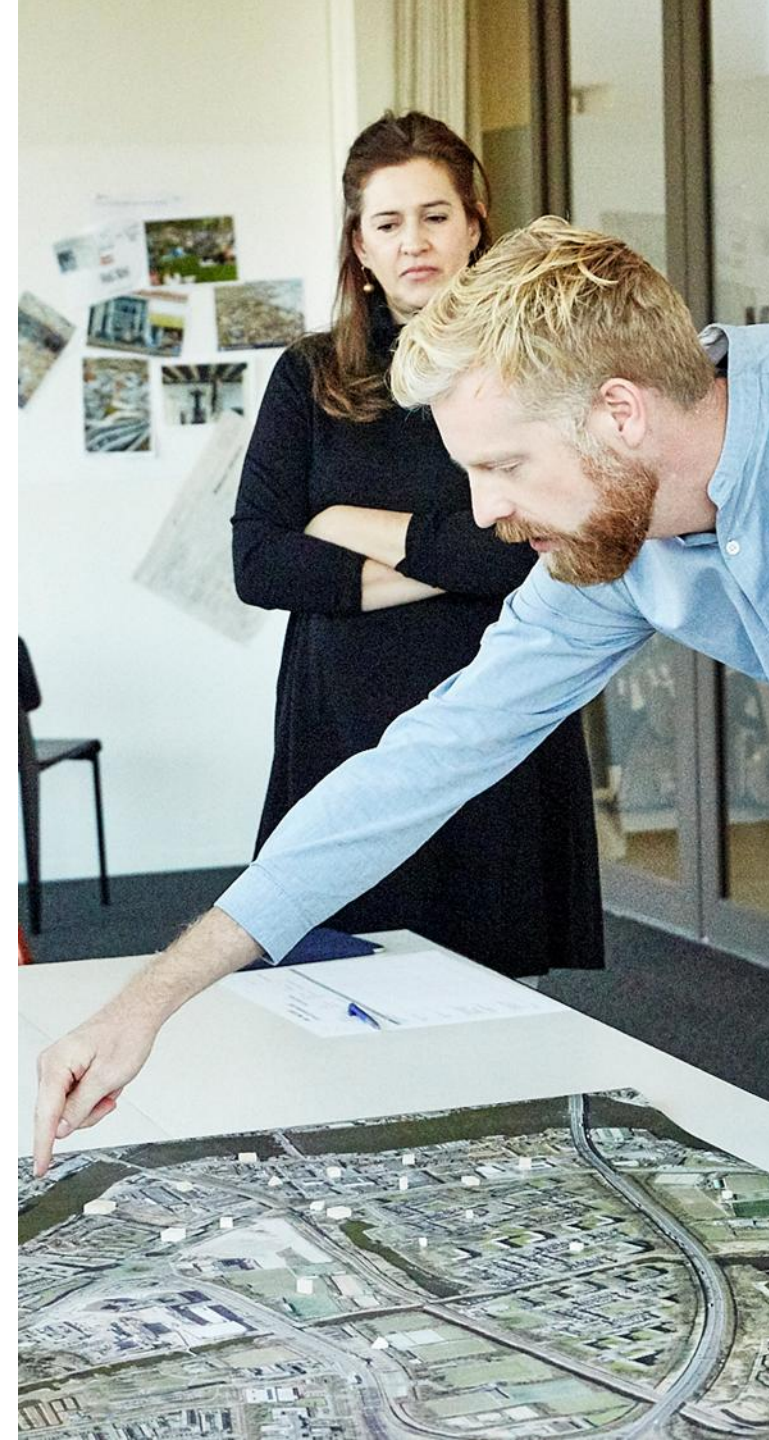
7. Evaluatie en leerpunten

- De mate van meewerken is in dit proces hoog en dient gezien te worden als pilot, mocht de uitwerking of proces niet naar wens verlopen dan kan het proces tussentijds worden aangepast.
- Na afloop van elk deeltraject gebiedsontwikkeling en opstalontwikkeling wordt het proces geëvalueerd, waarbij ook de ervaringen van de meewerkgroep worden meegenomen.
- Lessen en verbeterpunten worden vastgelegd en gedeeld.

Wij kijken uit naar een succesvol participatieproces en constructieve bijeenkomsten met de meewerkgroep.

AM – November 2025 – info@schapenweidebilthoven.nl

Participatie Schapenweide Bilthoven



am.nl

SCHAPENWEIDE
BILTHOVEN



AM⁺

ONTWIKKELAARS
VAN IMPACT