DEFINITIEF

VERSLAG MEEWERKGROEP SCHAPENWEIDE BILTHOVEN

Betreft: **5de Meewerkgroep 23 september 2026**
Verslag: **Maartje Brand**
Datum: **26 oktober 2026**

Aanwezigen:

Jitse Jelle Jonker (belangstellende)
Klaas-Jan Dolman (voorzitter Bewonersvereniging Groenekanseweg De Bilt)
Hetty Lubbers (belangstellende)
Erik Hitters (voorzitter Vereniging Schapenweide Groen)
Tjeerd de Weerd (belangstellende)
Joost Nieuwenhuys (bewonerscommissie huurwoningen Pluto- en Beatrixlaan)
Monica van de Hoven (aanwonende Schapenweide)
Ineke Pater (vertegenwoordigt Stichting van ouders en jongvolwassenen met ASS)
Ton de Nijs (werkgroep biodiversiteit gemeente de Bilt, vervanger Annelies)
Hidde Brink (belangstellende)

Maurice Reinink (Projectleider gemeente De Bilt)
Claudia Frankenreiter (Gebiedsontwikkelaar AM)
Frank Vonk (Conceptontwikkelaar AM)
Anneke Jongerius (Placemaker AM)
Maartje Brand (Community manager Schapenweide)

Anna Hering (DELVA)
Steven Delva (DELVA)

Afwezigen:

Frans Vlek
Annelies van de Craats
Nico Stuij (omwonende, BGDB en Vereniging Schapenweide Groen)

---

1. Mededelingen

Anneke geeft aan dat het concept stedenbouwkundig plan vertrouwelijk behandeld dient te worden omdat het document nog geen officiële status heeft. Het doel van de bijeenkomst is dat de Meewerkgroep reacties en opmerkingen op het concept kunnen meegeven om daarmee het plan (waar mogelijk) verder aan te scherpen. De plannen

voor de Schapenweide worden ook met de gemeente verder besproken. Het stedenbouwkundige concept zal pas breder gedeeld worden als het wel een officiële status heeft gekregen. Vermoedelijk zal dit aan het einde van het jaar zijn.

Daarom is expliciet afgesproken dat er geen foto's gemaakt mogen worden tijdens de bijeenkomst. Het verslag wordt zonder beeldmateriaal gedeeld om verspreiding van de schetsen te voorkomen. De Meewerkgroep bestaat uit vertegenwoordigers die vertrouwelijk met de informatie moeten omgaan. Ook onderling in de Meewerkgroep worden geen beelden gedeeld.

2. Toelichting concept stedenbouwkundig plan door Steven Delva

Presentatie van het plan en uitgangspunten

- Het plan is gebaseerd op het Ontwikkelperspectief van de gemeente, met duidelijke kaders zoals programma, bouwhoogtes, afstanden, milieuzones en randvoorwaarden.
- De DNA-essenties zijn in het concept meegenomen. De wandeling door Kerckebosch en de lessons learned zijn inspiratiebronnen.
- Het landschap en de historische structuur vormen het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige opzet.
- Er is een duidelijke tweedeling in het gebied tussen een bosrijk deel en een agrarisch/boomgaarddeel, met aandacht voor cultuurhistorie en landschap.
- Schapenweide wordt opgedeeld in kleinere delen, waardoor de buurt niet als één homogeen gebied gezien kan worden maar als een samenstelling van verschillende clusters van appartementen en woningen.

Verkeersstructuur en ontsluiting

- Er is één hoofdentree voor de woonwijk, vormgegeven als een lus, met een mogelijke tweede ontsluiting (ter plaatse van parkeerplaats aan de Antonie van Leeuwenhoeklaan) die nog nader verkeerskundig onderzocht wordt, met name voor spitsuren en brandweerontsluiting.
- De wegenstructuur is niet kaarsrecht maar kent verspringingen en plekken die ontmoeting en verblijven stimuleren; het is een buurtweg met een sociale functie.
- Er wordt rekening gehouden met de noodzaak van twee vluchtroutes voor de brandweer.

Ecologie en dascompensatie

- Er is een compensatiegebied ingericht voor de das, inclusief een tijdelijke verplaatsing van de dassenburcht nabij de boerderij en eventueel bij de rotonde.
- De duizendknoop, een invasieve plant, wordt verwijderd van de dassenburcht en elders in het gebied.
- Bouwactiviteiten houden rekening met het leefgebied van de das.

- Voetgangerspaden in de nieuwe buurt lopen om de dassenburcht(en) heen om verstoring te voorkomen.
- Er wordt nauw samengewerkt met specialisten en de provincie om deze ecologische randvoorwaarden te waarborgen.

Woningtypologie en identiteit

- Het plan voorziet in een mix van woningtypen.
- De bebouwing loopt qua hoogte en schaal geleidelijk op van de randen naar de kern van het gebied met hogere appartementengebouwen.
- Er wordt gestreefd naar architectuur en sferen, passend bij de verschillende deelgebieden (bosrijk en boomgaard).
- Woningclusters zijn zo ontworpen dat ze sociale ontmoetingsplekken creëren, met hofjes en buurtjes die collectiviteit bevorderen.
- Rondom de bestaande boerderij wordt het sociale hart van de wijk beoogd, met een buurttuin, speelplek en mogelijke functies als horeca.

Parkeren en mobiliteit

- Er is een parkeernorm vastgesteld door de gemeente, met circa 775 parkeerplaatsen benodigd voor het gehele plan.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen kavel of in gebouwen (op maaiveld); bezoekers parkeren langs de weg in beperkte mate.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen kantoren en woningen is beoogd; kantoren beschikken over circa 440 parkeerplaatsen die ook ’s avonds door bewoners gebruikt kunnen worden.
- Het bestaande parkeerveld (van RIVM) blijft een belangrijke parkeerlocatie, met misschien mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik, bijvoorbeeld als sport- en speelveld in het weekend.
- Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit, met elektrische laadpunten, deelmobiliteit en een mobiliteitsconcept dat aansluit bij de gemeentelijke ambities.
- Parkeerplaatsen onder de grond zijn niet voorzien vanwege kosten en complexiteit; parkeren is deels overdekt maar met daglicht en groen geïntegreerd.
- Er is aandacht voor het voorkomen van onveilige of onaantrekkelijke parkeerplekken.

Sociale functies en ontmoetingsplekken

- Naast het centrale ontmoetingspunt rondom de boerderij worden ook rondom de woonclusters en appartementen sociale ontmoetingsplekken voorzien, zoals buurtkamers, groene hofjes en gedeelde voorzieningen.
- De uitwerking hiervan gebeurt in nauwe samenwerking met woningcorporaties en architecten, waarbij bewonersparticipatie wordt gestimuleerd.
- Het bevorderen van sociale cohesie en ontmoeting wordt als essentieel gezien voor een leefbare wijk.

Architectuur en beeldkwaliteit

- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als toetsingskader dient voor de architectuurkwaliteit en vergunningverlening.
- Dit plan bevat referenties, criteria en voorbeelden van gewenste architectuur.
- Veiligheid en sociale aspecten worden meegenomen in de architectonische uitwerking.
- De architectuur sluit aan bij de identiteit van de verschillende deelgebieden en draagt bij aan de diversiteit en herkenbaarheid van de wijk.

Planning en vervolgproces

- Eind 2026/begin 2027 wordt verwacht dat het plan een officiële status krijgt, waarna een bredere participatiebijeenkomst (inloopmoment) voor belanghebbenden en belangstellenden wordt georganiseerd.
- Voorafgaand volgt nog een bijeenkomst met de Meewerkgroep over de DNA-essenties.
- Daarna volgt de uitwerking van de ‘tien gouden regels’ en de verdere uitwerking van het plan.
- De gemeente werkt ook aan de bredere verkeers- en ontsluitingsstructuur rondom het plangebied, wat gedeeltelijk parallel loopt aan het project.

3. Verduidelijkende vragen en opmerkingen

- Hoe is het ontmoeten bij/in de appartementen bedacht? Ontmoeting vindt vooral plaats op maaiveld rondom de gebouwen in het centraal deel van de buurt. Daarnaast is de wens geuit voor gezamenlijke ruimtes in de complexen. Die zijn beoogd maar zullen door de eigenaren van de gebouwen (corporatie en belegger) mede bepaald moeten worden.
- Er zijn veel vragen en opmerkingen over bouwhoogtes, dichtheid van appartementen, parkeeroplossingen en sociale kwaliteit.
- Er is voorgesteld om nog eens naar de afstanden te kijken van appartementengebouwen onderling.
- Is de wens om de oost-west as over de boerderij te verlengen? Nee, die lijn zit er niet in want die aansluiting eindigt in een parkeerhof.
- Hoe zit de das in het plan? Het compensatiegebied das (= niet toegankelijk voor mensen) moet gehandhaafd worden. Daarnaast wordt een kunstburcht aangelegd om de das te verleiden (tijdelijk) te verplaatsen om de Duizendknoop te kunnen verwijderen en bouwactiviteiten. Er wordt getracht de huidige burcht te behouden en een plek te geven in de niewue buurt.
- Onderdoorgangen onder de Soestdijkseweg Zuid voor de das moeten nog uitgewerkt worden in overleg met deskundigen.
- Komt er een zebrapad waar de ‘buurttuin’ bij de Soestdijkseweg Zuid uitkomt? Zal in de vervolggesprekken onderzocht worden.
- Is een voetpad ook een fietspad? Niet per se. Langzaam verkeer moet nader uitgewerkt worden. Aandacht voor (fiets)ontsluiting aan de

Groenekanseweg in verband met bereikbaarheid scholen en het centrum van de Bilt.
- Er zijn zorgen geuit over de nabijheid en dichtheid van hoge appartementencomplexen ten opzichte van bestaande woningen en mogelijke conflicten tussen functies (kantoren versus woningen).
- De integratie en toekomst van het bestaande (RIVM) parkeerterrein en voormalige postkantoor is besproken. Er zijn plannen voor integratie van het gebouw. Bij het parkeren zal worden gekeken naar mogelijke groeninpassing.
- Er is gevraagd om het gemeentelijke projectteamverslag over het concept stedenbouwkundig plan te delen, maar dit wordt niet als wenselijk geacht omdat het gaat om lopende zaken.
- De Meewerkgroep benadrukt het belang van een goede balans tussen groen, wonen en mobiliteit en het borgen van sociale ontmoetingsplekken.
- Er is aandacht gevraagd voor energievoorziening en betaalbaarheid van elektrische laadpunten, zodat ook sociale huurwoningen hier goed op kunnen aansluiten.
- Er wordt voorgesteld om aan de rechterkant langs de Groenekanseweg nog een vrijstaande woning toe te voegen.

4. Tips en tops

Tops
- Creatief bedacht
- Cultuurhistorie en landschap goed meegenomen
- Ontmoetingsplekken in de clusters
- Mooi en gezellig plan
- Speels
- Mooi hoe er buurtjes zijn gemaakt
- Historie zit er mooi in, passend bij de omgeving
- Wegenstructuur mooi
- Behoud bomen, speels gedaan
- Centrale groene ruimte met boerderij
- Niet één Schapenweide maar verschillende deelgebieden/clusters
- Lus met één ingang slim bedacht

Tips
- Minder hoge en frontale gebouwen
- 15m afstand aanhouden naar de wijk
- Aantal parkeerplaatsen is te hoog
- Duidelijk maken hoe gebruikers en vooral de das zich bewegen in het gebied en naar de overkant komen
- Appartementen collectiviteit schaalgewijs opbouwen – meenemen! Hou rekening met verschillende niveaus van ontmoeting
- Sociale ruimte in de appartementen toevoegen

- Volumes appartementen massief, samenhang met de rest
- Appartementengebouwen staan te dicht op elkaar
- Let op uitzicht van de appartementen die op de kantoren uitkijken
- Dichtheid appartementengebouw – kantoren in het noorden
- Hoeveelheid appartementen is hoog
- Hoeveelheid kantoren is hoog
- Uitstraling van het RIVM-hoofdgebouw terugbrengen in de architectuur van Schapenweide
- Elektrische laden betaalbaar maken voor zowel koop als huur
- Aandacht voor het parkeren onder de gebouwen. Hoe hou je dat veilig? Moet niet zoals bij de Kwinkelier een hangplek worden.

5. Afspraken:

- Het concept plan wordt op basis van deze bijeenkomst waar mogelijk aangescherpt. Dat zal niet voor de volgende bijeenkomst van de Meerwerkgroep op 5 november gereed zijn. Maar de basis vormt het kader voor het vervolg van de DNA-workshop op donderdag 5 november.

6. Sluiting

De bijeenkomst wordt om 21.27 uur gesloten.