

VOORSTEL

zaaknummer: 427005
afdelingsnaam: B&O-Advies
steller: Sonja Wiedemeijer
onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 's Gravelandseweg 72

Voorstel

1. In te stemmen met de Wijzigingennota Ontwerpbestemmingsplan 's Gravelandseweg 72;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 's Gravelandseweg 72;
3. Het bestemmingsplan 's Gravelandseweg 72 overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.04bp08gravelands72-VA01 met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 1.

Samenvatting

Voor het voormalige bedrijfsperceel aan de 's Gravelandseweg 72 is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de bouw van 14 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 september 2017 tot en met donderdag 19 oktober 2017 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen door een ieder. Uw raad is hierover geïnformeerd middels de RIB van 7 september 2017 (2017-60). Hierop is 1 zienswijze ingediend die na overleg met de initiatiefnemer is ingetrokken. In het plan zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor de inhoud van de aanpassingen wordt u verwezen naar de Wijzigingennota.

Inleiding

Voor het voormalige bedrijfsperceel aan de 's Gravelandseweg (gelegen tussen de Hoge Naarderweg 55 en de 's Gravelandseweg 70 ter hoogte van het Stadhuis) is een verzoek ingediend voor een herontwikkeling naar woningbouw. Het plan betreft 14 twee-onder-één kapwoningen.

Probleemstelling/doel

Vigerend plan is het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied, met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, nadere aanduiding audiovisuele bedrijvigheid. Om deze reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Argumenten

De herontwikkeling naar woningbouw is een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie. Op dit moment heeft de locatie de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Het bouwvlak, dat nagenoeg het gehele perceel beslaat mag volledig worden bebouwd met een hoofdgebouw met een hoogte van 8 meter. Daarbij geldt wel een minimale afstand van de erfgrans van 3,5 meter.

De invulling sluit aan op de directe woonomgeving in gebruik, bebouwingsdichtheid, bouwhoogte en -volume en vergroening. Daarnaast wordt ook een zichtas richting het raadhuis mogelijk gemaakt. Er wordt voldaan aan de parkeernorm voor het gebied.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën, middelen & capaciteit

Met de Wet ruimtelijk ordening beschikt de gemeente over mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere ontwikkelaars in een plangebied (exploitatieplan / anterieure overeenkomst o.b.v. art. 6.12 Wro). Dit plan betreft een particulier initiatief. Het binnenterrein blijft volledig eigendom van aanvrager(s) via VVE, aanvrager is daarin ook verantwoordelijk voor de aanleg, inrichting en nutsvoorzieningen alsook het beheer en onderhoud hiervan. Gemeente neemt geen gronden over, noch het beheer. De gemeente maakt voor dit plan geen kosten anders dan de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze worden gedekt door de leges. Voor eventuele planschade is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het instellen van beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Wijzigingennota Ontwerpbestemmingsplan 's Gravelandseweg 72

Wijzigingennota Ontwerpbestemmingsplan 's-Gravelandseweg 72

Het ontwerpbestemmingsplan 's Gravelandseweg 72 met de bijbehorende stukken heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (vrijdag 8 september 2017 tot en met donderdag 19 oktober 2017). Dat is vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode en op internetpagina van de gemeente en de Staatscourant). Die periode heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Binnen de bovengenoemde wettelijke termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze had betrekking op de bestaande muur tussen het plangebied en het aangrenzende perceel van de indiener van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft in reactie hierop een overeenkomst opgesteld, waarin wordt overeengekomen dat de bestaande muur wordt gehandhaafd. In reactie hierop is de zienswijze ingetrokken.

In het plan worden enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Ambtshalve wijzigingen

1. In Artikel 1 zijn de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' naar voren gehaald en als eerste twee begrippen genoemd. Daarnaast is het begrip 'overkapping' toegevoegd.
2. Artikel 4 wordt gewijzigd van Wonen - 3 in Wonen; deze wijziging is ook op de verbeelding aangebracht. Er is slechts één woonbestemming in dit plan, waardoor het handhaven van een nadere bestemming Wonen - 3 niet noodzakelijk is.
3. Artikel 4.2.2 sub c komt vervallen. Dit artikel voorziet in de bouw van overkappingen in de voorgevelrooilijn. Het is niet wenselijk om bebouwingsmogelijkheden voor overkappingen op te nemen voor de woonpercelen ten zuiden van de bestemming Verkeer. Het plan op zichzelf betekent al een grote verdichting ter plaatse. Met de voorgestelde overkappingen wordt de bebouwingsdichtheid te fors. De overkappingen zorgen er voor dat er op termijn een dichte wand ontstaat. Aan artikel 4.2.2 is voor de oprichting van overkappingen bij de woningen ten noorden van de bestemming Verkeer (vanwege het ontbreken van garages) een aangepaste regeling opgenomen. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkappingen' opgenomen.
4. Aan artikel 4.2.2 is een regeling voor de oprichting van bijbehorende bouwwerken opgenomen zodat ook naast de woning, achter op de percelen bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
5. In artikel 8.3.1 onder a is de zinsnede '*behorende bij deze planregels*' verwijderd.
6. In paragraaf 6.1.2.3 van de toelichting zijn enkele aanpassingen doorgevoerd omdat in het ontwerpbestemmingsplan de toelichting op de regels niet geheel in overeenstemming was met de inhoud van de regels.