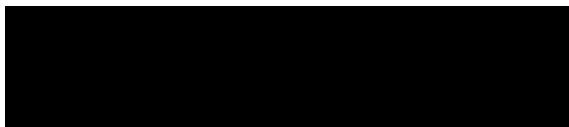
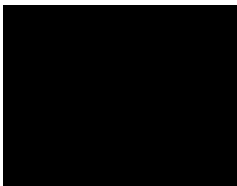
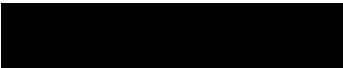


ERED B.V.



datum:	13-01-2025	e-mail:		bijlage:	-
uw kenmerk:		doorkiesnr.:		afdeling:	Team VTH
ons kenmerk:	ZS743018	contactpersoon:		onderwerp:	Ontwerp Omgevingsvergunning

Beste 

U heeft op 8 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor "het slopen van een bestaand horecapand om ruimte te maken voor de nieuwbouw van 9 appartementen naar de bestemming Wonen" op het perceel Julianbalaan 280 in Bilthoven, in het bijzonder op de kadastrale percelen Gemeente De Bilt, sectie E, nrs. 1070, 4108 en 4110.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ZS743018. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ZS743018 met Olo-nummer 8252835. Wij kunnen u het volgende mededelen.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Overwegingen

Voor de volgende activiteit(en) is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning vereist.

Activiteit Bouwen (artikel 2.1.1.a)

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en overwogen als volgt:

- Voor dit perceel is de Beheersverordening De Bilt 2, deelgebied 3 van toepassing. Op grond van dit planologische regime is de enkelbestemming "Horecadoeleinden" van toepassing. De aanvraag is in strijd met de planregels van de beheersverordening.
- De aanvraag is in strijd met de planregels van de beheersverordening. Uw aanvraag wijkt af van de planregels van de beheersverordening omdat het gebruik in strijd is. Ondanks dat uw initiatief niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening zijn wij bereid voor dit initiatief af te wijken van het geldende planologische regime.
- Voor deze aanvraag is geen exploitatieplan van toepassing. Wel zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de aanvrager van de omgevingsvergunning.
- Op 11 juni 2024 heeft de welstandscommissie het bouwplan getoetst aan de in de gemeentelijke welstandsnota vastgelegde criteria. Hierbij is vastgesteld dat het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. Wij zijn van mening dat dit advies zorgvuldig tot stand is gekomen en zien derhalve geen aanleiding om af te wijken van dit advies.

- De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
- De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente De Bilt.

Activiteit Uitrut aanleggen of veranderen (artikel 2.2.1.e)

Overwegingen

- Toetsing aan gemeentelijke verordening
- De aanvraag is getoetst aan van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), waarin regels zijn opgenomen voor het maken, wijzigen of gebruiken van uitritten.

Besluit:

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitrut aan wordt verleend.

Activiteit Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten (artikel 2.1.1.f)

Overwegingen

- Toetsing aan gemeentelijke verordening
- De aanvraag is getoetst en advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht.
- De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd.

Besluit:

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten wordt verleend

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12)

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag om omgevingsvergunning aangemerkt als aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Wij hebben uw aanvraag getoetst en overwogen als volgt:

- WABO-PROJECTBESLUIT

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening De Bilt 2, deelgebied 3 en is hierin bestemd met de enkelbestemming "Horecadoeleinden".

Het plan is in strijd met de bepalingen van de beheersverordening omdat bouwen en gebruik ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan volgens de geldende bestemmingen. In verband hiermee heeft uw aanvraag mede betrekking op het gebruik van gronden in strijd met een beheersverordening ten behoeve van de bouw van een negental appartementen en het gebruik van het perceel overeenkomstig deze woonbestemming.

De aanvraag om omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van een beheersverordening op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan enkel geweigerd worden wegens strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan of met de realisering van de plannen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, dan wel of sprake is andere van belemmeringen waardoor het plan niet kan worden gerealiseerd.

Rijks- en provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geeft geen belemmering.

De Provinciale Omgevingsvisie bevat geen regels waarmee dit plan in strijd zou zijn. De projectlocatie ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de geprojecteerde bebouwing is gelegen in het stedelijk gebied. De provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) vormt geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling van woningen op deze locatie.

In de ruimtelijke onderbouwing is afdoende getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Geen van deze omgevingsaspecten geeft aanleiding om te concluderen dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 2.12 lid 1 Wabo is bepaald dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Naar het oordeel van het college wordt aan deze uitgangspunten voldaan.

Op grond van de op 30 mei 2013 door de raad vastgestelde lijst van categorieën waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de raad, is voor dit project een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor vereist. Door de gemeenteraad is op 19 december 2024 verklaard dat hij geen bedenkingen heeft tegen verlening van de omgevingsvergunning. Korthedshalve wordt verwezen naar deze verklaring, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Gemeentelijk beleid

Het plan sluit aan bij de Structuurvisie Gemeente De Bilt 2030 en is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Milieu

De ruimtelijke onderbouwing behandelt de onderwerpen voldoende en correct. Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de diverse milieuaspecten ten aanzien van het plangebied.

Conclusie

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, die diverse onderzoeken bevat naar de inpasbaarheid van het aangevraagde plan. De aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn hierin beschreven. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en nemen deze onderbouwing over als onderdeel van de motivering van dit besluit.

Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Aanhoudingsgronden

De aanhoudingsgronden als bedoeld in artikel 3.3, 3.4 en/of 3.5 van de Wabo zijn niet van toepassing.

Terinzagelegging

Tussen **XXXXXXX 2025 en XXXXXXX 2025** heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **Wel/Niet** gebruik gemaakt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met een uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Besluit

Gelet op artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij:

1. de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemming 'Horecadoeleinden' ten behoeve van 'Woondoeleinden', conform het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan;
2. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit: Bouwen.
2. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
3. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit Uitransporteren of veranderen.
4. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit: Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.
5. aan de omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Het besluit is gebaseerd op de volgende door u ingediende bijlagen:

1. Aanvraagformulier, d.d. 8 december 2023;
2. Zie documentenlijst opgenomen in bijlage II.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroep is verstreken. U ontvangt uw vergunning op het door u opgegeven e-mailadres. De door u ingediende bijlagen worden niet aan u retour gestuurd.

Leges

De verschuldigde leges voor deze vergunning bedragen op grond van de geldende tarieventabel behorende bij de Legesverordening:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

De nota voor de verschuldigde leges wordt u afzonderlijk toegezonden.

Tegen de hoogte van de leges kunt u een bezwaarschrift indienen zodra u de nota ontvangen heeft (hiervoor geldt namelijk een aparte bezwarenprocedure).

Rechtsverwijzing, publicatie

Binnen zes weken na terinzagelegging van dit besluit kan beroep worden ingediend (zie onderstaand kader).

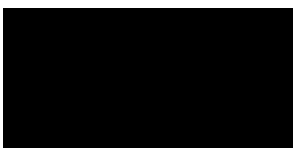
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl

Meer informatie

Als u nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met de heer Bazuin onder telefoonnummer 030-2289 187 of via e-mail vergunningenloket@debilt.nl. Indien u contact met ons opneemt, verzoeken wij u vriendelijk om het registratienummer te melden zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

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



Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

ONTWERP

Rechtsverwijzing

Als u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd schriftelijk beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Uw beroepschrift moet door u worden ondertekend en moet volgens artikel 6:5 Awb tenminste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van uw beroep.

Als een beroepschrift aanhangig is, kan de indiener daarvan bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen, wanneer onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit zou vereisen. Dit kan op hetzelfde adres o.v.v. Voorlopige Voorzieningen.

Degene die beroep instelt, respectievelijk een verzoek om een voorlopige voorziening doet, is een griffierecht verschuldigd. De griffie van genoemde rechtbank kan informatie verstrekken over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

BIJLAGE Voorschriften bij omgevingsvergunning ZS743018, d.d. 20-12-2024

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. De anterieure overeenkomst dient ondertekend geretourneerd te worden alvorens de vergunning verleend wordt.

ONTWERP

ONTWERP