

# Bestemmingsplan Marie Curieweg 1

## Informatieavond

### Maandag 21 februari

---

#### **Aanwezig vanuit gemeente De Bilt:**

Sjoerd Bazuin (projectleider)

Hugo Bartelink (beleidsmedewerker RO)

Tycho Verheul (gebiedsmakelaar)

Sandra Klees (assistent-projectleider, verslaglegging)

Sjoerd doet een kort voorstelrondje en licht het doel van deze informatiebijeenkomst toe.

Het planvoornemen op de locatie Marie Curieweg 1 en het ontwerp bestemmingsplan wordt vanavond besproken. De informatieavond is niet bedoeld voor het indienen van zienswijzen. Wel kunnen er verdiepende vragen worden gesteld.

Er worden een aantal (digitale) spelregels toegelicht.

De ligging en de begrenzing van het plangebied worden nader uitgelegd. Het gaat om de huidige gymzaal die er nu staat. De grens van het plangebied ligt op het voetpad aan de rechterzijde van de gymzaal (de noordzijde). Dit gaat dus niet ten koste van het speelveldje. Aandachtspunt: de grens van het plangebied ligt bij de stoep. Het doeltje zal een andere plek op het veld moeten krijgen in overleg met de gebiedsmakelaar.

De toekomstige situatie wordt toegelicht. Er komt een bouwblok van 6 woningen met een maximale hoogte van 6 meter en 3 meter. Ook is er ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein. De huidige bomen worden zo veel mogelijk ingepast in het plan. Bij voorkeur wordt het plan uitgevoerd in particulier opdrachtgeverschap.

Er komt een vraag over het collectief particulier opdrachtgeverschap.

Dit hangt samen met de toekomstige grondverkoop. Hier wordt later op de avond op teruggekomen.

Er wordt de vraag gesteld of de hoogte ook daadwerkelijk 6 meter zal zijn.

In het bestemmingsplan wordt de maximale hoogte opgenomen. Er kan vanuit worden gegaan dat die 6 meter ook wordt benut maar dat hangt van de toekomstige grondeigenaar af.

Daarna komt de vraag of in het plan alleen de huidige parkeerplaatsen zijn opgenomen.

De parkeerplaatsen zijn voor een deel de bestaande parkeerplaatsen maar er zijn ook parkeerplaatsen aan toegevoegd. Doordat de gymzaal verdwijnt, worden de huidige parkeerplaatsen toegerekend aan de woningen. De parkeernorm bedraagt 1,9 per woning en moet op het eigen terrein worden oplost. Vandaar dat er ook parkeerplaatsen worden toegevoegd.

Er komt een vraag binnen of het perceel open blijft of dat er een heg/hek naar het speelveldje toe komt.

Dit is nog niet exact uitgewerkt. De verwachting is dat er wel ruimte is voor een afscheiding. Maar dit is afhankelijk van wat voor plan daarvoor wordt ingediend op het moment dat er een initiatiefnemer is.

Hugo licht vervolgens het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure toe.

De bestemming van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd van maatschappelijke bestemming in wonen. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd voor deze procedure. Dit staat in de toelichting van het bestemmingsplan via

ruimtelijkeplannen.nl of op de website van de gemeente. De onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van de onderzoeken is dat het plan inpasbaar en uitvoerbaar is.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage van 10 februari t/m 23 maart 2022. Een ieder kan tot die tijd een zienswijze op het plan indienen. Deze zienswijzen worden beantwoord in een zienswijzennota. Eventuele wijzigingen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Vervolgens wordt het bestemmingsplan inclusief zienswijzennota ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad naar verwachting in juni/juli 2022. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt er nog een publicatie van 6 weken en is er nog beroep mogelijk bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt uiteindelijk in werking op het moment dat de beroepstermijn is afgelopen en geen beroep is ingesteld.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn zowel schriftelijk (gericht aan burgemeester en wethouders) als mondeling mogelijk (na afspraak met de heer H. Bartelink 030-228 94 11) t/m 23 maart a.s.

Er komt een vraag binnen via de chat waar de elektrische laadpalen komen te staan. Dat is op dit moment nog niet duidelijk. Er is geen harde wettelijke norm voor elektrische laadpalen en dit is dus niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemer of er elektrische laadpalen worden geplaatst.

Er wordt een vraag gesteld of het ook echt 6 woningen zijn die gerealiseerd gaan worden. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 6 woningen mogen komen. Daar heeft een initiatiefnemer zich dus aan te houden.

Een inwoner vraagt of andere bewoners ook op de nieuwe parkeerplaatsen mogen parkeren. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van de nieuwe patiowoningen en dus niet voor andere omwonenden.

De planning wordt verder toegelicht:

<b>Wat</b>	<b>Wanneer</b>
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	Februari – maart 2022
Opstellen zienswijzennota	April 2022
Vaststelling bestemmingsplan	Juni 2022 – juli 2022
Vorbereiden verkoop	September – november 2022
Startverkoopprocedure (afhankelijk van nieuwbouw sporthal)	Januari 2023
Sloop gymzaal	Na oplevering nieuwe Sporthal -> 2023

De verkoopprocedure grond wordt toegelicht. De Hoge Raad heeft een uitspraak gedaan t.a.v. grondverkoop overheden. Zij mogen niet meer 1 op 1 grond doorverkopen aan initiatiefnemers maar moeten potentiële gegadigden de gelegenheid geven om mee te dingen. Dit betekent dat iedere gegadigde een bod mag doen. De gemeente selecteert de uiteindelijke initiatiefnemer ten aanzien van objectieve criteria. De criteria omvatten o.a. prijs en dat het binnen het bestemmingsplan moet passen. De voorkeur in dit plan gaat uit naar gronduitgifte via collectief particulier opdrachtgeverschap en t.a.v. bijzondere doelgroepen onderzoeken we of we in onze criteria aan kunnen sluiten bij de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie.. De selectieprocedure mag niet op voorhand toegeschreven worden naar 1 partij.

Een opmerking in de chat is dat dit alleen nog de contouren en procedurele toetsingen zijn. Er is dus nu nog weinig zicht op hoe het er feitelijk uit gaat zien.

Dat klopt. In het bestemmingsplan worden de maximale hoogte en het maximale aantal woningen vastgelegd. Dit zijn nog de grote planologische kaders die leidend zijn. Dit zijn wel de contouren waarbinnen de particulier opdrachtgever moet opereren.

In de chat wordt de vraag gesteld in hoeverre Job Haug, deskundige op gebied van toegankelijkheid, is betrokken bij dit plan en bij het hele Nobelkwartier.

Het bestemmingsplan Marie Curie behelst niet veel openbare ruimte. Maar dit aandachtspunt kan zeker wel meegenomen worden bij de inrichting van de openbare ruimte van het Nobelkwartier. Sjoerd gaat contact met hem zoeken.

Ook komt de vraag of er garanties zijn dat bestaand groen behouden blijft.

Het uitgangspunt is dat de bomen behouden blijven. Dit is altijd wel een aandachtspunt met het maken van parkeerplaatsen. Daar moet nog wel naar gekeken worden.

Daarna volgt de vraag of de huidige bewoners met de nieuwe bewoners mogen meedenken over het groen. Binnen de rode begrenzing wordt het bestemmingsplan opgesteld. De kavel wordt ook aan de toekomstige eigenaar meegegeven en die beslist wat er met het groen gebeurt binnen het plan. Het speeltuintje blijft in ieder geval behouden.

Iemand vraagt of het zeker is dat de woningen worden toegekend aan gezinnen waarvan een gezinslid een beperking heeft.

Dit is niet op voorhand te zeggen. De raad heeft de voorkeur uitgesproken voor gronduitgifte via collectief particulier opdrachtgeverschap. T.a.v. bijzondere doelgroepen is het de vraag of hier voldoende aanknopingspunten voor zijn omschreven in ons woonbeleid. Zo ja, dan kan het meegenomen worden als criterium bij de selectieprocedure voor de gronduitgifte.

Iemand vraagt naar de volgende bijeenkomst voor bewoners.

Dat is op dit moment nog niet bekend. Belangrijke stappen worden bekend gemaakt in de nieuwsbrief van het Nobelkwartier.

Daarna wordt gevraagd hoe wordt voorkomen dat huidige bewoners op de parkeerplaatsen bedoelt voor de nieuwe woningen gaan parkeren.

Ontwerp en inrichting moeten hierop aangepast worden. Dit moet nog besproken worden met een collega van verkeer.

De vraag wordt gesteld of er afspraken gemaakt kunnen worden over gedeeltelijke herinrichting van de openbare speel- en ontmoetingsruimte waaronder ook klimaatgerichte aanpassingen zoals wateropvang. Tycho (gebiedsmakelaar) geeft aan dat het altijd mogelijk is om in gesprek te gaan. Het kan zijn dat het speelveld gebruikt wordt om bouwmaterialen op te plaatsen, het zal dan moeilijker worden om er te kunnen spelen. Er kan gekeken worden of het mogelijk is het grasveld daarna op te waarderen.

Iemand vraagt waarom in het bestemmingsplan voor wonen is gekozen terwijl er ook ruimte beschikbaar zou moeten zijn in het kader van milieuontwikkelingen.

Speerpunt van het college en de raad is de woningbouwopgave. De locatie is binnen de bestaande woonkern gelegen en leent zich daarom goed voor herontwikkeling naar woningbouw. IDaarom is er op deze locatie voor wonen gekozen.

Verder wordt gevraagd of alle informatie op de site wordt geplaatst waar alle projecten te vinden zijn.

Er wordt een verslag gemaakt en deze komt op de [projectwebsite van de Marie Curieweg](#) evenals de gehouden presentatie. Ook wordt het verslag toegestuurd naar alle deelnemers van vanavond.

Iemand vraagt of de stoep intact blijft aan alle zijden waar nu stoep is. Er komen vast in- en uitritten voor de auto's die op eigen terrein parkeren, dit is een aandachtspunt voor o.a. de kinderen.

De stoep blijft inderdaad niet overal intact. Er moet ontsluiting komen naar de weg en daarin wordt uiteraard de veiligheid in meegenomen.

Er wordt gevraagd of er bewoners niet voor verrassingen komen te staan bij de realisatie zoals op de Essenkamp. Daar werden nieuwe bewoners geconfronteerd met hogere woningen dan van tevoren afgekondigd was.

De bestemmingsplanregels voor Marie Curieweg 1 worden nu vastgelegd in het bestemmingsplan met een maximale bouwhoogte van 6 meter dus wat dat betreft kan dat geen verrassingen opleveren.

Iemand vraagt of de grond wordt verkocht aan een projectontwikkelaar?

De voorkeur gaat uit naar particulier opdrachtgeverschap. Dat zijn stichtingen of verenigingen van mensen die zelf opdrachtgever worden van het bouwproject. Dit is o.a. in Westbroek gedaan met 5 starterswoningen. Daar hebben 5 jongeren zich in een vereniging verenigd en hebben zij zelf de bouw en vergunningaanvraag gedaan. De duidelijke voorkeur voor particulier opdrachtgeverschap wordt meegenomen als criterium als dit mogelijk is.

Daarna volgt de vraag hoe hard "een voorkeur" is voor particulier opdrachtgeverschap.

Dit is een politieke uitspraak. Die randvoorwaarden zijn vastgesteld in de gemeenteraad en zijn dus wel het uitgangspunt.

Iemand vraagt hoeveel m<sup>2</sup> oppervlakte de begane grond van de woningen bedraagt.

Bij navraag blijkt dat de geschatte bruto vloeroppervlakte van de begane grond ca. 80 m<sup>2</sup> bedraagt en inclusief bovenverdieping circa 115 m<sup>2</sup>.

Als laatste wordt gevraagd of 1 van de 3 uitgangen ook in de Ralph Buncheweg komt.

De uitgangen komen vanaf het perceel maar er zal geen verdere doorgang worden gecreëerd in de Ralph Buncheweg. Deze blijft doodlopend.

Tot slot: de aanwezigen vanavond krijgen per e-mail de presentatie en dit verslag toegestuurd.

Het wordt ook op de projectenwebsite van de Marie Curieweg geplaatst.

Bij vragen: u kunt zich melden bij Sjoerd Bazuin (projectleider) via: [s.bazuin@debilt.nl](mailto:s.bazuin@debilt.nl).