

zaaknummer:	574400
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Sonja Wiedemeijer
telefoonnummer	035 629 2262
onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 'Paulus van Loolaan tussen 4 en 6'

Voorstel

1. In te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Paulus van Loolaan tussen 4 en 6';
2. De gemeenteraad te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Voor het perceel tussen de Paulus van Loolaan 4 en 6 is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dit ontwerpbestemmingsplan kan nu ter inzage worden gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen door een ieder, wat de start is van de formele bestemmingsplanprocedure.

Inleiding

Aan de Paulus van Loolaan ligt een perceel van een voormalige kwekerij. Momenteel is dit perceel dicht begroeid met bomen en struiken. Een deel van dit perceel ligt als smalle kavel tussen Paulus van Loolaan 4a en 6, maar strekt zich uit tot aan het terrein van het Gemeentelijk Gymnasium en een toegangsweg vanaf de Bergweg. Voor dit perceel bestaat het plan voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

Probleemstelling/doel

De bouw van twee vrijstaande woningen is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied, dat ter plaatse de bouw van 1 woning toestaat.

Argumenten

Het plan sluit vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt aan op de structuur van dit deel van het villagegebied.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden gesplitst in twee bouwvlakken: één aan de Paulus van Loolaan en één aan de zijstraat van de Bergweg. Beide bouwvlakken hebben de mogelijkheid voor een eigen ontsluiting naar openbaar gebied.

Het oppervlak aan hoofdgebouwen neemt in totaal weliswaar toe, maar beide gebouwen leveren in hoogte een volledige laag in t.o.v. de standaard regeling in het vigerende bestemmingsplan. Beide hoofdgebouwen blijven op ruim voldoende afstand tot belendende percelen (minimaal 9 meter).

De kas/garage overschrijdt de bebouwingsmogelijkheden van het erf. Dit bijgebouw is in oppervlakte aangepast aan de contouren van de bestaande kas, de positie t.o.v. de erfgrans is 3,5 m, waardoor het in lijn is met het bestemmingsplan. Hoewel de kas bijdraagt aan het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de herbouw van dit bouwwerk. Het totaal aan bebouwing is, door de beperkte hoogte van de woningen, in verhouding tot de grootte van het perceel.

Vanuit het oogpunt van parkeren is het plan akkoord

Het plan voorziet in het realiseren van 2 parkeerplaatsen per woning hetgeen voldoende is.

Aanvrager heeft met de buurt geparticipeerd. Het plan is na overleg in de buurt door het merendeel van omwonenden ondertekend. Er zijn verklaringen ontvangen van omwonenden die zich in de plannen kunnen vinden.

Kanttekeningen

Een aantal omwonenden heeft een (premature) zienswijze op het plan ingediend. Deze is voorzien van een reactie in bijgevoegde document 'Beantwoording premature zienswijzen bouwplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6'.

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. 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 wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze dient ondertekend te zijn alvorens het plan door de raad kan worden vastgesteld.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen door een ieder. Dit wordt vooraf op de gebruikelijke manier bekend gemaakt op de gemeentepagina van de Gooi- en Eembode, in de Staatscourant en op de internetsite van de gemeente. Tegelijkertijd wordt het ontwerpbestemmingsplan voor het vooroverleg als bedoeld in art. 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners. Het plan doorloopt de formele procedure als vermeld in artikel 3.8 van de Wro.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6 - Toelichting
2. Ontwerpbestemmingsplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6 - Regels
3. Ontwerpbestemmingsplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6 - Verbeelding
4. Beantwoording premature zienswijzen bouwplan Paulus van Loolaan tussen 4 en 6'.