



**Bestemmingsplan
De Hilt**

Gemeente Eemnes

Zienswijzen nota

BEL Combinatie
Team Ruimte, september 2021

Inleiding

1. Terinzagelegging

Met de realisatie van het Huis van Eemnes is besloten om het multifunctionele sportcentrum De Hilt te slopen en hiervoor in de plaats woningen te bouwen. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 29 juni 2020 het stedenbouwkundig plan Locatie De Hilt vastgesteld. De bouw van woningen in het gebied is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kern en moet daarom worden aangepast. Een nieuw bestemmingsplan “De Hilt” moet de realisatie van woningen juridisch planologisch mogelijk maken.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 15 juni voor 6 weken ter inzage gelegd. Tevens is het plan naar overlegpartners gestuurd zoals de provincie, Nutsbedrijven en het Waterschap.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Bewoner Hasselaarlaan 72, brief van 17 juni 2021
2. Bewoners Hasselaarlaan 1, brief van 18 juni 2021
3. Bewoner Hasselaarlaan 82, brief van 9 juli 2021
4. Bewoner Hasselaarlaan 70, brief van 15 juli 2021
5. Bewoner Hasselaarlaan 3, brief van 25 juli 2021

Samenvatting van de zienswijzen alsmede de gemeentelijke beoordeling

1. Brief bewoner Hasselaarlaan 72

Samenvatting

- a). Een deel van de grond eigendom van de bewoner (gedeelte van A3563) is meegenomen in de kaart. Gevraagd wordt om het oranje gearceerde oppervlak te verwijderen en de kadastrale grens te respecteren.
- b). Graag de rode Esdoorn nr. 49 en de naastgelegen bomen 46-48 behouden omdat de bewoners door de komst van het appartementengebouw te maken krijgen met onevenredig veel nieuwe buren en de bomen zorgen voor privacy.
- c). Bewoners maken zich zorgen over waterberging in het gebied in geval de bomen worden verwijderd.
- d). Aandacht voor bijzondere vogels.
- e). Direct grenzend aan het perceel van de bewoner gaat een wandelpad lopen en hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Beoordeling

- a). De kaart waar de bewoner op doelt hoort bij de kapaanvraag en hierbij is inderdaad een deel van zijn tuin ingetekend als openbaar gebied. Deze kaart heeft echter geen betrekking op het bestemmingsplan. In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de erfgrans wel gerespecteerd en in die zin hoeft er met betrekking tot de verbeelding niets aangepast te worden.
- b). De bewoner reageert hier nogmaals op de kaart die hoort bij de kapaanvraag en dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De rode beuk (nr. 49 van de kapaanvraag) en de bomen 46-48, kunnen niet worden gehandhaafd omdat deze bomen midden in de nieuwe rijbaan en parkeerplaatsen staan. In de buurt van deze te kappen bomen worden evenwel nieuwe bomen geplant.
- c). Met het Waterschap is overleg gevoerd over waterberging. Het Waterschap adviseert om 204 m3 watercompensatie aan te brengen. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek verricht naar de waterdoorlatendheid van de bodem (K-waarde onderzoek). Uit het onderzoek blijkt, dat de waterdoorlatendheid van de bodem groot is. Door middel van het toepassen van waterdoorlatende verhardingen in de parkeervakken kan 194 m3 water worden geborgen. De overblijvende 10 m3 wordt gerealiseerd door de verhardingen op de plekken waar dat mogelijk is, te laten afwateren in het aanwezige openbare groen.
- d). Ten behoeve van deze herontwikkeling is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het rapport is, dat effecten op beschermde planten- en diersoorten worden uitgesloten en dat binnen de kaders van de Wet natuurbescherming wordt gehandeld. Omdat door omwonenden meerdere malen melding is gedaan van de aanwezigheid van (rans)uilen is in 2021 nader onderzoek gedaan. Uit het onderzoek blijkt er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van uilen, sporen en nestplaatsen van uilen of overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Waarnemingen van ransuilen of bosuilen binnen en in de directe omgeving van het gebied is wel mogelijk. Dit berust dan mogelijk op tijdelijk rustende en rondtrekkende dieren. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat het gebied een essentieel jachtgebied of een broedgebied is voor deze soorten. Op een aantal plaatsen zijn nesten en nestlocaties aangetroffen van algemene vogelsoorten. Met de ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van nesten van deze soorten. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.
- e). Het pad waar de bewoner op doelt loopt noordelijk van de (nieuwe) rijbaan met parkeerplaatsen van oost naar west en zodoende ook richting de school noordwestelijk van het plangebied. Wij willen dit voetpad handhaven zodat kinderen die naar school lopen niet meerdere malen de rijbaan over hoeven te steken, hetgeen de veiligheid ten goede komt.

Waarom de bewoner dit voetpad niet wenst is niet duidelijk. Zijn belang bij verwijderen van het voetpad lijkt gering. Het voetpad loopt immers maar voor een klein stukje langs zijn tuin. Overigens is op grond van de verbeelding van het bestemmingsplan aan de grond naast de tuin van de bewoner de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied toegekend. Op grond van deze bestemming zijn zowel wegen als voetpaden toegestaan.

Deze zienswijze achten wij ongegrond.

2. Brief bewoner Hasselaarlaan 1

Samenvatting

- a). Achter de tuin van de bewoner verdwijnt de groenwal. Dit is in strijd met de belofte van de wethouder om de wal te handhaven. Suggestie is om het achterpad bij de 4 nieuwe woningen en achter Hasselaarlaan 1 te laten vervallen zodat de groene buffer gehandhaafd kan worden.
- b). De 4 geplande parkeerplaatsen in de bocht zijn gevaarlijk.
- c). Op deze plek staat een Ziggo kastje en een laadpaal. In het gebied staan deze niet meer ingetekend.
- d). De bewoner maakt bezwaar tegen de seniorenwoningen op het gras/hondenuitlaat achter de woning. In het verleden heeft de Raad van State ingestemd met de bouw van een kinderopvang op deze locatie omdat het een tijdelijk karakter had.
- e). Als de groenwal verdwijnt en het pad gaat grenzen aan het tuinhok van de bewoner dan wordt de gemeente Eemnes aansprakelijk gesteld voor alle schade zoals het afsterven van bomen, planten en struiken en mogelijke verzakkingen.

Beoordeling

- a). Het is de bedoeling dat de wal inderdaad blijft bestaan. Op grond van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijft deze ook voor het grootste deel bestaan, maar niet achter de woning van de bewoner van Hasselaarlaan 1. Omdat dat wel de bedoeling is, zal het voetpad in westelijke richting verschuiven waardoor de wal achter Hasselaarlaan 1 kan blijven liggen. De parkeerplaats die daar ligt wordt ook opgeschoven.
- b). In veel straten in Nederland komen vergelijkbare situaties voor met parkeren en een bocht in de weg. Een en ander is qua verkeersveiligheid niet gevaarlijk. Deze parkeerplaatsen blijven behouden.
- c). Het Ziggo kastje en de laadpaal worden verplaatst. Met de Nutsbedrijven moet een en ander nog worden afgestemd. Dit hoeft ook niet op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven te worden.
- d). In het verleden heeft op deze plek inderdaad tijdelijke bebouwing gestaan van de kinderopvang. Hiervoor was ook een tijdelijke vergunning verleend en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde, dat de vergunning in stand kon worden gelaten. De Afdeling heeft niet aangegeven, dat op deze locatie niet of nooit zou kunnen worden gebouwd.
- e). De groenwal laten wij in stand.

De zienswijze is voor wat betreft het behoud van de wal achter Hasselaarlaan 1 gegrond en voor het overige ongegrond.

3. Brief bewoner Hasselaarlaan 82

Samenvatting

De bewoner heeft geen bezwaar tegen de bouw van seniorenwoningen op het terrein achter Hasselaarlaan 82, maar vraagt aandacht voor de geluidswal. De wal is aangelegd toen de Hilt is gebouwd om overlast voor de bewoners te beperken. De wal is beplant met struiken en

ongeveer 3 meter breed. Na een gesprek met de wethouder is besloten om de huidige begroeiing op de wal te laten staan en de breedte van de wal terug te brengen tot ongeveer 1,90 meter. Een pad tussen de wal en de nieuwe woningen zou dan 1,20 meter breed worden om het onderhoud aan de wal te kunnen uitvoeren.

Bewoner heeft twijfels over deze concessie. De grens van de achtertuin van de nieuwe woningen ligt dan op het punt waar nu de huidige begroeiing op de wal overgaat in het grasveld. Om een betegeld pad te krijgen moet een substantieel deel van de begroeiing verwijderd worden en moet een deel van de wal afgegraven worden. De bewoner denkt dat het nagenoeg onmogelijk is om de huidige begroeiing met een hoogte van ongeveer 4 meter en een breedte van 3 meter in stand te houden. Als de wal wordt versmald moet de kluiten van de hazelaars worden verkleind en de bewoner twijfelt over de haalbaarheid. De bewoner verzoekt om de wal en de begroeiing ongemoeid te laten.

Beoordeling

Wij willen de bewoner tegemoet komen en de huidige wal met een breedte van 3 meter handhaven. Dat kan door diepte van de seniorenwoningen te verkleinen. Omdat de achtertuinen van de seniorenwoning relatief klein zijn, willen wij ook deze tuin met 1 meter vergroten. Het bouwblok van de woningen wordt dan in plaats van 13 meter, 11 meter. Gerekend van de erfgrans van de bewoner komt eerst de wal van 3 meter breed, dan het achterpad van 1,20 meter, de achtertuin van de seniorenwoningen van 5 meter en dan de seniorenwoning van 11 meter.

De zienswijze achten wij gegrond.

4. Brief bewoner Hasselaarlaan 70

Samenvatting

De gekozen locatie van het appartementengebouw is in tegenspraak met de locatie van de oude/voormalige Hilt. Het appartementengebouw komt midden in het plangebied met een hoogte van 13 meter en daarachter vrijstaande en twee onder een kapwoningen van 11 meter. De bewoner dacht dat het appartementengebouw niet alleen even hoog zou zijn als de Hilt maar ook op dezelfde plaats zou komen. Bewoner pleit er voor om het appartementengebouw naar het westen te verschuiven en om te draaien van de vrijstaande en twee onder een kapwoningen.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan Kern hebben de gronden zuidwestelijk van het perceel van de bewoner de bestemming sport. Op een afstand van ca. 33,5 meter van de woning mag/mocht een sporthal worden gebouwd met een nokhoogte van 13 meter. Feitelijk was de oude Hilt aan de kant van de bewoner wel lager dan 13 meter.

In de nieuwe situatie mag op grond van het bestemmingsplan De Hilt op een afstand van ca. 45 meter, een appartementengebouw worden gebouwd van 11 meter en als er een set-back wordt toegepast bij het appartementengebouw, een hoogte van 13 meter. De bouwhoogte van de oude en nieuwe situatie is op grond van de bestemmingsplannen derhalve vergelijkbaar c.q. hetzelfde.

Wij hebben eerder toegezegd dat de nieuwe woningen en appartementengebouw niet hoger zouden worden dan de oude Hilt. Die toezegging is gestand gedaan. Wij hebben niet toegezegd, dat de appartementen op precies dezelfde plek zou komen dan de oude Hilt. Dat is ook niet mogelijk omdat de bouwvlek van de oude Hilt veel groter is/was dan de bouwvlek van het nieuwe appartementengebouw. Het appartementengebouw komt zelfs verder van de

woning van de bewoner af te staan dan de bouwvlek van de voormalige Hilt. Wij vinden de afstand van 45 meter tussen de woning en het appartementengebouw planologisch aanvaardbaar.

Wij achten de zienswijze ongegrond.

5. Brief bewoner Hasselaarlaan 3

Samenvatting

- a). Bewoner vraagt de gemeente om de groenwal achter zijn woning de huidige breedte van 3 meter te laten behouden. Ook vraagt de bewoner om de wal ook achter nummer 1 door te laten lopen.
- b). De invulling van het speelveld is onduidelijk. De bewoner vraagt zich af of hier de jeu de boules baan blijft, een speelveld met toestellen of een natuurlijk speelbos.
- c). De 4 parkeerplaatsen bij de T-splitsing zijn gevaarlijk. De hele kruising is niet veilig.
- d). In de huidige opzet is met de bereikbaarheid van de seniorenwoningen zonder obstakels geen rekening gehouden. Bewoners moeten ergens parkeren en maar zien hoe de boodschappen en of hulpmiddelen bij hun woning komen. Deze senioren krijgen ook kliko's voor afval. Maar het is onduidelijk waar ze de moeten neerzetten.
- e). Er is geen rekening gehouden met laadpalen.
- f). De bewoner vindt de seniorenwoningen met een nokhoogte van 9 meter te hoog en vraagt zich af waarom een nultrede woning voorzien wordt van een enorme kap van 6 meter.
- g). De bewoner verwijst ook naar een brief van de gemeente van 11 september 2002 waarin wordt verwezen naar in 1981 gemaakt afspraken. Hieruit blijkt dat de toenmalige wethouder de toezegging heeft gedaan dat er geen structurele bebouwing op het veld komt.

Beoordeling

- a). Wij zullen de huidige breedte van de groenwal op de verbeelding opnemen. Dat betekent dat de wal 3 meter breed wordt (blijft) en ook achter Hasselaarlaan 1 doorloopt. Dit bereiken we door het bouwblok van de seniorenwoningen te verkleinen. Wij maken daarnaast het bouwblok nog 1 meter kleiner, in totaal van 28 naar 26 meter, zodat de ruimte tussen de achtertuinten van de woningen Hasselaarlaan 1-7 tot de zijkant van de seniorenwoningen 1 meter groter wordt. Voor het bouwen van 4 seniorenwoningen is een totale lengte van 26 meter voldoende.
- b). Het speelveld heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'groen' en binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen etc. toegestaan. De exacte invulling van het terrein is nu nog niet bekend. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is dat ook niet nodig.
- c). In veel straten in Nederland komen vergelijkbare situaties voor met parkeren en een bocht in de weg. Een en ander is qua verkeersveiligheid niet gevaarlijk. Deze parkeerplaatsen blijven behouden.
- d). De bewoner geeft hier goede zaken aan, waar we rekening mee moeten houden bij de inrichting van het gebied. Deze zaken hebben echter geen betrekking op het bestemmingsplan.
- e). Idem onder d. In het gebied komen zeker nieuwe laadpalen terug. Hoeveel en waar die komen staat nog niet vast, maar dat wordt ook niet in het bestemmingsplan geregeld.
- f). Op grond van het Bouwbesluit moeten nieuwe woningen sowieso een hogere verdiepingshoogte hebben dan voorheen. De nieuwe eengezinswoningen hebben daarom een maximale nokhoogte van 11 meter, terwijl de bestaande eengezinswoningen in de Hasselaarlaan 10 meter hoog zijn. In die zin is 9 meter van de seniorenwoningen beduidend lager dan zowel de andere nieuwe woningen als de bestaande woningen in de omgeving. Een hoogte van 8 meter is evenwel bij nader inzien ook voldoende om op de verdieping van de seniorenwoningen een slaapkamer/gastenverblijf te maken en de woning van een dik isolatiepakket te voorzien. Wij zullen daarom de maximale nokhoogte van 9 meter verlagen

naar 8 meer.

g). In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat een toezegging van een wethouder, de gemeenteraad niet bindt en zeker niet na verloop van periode van 40 jaar nadat de eerste keer iets aan bewoners is toegezegd. Overigens had de toezegging blijkens de stukken die de bewoner bij zijn zienswijze heeft gevoegd, betrekking op het al dan niet aanleggen van een parkeerplaats direct achter de woning van de bewoner en niet op het eventuele bebouwen van de strook grond.

De zienswijze achten wij gegrond voor wat betreft de breedte van de groenwal en de nokhoogte van de woningen en voor het overige ongegrond.