

<b>Zaaknummer</b>	1047849
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J. Franx, wethouder
<b>Voorstel</b>	Vaststelling bestemmingsplan Het Spiegel- Iepenlaan 4a

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. De nota zienswijzen vast te stellen welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Het Spiegel-Iepenlaan 4a gewijzigd vast te stellen. De verbeelding is aangepast aan de kadastrale situatie op twee plekken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

### 2. Inleiding

Op de percelen Iepenlaan 4a – Herenstraat 77 te Bussum was voorheen drukkerij 'De Cirkel Offsetdrukkerij' gevestigd. De locatie ligt ingeklemd tussen woningen. Voortzetting van de bedrijfsfunctie op deze locatie was niet voor de hand liggend. Er is door de initiatiefnemer een plan ontwikkeld om op deze locatie 8 grondgebonden woningen te realiseren in de vorm van vier twee onder een kapwoningen. Deze woningen passen stedenbouwkundig goed in het omringende woongebied. In het vigerende bestemmingsplan Het Spiegel / Prins Hendrikpark 2010 staat uitsluitend een bedrijfsbestemming toe. Om mee te kunnen werken aan deze ontwikkeling is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 ter visie gelegen. er zijn in deze periode vier zienswijzen ontvangen.

### 3. Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling om de transformatie van bedrijfslocatie naar woningbouw mogelijk te maken.

### 4. Argumenten en onderbouwing

1. De transformatie van bedrijf naar wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Het Spiegel-Prins Hendriklaan  
De functie wonen en de bebouwing passen niet binnen de bedrijfsbestemming die op dit moment op de percelen ligt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een adequate regeling om de woningbouw mogelijk te maken.
2. De woningbouw past stedenbouwkundig in de omgeving  
De functie wonen past beter dan een bedrijfsfunctie. De omringende percelen betreffen allemaal woningen. Het voortzetten van de bedrijfsfunctie brengt een risico op overlast met zich mee gelet op de ligging en de korte afstanden naar de omringende woonpercelen. Het plan is beoordeeld en op verschillende punten aangepast. Er is gekozen voor een woningtype dat goed past in het omringende stedelijk weefsel. Ook qua hoogte en oppervlak is aangesloten bij de omgeving.
3. Tijdens de ontwerpfase zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen richten zich met name op het privacy aspect in de vorm van bewoning en geluid, de bezonning in verband met de hoogte van de woningen. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en zijn ongegrond. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4 De verbeelding is ambtshalve aangepast aan de kadastrale situatie op twee plekken. Zie de nota zienswijzen voor de precieze locaties.

**5. Houd rekening met en onderbouwing**

Het niet mee werken aan het vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat op de percelen een bedrijfsfunctie kan worden voortgezet met aanzienlijke bebouwingsmogelijkheden (op delen tot 15 meter hoog) in een dichtbebouwd gebied. Met de bijbehorende verkeersaantrekkende werking in de vorm van (vracht)verkeer.

**6. Duurzaamheid**

Het transformeren naar woningbouw past beter in de omgeving, gelet op de mogelijke overlast en hinder van bedrijvigheid op korte afstand van woningen.

**7. Financiële onderbouwing**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is bepaald dat alle kosten inzake het bestemmingsplan en de mogelijke planschade voor zijn rekening komt.

**8. Communicatie en participatie**

De indieners van de zienswijzen zullen op hoogte worden gebracht van de nota zienswijzen en het besluit van de gemeenteraad en de rechtsmiddelen.

**9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor diegene die een zienswijze hebben ingediend om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde  
*Burgemeester*

**Bijlage(n)**

1. Bestemmingsplan, bestaande uit de toelichting, regels, verbeelding en 6 bijlagen
2. Nota zienswijzen met bezonningsstudie

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststelling bestemmingsplan Het Spiegel- lepenlaan 4a' met zaaknummer 1047849 van het college van burgemeester en wethouders,

### Besluit

1. De nota zienswijzen vast te stellen welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Het Spiegel-lepenlaan 4a gewijzigd vast te stellen. De verbeelding is aangepast aan de kadastrale situatie op twee plekken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,  
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde