

Bijlage

Eindverslag inspraakreacties voorontwerp uitwerkingsplan Spanjaardslaan 12b

Gedurende een termijn van zes weken (donderdag 2 februari 2017 tot en met woensdag 15 maart 2017) heeft het voorontwerp uitwerkingsplan Spanjaardslaan 12b ter inzage gelegen en zijn er twee inspraakreacties ingediend. In onderstaande tabel worden de ingediende inspraakreacties samengevat (kolom 1) en voorzien van een reactie van de gemeente (kolom 2). De reactie van de gemeente op de inspraakreactie eindigt met een conclusie/beslissing waarin wordt aangegeven of en in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het (ontwerp)uitwerkingsplan (kolom 3). In kolom 4 staat tenslotte wat voor gevolgen dit heeft voor het uitwerkingsplan.

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Zuiderloo 2015 zijn de basis geweest voor het onderhavige uitwerkingsplan. Het stedenbouwkundig plan Zuiderloo 2012, het beeldregieplan Zuiderloo 2013 en het Inrichtingsplan Openbare Ruimte zijn daarbij ook getoetst. Met het nieuwe bestemmingsplan Zuiderloo is het aangehaalde beeldkwaliteitsplan Heiloo/Limmen (BKP) niet meer van toepassing, het beeldkwaliteitsplan Heiloo/Limmen heeft niet als basis gediend voor het nieuwe bestemmingsplan Zuiderloo.

Inspraakreactie	Reactie	Beslissing	Actie
1. Familie Kruijff Meidoorn 2 1853 AB Heiloo I17 01707, ingekomen 13-3-17			
Beeldkwaliteitsplan Heiloo/Limmen:	<i>Niet van toepassing</i>		
De te bouwen woning van dhr. Hageman is niet op de straat gericht en het bijgebouw is niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Met de vaststelling van het bestemmingsplan Zuiderloo 2015 zijn naast het bestemmingsplan Zuiderloo de volgende documenten van toepassing: 1 - Beeldregieplan Zuiderloo 2013; 2 – Inrichtingsplan Openbare ruimte; 3 - stedenbouwkundig plan 2012		

	Het voorontwerp uitwerkingsplan is hieraan getoetst. Wij concluderen daaruit dat het voorontwerpuitwerkingsplan hieraan voldoet.		
In het BKP staat dat woningen een formele voortuin hebben en dat er bijzondere aandacht is voor het entree van het pand. Hier is bij de woning van dhr. Hageman, geplaatst op het achtererf, geen sprake van.	Idem als boven		
In het beeldkwaliteitsplan staat dat bij nieuwe vrijstaande woningen de ruimte tussen deze woningen minimaal 30 meter. Daar is hier totaal geen sprake van. Hier zou wel sprake van zijn bij bebouwing in het lint van de Spanjaardslaan en bestemming tuin voor de achterkant.	Idem als boven		
Wonen op het achtererf:			
Door op een achtererf een hoofdbebouwing toe te staan, ontstaat er een vreemde situatie. Een huis op een achtererf kwam in het verleden in een open structuur wel voor. In een verstedelijkt gebied met groenkwaliteiten, wordt dit niet toegepast. De toekomst gaat dwars in tegen de visie van het beeldkwaliteitsplan. Een voordeel van een woning van maximaal 3,5 meter gaat niet op.	Tweedelijns bebouwing op het perceel van Hageman is mogelijk gemaakt, op dezelfde manier als Spanjaardslaan 14b. Met een lange oprijlaan is daar een woning met kap geplaatst. Achter het lint is meer variatie mogelijk in architectuur en typologie. De gewenste bungalow behoort tot de mogelijkheden. Omdat het straatbeeld er niet door bepaald wordt, is het minder zichtbaar vanaf de tussenliggende nieuwbouw. Het		

Met het toestaan van een hoofdgebouw maakt het, het ook dat een (grote) schuur gerealiseerd kan worden. Vooralsnog lijkt de schuur te zijn voor opslag en werkzaamheden t.b.v. het bedrijf van dhr. Hageman.	bestemmingsplan Zuiderloo en het beeldregieplan Zuiderloo 2013 zijn daarbij uitgangspunt geweest. Wonen op de begane grond in een woning met een plat dak is mogelijk 'tussen de linten' van Zuiderloo. De beoogde woning van dhr. Hageman staat niet in de straatwand van de Spanjaardslaan. De openbare ruimte wordt daardoor niet door de kapvorm van deze woning beïnvloed. Dit geeft meer vrijheid in de keuze van de kapvorm (plat dak), zie ook de tekst in het beeldregieplan Zuiderloo 2013, pagina 13. Voor wat betreft de schuur kan gezegd worden dat deze niet voor bedrijfsdoeleinden mag worden gebruikt. Het perceel krijgt een directe woonbestemming, hierbij is geen hoveniersbedrijf toegestaan.		
Schoorsteen en houtkachel:			
In de ruwe schets van de woning die wij hebben gezien is een schoorsteen opgenomen die is bedoeld voor een houtkachel. Verwachting is schade aan gezondheid en overlast vanwege de windrichting uit het Zuidwesten ten opzichte van de geplaatste ventilatieroosters en slaapkamerramen aan de Westkant van beide woningen.	Een schoorsteen voor een houtkachel valt niet onder de planologisch inpassing waarvoor het uitwerkingsplan is bedoeld. Hierdoor is een schoorsteen met houtkachel geen weigeringsgrond voor de planologisch inpassing van een woning. Bij klachten in de toekomst bestaat er een mogelijkheid daarvan melding te doen aan de RUD en/of		

	het team handhaving van de gemeente.		
Bedrijfsvoering dhr. Hageman:			
De vraag is of de bestaande bebouwing op het perceel Spanjaardslaan 12b wel gesloopt gaat worden? Ook gaat de bouw van de tweede woning in het lint voorlopig niet gebeuren. Het bedrijf wordt doorgezet en van verkoop is geen sprake. Hoe zit het met voortzetting bedrijfsactiviteiten in relatie tot de nieuwe schuur. De fundering van de nieuwe schuur ligt er al in. Wat voor effect heeft onze zienswijze nog.	Het bedrijf van dhr. Hageman mag in de nieuwe beoogde situatie van het perceel Spanjaardslaan 12b niet worden voortgezet. De bestemming van het perceel Spanjaardslaan 12b wordt een de bestemming 'Gemengd' * waardoor het gehele perceel een woonuitstraling moet krijgen. Indien blijkt dat de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het hoveniersbedrijf worden voortgezet ontstaat er vanuit de gemeente een handhavingsplicht.		
Met de splitsing van de kavel ontstaat de situatie dat er bij het plaatsen van de woning in het lint ook een schuur mag komen. Het hele perceel wordt volgebouwd hierbij kan toch geen sprake meer zijn van wonen in het groen en ruimte?	Het klopt dat bij splitsing van het perceel en na de bouw van de woning in het lint daarbij ook een bijgebouw mag worden geplaatst. Het totale aantal vierkante meters dat mag worden bijgebouwd is afhankelijk van de bestemming en de maatvoering van het betreffende stukje grond en is geregeld in het bestemmingsplan Zuiderloo; aanvullend geldt de regelgeving voor het vergunningsvrij bouwen.	Voor de woning in de tweede lijn een voorliggende tuinbestemming opnemen met een voorgevellijn ter plaatse van de voorgevel van de achterste woning.	
Bijkomend zijn wij bijzonder (negatief) verrast over het aangepaste bestemmingsplan Zuiderloo. Het bestemmingsplan tot 2015 liet zien dat er nog geen UWP stond voor Spanjaardslaan	In het bestemmingsplan Zuiderloo 2005 viel het perceel Spanjaardslaan 12b al in het gebied met een uit te werken woonbestemming waarbij het op basis van deze uitwerkingsplicht ook mogelijk had kunnen zijn 2		

12b. In het bestemmingsplan dat vorig jaar is vastgesteld staat opeens dat er maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd en dat beide burens ook nog eens op het achtererf een woning mogen realiseren, dat kan toch niet de bedoeling zijn?	woningen te realiseren op het perceel Spanjaardslaan 12b. In het bestemmingsplan Zuiderloo 2015 is op dit perceel een uit te werken woonbestemming opgenomen voor 2 woningen. Deze zijn uitgewerkt en ook passend binnen de visie van het bestemmingsplan Zuiderloo 2015, het beeldregieplan Zuiderloo 2013 en het stedenbouwkundig plan Zuiderloo.		
2. Familie Baart Lijsterbes 1 1853 AC Heiloo l17 01701, ingekomen 13-3-17			
Zorgen, bezwaren en vermoedens:			
Het lijkt er op dat er onder het mom van een schuur een nieuwe bedrijfsruimte op het huidige perceel wordt gebouwd. De 5 meter brede strook tussen de inrit vanaf de Spanjaardslaan en de schuur zou als een verbindingsweg kunnen gaan dienen.	In de nieuwe planologisch situatie mag het perceel uitsluitend een woonuitstraling hebben. De huidige inrit op het perceel Spanjaardslaan 12b komt daarbij te vervallen en wordt opgeschoven naar het noorden aansluitend aan het naastgelegen perceel Spanjaardslaan 12a. Deze nieuwe inrit gaat gebruikt worden voor beide beoogde woningen.		
De schuur voor opslag- en kantoorruimte maakt uiteindelijk deel uit van de gesplitste percelen, daarna wordt er een woning gebouwd. Misschien is het momenteel wel toegestaan om een	Omdat er op dit moment nog geen hoofdgebouw op de beoogde locatie staat is het niet toegestaan alvast een bij het hoofdgebouw horende schuur te bouwen. De afmetingen voor de nieuwe schuur dienen en kunnen pas	In de regels bij de bestemming 'Gemengd' * opnemen dat beroep aan huis en dienstverlening uitsluitend mag plaatsvinden in het hoofdgebouw.	

schuur met huidig geplande afmetingen te plaatsen, maar wellicht is dit niet toegestaan op het later gesplitste perceel dat dan andere afmetingen heeft. Wanneer nu een schuur wordt geplaatst die later als bedrijfsruimte wordt gebruikt, is dat misleiding. In het bestemmingsplan staat beschreven dat een bijgebouw zoals een schuur ondergeschikt moet zijn aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw bestaat nog niet. Uitgaande van de tekening is het maar de vraag of de schuur ondergeschikt zal zijn aan de geplande woning. Het doel van deze schuur zou volgens ditzelfde begrip groter genot van het (nog niet bestaande hoofdgebouw) moeten zijn.	berekend worden als het hoofdgebouw er staat. Bovendien mag de schuur in de nieuwe planologisch situatie niet als bedrijfs-annex kantoorruimte worden benut. De achterste kavel krijgt na splitsing een afmeting van ca. 1000m². Op grond van de voorschriften van zowel het bestemmingsplan als het betreffende uitwerkingsplan mag indien er op het perceel een hoofdgebouw aanwezig is, aan-uit of bijgebouwen worden geplaatst tot een totaal van 100m². Ook de maximale hoogtematen zijn in zowel het bestemmingsplan als het betreffende uitwerkingsplan genoemd. De schuur blijft bij naleving hiervan te allen tijde qua volume en functie ondergeschikt aan het hoofdgebouw, hetgeen ook geldt indien gebruik gemaakt wordt van de regelgeving voor vergunningsvrij bouwen.		
Indien de schuur voor bedrijfsruimte gebruikt gaat worden moet wellicht een ander traject voor vergunningsaanvraag worden gevolgd. Onduidelijk is of de geplande bedrijfsruimte ter vervanging is van de huidige	In de nieuwe planologische situatie is het niet toegestaan de schuur als bedrijfsruimte te gebruiken. De huidige bedrijfsruimte dient ten behoeve van de realisatie van de 2e woning, gelegen in het lint van de Spanjaardslaan, te worden gesloopt.		

bedrijfsruimte of dat dit in de toekomst ook een ander type bedrijf kan zijn met meer overlast dan nu het geval is.	Binnen de bestemming 'Gemengd' * is geen hoveniersbedrijf of een naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijf toegestaan.		
De overlast gaat toenemen wanneer de bedrijfsvoering dichterbij onze woning gaar plaatsvinden. De bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden worden aangetast.	In de nieuwe planologische situatie mag de bedrijfsvoering op het perceel Spanjaardslaan 12b niet worden voortgezet. In het betreffende uitwerkingsplan geeft de bestemming 'Gemengd' * duidelijke richtlijnen voor hetgeen wel/niet op het perceel is toegestaan. Ten aanzien van de planologisch beoogde ontwikkeling, privacy en gebruiksmogelijkheden vinden wij de beoogde ontwikkeling passend in de (toekomstige) omgeving. De verwachting is dat de schuur vergunningsvrij kan worden gerealiseerd. De invloed op de bezonning hoeft daarom niet door de gemeente te worden onderzocht.		
De economische waarde van onze woning zal afnemen, daar de schuur of eventuele bedrijfsruimte direct aan ons perceel gaat grenzen. De positie van de schuur of bedrijfsruimte is al zichtbaar door de reeds gestorte betonvloer. De afmetingen zijn ruim groter dan de huidige bedrijfsruimte.	De werkelijke afmeting van de schuur kan (pas) worden bepaald als de nieuwe planologie van kracht is en het nieuwe betreffende hoofdgebouw gebouwd is. Of voornoemde realisatie van de schuur zal leiden tot een waarde drukkend effect is nu niet te zeggen. Bij vergunningsvrij bouwen heeft de gemeente daar geen invloed op. Overigens is de economische waarde verder geen onderdeel dat in het kader van de planologische procedure kan worden beoordeeld.		

Onduidelijk is wat de voor- en achtergevel is van de geplande woning.	De achterste woning wordt uitgevoerd met een plat dak op maximaal 3,5 meter hoogte. De voorgevel is naar de Spanjaardslaan gekeerd.	Bij het ontwerpuitwerkingsplan wordt voor deze woning een voorgevellijn opgenomen met een voorliggende bestemming 'Tuin'.	
De huidige Spanjaardslaan zal net als de Krommelaan ingericht worden als fietsstraat vooral bestemd voor fietsverkeer waar de auto te gast is. Bedrijfsverkeer lijkt ons in dat geval ongewenst.	In het uitwerkingsplan Spanjaardslaan 12b krijgt het betreffende perceel, net als de naastgelegen buurwoningen in de Spanjaardslaan een bestemming 'Gemengd' *, hierbij zijn de functies wonen en dienstverlening toegestaan. De Spanjaardslaan is ingericht als fietsstraat, bestemmingsverkeer passend bij de bestemming van de woningen is toegestaan in de Spanjaardslaan.		

*

De bestemming 'Gemengd' sluit aan op de bestemming van naastgelegen percelen [bestemmingsplan Zuiderloo].

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. dienstverlening;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. verkeer en verblijf;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen.

20 juni 2017