

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Blockhovepark
nummer agendapunt	8, in de raadsvergadering van maandag 13 mei 2013
nummer besluit	21

De raad van de gemeente Heiloo,

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013

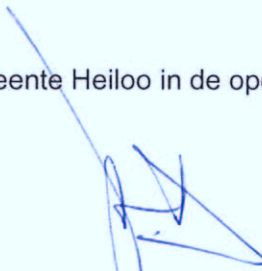
Besluit:

1. in afwijking van het raadsvoorstel van het college d.d. 16 april 2013 aan het perceel grond tussen de achtererven van de woningen Westerweg 31 t/m 35 en het spoor niet de bestemming 'Groen-Groene ruimte' toe te kennen, maar de bestemming 'Tuin' overeenkomstig hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen;
2. derhalve geen toepassing te geven aan de in genoemd raadsvoorstel voorgestelde ambtshalve wijziging in de regels en toelichting en op de verbeelding;
3. beslispunt 1 van het raadsvoorstel op grond van het bovengenoemde aan te passen, zodat het komt te luiden als volgt:
' het bestemmingsplan Blockhovepark en de nota beantwoording zienswijzen ongewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de ingebrachte zienswijzen niet hebben geleid tot enige aanpassing in de regels en op de verbeelding'.
De beslispunten 2 t/m 4 blijven inhoudelijk ongewijzigd en worden omgenummerd tot beslispunten 4 t/m 6.
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Blockhovepark;
5. overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken langs elektronische weg, in de Uitkijkpost, in de Staatscourant en de kennisgeving langs elektronische weg te verzenden aan diensten en bestuursorganen als bedoeld in dat artikel;
6. overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken aansluitend elektronisch, alsmede in papieren vorm, beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 13 mei 2013.



Mevrouw G. Beeksma
griffier



De heer T.J. Romeyn
voorzitter

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark, na publicatie in het plaatselijk weekblad de Uitkijkpost en de Staatscourant op woensdag 20 juni 2012 gedurende een periode van zes weken, te weten: donderdag 21 juni 2012 tot donderdag 2 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende voornoemde termijn is de mogelijkheid geboden mondeling of schriftelijk een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Heiloo. Er zijn binnen genoemde termijn 7 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

Alle ontvangen zienswijzen zijn binnen een termijn van zes weken na ter inzage legging gemotiveerd ingediend. Hiermee zijn alle belanghebbenden in hun zienswijze ontvankelijk verklaard.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen:

- Westerweg 31, familie Drontmann (3 juli 2012)
- Westerweg 31A, familie Baron (16 juli 2012)
- Westerweg 33, familie Tolman (19 juli 2012)
- Westerweg 27, familie Bruin (26 juli 2012)
- Westerweg 29, familie Bos (27 juli 2012)
- Westerweg 25, familie Scheppers (1 augustus 2012)
- Zanderslootweg 5, Zijlstra architecten namens de heer A.G.M. van den Dijssel (1 augustus 2012)

Samenvatting zienswijzen + gemeentelijke reactie

Onderstaand volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen. Het gemeentelijke commentaar is na de desbetreffende samenvatting opgenomen. Voor de leesbaarheid hebben wij daar waar de afzonderlijk ingediende zienswijzen inhoudelijk overeenkomen, de zienswijzen gebundeld.

- **Zienswijze Westerweg 31, familie Drontmann**
- **Zienswijze Westerweg 31A, familie Baron**
- **Zienswijze Westerweg 33, familie Tolman**

1. Motivatie

Reclamanten geven aan dat de zienswijze is gericht tegen één specifiek aspect van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark d.d. 7 juni 2012, projectnummer 121.00.01.23.00. De zienswijze heeft betrekking op:

- het wijzigen van de bestemming van perceel 7477 van Agrarisch gebied alsmede met landschappelijke en natuurwaarden (Aln) naar de bestemming tuin, en
- het wijzigen van de bestemming van perceel 7476 (thans kadastraal bekend onder nummer 8201) van landbouw naar de bestemming tuin.

- Reclamanten geven aan dat een wijziging van de bestemming van het perceel 7477 van Aln naar tuin een substantiële waardevermindering van de aangrenzende woningen betekent. Reclamanten geven ter onderbouwing aan dat de Aln bestemming van het perceel 7477 ten tijde van de koop van de woning een belangrijk gegeven is geweest en dat een hogere prijs

voor de woning is betaald dan dat betaald zou zijn indien het achterliggende perceel 7477 een tuinbestemming had gehad of dat deze status in de toekomst zou worden toegekend. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat planschade wordt geleden op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark ná vaststelling onherroepelijk wordt.

Reactie gemeente

Thans zijn genoemde percelen nog gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' met de bestemmingen Agrarisch -AIn- (nr. 7477) en Agrarisch -A- (nrs. 8200, 8201 en 8211). Door het feitelijk ontbreken van bedrijfsmatig agrarisch gebruik hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid deze percelen toe te kennen aan het bestemmingsplangebied Blockhovepark onder de bestemming Tuin. De beoogde 'nadelige' planologische wijziging van de bestemming van het perceel 7477 van -AIn- naar tuin en perceel 8201 van -A- Agrarisch naar tuin zal, naar onze mening, geen onevenredige waardevermindering van de aangrenzende woningen opleveren op het moment dat het bestemmingsplan Blockhovepark onherroepelijk wordt. Of reclamanten een hogere prijs voor hun woning hebben betaald dan dat het achterliggende perceel 7477 ten tijde van de aankoop de status tuin had gehad, kan naar onze mening achteraf gezien niet objectief worden vastgesteld. Overigens is planschade geen onderwerp in de planologische/ruimtelijke afweging die de Gemeente heeft gemaakt ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging voor de percelen 7477 en 8201. Vanuit planologische regelgeving is de Gemeente gehouden het perceel te bestemmen naar een bestemming die het meest recht doet aan de feitelijke situatie. Een -AIn- alsmede een -A- bestemming, waarvoor bij beiden (bedrijfsmatig) agrarisch gebruik het hoofdgebruik is, vallen hier niet onder. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat perceel 8201 in maart 2010 is opgesplitst in drie percelen en als volgt "vernummerd": perceel 8200 (thans in eigendom bij familie Bos, Westerweg 29), perceel 8201 en perceel 8211 (thans in eigendom bij de erven Schut).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp- bestemmingsplan Blockhovepark.

- Reclamanten geven aan dat de voorgestelde bestemmingswijziging van het kadastrale perceel 7477 substantiële gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen (met tuinen). Ter onderbouwing geven reclamanten aan dat de voorgestelde wijziging feitelijk een verruiming van de gebruiksmogelijkheden betekent van dit perceel en dat dit duidelijk nadelige gevolgen zou hebben voor aangrenzende woningen met tuinen. Daarnaast maken reclamanten een vergelijking tussen het algemeen landschappelijk natuurwaardenregime, "oudheidkundig waardevol terrein", onder de 'uitgebreide en nauwkeurige' AIn doeleindenomschrijving en de 'summiere' omschrijving van de bestemming als tuin, behorende bij de woonbebouwing. Hierbij geven reclamanten aan dat de huidige of toekomstige eigenaren onder de bestemming tuin een veelheid aan overige functies zouden kunnen realiseren. Veelheid in de vorm van speelplaatsen, en/of een zwembad of aanplanting die een heel ander aanblik aan het perceel zouden kunnen geven dan de natuurlijke uitstraling die het perceel nu heeft onder de AIn status. Vervolgens vragen reclamanten zich af of het onder de status tuin nog is toegestaan om paarden c.q. hoevige dieren te laten grazen, zoals dat nu het geval is.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van substantiële nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de

aangrenzende woningen met tuinen. Voor wat betreft de inrichting van perceel 7477 zijn de regels bij de beoogde bestemming “Tuin” met aanvullend bij de bestemming tuin “WR-A1”, waarmee een oudheidkundig waardevol terrein voldoende is beschermd, van toepassing. Omdat onder het nieuwe beoogde planologisch regime geen ingrijpende en onaanvaardbare ontwikkelingen worden toegestaan zal het huidige karakter van het gebied ook niet noemenswaardig worden aangetast. Door een geringe toename van de gebruiksmogelijkheden onder de nieuwe beoogde (dubbel)bestemming Tuin + WR-A1 wordt naar verwachting het gebruik van de gronden niet in onevenredige mate geïntensiveerd. Onder de Aln bestemming zijn er planologisch gezien agrarische activiteiten toegestaan welke als nadelig zouden kunnen worden ervaren door omwonenden. Planologisch gezien is het gebruik van perceel 7477 als grasland voor paarden cq hoevige dieren, op hobbymatige wijze, onder de beoogde bestemming tuin toegestaan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark.

- Reclamanten geven aan dat de voorgestelde bestemmingswijziging van genoemd perceel 7477 een substantiële verandering van toegestane bebouwing betekent. Ter onderbouwing geven reclamanten aan dat in de bestemming tuin vergunningsvrij 30m² aan gebouwen mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Dit in tegenstelling tot de minimale bebouwingsmogelijkheden met een hoogte van niet meer dan 1,50 meter die onder een Aln status mogelijk zouden zijn en waarbij, indien sprake van een agrarische bedrijf (waar nimmer sprake van is geweest), met toestemming van B&W tot 100m² en 4 meter hoog gebouwd mag worden. Reclamanten wijzen de gemeente er ten overvloede op dat onder een Aln status niet vergunningsvrij gebouwd mag worden en dat dat eigenlijk een reden voor de Gemeente zou moeten zijn om niet de status tuin toe te kennen. Vervolgens geven reclamanten aan dat de vereisten voor erfafscheidingen bij de status tuin veel minder beperkt zijn dan de vereisten onder de Aln status. Reclamanten noemen hierbij een toegestane hoogte van 1 meter hoog bij Aln en 1,80 meter hoog bij tuin, hetgeen bij plaatsing het uitzicht vanuit aangrenzende percelen richting perceel 7477 direct belemmert.

Reactie gemeente

Er is volgens het bestemmingsplan Blockhovepark geen sprake van een substantiële verandering van toegestane bebouwing. Met een wijziging van de huidige bestemming Aln naar de beoogde bestemming Tuin wordt het op grond van de bestemmingsplanvoorschriften niet zonder meer mogelijk gemaakt bebouwing op te richten. Wel is het mogelijk binnen de bestemming tuin bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). Bouwwerken- en plannen die voldoen aan artikel 2, bijlage II van het Bor zijn vergunningsvrij en daardoor wel zonder meer uitvoerbaar. De door reclamant genoemde bebouwingsmogelijkheden komen voornamelijk voort uit nationale wetgeving waarvoor reclamanten terecht opmerken dat de Gemeente hierop (om begrijpelijke redenen) geen invloed heeft. De plansystematiek die is ingezet bij de herziening van het bestemmingplan Blockhovepark heeft een consoliderend karakter, hierbij is de feitelijke situatie in acht is genomen. Om de percelen 7477 en 8201 recht te laten doen aan het feitelijk gebruik en in te passen in de omgeving is een wijziging van de bestemming nodig. Onder een Aln bestemming is op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toegestaan bouwwerken met

een hoogte van maximaal 1,50 meter te plaatsen. Met toestemming van het college van B&W is het bouwen van gebouwen van maximaal 100m² met een hoogte van maximaal 4 meter toegestaan.

Zowel onder de bestemming agrarisch als onder een tuin bestemming is het mogelijk vergunningsvrij, een erfafscheiding met een hoogte van maximaal 2 meter te plaatsen. Planologisch gezien worden er onder de beoogde tuinbestemming geen substantiële bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Op de bebouwingsmogelijkheden op grond van nationale wetgeving heeft de gemeente echter geen invloed.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark.

2. Het commentaar op het in het voorontwerpbestemmingsplan gestelde onder het hoofd “insprekerscombinatie 3” op bladzijde 45 en 46 alsmede het commentaar op de door ons van de Gemeente ontvangen “Eindverslag inspraak” (kenmerk:/ U12-006684 d.d. 12 juni jl.)

- Reclamanten hebben tijdens de inspraakperiode een inspraakreactie ingediend en merken op dat het commentaar op het in het ontwerpbestemmingsplan gestelde onder het hoofd “insprekerscombinatie 3” op bladzijde 45 en 46 alsmede het commentaar op de door hen van de Gemeente ontvangen “Eindverslag *inspraak*” (*kenmerk: / U12-006684 d.d. 12 juni jl.*) alsook hetgeen de Gemeente stelt op bladzijde 45 en 46 van het ontwerpbestemmingsplan, zeer teleurstellend is en onjuiste informatie vanuit de Gemeente bevat. Daarnaast wordt niet ingegaan op de door reclamanten veronderstelde waardevermindering en wordt niet gesproken over het door reclamanten gevreesde einde van ongestoorde rust. Door de feitelijke onjuistheden vinden reclamanten dat de Gemeente verzuimt in te gaan op het feit dat er sprake is van waardeverlies.

Reactie gemeente

Gesteld kan worden dat de beoogde bestemming Tuin in het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark is aan te merken als een ondergeschikte functie (bij het hoofdgebouw en de woonfunctie). Zowel de ligging als het gebruik van het perceel 7477 ten opzichte van de bijbehorende woning op het adres Westerweg 37 en de aangrenzende percelen is dusdanig te noemen dat er nauwelijks sprake zal zijn van een intensivering van het gebruik onder de bestemming tuin. Op te merken valt hierbij dat het perceel 7477 behorende bij het object Westerweg 37 reeds op hobbymatige wijze in gebruik is genomen als grasland voor paarden. Naar verwachting zal er dan ook geen sprake zijn van een nadelige situatie waarvoor reclamanten hun vrees hebben geuit. Hoewel planschade geen toetsingskader is zal naar verwachting de door reclamanten gevreesde waardevermindering er ook niet zijn of in ieder geval het normaal maatschappelijk risico niet te boven gaan (zie ook de reactie in deze zienswijze onder punt 1, motivering).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt, mede onder verwijzing naar het gemeentelijke commentaar op de inspraakreactie, niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark.

- Reclamanten merken op dat de informatie van de Gemeente over de gewijzigde functie en

herverkaveling van het betreffende perceel (7477), ca. 8000m² groot, onjuist is; er volgens reclamanten nooit een herverkaveling heeft plaatsgevonden of een verkoop aan particulieren is gedaan. Reclamanten zijn van mening dat (al dan niet bedrijfsmatig) agrarisch gebruik nog steeds mogelijk is op dit perceel. Er grazen sinds kort paarden op dit perceel. Voorheen zou het perceel een agrarisch gebruik hebben gehad waarop (later met een Aln bestemming) gedurende vele jaren pony's zijn gehouden. In meer recentere jaren (vanaf 2001) is het zonder enige begrazing of activiteit uitsluitend in gebruik als weiland waardoor reclamanten (sinds 2002) uitzicht hebben op een keurig onderhouden weiland/natuurgebied en zelden personen op het perceel hebben gezien.

Reactie gemeente

Voor het perceel 7477 is destijds in het bestemmingsplan Landelijk Gebied een bestemming Aln- opgenomen. Onder het begrip 'herverkaveling' hebben wij bedoeld aan te geven dat genoemd perceel destijds onderdeel was van een groter kadastraal geheel. Door kadastrale afsplitsingen in latere jaren resteert thans het perceel 7477. Dit gegeven maakt dat het gebruik van de Agrarische -Aln- bestemming al jaren niet meer aanwezig is op de percelen.

Reclamanten zijn, feitelijk gezien, gewend geraakt aan de belevingswaarde van een keurig onderhouden weiland/natuurgebied onder een -Aln- bestemming waarbij zelden personen zijn opgemerkt. Volgens deze huidige -Aln- bestemming zou het perceel ook intensiever voor agrarische doeleinden mogen worden gebruikt en bestaat er de mogelijkheid een gebouw of stal op te richten van maximaal 100m² met een hoogte van maximaal 4 meter. Hiervoor is dan wel een vergunning nodig van het college van B&W.

Dit onderdeel van zienswijze leidt, mede onder verwijzing naar het commentaar van de gemeente op de inspraakreactie, niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovemark.

- Reclamanten merken vervolgens op dat de Welstandscommissie onder Ad 3 op bladzijde 39 en 40 in hun advies op het voorontwerpbestemmingsplan, hun mening deelt dat een bestemmingswijziging van perceel 7477 nogal wat betekent voor de omliggende gebieden. Mede doordat dit perceel grenst aan de EHS structuur. Reclamanten vrezen dan ook dat het natuurlijke karakter van dit perceel verdwijnt met de beoogde status tuin. Hierbij concluderen reclamanten dat de Gemeente niet alle aspecten uit de inspraakreactie heeft beantwoord. Zij kunnen de conclusie van de Gemeente dat de situatie voor de bewoners (van de aangrenzende percelen) in de zin van bebouwing niet wordt verslechterd niet delen.

Reactie gemeente

Het in de provinciale structuurvisie aangegeven EHS gebied (ecologische hoofdstructuur) grenst niet direct aan het perceel 7477; er zit een spoorbaan tussen. Dit is in feite ook de grens van het landelijk gebied (met de EHS status) met aan de oostzijde van het spoor de bij de woonpercelen behorende tuinen. De beoogde planologische wijziging van perceel 7477 Aln naar tuin met aanvullend een dubbelbestemming WR-A1 alsmede het opnemen van dit perceel in het bestemmingsplan Blockhovemark, heeft in de voorontwerpfase plaatsgevonden in samenspraak met overlegpartners, waaronder de provincie Noord-Holland. Bij de provincie heeft het voorontwerp geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De Gemeente heeft de reactie van de provincie voor kennisgeving aangenomen en acht de beoogde planologische wijziging daarmee tevens passend in provinciaal beleid.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt, mede onder verwijzing naar het eerdere commentaar van de Gemeente, niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark.

3. Risicoanalyse planschade voor de aangrenzende woningen van de percelen 7477 en 7476.

- Reclamanten merken op dat in de door de Gemeente ter beschikking gestelde stukken tot op heden nog niet een risicoanalyse planschade inzake de bestemmingswijziging van de percelen 7477 en 7476 is opgenomen. Reclamanten vragen zich af of er op dit moment een dergelijke risicoanalyse is opgesteld, en of zij een afschrift kunnen ontvangen. Indien er geen risicoanalyse voorhanden is verzoeken reclamanten de Gemeente een extern ter zake kundig bureau opdracht te geven een dergelijke risicoanalyse op te stellen.

Reactie gemeente

De Gemeente heeft geen risicoanalyse planschade laten opstellen en is niet voornemens dat te doen. Planschadeanalyse maakt namelijk geen onderdeel uit van de planologische afweging de bestemming van de percelen 7477 en 8201 te wijzigen (zie ook de reactie in deze zienswijze onder punt 1, motivering).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark en leidt niet tot het opstellen van een risicoanalyse planschade.

- **Zienswijze Westerweg 27, familie Bruin**
- **Zienswijze Westerweg 29, familie Bos**
- **Zienswijze Westerweg 25, familie Scheppers**

Reclamanten geven gemotiveerd aan dat de zienswijze uitsluitend betrekking heeft op één aspect van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark d.d. 7 juni 2012, projectnummer 121.00.01.23.00. Reclamanten geven aan om diverse redenen tegen deze voorgenomen bestemmingswijzigingen te zijn. De zienswijze heeft uitsluitend betrekking op:

- het wijzigen van de bestemming van perceel 8201 van landbouw naar de bestemming tuin;
- het wijzigen van de bestemming van perceel 8211 van landbouw naar de bestemming tuin.

- Reclamanten zouden graag op voornoemde percelen de bestemming agrarisch A1n door de Gemeente Heiloo gehandhaafd willen zien. Genoemde percelen zijn in eigendom van Schut, hierbij behoort geen huis en de grond heeft geen bouwbestemming. Reclamanten merken op dat wie de toelichting artikel 4 van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan beziet, gemakkelijk tot de conclusie kan komen dat de beoogde tuinbestemming bouwmogelijkheden voor één of meer woningen veronderstelt. Reclamanten geven aan dat indien ooit een bouwbestemming aan deze percelen wordt gegeven, dat ten koste gaat van het woongenot en indien zij schade derven daarvoor de gemeente aansprakelijk stellen.

Reactie gemeente

De opmerking dat de tuinbestemming veronderstelt dat een hoofdgebouw is toegestaan is niet terecht maar wel begrijpelijk. De percelen 8201 en 8211 hebben in het bestemmingplan Landelijk Gebied nog de bestemming -A- agrarisch. In de feitelijke situatie is op de percelen 8201 en 8211 geen (bedrijfs)woning (hoofdgebouw) aanwezig. Het (her)bestemmen van

voornoemde percelen van agrarisch naar tuin betekent niet dat er automatisch ook een woonbestemming met een bouwvlak aanwezig is. Via het bestemmingsplan Blockhovemark worden er onder de bestemming tuin geen extra woningen toegestaan. Mogelijk zouden (delen van) de percelen 8201 en 8211 in de toekomst als tuin betrokken kunnen worden bij de bestaande woningen aan de Westerweg. Het op voorhand aansprakelijk stellen van de gemeente voor gederfde schade indien er ooit een bouwbestemming aan deze percelen wordt gegeven, is niet mogelijk.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovemark.

- Reclamanten merken op dat de omschrijving van de beoogde bestemming tuin summier is en dat allerlei ontwikkelingen mogelijk zijn binnen deze bestemming. Daarentegen is de omschrijving agrarisch Aln wel duidelijk omschreven waardoor dit veel beter het landelijke en natuurlijke karakter van het gebied garandeert.

Reactie gemeente

De opmerking van reclamanten dat de omschrijving van de beoogde bestemming tuin summier is, is ons niet helemaal duidelijk. Over de opmerking van reclamanten dat allerlei (extra) ontwikkelingen (vergunningsvrij) mogelijk zijn binnen deze bestemming is de Gemeente echter een andere mening toegedaan.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied was de bestemming niet Agrarisch –Aln-, zoals reclamanten beweren, maar de bestemming Agrarisch -A- met ruimere bebouwing- en gebruiksmogelijkheden, zonder landschappelijke natuurwaarden. Binnen de huidige bestemming agrarisch -A- zijn de planologische bebouwing- en gebruiksmogelijkheden ingrijpender en intensiever dan binnen een bestemming tuin. Dat nimmer gebruik is gemaakt van een optimale aanwending van deze planologische mogelijkheden is een voordeel geweest voor omwonenden. De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tuinen en erven. Ingrijpende ontwikkelingen als bijvoorbeeld woningbouw komt niet voor binnen een bestemming tuin en mag uitsluitend plaatsvinden binnen een daarvoor aangewezen bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak. Intensivering van woningbouwontwikkelingen is in het Blockhovemark niet wenselijk en wordt ook niet beoogd. Daarnaast is aan de beoogde bestemming 'tuin', aanvullend een dubbelbestemming WR-A1 meegegeven. De dubbelbestemming WR-A1 beschermt 'oudheidkundig waardevol' gebied tegen allerlei planologische ontwikkelingen die een onevenredige aantasting van het gebied met zich meebrengt. De landschappelijke belevingswaarde zal door de bestemming tuin, ten opzichte van de Agrarische bestemming -A-, naar verwachting niet of nauwelijks worden aangetast.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovemark.

- **Zanderslootweg 5, Zijlstra architecten namens de heer A.G.M. van den Dijssel**

- Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat uit (zijn) onderzoek is gebleken dat er in Heiloo (nog steeds) behoefte is aan royale, moderne, duurzame villa's op ruime percelen in een natuurrijke en parkachtige omgeving. De heer A.G.M. van den Dijssel wonend aan de Zanderslootweg 5 wil hiervoor een gedeelte van zijn grond beschikbaar stellen. Bij de zienswijze is een studie gevoegd waarin de verkavelingsmogelijkheden uiteen zijn gezet. In de

zienswijze wordt tevens ingegaan op de argumenten van de gemeente n.a.v. de eerdere inspraakreactie waarin de heer Van den Dijssel heeft verzocht in het voorontwerp de bouw van vier woningen mogelijk te maken op een perceel grond achter de Zanderslootweg 5.

Reactie Gemeente

De Gemeente is van mening dat voorgesteld woningbouwplan met inachtneming van de visie van Heiloo en de verkeerstechnische (ontsluiting) problematiek niet passend is op het perceel achter de Zanderslootweg 5. Bovendien is de herziening van het bestemmingsplan Blockhovepark 2001 consoliderend van aard. De bij de zienswijze gevoegde verkavelingstudie alsmede de reactie op de gemeentelijke commentaar is helder en begrijpelijk, echter is intensivering van woningbouwontwikkelingen in het Blockhovepark niet wenselijk en wordt ook niet beoogd. Het bestaande groen en de openheid in en rondom de huidige bebouwing in het Blockhovepark willen wij behouden. Ook de percelen achter de lintbebouwing van de Westerweg en de Rector Frederiklaan komen niet in aanmerking voor een “stedelijke” invulling en/of verdichting in de vorm van woningbouw. Het perceel achter de Zanderslootweg 5 dat in eigendom is bij de heer Van den Dijssel wordt hierin, aan de zijde van het bosgebied, eveneens ontzien.

Deze zienswijze leidt, mede onder verwijzing naar het eerdere commentaar van de Gemeente, niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Blockhovepark.