



De Bois vastgoed B.V.
t.a.v. de heer T. de Bois
Looydijk 7
3612 BC Tienhoven

datum: 21-4-2021

e-mail: n.scheek@debilt.
nl

bijlage:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: (030) 228 90 27

afdeling: RO, stedenbouw en
omgevingsrecht

ons kenmerk: ZS 176185

contactpersoon: N.J.P. Scheek

onderwerp: Reactie op aanvraag principe
uitspraak Lindenlaan 75 in
Groenekan

Geachte heer De Bois,

Op 23 december 2020 ontvingen wij uw (derde) aanvraag om een principe-uitspraak. Uw aanvraag heeft betrekking op het slopen van de bestaande bebouwing, verwijderen van bestaande verharding en oprichten van twee huizen op het perceel aan de Lindenlaan 75 in Groenekan. Aan deze aanvraag gaan een tweetal principeverzoeken en overleg vooraf. Dit verzoek om een principe-uitspraak hebben wij geregistreerd onder nummer ZS 176185.

Conclusie

In onze vergadering van 20 april 2021 hebben wij een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van uw aanvraag. Wel stellen wij een aantal randvoorwaarden. Hieronder lichten wij ons standpunt nader toe.

Planologische toets

Wij hebben uw plan getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maartensdijk 2012" (hierna: het bestemmingsplan). Op grond van dit bestemmingsplan heeft dit perceel de enkelbestemming "Maatschappelijk - 1", de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" en de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied". Uw plan is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan.

Verder is op het perceel de "Correctieve herziening bestemmingsplannen De Bilt" van

toepassing.

Bestemmingsplan "Buitengebied Maartensdijk 2012".

In het bestemmingsplan zijn op de plankaart voor "Maatschappelijk - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen;
- b. medische voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', sociale en zorgvoorzieningen alsmede een internaat;
- d. kinderdagverblijf;

en verder:

- e. wonen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Op grond van artikel 11.2 van het bestemmingsplan mogen op deze gronden onder voorwaarden uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Op grond van artikel 11.2 lid b onder 6 van het bestemmingsplan bedraagt het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal. In dit geval worden er twee woningen toegevoegd.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om deze woningen mogelijk te maken. Verder is er geen mogelijkheid om af te wijken via de kruimelgevallenregeling van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).

Om het plan mogelijk te maken bestaat de keuze uit een bestemmingsplanprocedure of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan middels de uitgebreide procedure. In het kader van deze procedures is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Wij hebben beoordeeld of daarvan in dit geval sprake is.

Beoordeling

Ruimtelijk oordeel

U verzoekt om de maatschappelijke functie op het perceel om te zetten in een woonfunctie. Hierbij worden twee woningen gerealiseerd. Het toevoegen van woningen in het buitengebied, buiten de rode contour zoals hier, is in beginsel in strijd met de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV).

De twee woningen kunnen mogelijk worden toegevoegd na een *integrale* afweging op basis van artikel 3.8 van de PRV. Dit artikel (waarin de te maken afweging door ons vet is gemaakt) luidt als volgt:

3.8 Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:*
 - a. *percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, **onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;***
 - b. *stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.*
2. *De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Het gaat daarbij om het resultaat van de integrale beoordeling.*

Tot de relevante aspecten worden in ieder geval gerekend: milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap.

Indien er bij twee woningen een toename aan verkeer ontstaat, dan moet dit bijvoorbeeld gecompenseerd worden met een beperking van milieuhinder en verbetering van het landschap. Bij de definitieve ruimtelijke procedure dient in ieder geval een gemotiveerde onderbouwing ten aanzien van de vet gedrukte voorwaarden te worden bijgevoegd, zodat de integrale afweging gemaakt kan worden.

Stedenbouwkundig oordeel

Stedenbouwkundig betreft het twee woningen met bescheiden omvang en een helder volume en een kapvorm passend bij het landelijke karakter aan de rand van de kern Groenekan. De spiegeling van beide woningen is zeker geen noodzaak, twee verschillende ontwerpen met meer onderlinge differentiatie passen hier beter. Qua voorgevelrooilijn liggen beide woningen een stuk dicht bij de weg dan Lindenlaan 61 t/m 73. Hoewel beide percelen eerder breed dan diep zijn, dienen de woningen gelet op de voorgevelrooilijn verder naar achteren te worden gesitueerd.

Ten opzichte van de hieraan voorafgaande (tweede) aanvraag om een principe-uitspraak is het aantal woningen weliswaar bij twee gebleven, maar zijn zowel de vierkante als kubieke meters naar beneden bijgesteld.

Vanuit stedenbouw is het advies positief, mits bovenstaande randvoorwaarden afdoende worden verwerkt.

Cultuurhistorie, natuur en landschap

Vanuit natuur en landschap gezien is een goede landschappelijke en ecologische inpassing van belang.

Dat betekent dat bestaande waardevolle beplantingsstructuren dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt.

Vanuit ecologie is het van belang om een verbinding tussen de groenstructuur ten westen van het plangebied en de groenstructuur ten oosten van het plangebied te behouden en te versterken, opdat er verbindingroutes mogelijk blijven/ versterkt worden voor dieren van en naar bos Voordaan. Het gaat hier met name ook om de dassenfamilie die al jaren een dassenburcht bewoont op een perceel van de burens in de nabije omgeving. Het functioneren van deze burcht en de bestaande wissels (looproutes) dient gewaarborgd te worden en waar mogelijk te worden versterkt.

Dat betekent met name dat aan zowel de noordzijde, de zuidzijde en bij voorkeur ook tussen de twee geplande woningen/ tuinen, een brede beplantingsstrook (minimaal 5 meter breed) van inheemse ter plaatse thuishorende soorten bomen en struiken dient te worden aangeplant. Ook dienen de geplande woningen in noord-zuidelijke richting meer naar het midden van het perceel opgeschoven te worden.

Vanuit cultuurhistorie en landschap is het wenselijk om aan de noordzijde van het perceel te zorgen voor een aaneengesloten bomenrij vanwege de link met het oude bosperceel Voordaan. Tevens zorgt dit voor afscherming naar Lindenlaan 81. Ook staat de noordelijke woning relatief dicht bij de bebouwing van Lindenlaan 81 en is meer afstand wenselijk. Ook om het effect van de begrenzing van het bosperceel beter tot zijn recht te laten komen.

Wonen

Uit een in 2020 door Companen uitgevoerd woononderzoek volgt dat er in Groenekan een behoefte is aan sociale huurappartementen, koopappartementen in de prijsklasse tot 2,5 ton en koopwoningen in de prijsklasse tot 3 ton. Hoewel daar (vermoedelijk) niet aan wordt voldaan, wordt de bouw van twee woningen ter plaatse - gelet op de locatie en oppervlakte van de locatie - vanuit wonen als positief beoordeeld.

Verder is de "Verordening doelgroepen sociale en middenhuurwoningen gemeente De Bilt

2019" van toepassing. Hierin is bepaald dat de minimale oppervlakte van 60 m² GBO per woning in het algemeen en 75m² GBO per woning voor middenhuur in het bijzonder moet bedragen. Voorts is in deze verordening bepaald dat een ontwikkeling moet bijdragen aan de opgave ten aanzien van 30 % sociale- en 10 - 20 % middenhuur (met een instandhoudingstermijn van 20 jaar). Bij een ontwikkeling van minder dan 20 woningen die niet in deze opgave voorziet – zoals hier het geval is - dient een afdracht aan het (Verevenings)fonds sociale woningbouw en middenhuur te worden gedaan. Overigens is de optie tot afkoop via een bijdrage aan het Vereveningsfonds slechts een vangnet in geval een initiatief aantoonbaar niet kan voorzien in de woonbehoefte, zoals vastgelegd in het beleid. Dit zal dus aangetoond moeten worden.

Parkeren en verkeer

Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Dat is gelet op de ruimte ook mogelijk.

Als gevolg van de bouw van 2 extra woningen neemt het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie af. Hierdoor leidt de voorgestane ontwikkeling niet tot verzwaring van de verkeersdruk op de Lindenlaan.

Uit de stukken volgt dat u bij elke woning één inrit wenst. Onduidelijk is wat de breedte van deze uitritten is. Deze mogen maximaal 3,50 meter zijn. De uitritten lijken breder op de tekening. Voor een woonperceel is er geen mogelijkheid om af te wijken van de maximale breedte voor een uitrit.

Vanuit verkeer is het advies positief, met het voorbehoud dat de uitrit een maximale breedte van 3,50 meter heeft.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is ons college bereid een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van uw aanvraag onder het stellen van de navolgende **voorwaarden**:

1. Uit de onderbouwing van de te volgen ruimtelijke procedure dient te volgen dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.8 van de PRV;
2. Gelet op de voorgevelrooilijn, dienen de woningen verder naar achteren gesitueerd te worden.
3. Aan zowel de noordzijde, de zuidzijde en bij voorkeur ook tussen de twee geplande woningen/ tuinen dient een brede beplantingsstrook (van minimaal 5 meter breed) van inheemse ter plaatse thuishorende soorten bomen en struiken te worden aangeplant. Dit betekent dat de beide geplande woningen in noord-zuidelijke richting meer naar het midden van het perceel opgeschoven dienen te worden.
4. De uitritten mogen maximaal 3,5 meter breed zijn.

Geen rechtsmiddelen

Deze reactie is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Hier staat dan ook geen bezwaar of beroep tegen open.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om een principe-uitspraak zijn op grond van de geldende Legesverordening leges verschuldigd. Deze leges bedroegen € 1.178,00 in 2020. Hiervoor ontvangt u een aparte nota.

Vervolg procedure

Nu ons college een positieve grondhouding onder nadere voorwaarden ten aanzien van dit plan inneemt, kan rekening houdend met bovenstaande opmerkingen een ruimtelijke procedure worden gestart. Hierbij sluiten de gemeente en u een zogenaamde anterieure overeenkomst om afspraken vast te leggen en kosten te verhalen. In deze overeenkomst wordt afgesproken wie wat doet bij dit project.

Indien u uiteindelijk besluit om een ruimtelijke procedure te starten, merken wij op dat de gemeente er veel waarde aan hecht dat omwonenden tijdig worden geïnformeerd over voorgenomen ruimtelijke initiatieven. U dient in ieder geval, voordat u een ruimtelijke procedure start, omwonenden over uw plan te informeren. Van de uitkomst hiervan dient u ons op de hoogte te stellen.

Welke ruimtelijke procedure?

Aan uw initiatief kan alleen medewerking worden verleend door het volgen van een uitgebreide planologische procedure, namelijk een herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan) of een wabo-projectbesluit procedure.

❖ Bestemmingsplan

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2022 lijkt een bestemmingsplan procedure niet meer haalbaar (immers voor 1 januari 2022 moet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) en dient dit een omgevingsplan te worden.

❖ Wabo-projectbesluit

Bij een Wabo-projectbesluit procedure moet de aanvraag om een omgevingsvergunning voor 1 januari 2022 zijn ingediend en zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het nadeel van een Wabo-projectbesluit procedure is dat – nu het plan buiten de rode contour ligt – dit plan twee keer moet worden voorgelegd aan de raad in verband met de wettelijk vereiste verklaring van geen bedenkingen. Daarnaast betekent dit minimaal 4 maanden extra proceduretijd. Indien echter na de terinzagelegging van uw plan géén zienswijze is ingediend, hoeft uw aanvraag slechts één keer aan de raad te worden voorgelegd. Gelet hierop en vanwege het aandachtspunt ‘participatie’ is het van groot belang dat u de omgeving goed meeneemt bij de verdere planuitwerking en eventuele bedenkingen op voorhand wegneemt.

Wij wijzen erop dat bij een Wabo-projectbesluit procedure het plan al volledig moet zijn uitgewerkt en er na indiening van de aanvraag géén wijzingen meer kunnen worden aangebracht. Naast een goede ruimtelijke onderbouwing moet de aanvraag voldoen aan de indieningsvereisten die zijn vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Een complete aanvraag om een omgevingsvergunning komt de behandelduur ten goede.

Houdbaarheid uitspraak

Deze principe-uitspraak heeft een houdbaarheid van twee jaar na dagtekening van deze reactie.

Meer informatie

Uw gemachtigde Weltevreden B.V. ontvangt een kopie van deze reactie. Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde contactpersoon.

Hoogachtend,

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

Mevrouw N.J.P. Scheek
Wabo-jurist
RO, Stedenbouw en omgevingsrecht

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.