
Vooroverleg- en inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan 'Melkpad – Diepeweg'

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Melkpad - Diepeweg' met bijbehorende stukken heeft op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en van het bepaalde in artikel 2 van de Inspraakverordening met ingang van vrijdag 1 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tot en met 21 april 2016 konden inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn 3 reacties ingediend.

Tevens zijn Brandweer en Waternet over de plannen geïnformeerd in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro.

Opbouw nota

De ingekomen reacties zijn per indiener samengevat en beoordeeld. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte samenvatting van de relevante kern van de opmerkingen die de diverse indieners over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt.

Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de reacties, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige reactie betrokken. Per reactie zijn de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders weergegeven.

Aanpassing plangebied

Na de inspraaktermijn heeft initiatiefnemer Lingotto voorgesteld om de plannen voor het Melkpad – Diepeweg te ‘knippen’ en op dit moment het plandeel voor wat betreft het Nefkens-terrein (i.c. Melkpad 6 – 10) verder in procedure te brengen. Lingotto heeft meer tijd nodig om tot overeenstemming te komen met de grondeigenaar van het andere deel (Melkpad 2b, 2c en 4). Bovendien vragen de inhoudelijke reacties op dit deel (i.c. het appartementengebouw) ook meer beantwoordingstijd.

Deze nota zal dan ook alleen ingaan op de reacties die betrekking hebben op het ‘Nefkens-deel’. De inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het andere deel (Melkpad 2b, 2c en 4) worden van een antwoord voorzien zodra dit deel verder in procedure wordt gebracht.

2. Vooroverlegreacties

Brandweer Gooi- en Vechtstreek

2.1

De Brandweer verwijst naar haar eerdere reactie waarin is aangegeven dat de conclusie van de gemeente wordt onderschreven, namelijk dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De Brandweer heeft het plan ook beoordeeld in het kader van de bereikbaarheid van de objecten. Het is belangrijk dat de weg binnen het plangebied voldoende breed is en dat er voldoende ruimte is om vanaf het Melkpad de weg op te draaien. De brandweer hanteert hiervoor de brancherichtlijn 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Het advies is om voor de weg een minimale wegbreedte van 3,5 meter aan te houden. Voor de bochtstralen gelden de volgende eisen: 5,5 meter voor de binnenbocht en 10 meter buitenbocht.

Reactie:

Van de reactie wordt kennisgenomen.

Voor wat betreft de wegbreedte en bochtstralen: initiatiefnemer Lingotto heeft opgegeven dat de wegbreedte 3.500 mm bedraagt (exclusief de op hetzelfde niveau gelegen gele klinkers, totaal is 5.000 mm). Bij de bochten is er een binnenstraal van minimaal 5.500 mm en een buitenstraal van minimaal 10.000 mm.

2.2

De Brandweer wil daarnaast graag weten wat de vrije doorrijdhoogte is van het poortgebouw. In de toelichting staat namelijk dat het appartementengebouw bereikbaar is via de onderdoorgang bij het poortgebouw.

Reactie:

Hoewel geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan heeft het poortgebouw een onderdoorgang van 3.400 mm (opgave Lingotto). Voor een brandweerauto is minimaal 4.200 mm nodig. Het gaat hier evenwel om bestaande bouw.

Waternet

2.3

Waternet heeft per mail d.d. 30 maart 2016 aangegeven geen opmerkingen te hebben. De waterbelangen zijn voldoende beschreven in de waterparagraaf en de gevolgen van deze ontwikkeling zijn beperkt. Infiltratie van regenwater is terecht als oplossing benoemd zodat voorkomen kan worden dat regenwater via het stelsel wordt afgevoerd.

Reactie:

Van de reactie wordt kennisgenomen.

3. Inspraakreacties

Oud-Katholieke parochie Sint Vitus Hilversum

3.1

In de huidige situatie kan de kerk gebruik maken van het Nefkens terrein voor (groot) onderhoud, zoals het inzetten van een hoogwerker. Er zijn wel gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar maar er is nog geen overeenstemming over een definitieve oplossing. De kerk wil graag in gesprek voor een passende oplossing en het bestendigen daarvan, bijvoorbeeld door het vestigen van zakelijke rechten.

Reactie:

Op 26 mei jl. heeft een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de kerk, de gemeente en Lingotto. In het gesprek heeft Lingotto aangegeven mee te willen werken om de mogelijkheden voor onderhoud met een hoogwerker vanaf het parkeerterrein aan de 'achterzijde' juridisch te borgen. De rest van het onderhoud kan verricht worden vanaf het voorterrein van de kerk. Kerk en Lingotto maken gezamenlijk hierover verder afspraken.

3.2

De kerk heeft twijfels of er voldoende parkeerplekken zijn. Er is zorg voor overlast door bezoekers en bewoners die het kerkplein willen benutten als alternatieve parkeerplek. De kerk zal specifieke voorzieningen moeten treffen om dit te voorkomen.

Reactie:

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat omgevingsvergunningaanvragen moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeernormen. Toetsing van het 'vooroverlegplan' heeft opgeleverd dat het plan voorziet in voldoende parkeerruimte op eigen terrein conform de parkeernormen.

Om te voorkomen dat het kerkplein wordt benut als parkeerterrein door derden kan de kerk een betere afsluiting voor het plein plaatsen. Overleg met de gemeente in verband met de status van de kerk als Rijksmonument is hierbij mogelijk.

3.3

De kerk geeft aan de laatste jaren veel overlast te ondervinden van rondhangende jongeren met drank- en drugsgebruik op gronden van de kerk. Met het plan krijgt het terrein naast de kerk een openbaar karakter inclusief een doodlopende straat grenzend aan de tuin van de pastorie. De kerk voorziet dat het plan ernstige overlast tot gevolg kan hebben, gezien ook het voorgaande. De kerk is van mening dat maatregelen in het kader van handhaving en fysieke maatregelen nodig zijn om een houdbare situatie te krijgen. De doodlopende straat heeft hierbij een negatieve werking volgens de kerk.

Reactie:

Met de plannen worden 17 woningen toegevoegd op het terrein naast de kerk. Hierdoor is er in feite permanent sociale controle binnen het plangebied.

Er was oorspronkelijk ruimte voor parkeren in het plangebied gereserveerd aan de zijde van het Melkpad. De zichtlijn naar de kerk is in dat geval gehandhaafd. Na overleg met omwonenden is het stedenbouwkundig plan aangepast en is ruimte voor parkeren naar de achterzijde verplaatst. Dit is minder aantrekkelijk voor hangeugd. De strook aan het Melkpad is daardoor weliswaar iets kleiner geworden, maar wel behouden.

In het gesprek van 26 mei jl. heeft Lingotto gemeld dat in het landschapsontwerp zal worden gekeken naar de juiste verlichting. Ook een goede erfafscheiding met de perceelgrens van de kerk is onderdeel van het landschapsontwerp. In bijlage a is de situering aangegeven.

3.4

Het kerkbestuur wil graag haar reactie mondeling nader toelichten om tot een voor alle partijen passende oplossing te komen.

Reactie:

Zoals eerder gemeld heeft dit gesprek op 26 mei 2016 plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de kerk, ontwikkelaar Lingotto en de gemeente.

Omwonenden Gerardus Gullaan (nrs. 12, 14, 16, 18 en 20) en Diepeweg (nrs. 4, 15, 17, 17a, 19, 21, 23 en 25)

3.5

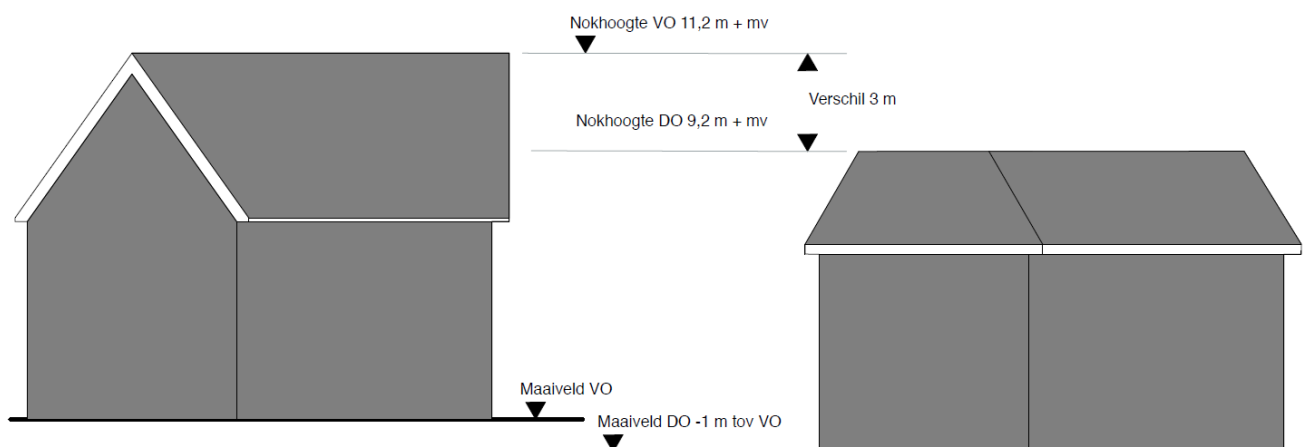
Ondertekenaars geven aan niet tegen bebouwing van het genoemde terrein te zijn, maar hebben bezwaar tegen de volumes van de bouwplannen. Reclamanten geven daarbij aan dat het plangebied 1,5 meter hoger ligt dan het terrein van hun woningen. Samenvattend vinden appellanten de te bouwen woningen te hoog en te massaal in vergelijking met de woningen aan de Diepeweg en de Gerardus Gullaan.

Reactie:

De initiatiefnemer heeft laten weten dat, na inmeting, het mogelijk is om het maaiveld (nog) verder te verlagen. In de regels is verwerkt welke afgraving dient plaats te vinden ten opzichte van het huidige maaiveld. Aan de zijde van de Gerardus Gullaan wordt het meeste afgegraven, richting Melkpad verminderen de afgravingen. Ten opzichte van het hoogste punt (op dit moment 8,69 meter) zal het maaiveld in de toekomstige situatie, afgerond, ongeveer 7,70 meter zijn. In bijlage a en b zijn afbeeldingen met de bestaande én nieuwe terreinhoogte opgenomen.

In een eerder stadium zijn naar aanleiding van reacties van omwonenden de kappen van de woningen aangepast. Hierdoor is geen sprake meer van een nokhoogte van 11 meter, zoals in de oorspronkelijke plannen, maar een nok van 9,5 meter.

Onderstaande afbeelding illustreert de situatie ter plaatse van het bouwvlak aan de 'achterzijde' van het plangebied (hoek Diepeweg – Gerardus Gullaan).



3.6

Reclamanten wijzen op de mogelijkheid in de regels om af te wijken van de (hoogte)maten met ten hoogste 10%. Gevraagd wordt aan deze afwijkmogelijkheid de voorwaarde te verbinden dat de afwijking niet tot gevolg mag hebben dat de belangen van omwonenden worden geschaad en niet alvorens omwonenden te hebben gehoord.

Reactie:

De mogelijkheid om af te wijken van maten heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen en is bijna altijd in de regels van bestemmingsplannen opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen daarmee voor geringe wijzigingen 'vrijstelling' verlenen. Dit geldt ook voor de geldende bestemmingsplannen waar de woningen van appellanten onder vallen.

Voor wat betreft de regels is zo veel als mogelijk aangesloten bij de regels van bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', waar ook de Diepeweg onder valt. De door reclamanten gevraagde 'voorwaarden' zijn ook geen onderdeel van de regels in dit bestemmingsplan. Overigens is ook niet objectief te bepalen in welk geval wel of niet de belangen van omwonenden worden geschaad. In algemene zin vindt de gemeente het belangrijk dat initiatiefnemers omwonenden informeren en betrekken bij nieuwe bouwplannen. Plannenmakers wordt geadviseerd en gestimuleerd hier ook actief invulling aan te geven.

3.7

Verzocht wordt om de Diepeweg het dorpse karakter te laten behouden, waarbij de straat niet aan de achterkant wordt ingebouwd, zoals het geval bij de voorkant. Wens is om de bouwmogelijkheden zoveel als mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande woonbebouwing, zodat een meer evenwichtige woonomgeving wordt gerealiseerd. Er wordt hierbij verwezen naar passages uit de Centrumvisie.

Reactie:

Het plandeel gelegen aan de Diepeweg wordt in dit stadium nog niet in procedure gebracht. In algemene zin vormen de twee-onder-een-kap woningen in stedenbouwkundige zin een overgang tussen het aangrenzende villagebied en de meer intensievere bebouwing van de binnenstad. De Commissie Welstand heeft eerder al kennis genomen over de plannen en is daarover positief.

3.8

De te bouwen woningen nemen een belangrijk deel van het uitzicht weg voor de bewoners van zowel de Diepeweg als van de Gerardus Gullaan. Daarnaast is onduidelijk of ook rekening wordt gehouden met het zicht op de kerk vanaf bijvoorbeeld het Marktpllein. Nu is er nog een leuk doorkijkje mogelijk.



Doorkijk vanaf het Marktpllein

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.5. Door het extra afgraven van het maaiveld op de Nefkens locatie wordt de bouwhoogte ten opzichte van de omgeving lager dan indien er gebouwd zou worden op het huidige maaiveld. De nieuwe bebouwing zal niet zodanig hoog worden dat, gezien vanaf het Marktpllein, het zicht op de kerk en de koepel wegvalt.

In de aanvankelijke woningbouwplannen was bebouwing voorzien direct grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Gerardus Gullaan. Op grond van reacties van omwonenden na de informatieavond heeft een 'uitruil' plaatsgevonden met het parkeerterreintje, dat aanvankelijk aan het Melkpad was gesitueerd. De beoogde nieuwbouw is hierdoor opgeschoven en dicht bij het Melkpad geplaatst. Aan de achterzijde, grenzend aan de tuinen van de Gerardus Gullaan, is daarmee ruimte voor parkeren gecreëerd, waardoor de afstand tussen de bestaande bebouwing van de Gerardus Gullaan en de nieuwe bebouwing duidelijk is vergroot.

In het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' is overigens ook een bouwmogelijkheid deels tot op de erfgrens opgenomen (maximaal 13 meter, bedrijfsbestemming).

3.9

De plannen hebben verlies aan privacy tot gevolg. De projectontwikkelaar heeft beloofd zo weinig mogelijk ramen die uitkijken op de woningen en tuinen aan de Diepeweg en de Gerardus Gullaan te maken. In het bestemmingsplan is dit, voorzover mogelijk, ook niet vastgelegd.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reacties onder 3.5 en 3.8.

Ontwikkelaar Lingotto heeft intussen aangegeven bereid te zijn om met de omwonenden contractueel vast te leggen dat gedurende de bouw op bepaalde plekken op de tweede verdieping van de woningen geen ramen worden gemaakt in verband met inkijk.

3.10

Plannen zorgen voor verlies aan (zon)licht. Gevraagd wordt om een bezonningsstudie. Er is zorg dat de lichtopbrengst van zonnepanelen (Diepeweg 23) achteruit gaat. Het appartementengebouw haalt alle (zon)licht weg van terrassen van verhuurde appartementen op de nummers 11 en 13.

Reactie:

Ontwikkelaar Lingotto heeft een zonnestudie opgesteld, die als bijlage c onderdeel is van deze nota. Alleen voor de percelen aan de Diepeweg is er beperkte schaduwwerking als gevolg van de plannen voor het Nefkens-terrein.

Zoals eerder aangegeven wordt het appartementencomplex in dit stadium nog niet in procedure gebracht.

Overigens biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om een bedrijfspand op te richten van 13 meter hoog, deels tot op de erfgrens met de tuinen achter de Gerardus Gullaan. De schaduwwerking zou bij dergelijke bebouwing veel groter zijn geweest.

3.11

De bewoners van de Gerardus Gullaan (de nummers 14, 16, 18 en 20) hebben bezwaar dat woning nr. 10/11 te dicht op hun erfgrens staat. Al hun privacy gaat verloren;

Reactie:

Het gaat hier om een twee-onder-een-kap woningtype, waarvan het rechterdeel (woning 11) met de zijgevel gericht is op de tuinen gelegen achter de woningen van de Gerardus Gullaan.

De afstand van deze zijgevel van de woning 11 tot de erfgrens is hier 4 meter en is ruim voldoende t.o.v. afstanden van zijgevels van villa's in de omgeving. Deze zijn veelal soms maar 2 à 3 meter (Gerardus Gullaan, Burgemeester van Hellenberg Hubarlaan). Het geldende bestemmingsplan maakt overigens op de beoogde locatie van woningen 10 en 11 al (bedrijfs)bebouwing mogelijk tot op de erfgrens van maximaal 13 meter. Voor wat betreft de privacy aspecten wordt verwezen naar de reactie onder 3.9.

3.12

Gevraagd wordt waar bezoekers parkeren en bewoners die een parkeervergunning krijgen voor een 2de auto. Er is vrees voor extra parkeerdruk. Appellanten zijn van mening dat parkeren in de regels onvoldoende is vastgelegd. De bevoegdheid om te kunnen afwijken van de parkeernorm als op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien behelst volgens indieners een element van willekeur en daardoor strijd met de rechtszekerheid.

Reactie:

De redactie van de parkeerregels wordt aangepast, inclusief koppeling met het geldende parkeerbeleid. In de normen is de parkeerbehoefte van bezoekers verdisconteerd. Verzoeken om een tweede vergunning, bedrijfsauto e.d. worden getoetst aan het geldende parkeervergunningenbeleid. Dat staat 'los' van de bestemmingsplanregels. De afwijkingsmogelijkheid is in alle bestemmingsplannen verwerkt. Het gaat er om dat een bouwplan voorziet in voldoende parkeerplekken conform de normen. Ook als daarin kan worden voorzien op een andere locatie in de omgeving met een directe relatie tussen woning en parkeerplaats. Niet wordt ingezien waarom dan sprake kan zijn van willekeur of strijd met de rechtszekerheid, er wordt namelijk voldaan aan de opgelegde parkeereis.

3.13

Er wordt gevraagd om aanpassing van maatvoeringen, aansluitend bij woningen aan de Diepeweg, waardoor woningen compacter worden. Dit maakt het voor omwonenden acceptabeler. Vanaf de openbare weg zijn de woningen niet zichtbaar, het is daarvoor niet noodzakelijk de villa's uit het villagegebied rond het Raadhuis te kopiëren.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.5 en 3.7.

3.14

Hoeveel grond gaat er daadwerkelijk afgegraven worden?

Reactie:

In de regels is verwerkt welke afgraving dient plaats te vinden ten opzichte van het huidige maaiveld. Aan de zijde van de Gerrardus Gullaan wordt het meeste afgegraven, richting Melkpad verminderen de afgravingen. Ten opzichte van het hoogste punt (op dit moment 8,69 meter) zal het maaiveld in de toekomstige situatie ,afgerond, 7,70 meter zijn. Net als in de bestaande situatie loopt het maaiveld in de toekomstige situatie in de richting van het Melkpad verder geleidelijk af. Er wordt steeds minder afgegraven. Het nieuwe maaiveld zal geen plat, horizontaal vlak zijn. De maaiveldhoogtes in de huidige en toekomstige situatie zijn als bijlage a en b aan deze nota toegevoegd.

3.15

Wat wordt het groenplan?

Reactie:

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er groene afscheidingen komen. In het landschapson ontwerp zijn de situeringen weergegeven, zie bijlage a.

3.16

Blijft er parkeerruimte voor het nieuw te bouwen appartementengebouw aan de Diepeweg?

Reactie:

Hoewel dit deel van de plannen nog niet in procedure wordt gebracht zal ook het appartementencomplex moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Op eigen terrein is daarvoor voldoende ruimte te creëren.

3.17

Is het niet mogelijk het appartementengebouw aan het Melkpad te plaatsen en de huizen die daar staan naar de Diepeweg te verplaatsen? Qua grondoppervlak neemt het ongeveer dezelfde ruimte in, maar aan de Diepeweg is het een stuk minder massief.

Reactie:

Juist aan de zijde van het Melkpad is het stedenbouwkundig wenselijk om hier een bebouwingskarakteristiek te maken die aansluit bij het verder langs het Melkpad aanwezige villagebied. Het situeren van een appartementengebouw op deze locatie is met dit wensbeeld in strijd.

Eigenaren Diepeweg 11 en 13

3.18

Appellanten benadrukken dat zij met een wijziging naar 'wonen' geen probleem heeft. Dit geldt ook voor de bouw van 17 woningen op het Nefkens-terrein. Wel is er bezwaar tegen de bouw van het appartementencomplex. Het resterende deel van de reactie heeft daar ook betrekking op.

Reactie:

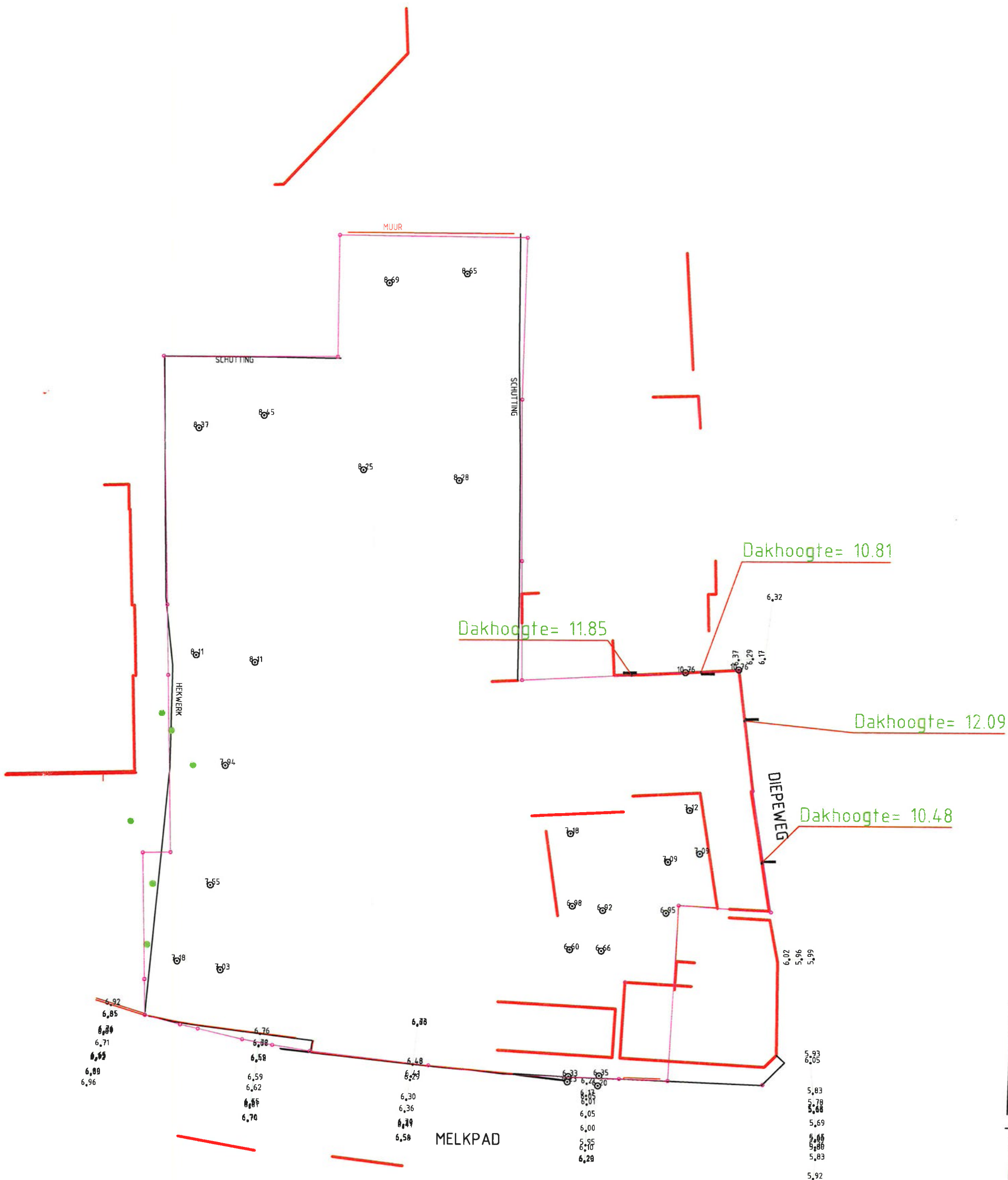
Zoals eerder aangegeven wordt het appartementencomplex in dit stadium nog niet in procedure gebracht. De inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van dit deel (Melkpad 2b, 2c en 4) worden van een antwoord voorzien zodra dit deel verder in procedure wordt gebracht.

4. Bijlagen

- a. Landschapontwerp
- b. Terreinhoogte bestaande situatie
- c. Zonnestudie



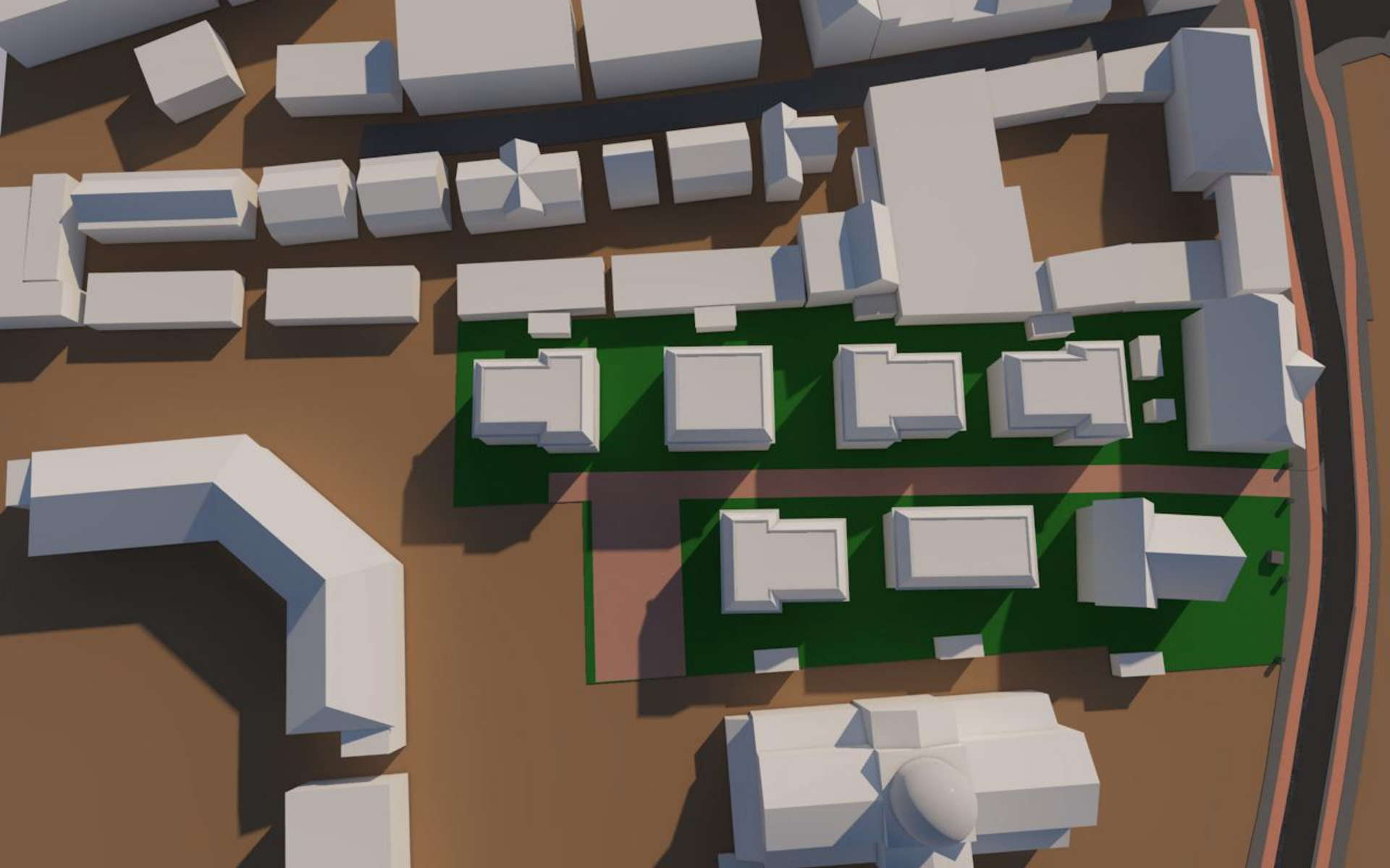
Bijlage b. Terreinhoogte bestaande situatie (bijlage los toegevoegd)



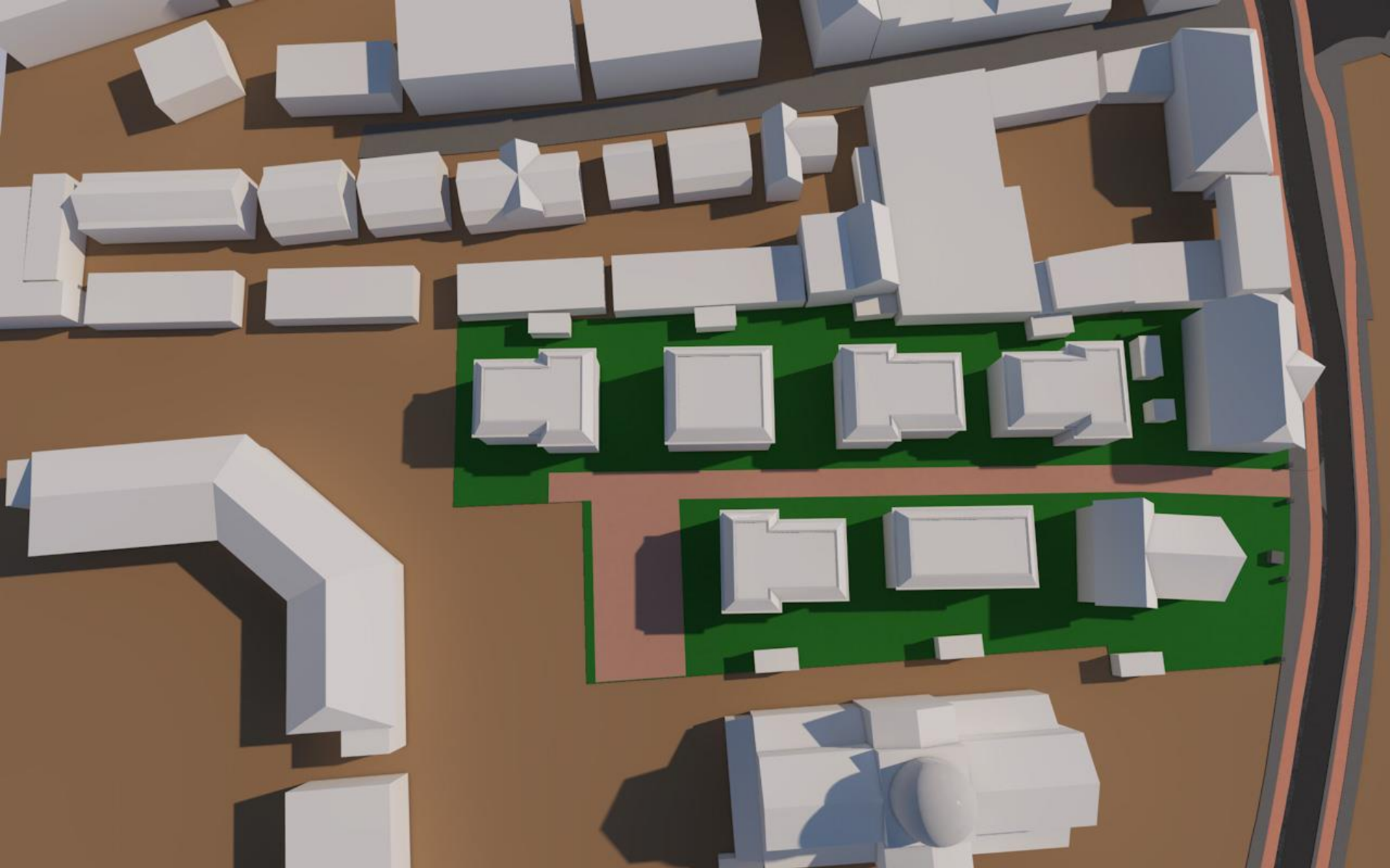
 Tolboomweg 1 / 3784 XC Terschuur Postbus 1161 / 3860 BD Nijkerk T: 033 2538400 F: 033 2534645 E: prisma@prisma-meten.nl	Status:	Rev. nr:
	Getekend: PB	
	Gemeten: 28-01-2016	
	Bestandsnaam: 16P02119160128	
	Datum: 02-02-2016	
Opdrachtgever: Lingotto Management		
Project: Ontwikkeling Melkpad Hilversum		
Omschrijving 1: Constructie kadastrale grens		
Omschrijving 2: Inclusief hoogte meting		
Formaat: A3	Plotschaal: NVT	Tek. nr: 1/1

M:\Projecten\Lingotto Management\16P022 Ontwikkeling Melkpad Hilversum\Meer gegevens\Uit teesgegevens\09 Algemeen\16P02119160128.dwg

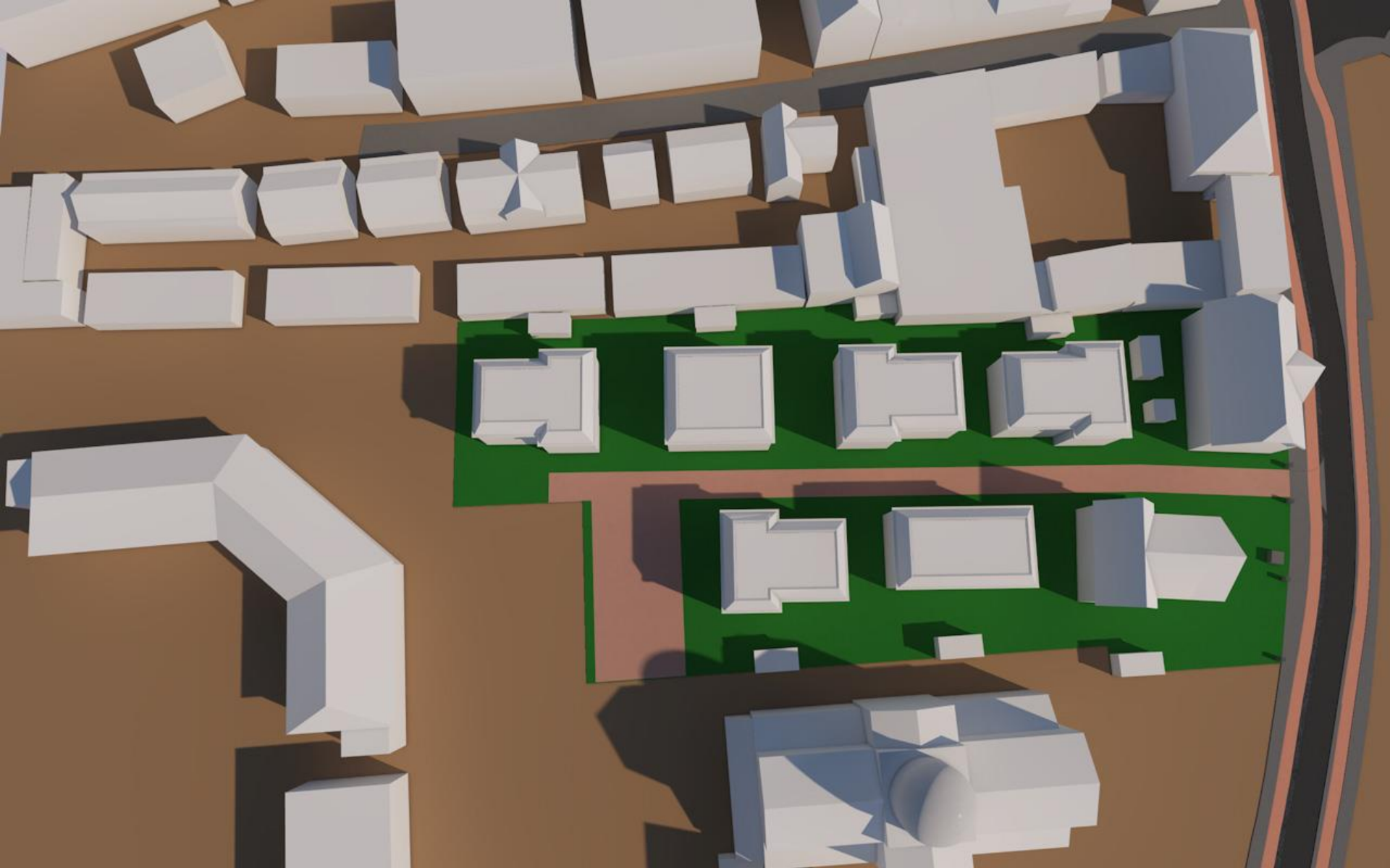
Bijlage c. Zonnestudie
(bijlage los toegevoegd)



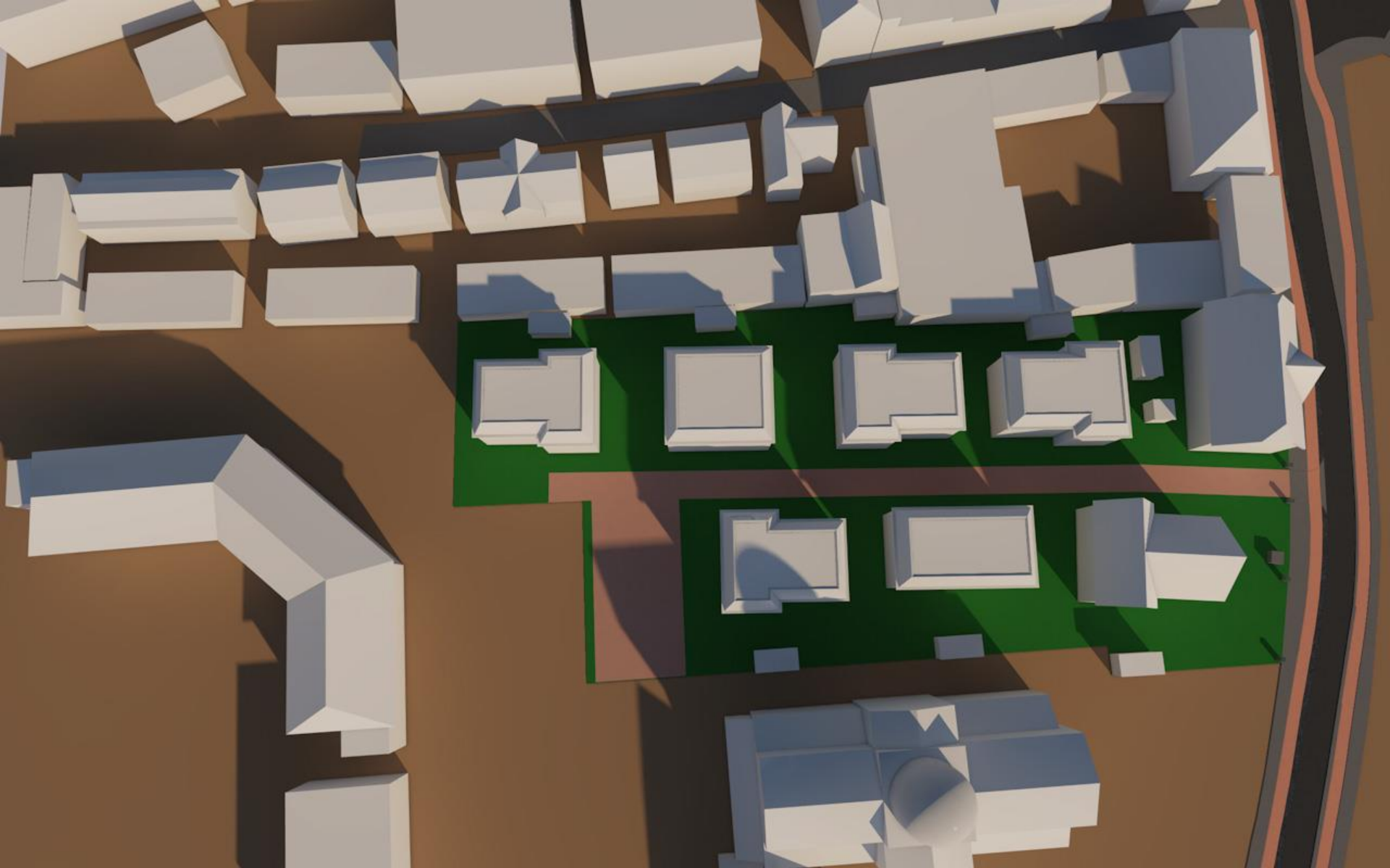
21 maart & 21 september 10.00 uur



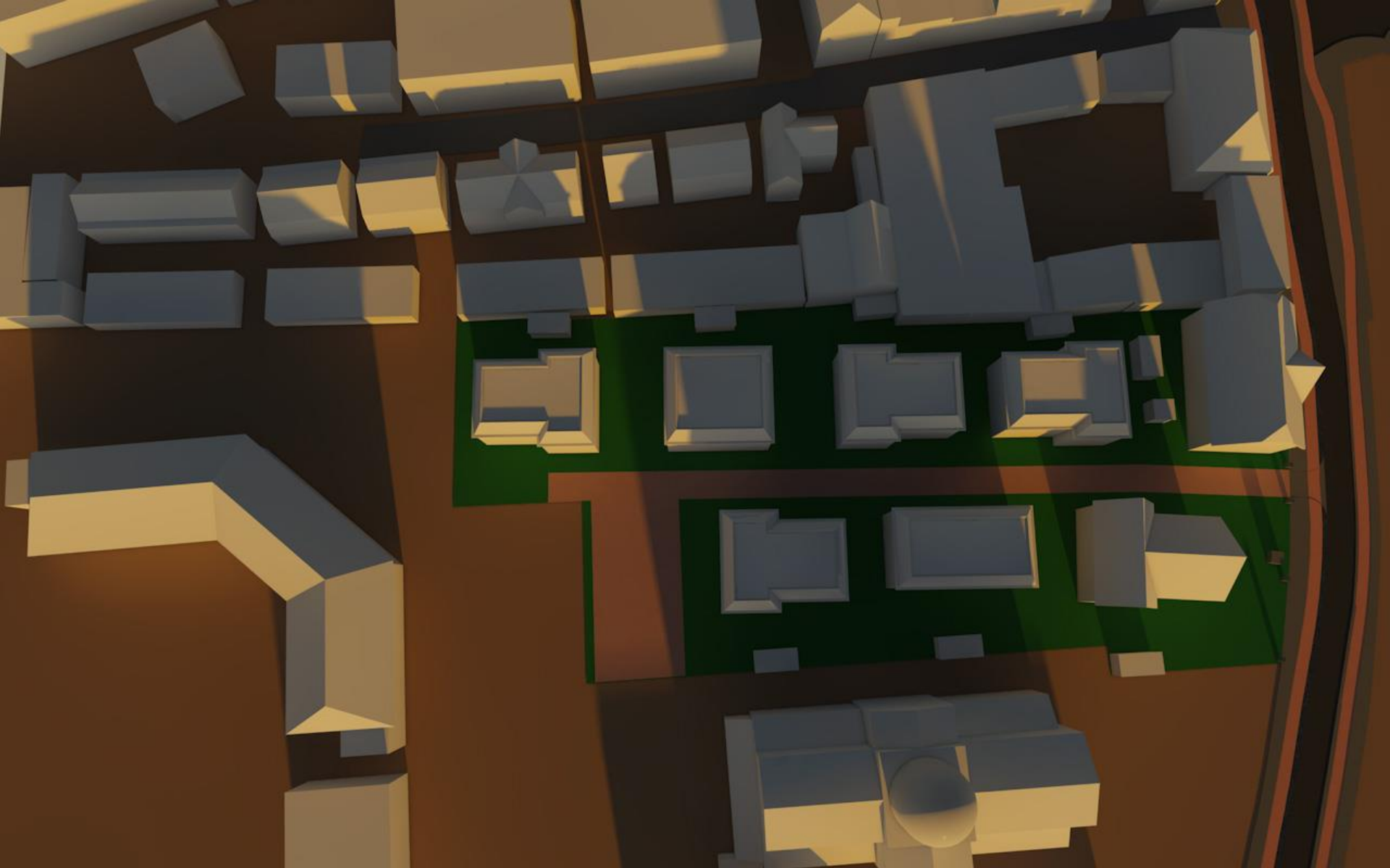
21 maart & 21 september 12.00 uur



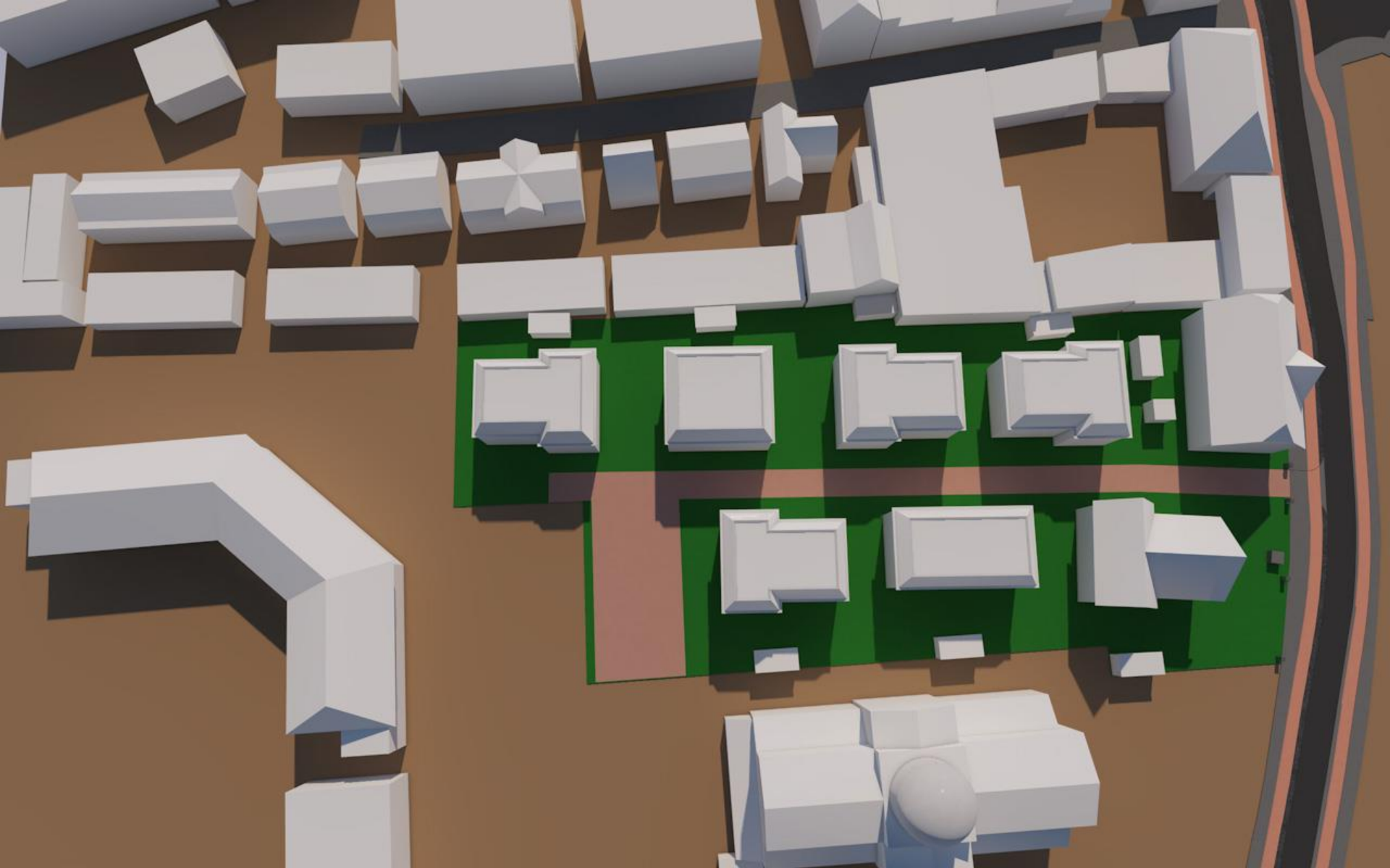
21 maart & 21 september 14.00 uur



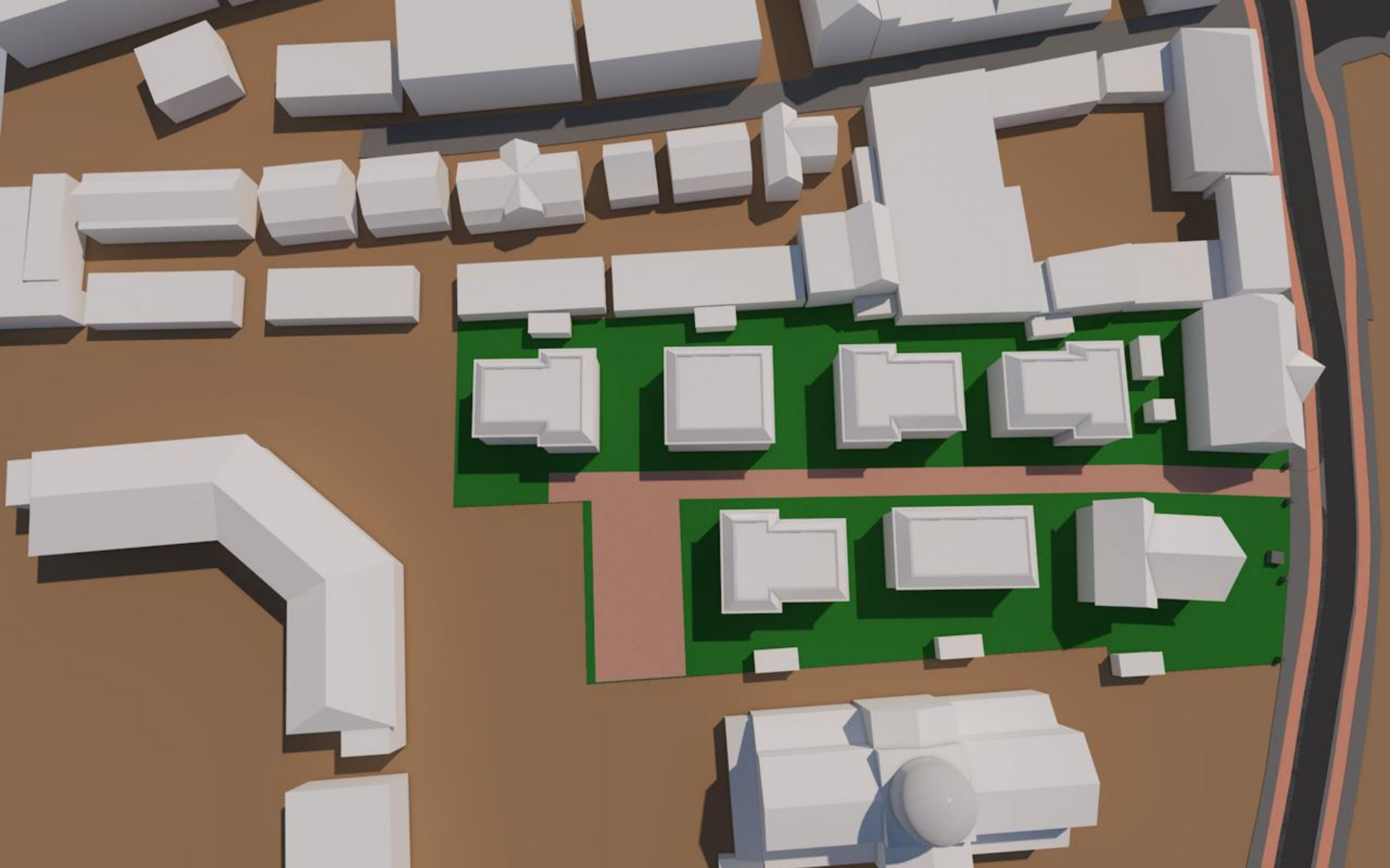
21 maart & 21 september 16.00 uur



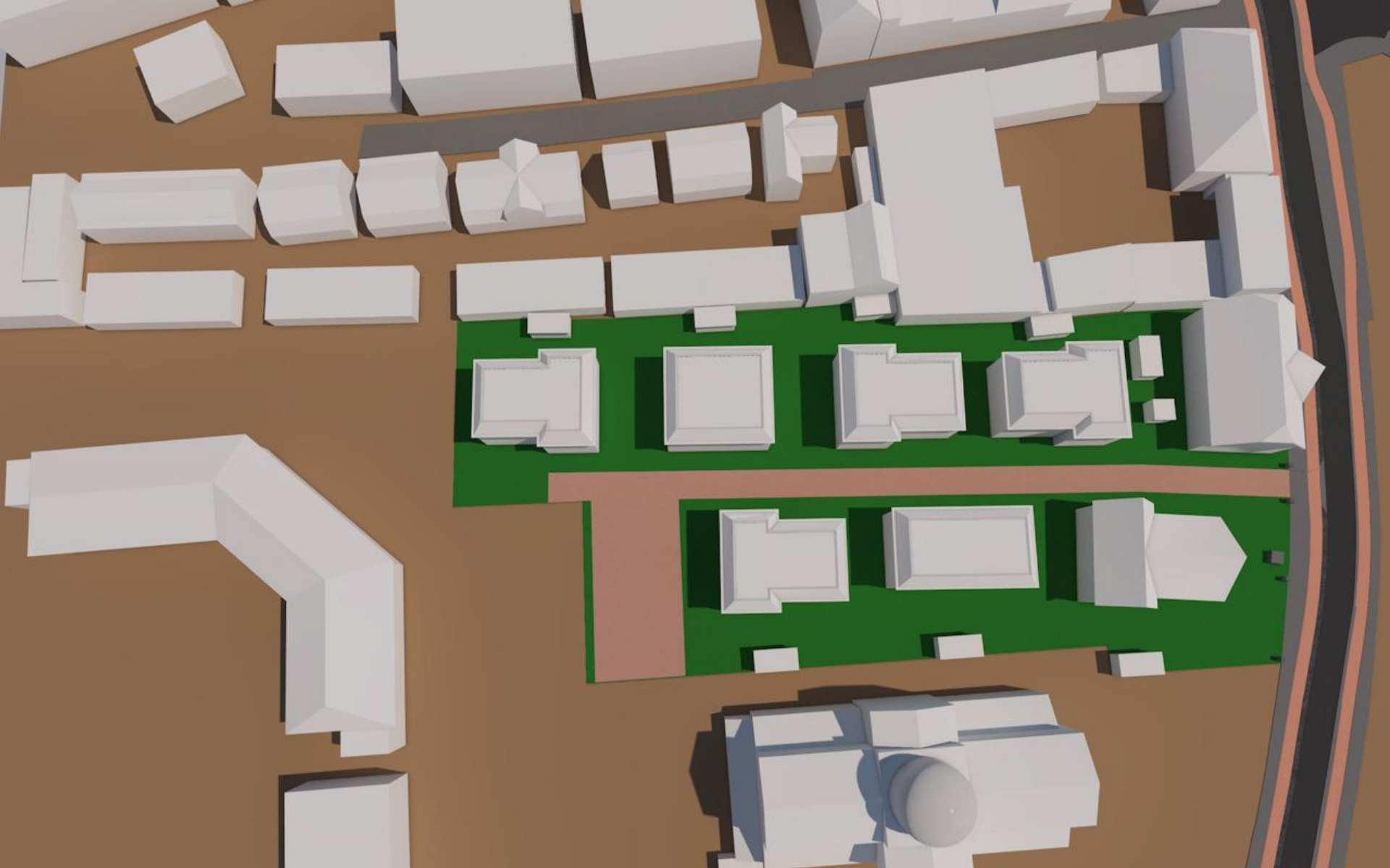
21 maart & 21 september 18.00 uur



21 juni 10.00 uur



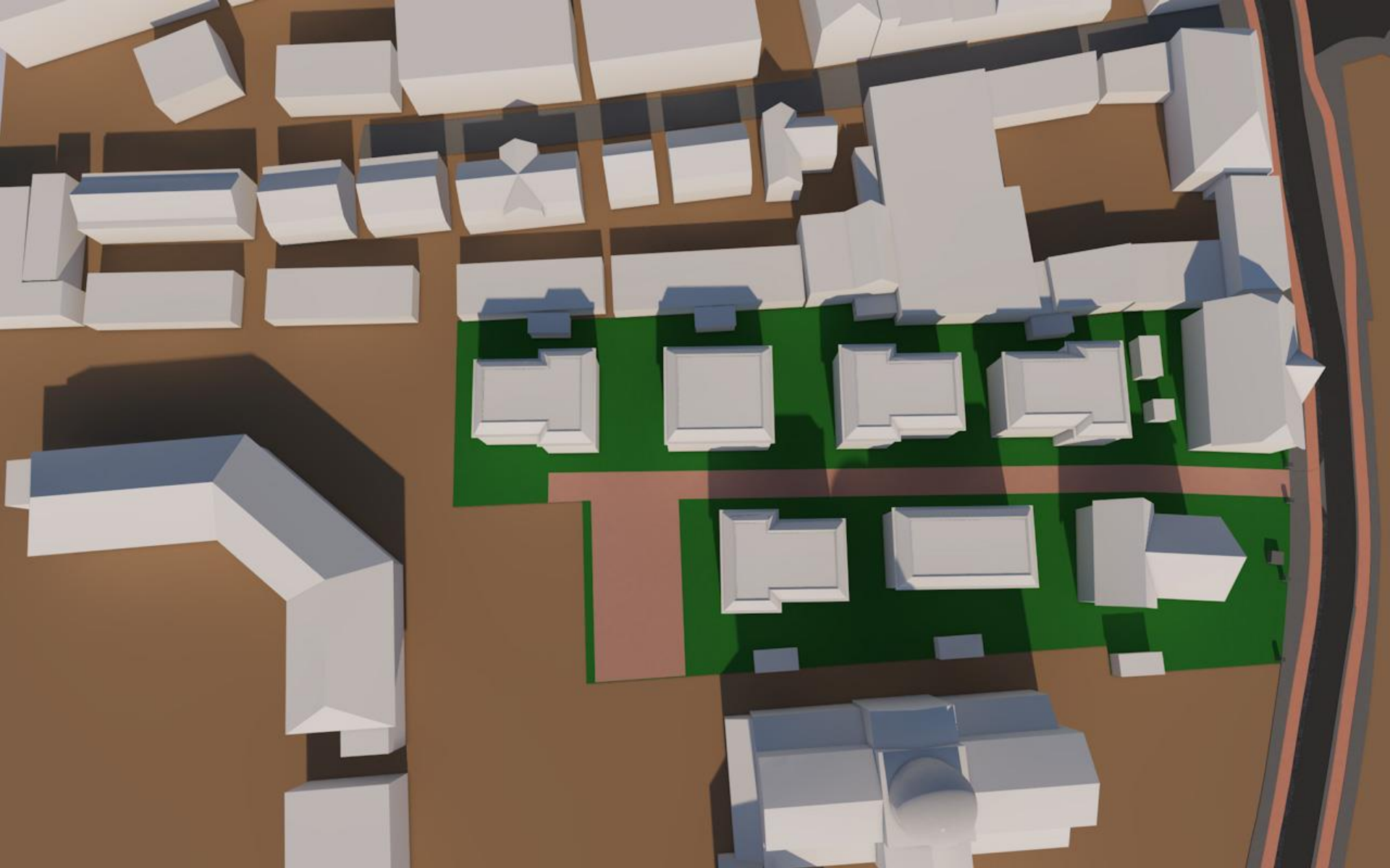
21 juni 12.00 uur



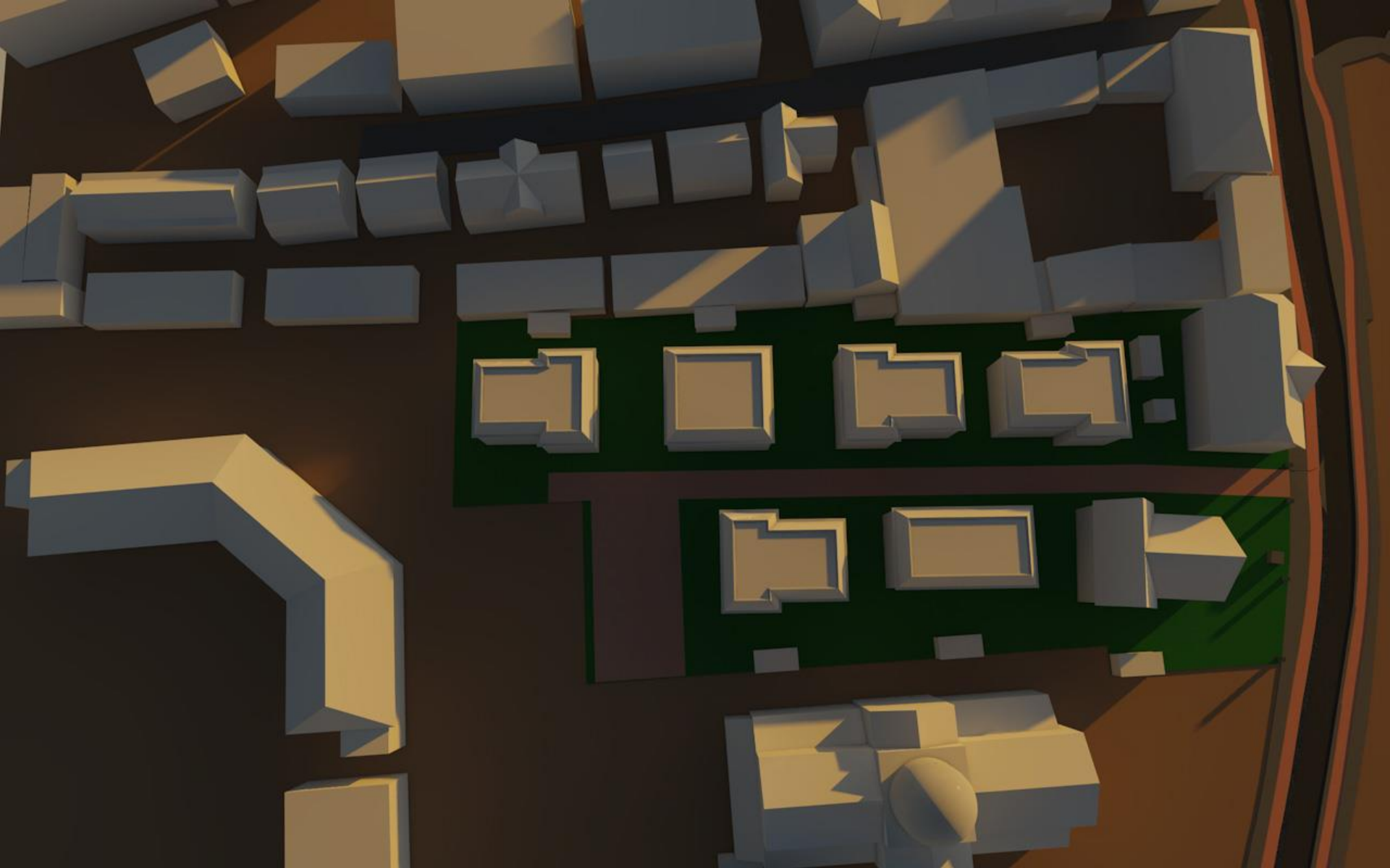
21 juni 14.00 uur



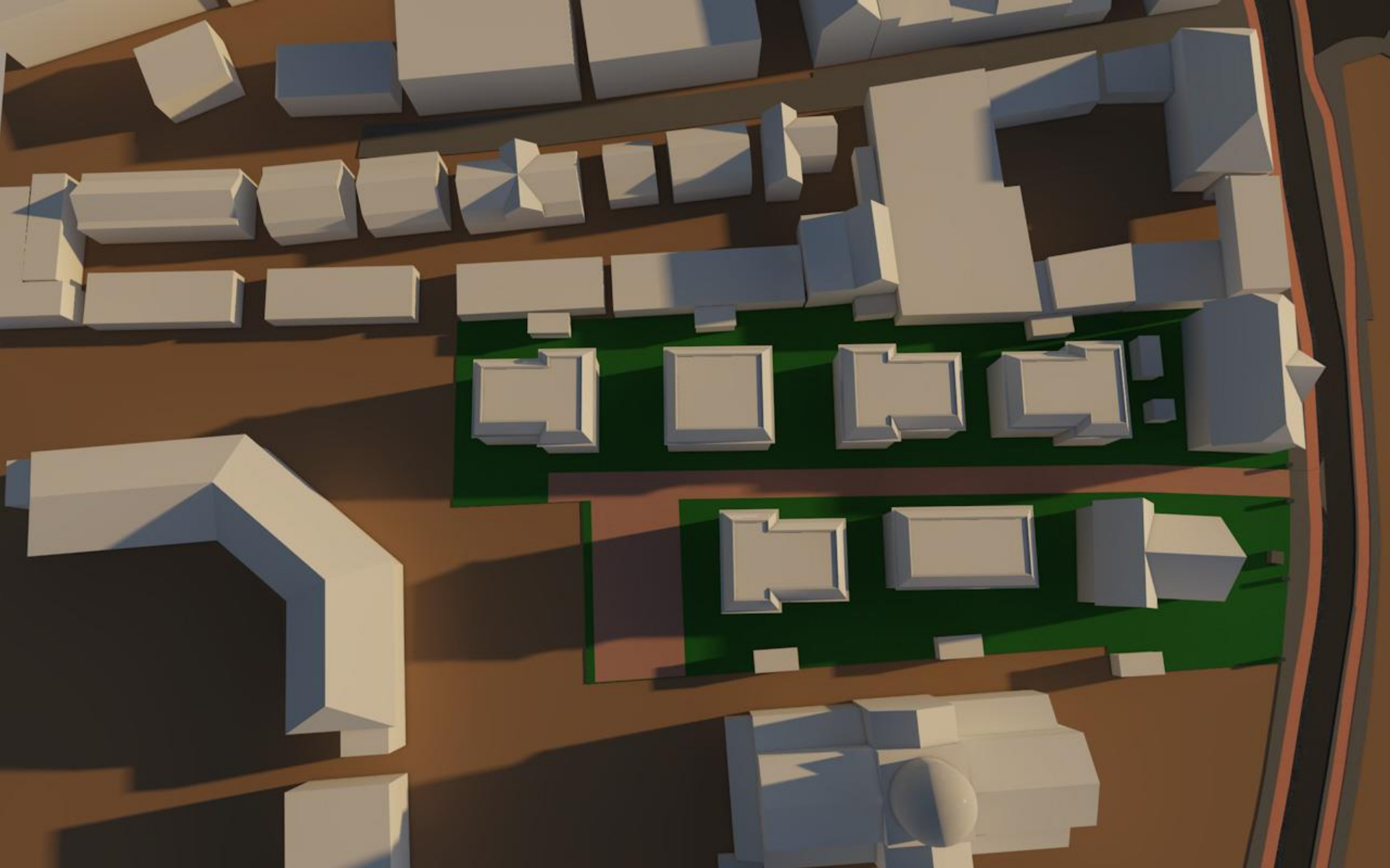
21 juni 16.00 uur



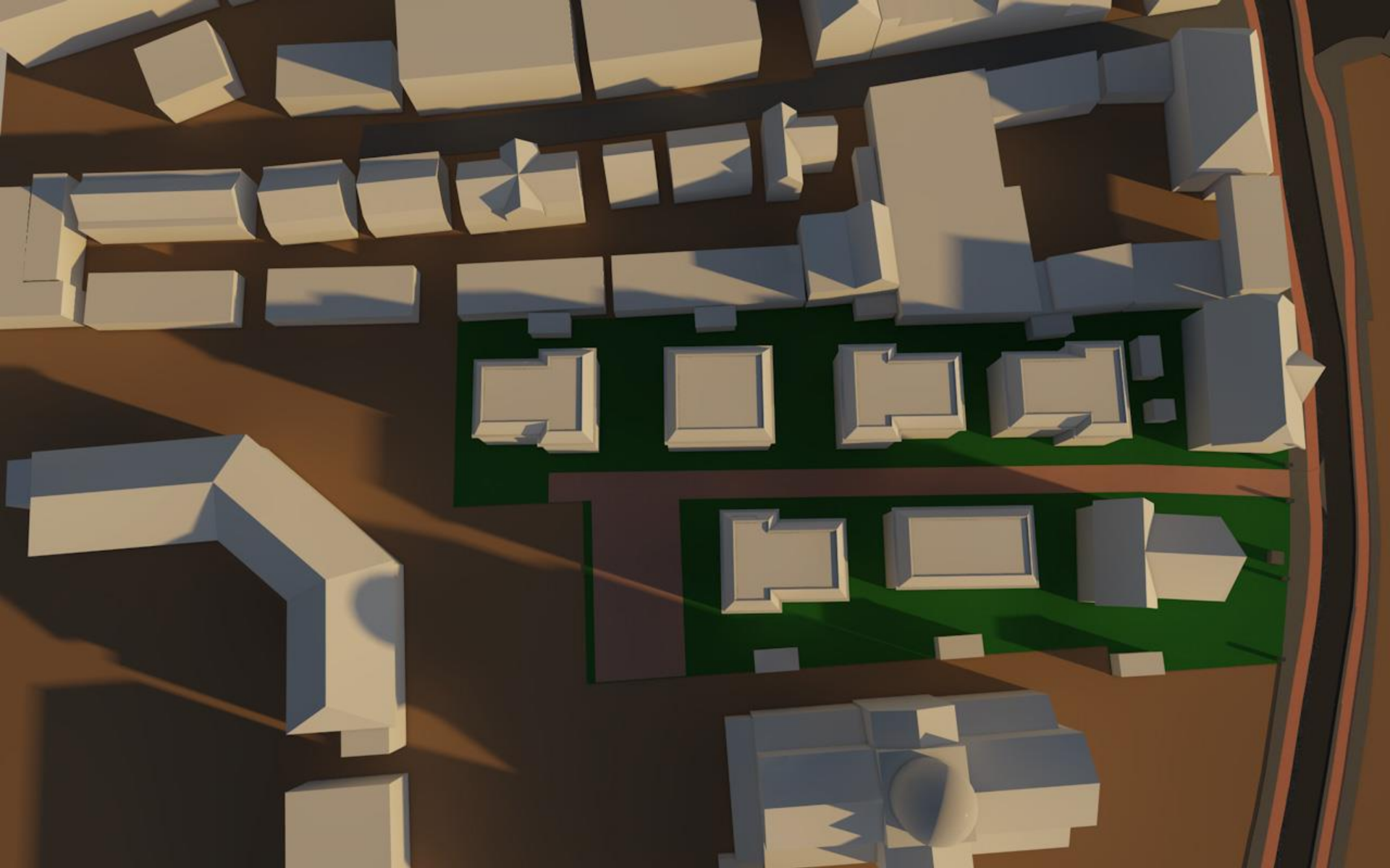
21 juni 18.00 uur



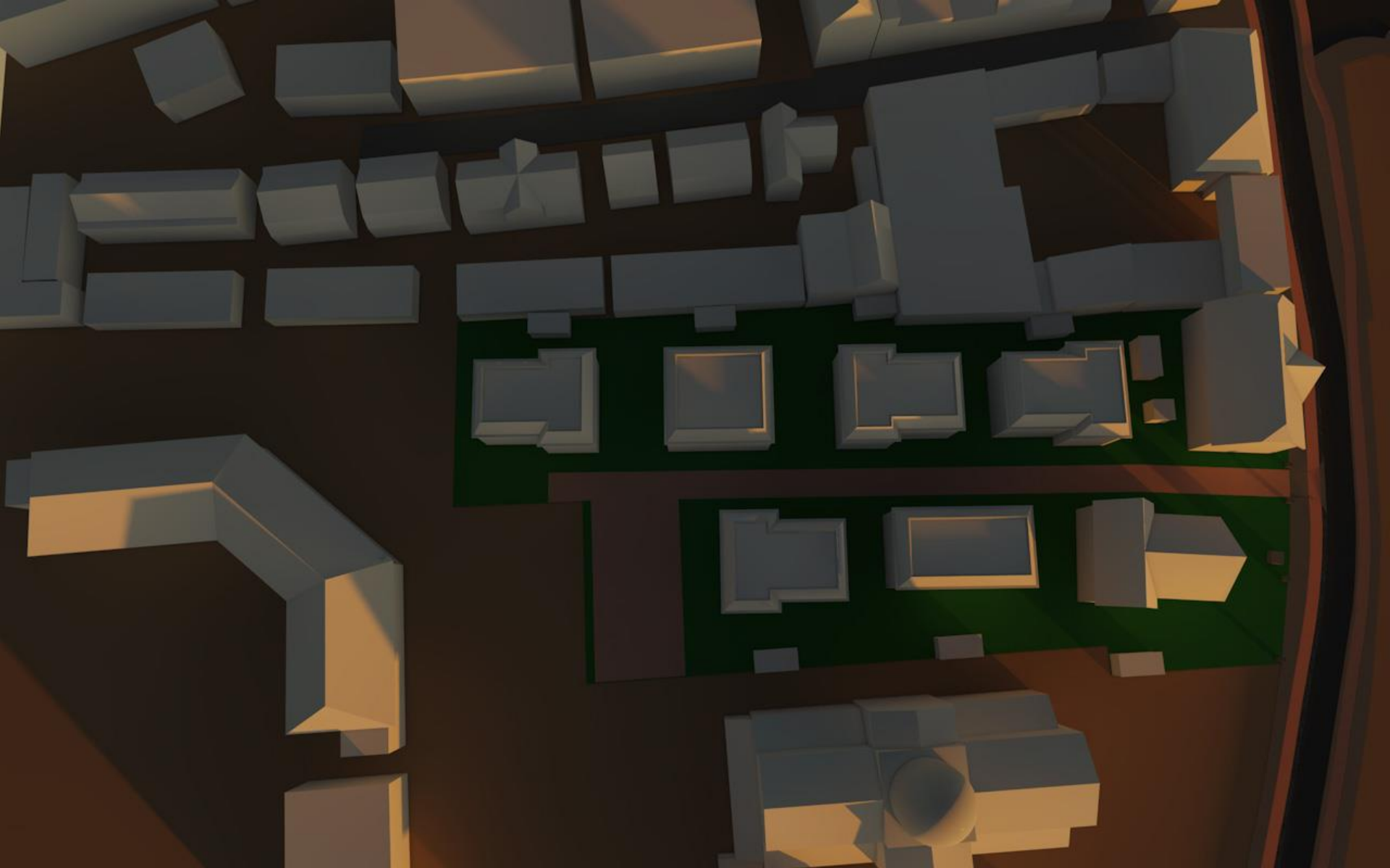
21 december 10.00 uur



21 december 12.00 uur



21 december 14.00 uur



21 december 16.00 uur