

# Participatiebijeenkomst

Transformatie Dorpsstraat vo Steenstraat 14 De Bilt





# Welkom en huishoudelijke mededeling

✓ Telefoons uit of op stil 

✓ Vragen stellen hoe? Tijdens het plenaire gedeelte van de avond

✓ Tijdens de avond worden foto's gemaakt voor zakelijk gebruik

✓ Eindtijd sessie 1 uiterlijk 20.00h 

# Even voorstellen ...



Jeroen van Lier  
Directeur Ontwikkeling  
Lisman en Lisman



Daniel den Ouden  
Architect 3n30

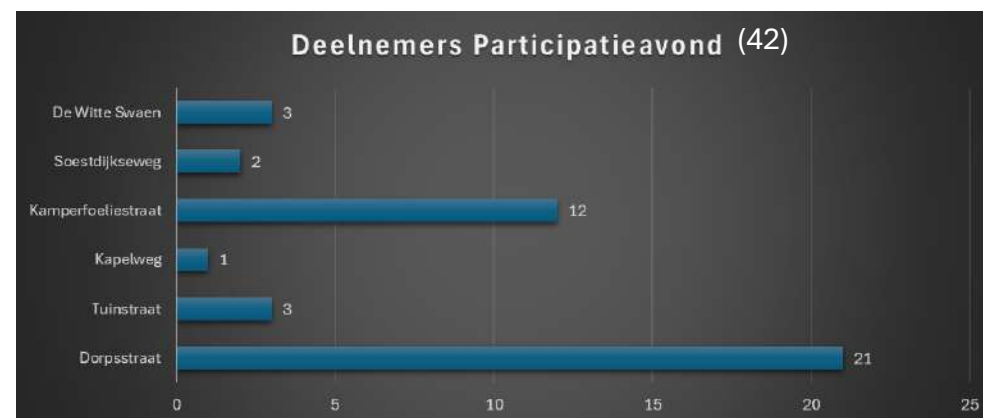
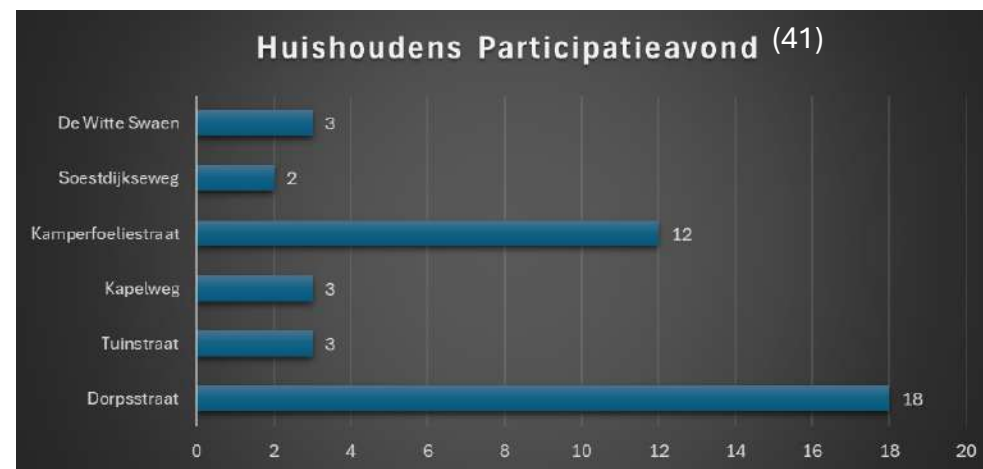
# Wat kunnen jullie vanavond verwachten?

- Wie hebben wij uitgenodigd en wie zijn aanwezig?
- Wie is Lisman en Lisman?
- Geschiedenis van ons huidige pand
- Planologisch kader
- Toelichting op de transformatieplannen
  - Bestaande situatie
  - Mogelijke situatie
  - Gewenste situatie
- Diverse thema's
  - Bouwhoogte
  - Programma
  - Verkeer & Parkeren
  - Procedure
- Gelegenheid om zaken aan de orde te stellen die niet zijn behandeld
- Stemming ontwerp achterzijde bestaande pand

# Genodigden participatiebijeenkomst



Verspreidingsgebied





# Wie is Lisman+Lisman

- Familiebedrijf, al 4 generaties in ontwikkeling
- Projectontwikkelaar
- Eigenaar, Exploitant en Verhuurder
- Actief in Nederland en België
- Gevestigd in Zeist
- Sinds 1986 eigenaar van Dorpsstraat vo Steenstraat 14

# Geschiedenis van huidige pand

In het begin van de twintigste eeuw verhuisden verschillende bedrijven uit de stad Utrecht naar De Bilt, omdat binnen de stad geen ruimte voor uitbreiding was. De instrumentmakerij van W. C. Olland was zo'n bedrijf. In 1926 vestigde Olland zich in De Bilt aan de Dorpsstraat 12-14 in de voormalige rijtuigenfabriek van Ingenhoes, Buitenweg en Compagnie. Na de oorlog bloeide het bedrijf snel op door de verbreding van het aantal producten.



# Geschiedenis van huidige pand

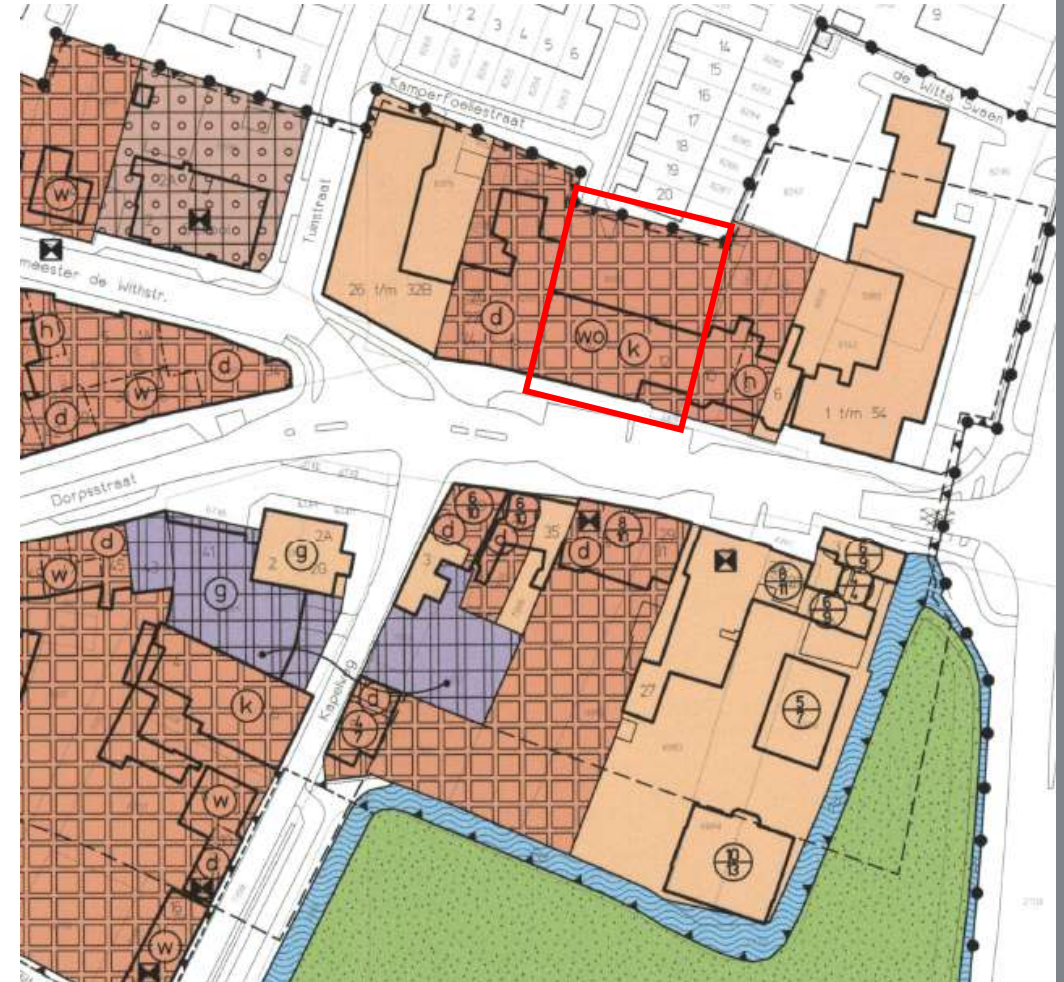
- In de jaren 60 is de vergunning aangevraagd voor het bestaande gebouw op de locatie Dorpsstraat vo Steenstraat 14. Dit gebouw is in de plaats gekomen van een aantal voormalige panden (12, 14 en 16) aan de Dorpsstraat.
- Opmerkelijk is dat het pand westelijk gehalveerd is en dat aan de rechterzijde het deel met topgevel afgebroken is. De knik in het huidige pand refereert aan de plek van de historische bebouwing. Op deze locatie werd een nieuw kantoor gebouwd door Olland wat daar tot ca. 1980 gezeten.
- In 1986 is het pand aangekocht door Lisman en Lisman





# Planologisch kader

- De projectlocatie beschikt over een brede gemengde bestemming, met de dubbelbestemming kantoor en wetenschappelijk onderwijs én wonen op de verdiepingen.
- Tevens ruimte voor (maatschappelijke) dienstverlening, kleinschalige e.o. ambachtelijke bedrijfjes
- In 1986 is reeds vergunning verleend voor het toevoegen van een extra bouwlaag ten behoeve van een kantoor. Deze extra laag is reeds vergund en daarmee ook de woonfunctie op de extra verdieping.



# Het transformatieplan

De bestaande situatie



De vergunde situatie,  
dit is wat gerealiseerd  
mag worden





# De opgave

Met in achtneming van:

- de planologische feiten, én
- kijkend naar de huidige maatschappelijke behoeften in de woningmarkt,

hebben de Gemeente De Bilt en Lisman en Lisman de handen ineengeslagen om te onderzoeken op welke wijze het bestaande pand getransformeerd kan worden:

- naar betaalbare woningbouw,
- met respect voor de inpassing in het beschermde dorpsgezicht,

om zodoende een *kwalitatieve* en *kwantitatieve* verbetering toe te voegen in de bestaande Dorpsstraat.

# Het transformatieplan

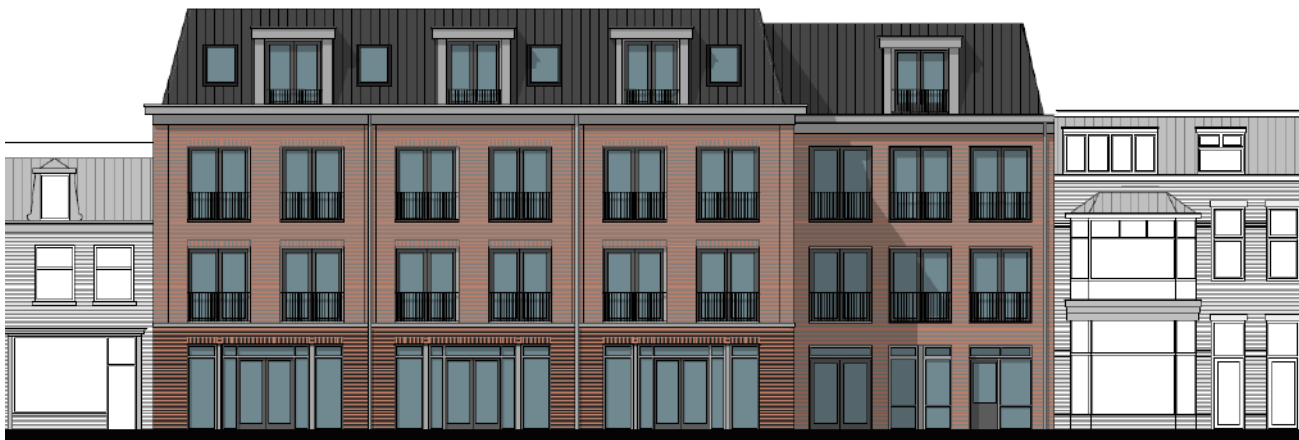
1. De bestaande situatie



2. De vergunde situatie,  
dit is wat gerealiseerd  
mag worden



3. De gewenste situatie





# Het transformatieplan

## Programma

- 17 appartementen
  - 5 SH
  - 12 MH
- Commerciële plint
- 19 parkeerplekken





# Het transformatieplan





# Het transformatieplan

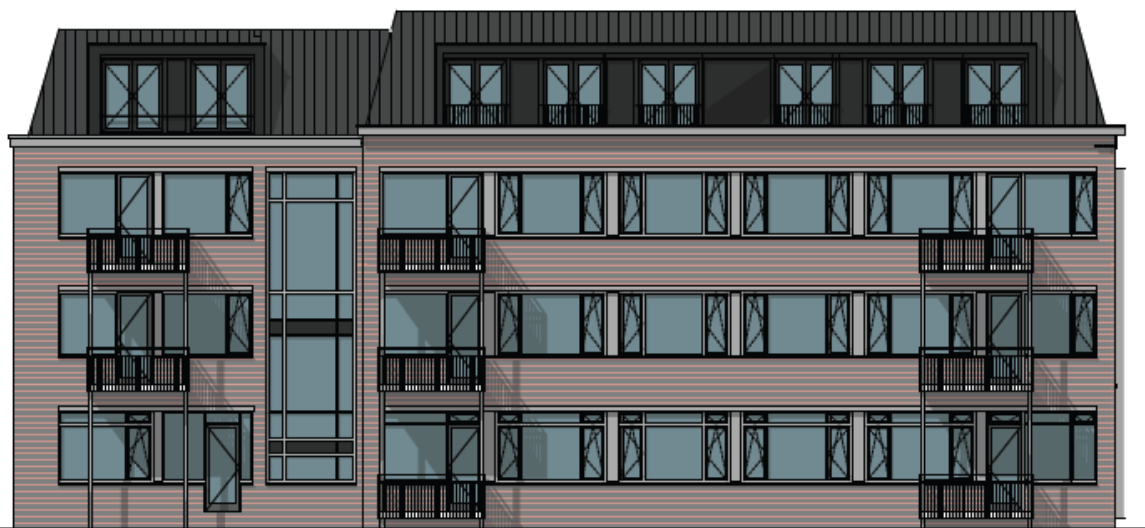




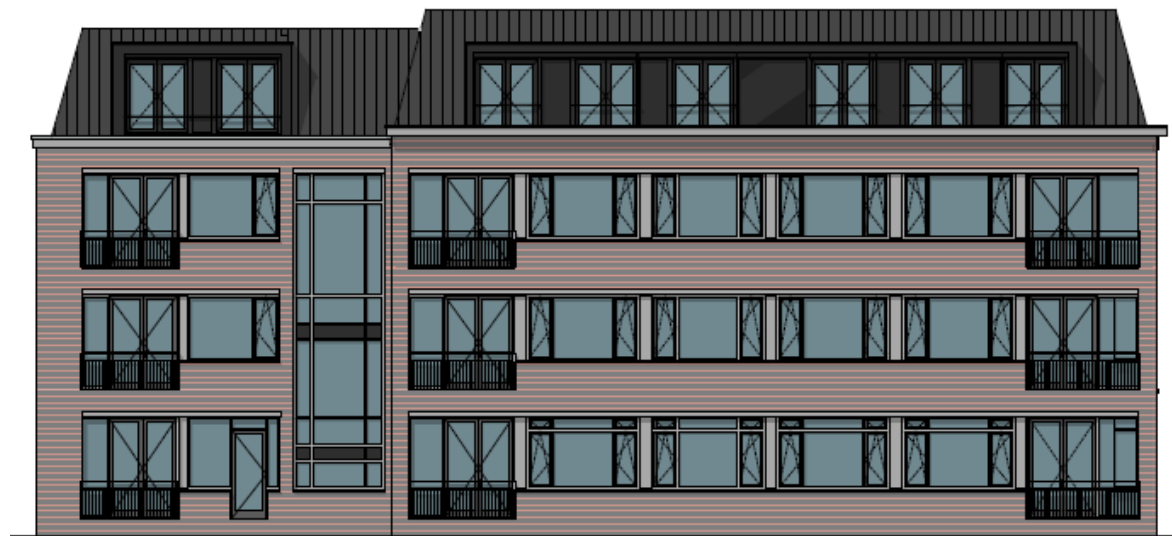
# Het transformatieplan



# Het transformatieplan – de achtergevel



Uitwendige balkons



Franse balkons



# Het transformatieplan – de achtergevel





# Het transformatieplan – de achtergevel





# Doelgroep

- Woonvisie De Bilt
  - 30% sociale huur (betaalbaar)
  - 20% midden huur (betaalbaar)
  - 50% vrije sector
- Transformatieplan voorziet in 100% betaalbaar
  - 30% sociale huur (5 eenheden)
  - 23% middenhuur (4 eenheden)
  - 47% overig (8 eenheden, middenhuur o.b.v. WWS-punten)
- Verhuur en exploitatie alsmede de toewijzing van de woningen door Lisman en Lisman
- Ingezetene uit de gemeente De Bilt hebben voorrang bij eerste toewijzing
- Levensloopbestendig – zowel voor starters, jongeren alsmede senioren

# Het programma - BG





# Het programma – 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup>

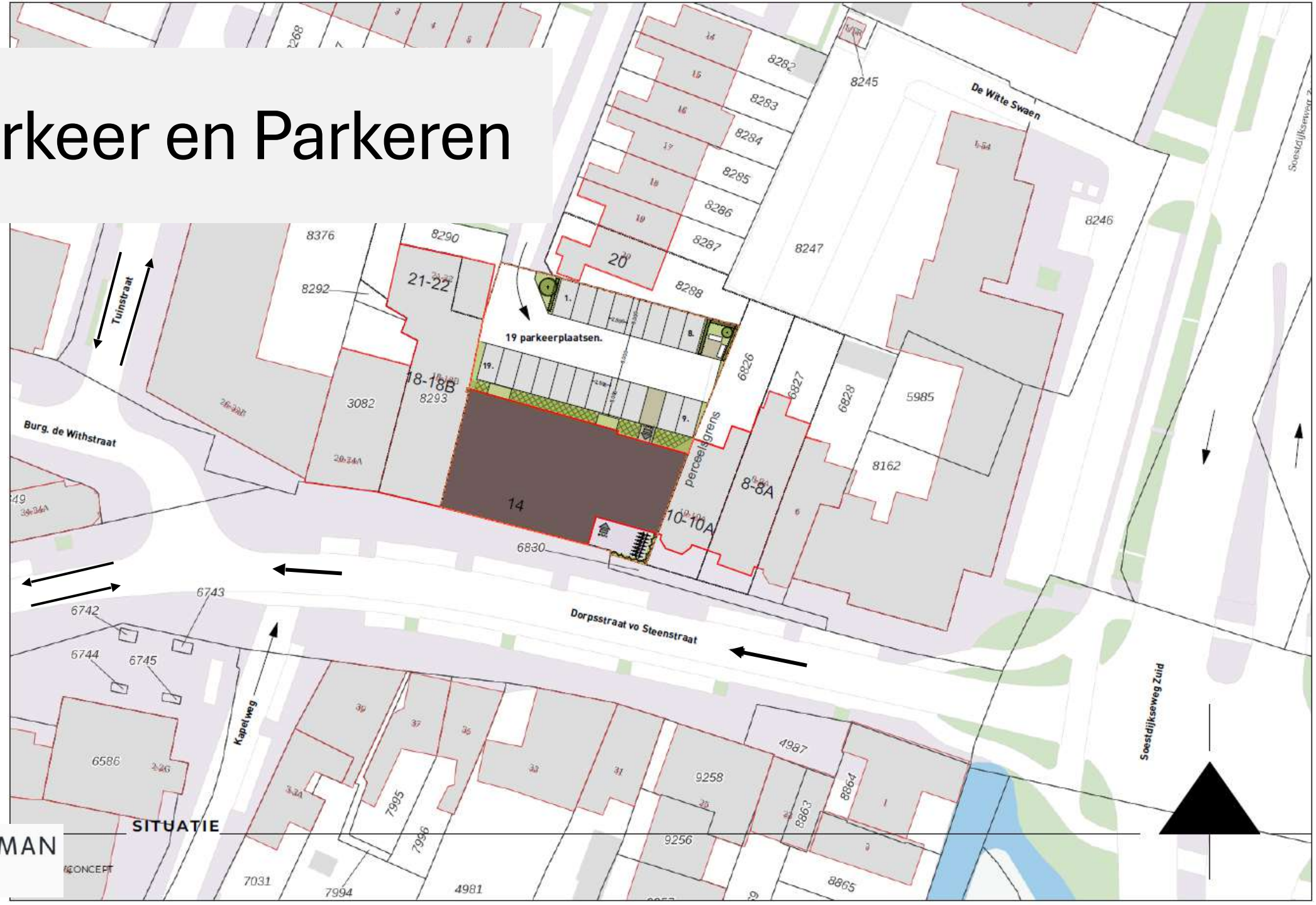


# De Het programma - kaplaag





# Verkeer en Parkeren



# Parkeren





# De procedure

- Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet worden afgeweken van het planologisch regime (wonen op de begane grond)
- Hiertoe moet een reguliere BOPA-procedure worden doorlopen. Ook wel een ‘buitenplanse omgevingsactiviteit’ genoemd
- Dit betekent concreet dat een wij:
  - Een aanvraag omgevingsvergunning indienen aangevuld met een planologische toelichting
  - De gemeente toetst deze aanvraag waarna, mitsdien akkoord, deze omgevingsvergunning voor de BOPA wordt verleend en gepubliceerd
  - Deze vergunning ligt daarna 6 weken ter inzage waarbij het besluit vatbaar is voor beroep en bezwaar
  - Afhankelijk van de eventuele behandeling van beroep en bezwaar volgt
  - Onherroepelijke omgevingsvergunning op grond waarvan gestart kan worden met de bouw

# De planning

De planning is als volgt:

- 15 mei '25 = Participatiebijeenkomst
- Begin juni '25 = Indienen aanvraag omgevingsvergunning (BOPA)
- Medio augustus '25 publicatie besluit verlening omgevingsvergunning
- Best case medio oktober '25 onherroepelijke vergunning en start verbouwing
- Worst case ingeval van beroep en bezwaar e.d. zullen wij bezien wat en hoe het huidig pand een tijdelijke (woon)functie kan krijgen lopende de procedure.
- Bouwtijd ca. één jaar
- Best case start verhuur 4<sup>e</sup> kwartaal '26



# Meebeslissen ontwerp achtergevel

Wij horen graag welk ontwerp van de achtergevel uw voorkeur heeft?

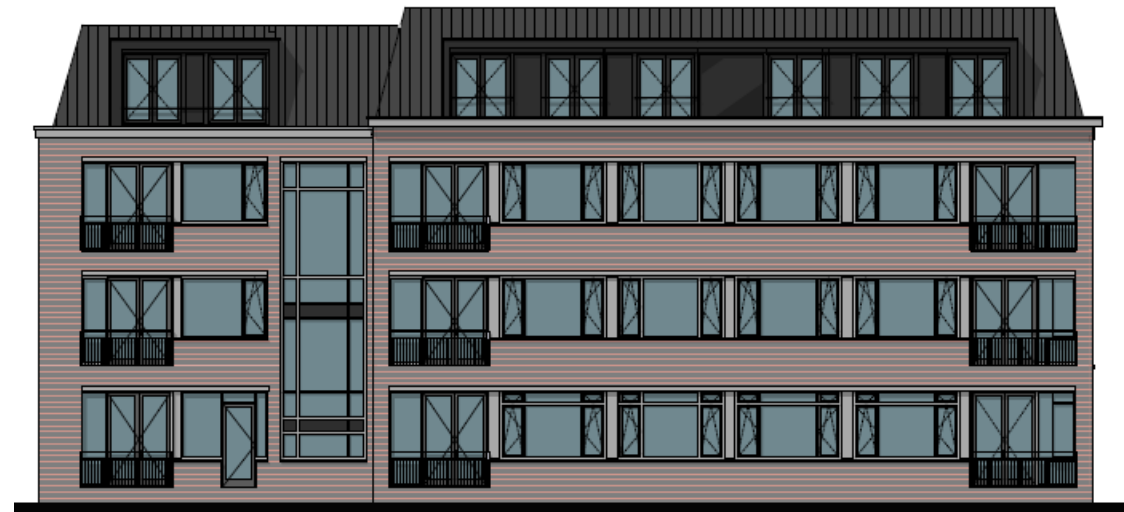
- A. Uitpandige balkons
- B. Franse balkons
- C. Géén voorkeur

In de basis wordt het ontwerp met de meeste stemmen meegenomen in de uitwerking. Als nuance nemen wij hierbij in overweging het stakeholders met een meer (direct) of minder (indirect) belang.

A.



B.



# Bedankt

Voor de aanwezigheid  
&  
Voor de waardevolle reflectie(s) en input

LET OP → Ideeën box

