

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
29 november 2007

Datum voorstel
23 oktober 2007

Agendapunt

Onderwerp
Herontwikkeling perceel Julianalaan 50 Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het stedenbouwkundig ontwerp vast te stellen als ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie Julianalaan 50 te Bilthoven;
2. een voorbereidingskrediet te verlenen van € 60.000,-- exclusief BTW.

Inleiding

Uw raad heeft in 2003 definitief besloten tot nieuwbouw van de Julianaschool op de huidige locatie te Bilthoven, passend binnen het bestemmingsplan. Het nieuwbouwplan van de school ging uit van een compact schoolgebouw, dat intussen is gerealiseerd. Als gevolg hiervan is een restkavel tussen de nieuwe school en de Julianakerk overgebleven. U heeft aangegeven dat deze locatie voor herontwikkeling in aanmerking komt, waarbij de opbrengsten ten gunste zouden komen van de bouw van de school.

Wij hebben een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor de betreffende locatie. Ons college heeft hierbij de mogelijkheden onderzocht van een horizontale verplaatsing van de aan de Koperwieklaan gevestigde tuinmarkt. Verder is aandacht geschonken aan de huidige fysiotherapiepraktijk aan de Koperwieklaan en de problemen bij de Julianaschool rond het stallen van de fietsen. In het ontwerp zijn deze opties meegenomen.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is eveneens rekening gehouden met de plannen van De Kwinkelier.

Het stedenbouwkundig ontwerp is tot slot op enkele onderdelen aangepast en verduidelijkt naar aanleiding van een inspraakavond op 26 juni 2007. Dit stedenbouwkundig ontwerp gaat hierbij.

Beoogd effect

Komen tot een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie, rekening houdend met alle belangen.

Argumenten

- 1.1 Het stedenbouwkundig ontwerp geeft nadere richtlijnen voor het invullen van de locatie.*

In uw vergadering van 19 oktober 2006 heeft u de stedenbouwkundige visie voor het gebied Vinkenplein vastgesteld. De locatie Julianalaan 50 ligt aan de rand van dit gebied, waardoor niet op alle onderdelen van de visie iets over dit perceel wordt gemeld. Wij hebben de visie wel als algemeen uitgangspunt gehanteerd bij het voorliggend stedenbouwkundig ontwerp.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een vrijstaand gebouw met een voorgevel die in dezelfde rooilijn staat als de naburige panden: de Julianaschool en de Julianakerk.

Op de begane grond is een invulling met de tuinmarkt en een fysiotherapiepraktijkruimte voorzien. De verdieping kent een invulling met appartementen met twee woonlagen aan de zijde van de kerk en drie woonlagen aan de zijde van de school.

De appartementen aan de kerkzijde zijn ook duidelijk richting de kerk gepositioneerd met de voorzijde aan het voetpad, terwijl de appartementen aan de noordzijde een relatie hebben met de Julianalaan.

Zo ontstaat met de herinvulling van een kavel toch een duidelijke diversiteit in de bebouwing. De diversiteit wordt versterkt door het verschil in hoogte en dakvorm. De bijgevoegde notitie gaat nader in op de naar aanleiding van de inspraakavond en de ontvangen reacties doorgevoerde aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

1.2 Het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de kavel heeft vaststelling.

Het stedenbouwkundig ontwerp geeft de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling van de locatie aan. Deze kaderstellende taak is een bevoegdheid van uw raad. De uitwerking is in handen van ons college.

1.3 Met de direct belanghebbenden is uitvoerig gecommuniceerd.

Wij hebben overleg gevoerd met het bestuur en de directie van de Julianaschool en met het bestuur van de Julianakerk. Zij kunnen zich vinden in de voorgestelde herontwikkeling. Op hoofdlijnen geldt dat ook voor de tuinmarkt en de fysiotherapiepraktijk. Op 26 juni 2007 vond een inspraakavond plaats voor bewoners en andere belanghebbenden. Een kort verslag is beschikbaar via de gemeentelijke website en ligt samen met de afzonderlijke reacties ter inzage. Een inventarisatie van de reacties is bijgevoegd. De reacties hebben geleid tot aanpassing en verduidelijking van het stedenbouwkundig ontwerp.

2.1 Voor dit project is nog geen krediet beschikbaar.

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn vooralsnog betaald uit het budget stedenbouwkundige advisering. Wij verzoeken u om voor dit project een zelfstandig voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Voor de diverse voorbereidende werkzaamheden lijkt een krediet van € 60.000,-- voldoende. De dekking van dit krediet wordt gevonden in de exploitatie van het project.

Kanttekeningen en alternatieven

Niet van toepassing.

Aanpak/ Uitvoering

Na de instemming van uw raad met het stedenbouwkundig ontwerp, zullen wij een kort Programma van eisen (hierna: pve) opstellen. Het stedenbouwkundig ontwerp is het ruimtelijk uitgangspunt, maar in het pve worden voor alle disciplines meer specifieke randvoorwaarden opgenomen, waarmee bij de herinvulling rekening moet worden gehouden. Mede gelet op de goede ervaringen die zijn opgedaan bij het project Gemeentewerf Maartensdijk, willen wij ook voor de herontwikkeling van deze locatie inzetten op een prijsvraagcompetitie tussen drie projectontwikkelaars. In het pve wordt aangegeven waaraan projectontwikkelaars zich dienen te houden bij deelname aan de prijsvraag.

Communicatie

Via de website en de gemeentepagina in de Biltse en Bilthovense Courant worden bewoners en andere belanghebbenden op de hoogte gehouden. Met de direct belanghebbenden vindt afzonderlijke communicatie plaats.

Evaluatie

Na afronding van de huidige definitiefase vindt evaluatie plaats.

Kosten, baten en dekking

Een krediet van € 60.000,-- exclusief BTW voor de diverse voorbereidende werkzaamheden lijkt voldoende. Dekking van dit krediet wordt gevonden in de exploitatie van het project. Het krediet wordt gebruikt voor het afronden en uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp, planeconomische begeleiding, het verrichten van alle benodigde onderzoeken, juridische expertise, communicatie/informatie traject rond de prijsvraag et cetera. Een globale exploitatieopzet is opgesteld en ligt vertrouwelijk ter inzage. De vertrouwelijkheid is ingegeven uit concurrentie-overwegingen vanwege de nog te houden prijsvraag.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	notitie "Herontwikkeling locatie Julianalaan; ruimtelijk kader".
Stukken ter inzage	1.	verslag inspraakavond 26 juni 2007;
	2.	afzonderlijke schriftelijke reacties.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	1.	exploitatieopzet (geheim uit concurrentie-overwegingen vanwege de nog te houden prijsvraag).

Contactambtenaar: C.W. de Rooij, T (030) 2289588, E rooijw@debilt.nl

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 oktober 2007, met het onderwerp Herontwikkeling perceel Julianalaan 50 Bilthoven;

overwegende dat het wenselijk is dat voor de herontwikkeling van de locatie Julianalaan 50 te Bilthoven de ruimtelijke kaders worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, 147 en 192 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. het stedenbouwkundig ontwerp vast te stellen als ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de locatie Julianalaan 50 te Bilthoven;
2. een voorbereidingskrediet te verlenen van € 60.000,-- exclusief BTW.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 november 2007,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen