

N. Temming - Tap
Van Ostadeplein 5
3723 CA Bilthoven

VERZONDEN 24 DEC. 2013

datum: 23-12-2013

e-mail: Vergunningenloket@
debilt.nl

bijlage: geen

uw kenmerk:

doorkiesnr.: (030) 228 96 12

afdeling: Puza

ons kenmerk: PU 20138024

contactpersoon: Mw. E. Westbroek

onderwerp: Reactie verzoek om een principe-
uitspraak

Geachte mevrouw Temming - Tap,

Op 27 september 2013 hebben wij uw verzoek om een principe-uitspraak ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op oprichten 3 geschakelde woningen op het perceel 1e Brandenburgerweg 16 A te Bilthoven. Het verzoek om een principe-uitspraak hebben wij geregistreerd onder nummer PU 20138024. Wij hebben besloten een positieve grondhouding aan te nemen. Hieronder lichten wij onze beslissing toe.

Planologische toets

Uw plan hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan. Het perceel ligt in de beheersverordening De Bilt deelgebied 17 (Bieshaar-Groenewegen 1979) en heeft daarin de bestemming "bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terrein". Uw plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat er geen woningen zijn toegestaan op deze bestemming.

Inmiddels heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan e.o.' ter inzage gelegen. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk-1' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'. Het plan is ook met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan in strijd omdat er geen woningbouw is toegestaan op deze locatie.

Beoordeling

Vanwege de ligging in het bebouwingslint en de overwegend aanwezige woonbestemming, is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt woningbouw mogelijk. Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe woningbouw dient aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur, verkaveling en woningtypologie in de directe omgeving. Daarbij kunnen wij de volgende uitgangspunten benoemen.

- Het oprichten van een twee-onder-één-kapwoning of een drie-onder-één-kapwoning is toegestaan;
- Woningen dienen met voorgevel en entree op de Eerste Brandenburgerweg te zijn georiënteerd;
- Hoofdgebouwen bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kapvorm met de nokrichting parallel aan de voorgevel. Als kapvorm is een zadeldak of een schilddak toegestaan;
- Als rooilijn wordt de voorgevel (niet zijnde de erker) van naastgelegen bebouwing nummer 22 en 24 gehanteerd. Er dient tevens in de rooilijn te worden gebouwd;
- Hoofdgebouwen dienen een minimale afstand van 3 meter te bewaren ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen;
- Totaal toegestaan bebouwd oppervlak voor hoofdgebouwen is maximaal 240m²;
- Maximale goothoogte is 7 meter waarbij de nokhoogte maximaal 4 meter meer mag bedragen dan toegestane goothoogte;

- Eventuele garages en bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak en kennen een ondergeschikte situering aan het hoofdgebouw;
- Een uitrit is maximaal 3,5 meter breed;
- Parkeren wordt primair opgelost op eigen terrein; per woning op deze locatie dient te worden voorzien in 1,9 parkeerplaatsen conform normering CROW en ASVV 2012. Hierbij rekening houden met tabel 6.3/7: de berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen.
- Parkeren op eigen terrein dient zoveel mogelijk achter de voorgevel plaats te vinden;
- Het aantal openbare parkeerplaatsen mag door de ontwikkeling niet afnemen. Indien dit toch noodzakelijk is, dienen verdwenen plekken volledig te worden gecompenseerd in het openbare gebied;
- Ten behoeve van het parkeren op eigen terrein is ontsluiting vanaf Meyenhagen een mogelijkheid;
- Bij de nieuwe ontsluiting dienen bestaande bomen te worden behouden.

Het ontwerp is voorgelegd aan de welstandscommissie en zij hebben een positief advies gegeven (tijdens de vergadering van 12 december 2013 is met de architect over het ontwerp van gedachten gewisseld). Zij kunnen instemmen met de hoofdopzet qua massaopbouw en vormgevingskarakteristiek. Indien het bouwplan met zorg wordt uitgewerkt, dan leidt het plan tot een aantrekkelijk vormgegeven bebouwingsbeeld dat zich op een goede wijze voegt in de omgeving. Op onderdelen wordt daarbij nog aandacht gevraagd:

- Het grote kader op de verdieping in de voorgevel, met over de erfgrans heen gekoppelde ramen, roept qua maat/schaal bedenkingen op en maakt de individuele woning niet goed herkenbaar. Beter hier een kleinere/enkele gevelopening.
- De entrees, met erg smalle zijlichten en zonder luifel, tonen binnen het totaalbeeld vooralsnog te weinig aansprekend.
- Geadviseerd wordt om te bezien of in het achtergevelvlak een beperkte geleding/gevelsprong kan worden aangebracht (i.v.m. belevingswaarde vanaf Meyenhagen). Mogelijk ook hier beter twee kleinere ramen met kader op de verdieping.
- Het is op deze locatie belangrijk dat de erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied, dus ook aan de achterzijde, in het totaalplan worden meegenomen.
- Detaillering en materialisering zijn bij de vervolgaanvraag nader te preciseren (i.v.v. principedetails, productmonsters, referentiebeelden). In lijn met het getoonde architectuurbeeld wordt daarbij aandacht gevraagd voor verbijzonderingen in het gevelmetselwerk (bijvoorbeeld plint, versterken horizontaliteit d.m.v. rollagen, et cetera). Verder zijn de kaders rondom de ramen zorgvuldig/verfijnd te detailleren, waarbij een harde/witte kleurstelling niet wenselijk lijkt (gepatineerd zink?).

Met inachtneming van de bovenstaande randvoorwaarden en aandachtspunten hebben wij besloten een positieve grondhouding aan te nemen voor de realisatie van woningbouw op het perceel 1^e Brandenburgerweg 16A te De Bilt.

Vervolg procedure

Gelet op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Antonie Van Leeuwenhoeklaan e.o.' hebben wij besloten het plan mee te nemen in deze procedure. Er zal hiertoe een zogeheten wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen met een uitwerking van de hierboven genoemde randvoorwaarden. Eerst zal de bestemmingsplanprocedure voor het gehele bestemmingsplan worden doorlopen en vervolgens kunt u, met inachtneming van de gegeven randvoorwaarden, het wijzigingsplan aanvragen.

Voordat deze wijzigingsprocedure wordt gestart om uw initiatief mogelijk te maken, sluiten wij met u een zogenaamde anterieure overeenkomst om afspraken vast te leggen en kosten te verhalen. In deze overeenkomst wordt afgesproken wie wat doet bij het project. Er worden afspraken gemaakt over de te betalen kosten, bijvoorbeeld kosten voor de gemeentelijke begeleiding, kosten voor het bestemmingsplan, onderzoekskosten, planschadeverhaal en kosten voor aanpassing van de openbare ruimte.

Nu het nog enige tijd duurt voordat het bestemmingsplan rechtskracht heeft, is het nog niet zinvol te starten met eventuele voorbereidende werkzaamheden. Wel kunnen wij ons voorstellen dat het, tegen de tijd dat vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wel aanstaande is, nuttig is de voorbereidende werkzaamheden te starten. Onze verwachting is dat dit rond mei/juni 2014 zal zijn.

Wij verzoeken u tegen die tijd contact op te nemen met mevrouw E. Westbroek van de unit Vergunningenloket via onderstaande contactgegevens om één en ander in gang te zetten.

Geen rechtsmiddelen

Een reactie op een verzoek om een principe-uitspraak is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er staat hiertegen dan ook geen bezwaar of beroep open.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om een principe-uitspraak zijn op grond van de geldende

Legesverordening leges verschuldigd. Deze bedragen € 1043,-. Hiervoor ontvangt u een aparte nota.

Meer informatie

Als u nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met mevrouw E. Westbroek van de afdeling Publiekszaken, unit Vergunningen. Mevrouw Westbroek is tijdens kantooruren bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag onder telefoonnummer 030 - 228 96 12 of via e-mail westbroeke@debilt.nl. Voor vragen over het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Antonie van Leeuwenhoeklaan e.o.' kunt u contact opnemen met de heer A. van Breda van de afdeling Beleid en Strategie via telefoonnummer 030-2289606.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt,

Mevrouw A.H.H. Debets
Unithoofd Vergunningen