

ONTWERP VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Aanvraag

Initiatiefnemer heeft op 8 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor de realisatie van negen appartementen op gronden met de bestemming Horecadoeleinden. De aanvraag heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente De Bilt, sectie E, nr. 1070, 4108 en 4110, plaatselijk bekend Julianalaan 280 in Bilthoven.

Gelet op de datum van de aanvraag, die gelegen is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is op deze aanvraag het oude recht van toepassing op grond van het bepaalde in artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet. De aanvraag moet daarom getoetst worden aan het bestemmingsplan en wordt behandeld op basis van het oude recht.

Ingevolge de Beheersverordening De Bilt 2 hebben de gronden de bestemming 'Horecadoeleinden'. Het initiatief is in strijd met de daarbij toegewezen bestemming. Om deze reden heeft de aanvraag voor de omgevingsvergunning ook betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening. In dat geval is vereist dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dat de motivering van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing omvat en dat de gemeenteraad zal hebben verklaard dat hij geen bedenkingen heeft tegen verlening van de omgevingsvergunning.

Overwegingen

In het kader van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening, dient te worden nagegaan of de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid

De projectlocatie is voor het overgrote deel gelegen in het stedelijk gebied als bedoeld in artikel 9.15 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV). De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt bij de ontwikkeling in acht genomen. Slechts het meest zuidelijke stuk van de percelen 1070 en 4108 is gelegen buiten het stedelijk gebied en dus in het landelijk gebied. De ontwikkeling is niet in strijd met het verstedelijkingsverbod van artikel 9.2 IOV. De bestaande stedelijke functie Horecadoeleinden op de percelen wordt vervangen door de stedelijke functie wonen. Voor zover dit gebeurt op de gedeeltes die zijn gelegen in het landelijk gebied, is voldaan aan de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en 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 (artikel 9.7 IOV). Er zijn geen omliggende agrarische bedrijven. Er is geen woonbebouwing geprojecteerd op de gedeeltes van de percelen die buiten het stedelijk gebied liggen.

Gemeentelijk beleid

De afdeling Stedenbouw is positief over deze inbreiding in de dorps setting van de kern Bilthoven. De projectlocatie is gelegen in een buurt met een overwegende woonfunctie. Naast en achter de bestaande bestemming horecadoeleinden is een perceel gelegen met de bestemming Recreatieve doeleinden, dat in gebruik is als minigolfbaan. De ontwikkeling levert geen hinder op voor de omliggende functies. De ontwikkeling is voor het gedeelte dat betrekking heeft op het landelijk gebied, niet in strijd met de Beleidslijn omtrent het inperken van bouw mogelijkheden buiten het stedelijk gebied, reeds niet omdat de ontwikkeling niet voorziet in bebouwing van dit gedeelte van de projectlocatie.

Conclusie

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd die diverse onderzoeken omvat naar de inpasbaarheid van het aangevraagde plan. De aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn hierin beschreven. Alle betrokken belangen afwegende, is de raad van oordeel dat de verklaring van geen bedenkingen niet behoort te worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening en daarom **in ontwerp** kan worden verleend.

Besluit

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 juncto 2.12 lid 1 onder a 3, en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met het bepaalde in de artikelen 6.5 en 6.12 van het Besluit omgevingsrecht, alsmede het bepaalde in de 'Lijst van categorieën van gevallen waarin de verklaring van geen

bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, niet is vereist', bestaan geen bedenkingen tegen het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning zoals voornoemd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 19 december 2024.

de raad van de gemeente De Bilt,

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W.M. van der Torre

M.A. Fränzel MSc