

Nota beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a te Heiloo

<i>Inspraakreactie</i>	<i>Commentaar op de inspraakreactie</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
		Onderstaande inspraakreacties geven geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigen danwel de procedure te beëindigen	
1. Mevr. A.C.J. Speksnijder Kennemerstraatweg 139 1851 BD Heiloo Namens 19 omwonenden (I15/000370, ingeboekt 15 januari 2015)			
Is het niet eens met het voorontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. De tendens in de wijk is dat de aanpassingen van het bestemmingsplan de weg zal vrijmaken voor een bouwwerk dat teveel zal afwijken van de bestaande bouw en niet aansluit op het bouwritme van de Van Catsstraat. Men is van mening dat het karakter van Tuindorp wordt aangetast.	Van een aantasting van het karakter van tuindorp is naar onze mening geen sprake. Er staan ook andersoortige woningen in de wijk Tuindorp dan alleen de Heilooër punthuizen. Het ontwerp van de familie Zomerdijk is nagenoeg gelijk aan de woningen op de nummers van Catsstraat 27, 29 en 37. De verscheidenheid aan woningen maakt het dat de wijk Tuindorp een dorps karakter uitstraalt.		
Geeft aan dat het huidige bestemmingsplan een afstand vereist van 3 meter tot de zijdelingse erfgrens. In het ontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a zal dit verminderd worden tot 1,5 meter aan de kant van nummer 4 en minder dan 1 meter aan de andere kant.	In het voorontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de kant van nummer 4, twee meter en aan de andere kant zelfs meer dan drie meter. In de bebouwingsritme van de Van Catsstraat komt het in de feitelijke situatie veelvuldig voor dat woningen op minder dan drie meter vanuit de zijdelingse perceelgrens zijn gebouwd.		

Geeft aan dat momenteel de maximale goothoogte 3,5 meter is. De aanvraag voor de v. Catsstraat 4a wordt gedaan op een goothoogte van 6 meter. Nergens in Tuindorp zijn goothoogtes van hoger dan 5 meter.	Om niet in een veelvoud van maten te verzeilen worden bestemmingsplan-voorschriften in een beperkt aantal categorieën weergegeven. In dit geval is dat een goothoogte van maximaal zes meter. Dat is overigens niet ver van de goothoogte van de van Catsstraat 17 en 19 (ca. 5,6 meter). In het geval van het bouwplan van nummer 4a is de gevraagde goothoogte 5.27 meter.		
Merkt op dat er in het rapport een vergelijking wordt gemaakt met andere –grotere- huizen om het volume van het nieuw te bouwen huis af te zwakken. Deze huizen zijn ca. 6 meter breed, 10 meter lang met een goothoogte op 5 meter en een nokhoogte op 8 meter. In tegenstelling tot de aanvraag van 7 meter, 10 meter en 6 meter in combinatie met een nokhoogte van 9 meter	Karakteristiek voor de wijk is de variatie in goot- en nokhoogte en de afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en een enkel kort rijtje. Nokhoogtes tot bijna tien meter komen ook voor.		
2. De heer J. Sibma Van Catsstraat 15 1851 JG Heiloo (I15/000372, ingeboekt 15 januari 2015)			
Geeft aan dat het hem bevreemdt dat de bouwplannen van de familie Zomerdijk qua bouwregels niet passen binnen het bestemmingsplan Noordoost en dat dit de reden is geweest om het bestemmingsplan Noordoost te herzien.	De woning van de familie Zomerdijk komt gelijk te staan met de voorgevellijn van de naastgelegen woningen. Om dit ook juridisch en planologisch mogelijk te maken moet het huidige bouwvlak worden verplaatst. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan Noordoost noodzakelijk. Daarnaast is ervoor gekozen om op deze plek planologisch een goothoogte toe te staan van 6 meter, ook op dit gegeven wordt het bestemmingsplan		

	Noordoost juridisch en planologisch aangepast. Qua functie: wonen, passen de plannen van de familie Zomerdijk wel binnen het bestemmingsplan Noordoost		
Geeft aan dat het om het oprekken van tal van maten gaat waardoor de nieuwe te bouwen woning minder goed in de buurt past en niet voldoet aan de kwalificatie in de zinsnede onder het kop plangebied.	Onder het kopje 'plangebied' wordt de Van Catsstraat gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing uit de jaren '30. Hiermee wordt bedoeld dat er geen sprake is van massabouw en appartementen. In het bestemmingsplan Noordoost zijn meerdere woningen in de Van Catsstraat die naar een goothoogte van 6 meter mogen bouwen. Het bestemmingsplan Noordoost biedt enige flexibiliteit voor wat betreft maatvoeringen, dat is in het bestemmingsplan van Catsstraat 4a ook het geval.		
Is van mening dat instemming met het huidige voorontwerp een precedent schept voor andere mensen die een nieuwe woning willen bouwen binnen het bestemmingsplan Noordoost.	Instemming met het huidige ontwerp schept geen precedent. Ieder bouwplan is een bouwplan op zich en zal, mede afhankelijk van de locatie, afzonderlijk van elkaar worden beoordeeld.		
3. Familie Wondaal Kennemerstraatweg 141 1851 BD Heiloo (I15/000373 ingeboekt 15 januari 2015)			
Verwijst naar de maatvoeringen in het rapport, deze worden aangeduid met een circa, welke specifiek en zonder uitzondering in het voordeel van aanvragers worden weergegeven.	De maatvoeringen in het rapport welke worden aangeduid met een circa staan genoemd in de toelichting en zijn daardoor juridisch niet bindend. De maatvoeringen welke zijn genoemd in de regels van het bestemmingsplan, in samenhang met de verbeelding, zijn juridisch bindend. De bouwaanvraag zal dan aan dit bestemmingsplan worden getoetst.		

Geeft aan dat er in het rapport wordt verwezen naar bepaalde bijlagen in het rapport die niet aanwezig zijn en nergens terug gevonden kunnen worden.	Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen samen met een bijlagenboek. In de toelichting wordt verwezen naar dit bijlagenboek. Hierin zijn een zestal bijlagen opgenomen: een checklist dorps bouwen, een advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN), de Watertoets, een verkennend bodemonderzoek, afstemming over Archeologie en nadere afstemming met de RUD over geluidszonering.		
Geeft aan dat het huidige bestemmingsplan een afstand vereist tot de zijdelingse perceelgrens van minimaal 3 meter. In het plan Van Catsstraat 4a is de afstand t.o.v. nummer 4 slechts 1,5 meter. De afstand van garage/berging is zelfs minder dan 1 meter tot de erfgrans.	In het voorontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de kant van nummer 4, twee meter en aan de andere kant zelfs meer dan drie meter. In de bebouwingsritme van de Van Catsstraat komt het in de feitelijke situatie veelvuldig voor dat woningen op minder dan drie meter vanuit de zijdelingse perceelgrens zijn gebouwd.		
Geeft aan dat de maximale goothoogte 3,5 meter is en de aanvraag is gedaan met een goothoogte van 6 meter.	Een goothoogte van 6 meter is niet afwijkend in de Van Catsstraat. In het bestemmingsplan Noordoost staan verschillende woningen in de nabije omgeving van de Van Catsstraat 4a op een goothoogte van 6 meter. De feitelijke situatie van het bouwplan van de familie Zomerdijk is een goothoogte van 5.27 meter.		
Merkt op dat het bestemmingsplan aangeeft het karakter van tuindorp te willen behouden door middel van de alom bekende Heiloo-er punthuisjes. Het voorontwerp v. Catsstraat 4a weerlegt dit en schets het beeld dat er	De bebouwing in de van Catsstraat wordt gekenmerkt door (merendeels) vrijstaande huizen met grote kappen en overstekken. Ook staan er typische Heilooër punthuizen. Kenmerkend is de variatie daarin. De differentiatie in de Van Catsstraat maakt dat		Deze inspraakreactie wordt meegenomen in het kader van de omgevingsvergunning

in tuindorp op verschillende punten een huis met zwaarder volume gebouwd is waarbij een foto wordt gegeven als referentie. Deze foto zou misleidend zijn omdat het te bouwen huis in geen opzicht vergelijkbaar is qua bouwstijl en kenmerken. De zwaardere volumes zijn voornamelijk 2-onder- 1 kap woningen.	het ontwerp van de familie Zomerdijk past binnen de huidige bebouwingsstructuur. Zie hiervoor ook de percelen van Catsstraat 27, 29 en 37. Verdere beoordeling van het bouwplan wordt meegenomen in het kader van de omgevingsvergunning.		
Geeft aan dat een aanvraag waarbij niet groter wordt gebouwd dan het grootste bestaande huis in Tuindorp veel beter zou passen. Een dergelijke aanvraag zou wel aansluiten op het bebouwingsritme in de Van Catsstraat.	De variatie is kenmerkend voor Tuindorp. Wellicht zijn de voorkomende twee-onder-een kappers per woning niet groter dan de aanvraag voor de Van Catsstraat 4a, maar voor de beleving van de massa geldt het gehele volume. Onder de vrijstaande woningen heeft Van Catsstraat 27 en 29 een vergelijkbare goothoogte, maar een veel hogere nok. Zo gezien past het beoogde bouwplan Van Catsstraat 4a heel goed in de bestaande bandbreedte van variatie.		
Geeft aan dat in het beoogde plan de garage/berging aan het hoofdgebouw vastzit waardoor het een onderdeel lijkt van het hoofdgebouw. Daarbij moet deze afstand tot de zijdelingse perceelgrens drie meter moet zijn	De garage berging zit vast aan het hoofdgebouw en is plat afgedekt. Hierdoor is er sprake van een aanbouw. De in het bestemmingsplan genoemde afstand tot de zijdelings perceelgrens van drie meter geldt alleen voor het hoofdgebouw. Volgens de bestemmingsplanregels mag een aanbouw op een kortere afstand worden geplaatst.		
Merkt op dat de aanvraag wordt aangeduid als een jaren '30' woning. Behalve het dakoverstek voldoet de gevraagde woning in geen opzicht aan de jaren "30" stijl.	Het bouwplan is door de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit getoetst aan de criteria voor aanvullende woongebieden en de aanvullende criteria voor Tuindorp in de welstandsnota. Het beoogde plan is op hoofdlijnen akkoord bevonden. De toetsing van de detaillering wordt meegenomen in het kader van de omgevingsvergunning.		

4. Familie Kalverdijk / Van der Veldt Van Catsstraat 17 1851 JG Heiloo (I15/000375, ingeboekt 15 januari 2015)			
Geeft aan bezwaar te hebben tegen de voorgestelde planregels die de grenzen opzoekt waardoor het voorontwerpbestemmingsplan als geheel niet acceptabel is	De planregels in het bestemmingsplan Noordoost zijn de uitgangspunten geweest voor de planregels in het voorontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a. De planregelsystematiek uit het voorontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a wijken nauwelijks af van de planregelsystematiek in het bestemmingsplan Noordoost.		
Geeft aan bezwaar te hebben tegen de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de voorgeschreven goothoogte	De afstand tot de zijdelingse perceelgrens van de Van Catsstraat 4a naar de Van Catsstraat 4 bedraagt twee meter. Dit wijkt één meter af van de planregels in het bestemmingsplan Noordoost. De goothoogte bedraagt in het bestemmingsplan 6 meter. Zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig gezien zijn deze maatvoeringen aanvaardbaar. Het komt namelijk veelvuldig voor in Tuindorp dat de woningen op minder dan 3 meter afstand van elkaar zijn gebouwd. Ook een goothoogte van 6 meter in Tuindorp is terug te vinden in het bestemmingsplan Noordoost en het ervoor geldende bestemmingsplan 'omgeving gemeentebos'.		
Geeft aan dat een aangebouwde garage niet past in een plan waar de jaren 30-gedachte voorop staat.	Het nu geldende bestemmingsplan Noordoost sluit de mogelijkheid voor de bouw van een aangebouwde garage ook niet uit voor de bestaande bebouwing.		
Stelt dat de procedure niet klopt omdat de welstandscommissie al een akkoord	Om al in een vroeg stadium een beeld te kunnen krijgen van de haalbaarheid van het		Deze inspraakreactie wordt meegenomen

gegeven heeft op het beoogde bouwplan. Vraagt om het benoemen van het welstandsadvies uit het bestemmingsplan te halen en de procedure te volgen zoals de wet voorschrijft.	plan is het beoogde plan voor een preadvies voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie is akkoord op hoofdlijnen. Tijdens de formele bouwaanvraag, dat is de aanvraag om een omgevingsvergunning, wordt het plan gedetailleerder getoetst. Er is geen enkele reden om de genoemde passage uit de toelichting te verwijderen.		in het kader van de omgevingsvergunning
5. Familie A.C.J. Speksnijder Kennemerstraatweg 139 1851 BD Heiloo (I15/000376, ingeboekt 15 januari 2015)			
Stelt dat het voorontwerp-bestemmingsplan een aantal onjuistheden en tekortkomingen bevat	Wat zijn de onjuistheden en tekortkomingen? Wij hebben geen onjuistheden en tekortkomingen kunnen ontdekken.		
Stelt dat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens in de richting van Van Catsstraat 4 niet juist is. In het bestemmingsplan wordt drie meter aangehouden en op de tekening van het beoogde bouwplan is dit 1,5 meter.	Het bestemmingsplan gaat uit van een basisafstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens van drie meter. In hetzelfde bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het college om af te wijken van die maatvoering, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. de bezonning, het straat- en bebouwingsbeeld. Het straatbeeld in de Van Catstraat is dat de meeste woningen binnen een afstand van drie meter van de zijdelingse perceelgrens zijn gebouwd.		
Stelt dat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens in de richting van de Kennemerstraatweg 143 niet juist is.	Bij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt de afstand gemeten vanuit het hoofdgebouw. Richting de Kennemerstraatweg is er, volgens de regels van het bestemmingsplan, geen sprake van een zijdelingse perceelgrens. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat de afstand		

	van het hoofdgebouw tot de perceelgrens van Kennemerstraatweg 143 ook meer is dan 3 meter.		
Het bijgebouw (berging/garage) is gekoppeld aan het hoofdgebouw. Volgens het bestemmingsplan dient een bijgebouw los te staan van het hoofdgebouw. Minimale afstand hiervoor is tenminste 1 meter. Indien deze wel gekoppeld is aan het hoofdgebouw wordt dit gezien als een aanbouw. Deze dient maximaal 3,5 meter van de achterste bouwgrens te liggen. In het beoogde bouwplan is dit een afmeting van 5 meter.	Bedoeld wordt de aanbouw aan de zuidzijde van de geprojecteerde woning. Als basis geeft het bestemmingsplan een maximale diepte achter de achtergevellijn aan van 3,5 meter. In hetzelfde bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het college om af te wijken van deze maat en een diepte toe te staan tot maximaal 5 meter achter de achtergevellijn.		
Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale goothoogte van 6 meter. Er wordt aangegeven dat dit aansluit op de toegestane bouwhoogte van vergelijkbare woningen in de omgeving. De woningen in de omgeving hebben een goothoogte van maximaal 3,5 meter.	De goothoogten van de woningen in de omgeving zijn verschillend. Deze variëren tussen een goothoogte van 3,5 meter en een goothoogte van 5,05 meter. Voor een aantal percelen geeft het geldende bestemmingsplan Noordoost een maximale maatvoering aan van 6 m(goot) en 9 m(nok). Dit is toegepast voor woningen met een 'blokvorm'. Het beoogde bouwplan aan de van Catsstraat 4a sluit aan op deze 'blokvorm' en heeft een goothoogte van 5.27 meter.		
Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van een nokhoogte van 9 meter. De omliggende woningen hebben ook een hoogte van 9 meter maar zijn allen puntwoningen. Een significant verschil qua aanzicht.	In het voorontwerpbestemmingsplan worden de bouwregels bepaald, deze wijken op drie punten af (de breedte van de woning, de afstand tussen de zijdelingse perceelgrens en de toegestane diepte van de garage vanaf de achtergevellijn) van het bestemmingsplan Noordoost. Bovendien is uit een inventarisatie van de omgeving gebleken dat er naast		

	puntwoningen ook 'blokwoningen' voorkomen in de wijk tuindorp. Hierin wijkt het bouwplan Van Catstraat 4a niet af.		
Bij het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat een erker past in het beeld van de wijk. In het beoogde bouwplan is een erker niet opgenomen.	Inderdaad zijn erkers karakteristiek voor de wijk. Maar er is geen verplichting om een erker op te nemen.		
De bebouwing in het beoogde bouwplan valt ruim buiten het huidige bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak is bijna het dubbele ten opzichte van het oude bouwvlak.	Omdat het beoogde bouwplan ruim buiten het huidige bouwvlak valt wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt een nieuw bouwvlak opgenomen en komt het oude bouwvlak grotendeels te vervallen. Ruimtelijke en stedenbouwkundig is een dergelijke wijziging alleszins aanvaardbaar. Dit omdat de woning van Catsstraat 4a nu meer in de lijn van het bebouwingslint van de de Van Catsstraat komt te staan. De bedoeling hiervan is het straatbeeld aan het lint van de van Catsstraat te 'repareren'.		
Door de forse hoogte en breedte van het beoogde bouwplan heeft dit directe gevolgen voor onze privacy, zon- en lichtinval en vermindering van uitzicht. Onze tuin grenst aan de westzijde van de Van Catsstraat 4a.	Om de invloed van de nieuwbouw op de Van Catsstraat 4a op de bezonning van het perceel Kennemerstraatweg 139 te kunnen bepalen is een bezonningstudie opgesteld. Hieruit is gebleken dat er op diverse tijdstippen geen sprake is van vermindering van daglichttoetreding en bezonning door toedoen van de nieuwbouw aan de van Catsstraat 4a. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zien wij niet in dat er sprake zal zijn van vermindering van privacy.		
Er is een positief advies uitgebracht door de welstandscommissie over het beoogde bouwplan, het bevreemdt ons	Om op voorhand de haalbaarheid van het bouwplan te verkrijgen is een preadvies gevraagd aan de welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft het beoogde plan		

dat er in deze fase al een toestemming is gedaan.	getoetst en is akkoord op hoofdlijnen. De officiële bouwaanvraag wordt opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie voor toetsing op detailleringen.		
Het merendeel van de woningen in Tuindorp is in de jaren 30 stijl gebouwd. Er zijn in de wijk echter een aantal woningen met een zwaarder volume. Deze zijn gepositioneerd op de beëindiging van een straat. Het betreft hier merendeel twee onder één kap woningen. De Van Catsstraat 4a is geen beëindiging van de straat	De koppeling van een zwaarder volume aan het einde van de straat komt op een aantal plaatsen voor maar lijkt niet vanzelfsprekend: Van Catsstraat 1 en 3 zijn hoog, maar het andere uiteinde Laarmanstraat 12 weer niet; het schuine pand Van Catsstraat 17 en 19 wel; het vergelijkbaar gesitueerde nr. 25 weer niet. Hoe nr. 4a in de toekomst aan zal sluiten op bebouwing is nog niet zeker. In ieder geval lijkt er geen doorslaggevende reden te bestaan om de bewonerswens voor het ingediende plan niet te honoreren. Het zwaardere volume van 4a is relatief: de nok is weer betrekkelijk laag (8.76 meter).		
In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een vergelijking gemaakt met twee, zwaardere volume, vrijstaande woningen. De 'vergelijkbare' woningen hebben 25% minder volume dan het beoogde bouwplan van Catsstraat 4a.	In het voorontwerpbestemmingsplan is een goothoogte van zes meter en een nokhoogte van negen meter opgenomen. Vergelijkbare woningen mogen volgens het bestemmingsplan Noordoost een goothoogte hebben van zes meter en een nokhoogte van negen meter. In werkelijkheid hebben deze woningen een goothoogte van 5,05 meter en een nokhoogte van tien meter. De beoogde woning aan de Van Catsstraat 4a wijkt qua volume niet zoveel af van deze 'vergelijkbare' vrijstaande woningen. Het gaat om 22 centimeter wat betreft goothoogte en de nokhoogte van de Van Catsstraat 4a is zelfs ruim een meter lager dan de hoogst gemeten nokhoogte. De woning aan de van Catsstraat 4a is wel een meter breder beoogd.		

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geschetst dat het beoogde bouwplan de beëindiging van de straat vormt. Er is echter nog geen duidelijkheid wat er gebouwd gaat worden op het kavel Kennemerstraatweg 143. Na bebouwing van de Kennemerstraatweg 143 zal het beoogde bouwplan geen beëindiging gaan vormen.	Dat klopt. In die redenering mist de keuze tussen een 'kloek' of een 'niet-kloek' woning naar twee kanten toe op dit moment grond. Maar zie ter relativering van het uitgangspunt ook de eerdere toelichting op de variatie tussen zwaardere en minder zware volumes.		
6. Mevrouw S. Korteland Kennemerstraatweg 141 1851 BD Heiloo (I15/000377, ingeboekt 15 januari 2015)			
Uit haar zorg over de reacties die al eerder zijn ingediend en de aandacht voor de eerder ingediende reacties.	De inhoud van de eerder ingediende reacties is reeds samengevat door bovengenoemde inspraakreacties en van een antwoord voorzien. Wij gaan ervan uit dat hiermee voorgaande reacties zijn beantwoord.		