

zaaknummer: 395273
afdelingsnaam: Beleidsontwikkeling, team Advies
steller: R. Nijdam
onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Hoek Diepeweg-Melkpad

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Diepeweg-Melkpad';
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder 'Hoek Diepeweg-Melkpad';
3. De bestemmingsplanprocedure te starten met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden voor de duur van 6 weken;

Samenvatting

Initiatiefnemer wenst 8 woningen te realiseren op de locatie Diepeweg-Melkpad. Er is een (postzegel-) bestemmingsplan opgesteld en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Hier komen enkele aandachtspunten uit (sanering bodem en hogere waarde vanwege geluid wegverkeer). Er heeft participatie met omwonenden plaatsgevonden en het plan is naar aanleiding hiervan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan is compleet en gereed voor het doorlopen van de wettelijke vereiste zienswijzenprocedure. Ook kan het wettelijk vereiste vooroverleg nu plaatsvinden.

Inleiding

Op de hoek Melkpad - Diepeweg, ten noorden van het centrum van Hilversum, bevindt zich momenteel Autobedrijf Tek. Op het terrein bevindt zich bedrijfsbebouwing en een binnenplaats die wordt gebruikt als parkeerplaats. Het planvoornemen is om de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van een zes-onder-een-kapwoning en een twee-onder-een-kapwoning. In totaal 8 nieuwe woningen.

De realisatie van de nieuwe woningen is niet toegestaan, omdat er op deze locatie een bedrijfsbestemming geldt. Om medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste realisatie van de woningen is een aanpassing van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' nodig. Het ontwerpbestemmingsplan Hoek Diepeweg – Melkpad maakt de nieuwbouw van een zes-onder-een-kapwoning en een twee-onder-een-kapwoning op dit perceel mogelijk. Dit ontwerpbestemmingsplan is gereed om de procedure te doorlopen.

Vanwege de geluidsbelasting van het Melkpad is het ook nodig om hogere waarden op basis van de Wet geluidhinder te verlenen voor twee woningen. Het gaat om de twee-onder-één kap woning aan het Melkpad.

Aangezien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal sanering plaatsvinden in het plangebied. In het kader van de omgevingsvergunningverlening zal als voorwaarde gelden dat aangetoond moet worden dat ter plaatse geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging, ofwel sprake moet zijn van een goedgekeurd saneringsplan, ofwel een zogenaamde beschikking ernstig en niet spoedeisend is afgegeven.

Voor het naastgelegen gebied, het Nefkens-terrein, is op 14 december 2016 het bestemmingsplan 'Melkpad 6-10' vastgesteld, dit plan is ook gericht op herontwikkeling met woningbouw. Het voorliggende plan is van dezelfde initiatiefnemer.

Doel

De realisatie van acht nieuwe woningen door een aanpassing van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 De realisatie van nieuwe woningen op dit perceel is een wenselijke ontwikkeling.

De gevraagde realisatie van de nieuwe woningen op deze percelen is, binnen de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven kaders, een wenselijke ontwikkeling. Stedenbouwkundig zijn de nieuwe woningen goed in te passen en de functie op deze locatie is, mede gelet op de omgeving, een logische functie. De ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave en past qua maat en schaal binnen het stedelijk weefsel. Het gaat om 8 eengezinswoningen van ca. 130 m² in een prijssegment van circa €350.000, dat voornamelijk (jonge) gezinnen als doelgroep heeft. Het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.



Globale begrenzing plangebied (geel geblokte omlijning)

1.2 De aanvrager heeft vooraf met omwonenden overleg gevoerd over de aanvraag.

Aangezien het plan voor de hoek Diepeweg - Melkpad in eerste instantie in hetzelfde ontwerp bestemmingsplan zou worden gewijzigd als het Melkpaadje, is er door initiatiefnemer al langere tijd contact met de omwonenden van onder andere de Diepeweg. De eerste informatieavond vond plaats in december 2015. Het plan dat er toen lag voor de hoek Diepeweg - Melkpad betrof een appartementengebouw met 18 woningen. Dit plan werd door de omwonenden als erg massaal gezien, daarnaast waren zij bang voor de extra parkeerdruk. Er is toen besloten op deze locatie verder te studeren en de plannen Melkpaadje en hoek Diepeweg - Melkpad afzonderlijk te ontwikkelen. Inmiddels is op 14 december 2016 het bestemmingsplan voor het naastgelegen plan vastgesteld.

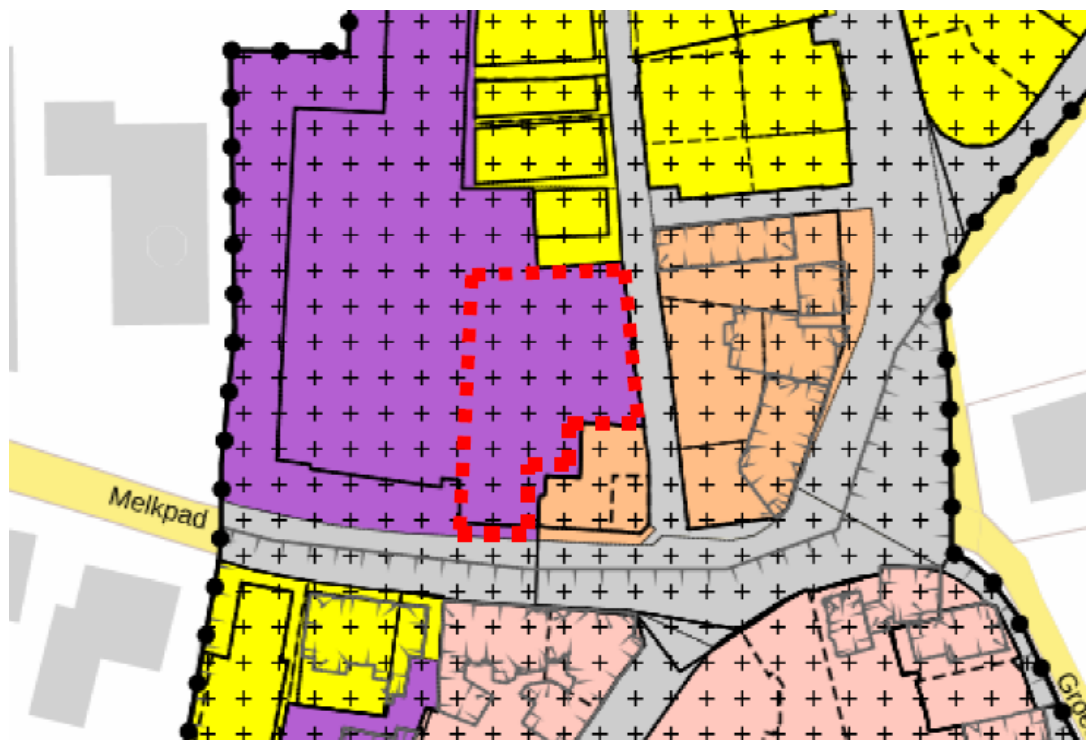
Op woensdag 21 december 2016 heeft initiatiefnemer opnieuw een gesprek gehad met verschillende bewoners van de Diepeweg. Op een informatieavond is het aangepaste plan zoals nu is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan toegelicht. De aanpassingen van het plan zijn positief ontvangen, zowel qua aantal woningen (o.a. ten aanzien van de parkeerdruk) als de hoogte. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost, er wordt voldaan aan de parkeernormen uit het huidige parkeerbeleid.

Bewoners zijn nog wel benieuwd naar de architectuur van de nieuwe bebouwing. Uitwerking hiervan vindt pas later plaats, ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen. Er zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de architectuur uit de omgeving. Toetsing welstand vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor bouwen. In het bestemmingsplan is de schaalgrootte / bouwmassa vastgelegd middels bouwvlak en bouwhoogte.

Op donderdag 22 december 2016 heeft er een tweede gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van de woning aan het Melkpad 2a, het perceel van deze woning grenst met de achterzijde aan de kavel waar de nieuw te situeren woningen komen. Deze eigenaar vreest dat hij hinder zal ondervinden van het plan, doordat hij op de zijgevel zal uitkijken. Een derde gesprek zal volgen. Deze reacties zijn geen aanleiding om nu niet verder te gaan met deze aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Het ontwerpbestemmingsplan is compleet en gereed voor de procedure

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf'. Hierdoor past de gewenste realisatie van nieuwe woningen niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.



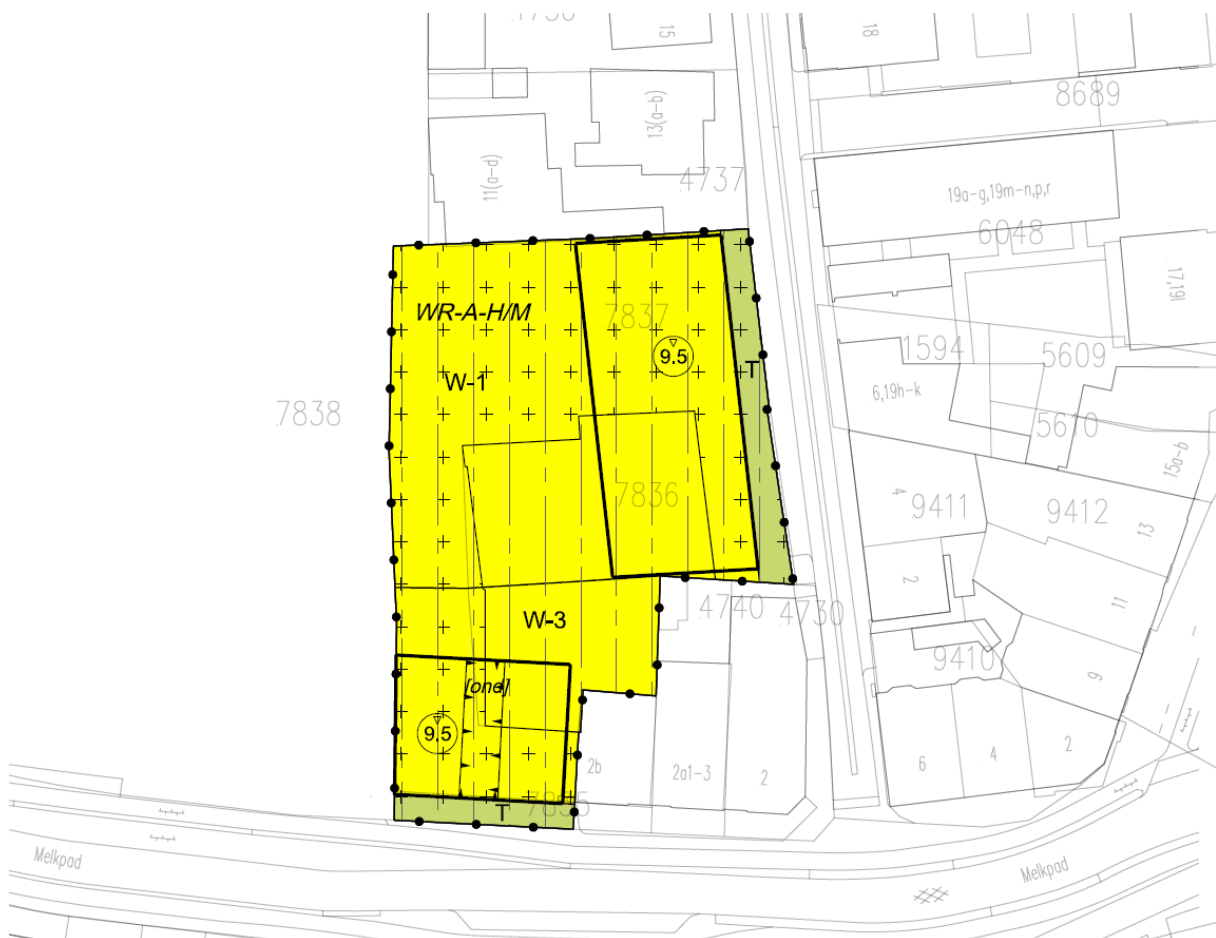
Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2013, met rode blokjeslijn is het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Hoek Diepeweg-Melkpad aangeduid.

De initiatiefnemer heeft een (postzegel-) bestemmingsplan laten opstellen en de benodigde onderzoeken laten uitvoeren. Het ontwerpbestemmingsplan is compleet en gereed voor het doorlopen van de wettelijke vereiste zienswijzenprocedure. Ook kan het wettelijk vereiste vooroverleg nu plaatsvinden.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan krijgen de percelen een woonbestemming. Aan de Diepeweg komen 6 woningen. Hier is de bestemming Wonen-1 opgenomen, waarin maximaal 6 woningen (aaneengebouwd) zijn toegestaan. Aan het Melkpad komen 2 woningen met een onderdoorgang naar het achterterrein. Hier is de bestemming Wonen-3 opgenomen, waarin maximaal 2 woningen (aaneengebouwd) zijn toegestaan. De locatie van de nieuwe bebouwing is vastgelegd middels twee bouwvlakken. De bouwhoogte is gemaximeerd op 9,5m. De twee bouwvlakken mogen elk voor 100% worden bebouwd. Op het achterterrein wordt het parkeren opgelost. De gevels van de te ontwikkelen woningen springen terug ten opzichte van de huidige gevels aan het Melkpad en de Diepeweg zodat ruimte is om de groene voortuinen aan te leggen.



Verkavelingsschets plan Hoek Diepeweg-Melkpad (donkergrijs)



Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Hoek Diepeweg-Melkpad

2.1 *Het ontwerpbesluit hogere waarden is compleet en gereed voor de procedure.*

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeer en spoorwegverkeer. Alleen vanwege het Melkpad blijkt uit het onderzoek dat de geluidsbelasting maximaal 62 dB is. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. Het gaat om de twee woningen direct aan het Melkpad. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting in dit geval niet mogelijk of doelmatig zijn, is het advies om een hogere waarde vast te stellen voor de woningen aan het Melkpad.

Daarbij dienen de volgende hogere grenswaarde te worden aangevraagd:

- Voor 1 woning dient een hogere waarde van 61 dB vanwege de Melkpad / Bussumerstraat / Stationsstraat te worden aangevraagd;
- Voor 1 woning dient een hogere waarde van 62 dB vanwege de Melkpad / Bussumerstraat / Stationsstraat te worden aangevraagd.

Financiën

Een exploitatieplan is voor dit ontwerpbestemmingsplan niet nodig en ook niet verplicht. Dit project is een particulier initiatief geheel voor rekening en risico van de aanvrager.

Gemeentelijke procedure kosten worden gedekt via de legesinkomsten. Het planschaderisico wordt gedekt door middel van een overeenkomst met de aanvrager.

Uitvoering

Na een positief collegebesluit wordt het ontwerpbestemmingsplan, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kan iedere belanghebbende een reactie geven hierop. Ook wordt het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd en hierop kan door belanghebbenden worden gereageerd. Gelijktijdig hiermee wordt het vooroverleg met diverse instanties gevoerd. Na ontvangst van eventuele reacties wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kan dan een omgevingsvergunning voor de realisatie van de 8 nieuwe woningen worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

mr. P.G. Schulten

P.I. Broertjes

Bijlagen

1. het ontwerpbestemmingsplan Hoek Diepeweg-Melkpad (verbeelding, regels en toelichting)
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder 'Hoek Diepeweg-Melkpad