

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Van Catsstraat 4a te Heiloo

<i>Zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
		Onderstaande zienswijzen geven geen aanleiding de procedure te beëindigen	
1. Familie A.C.J. Speksnijder Kennemerstraatweg 139 1851 BD Heiloo (I15/0003586, ingeboekt 7 april 2015)			
Afstand bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens in de richting van Van Catstraat 4. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt 3 meter aangehouden. Op de tekening van het beoogde bouwplan is deze afstand in werkelijkheid 1,5 meter. In de wijk tuindorp zijn meer woningen met een kleinere perceelsgrens afstand dan 3 m. De reden hiervan is dat al deze huizen zijn gebouwd in de periode 1930-1940. Het bestemmingsplan dateert uit een latere periode waarin juist regels zijn opgesteld om te voorkomen dat een nieuw te bouwen woning te dicht op bestaande bebouwing kan worden geplaatst.	Gemeten wordt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan v.Catsstraat 4a bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de kant van nummer 4, twee meter en aan de andere kant zelfs meer dan drie meter. In het bebouwingsritme van de Van Catsstraat komt het veelvuldig voor dat woningen op minder dan drie meter vanuit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Hoe het uiteindelijke bouwplan zich werkelijk verhoudt ten opzichte van de bestemmingsplanvoorschriften wordt te zijner tijd beoordeeld in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.		

De aanbouw zit gekoppeld aan het hoofdgebouw. Volgens het bestemmingsplan dient een aanbouw, gekoppeld aan het hoofdgebouw maximaal 3,5 meter van de achterste bouwgrens te liggen. In het beoogde bouwplan bedraagt deze afstand 5 meter. Dit is een overschrijding van 1,5m ofwel 43%.	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. Hoe het uiteindelijke bouwplan zich werkelijk verhoudt ten opzichte van de bestemmingsplanvoorschriften wordt te zijner tijd beoordeeld in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.		
Door de forse hoogte en breedte van het beoogde bouwplan heeft dit directe gevolgen voor onze zon- en lichtinval en vermindering van uitzicht. De tuin grenst aan de westzijde van de Van Catsstraat 4a.	Om de invloed van de nieuwbouw op de Van Catsstraat op de bezonning van het perceel Kennemerstraatweg 139 te kunnen bepalen is een bezonningsstudie opgesteld. Hieruit is gebleken dat er op diverse tijdstippen van de dag geen sprake is van vermindering van daglichttoetreding en bezonning als gevolg van de nieuwbouw op de Van Catsstraat 4a.		
Door de geringe zijdelingse perceelafstand van 1,5m naar de Van Catsstraat 4 zal dit ook aanzienlijk nadelige gevolgen hebben voor de zon en lichtinval op dit perceel. Dit is dan ook de reden waarom de zijdelingse perceelgrens is gesteld op 3 m in het bestemmingsplan.	De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens naar de Van Catsstraat 2 is op de verbeelding 2 meter. Hiermee blijft het huidige bebouwingsritme in de Van Catsstraat behouden. Hoe het uiteindelijke bouwplan zich werkelijk verhoudt ten opzichte van de bestemmingsplanvoorschriften wordt te zijner tijd beoordeeld in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.		
Een van de redenen waarom we dit huis hebben aangekocht is de groene beleving in de directe omgeving en de privacy die onze tuin geeft. Het groen is inmiddels rigoureus verwijderd. Het huidige pand op de Van Catsstraat 4a is	Het gaat hier op dit moment om een bestemmingsplanprocedure. Dit argument is niet relevant voor het verloop van een bestemmingsplanprocedure maar wordt pas relevant bij de beoordeling van het bouwplan		

niet voorzien van ramen in de achtergevel. Het beoogde bouwplan voorziet in meerdere ramen in de achtergevel uitkijkend in onze tuin. Dit zal resulteren in een sterk verminderende privacy en beleving.	in het kader van een omgevingsvergunning procedure.		
De wijk tuindorp karakteriseert zich door de typische Heilooër punthuizen. Het merendeel van de woningen is in deze typische jaren 30 stijl gebouwd. Echter zijn er in de wijk enkele woningen met een zwaarder volume. Deze woningen zijn gepositioneerd op de beëindiging van een straat, uitkijkende op een plein of bos. Het betreft hier merendeels twee onder één kap woningen. De vergelijking is dan ook niet gepast.	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 het ontwerp van de familie Zomerdijk past binnen de huidige bebouwingsstructuur. Zie hiervoor ook de percelen Van Catsstraat 27, 29 en 37. Vooralsnog vormt het plan Van Catsstraat 4a de beëindiging van de straat.		
In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de vergelijking gemaakt met twee, zwaardere volume, vrijstaande woningen. Deze woningen vormen geen belemmering voor omwonenden, omdat beide vrij uitzicht hebben aan de voorzijde. De “vergelijkbare woningen zijn ook 1 meter smaller dan het beoogde plan van Catsstraat 4a.	Deze constatering is juist. Wij zijn echter van mening dat de beoogde woning aan de Van Catsstraat 4a, of het nu 6 meter breed of 7 meter breed betreft, geen onaanvaardbare belemmering vormt voor omwonenden.		
In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geschetst dat het beoogde bouwplan de beëindiging van de straat vormt. Er is echter nog geen duidelijkheid wat er gaat worden gebouwd op het kavel van de Kennemerstraatweg 143 (voormalige Rabobank). Deze kavel grenst over de volle lengte aan de kavel van de Van	Deze constatering is juist.		

Catsstraat 4a. Na bebouwing van de Kennemerstraatweg 143 zal het beoogde bouwplan geen beëindiging gaan vormen zoals omschreven in het voorontwerpbestemmingsplan. Dus de gestelde conclusie is dan ook van tijdelijke aard.			
Het beoogde plan zal worden gebouwd op het kavel aan de van Catsstraat 4a. kadastraal bekend onder sectie A nummer 3098 en 7504. Tevens zal een deel van het naastliggende perceel, Kennemerstraatweg 143 worden toegevoegd. Voor dit deel van het perceel is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat dit onderdeel gaat uitmaken van het perceel zou dit wel gepast zijn.	Het gaat hier op dit moment om een bestemmingsplanprocedure. Dit argument is niet relevant voor het verloop van een bestemmingsplanprocedure maar wordt pas relevant bij de beoordeling van het bouwplan in het kader van een omgevingsvergunnings procedure, alhoewel dat gedeelte van de tuin niet wordt bebouwd.		
Geeft aan dat bovengenoemde punten hen het gevoel geeft dat met het beoogde bouwplan de uiterste grenzen worden opgezocht en overschreden van wat toelaatbaar is voor nieuwbouw in de typisch jaren 30 woonwijk Tuindorp.	Het bouwplan is getoetst door de betreffende vakafdelingen en de adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Hierbij is gelet op de maatvoering en de criteria voor aanvullende woongebieden en de aanvullende criteria voor Tuindorp. Het bouwplan achten wij daarom aanvaardbaar.		
Geeft aan niet tegen verandering te zijn, het enige wat wij graag zouden zien is dat er een woning wordt gebouwd die past in het huidige straatbeeld en dat de privacy gewaarborgd blijft. Een ontwerp identiek aan het huidige, maar een meter smaller en voorzien van enkele jaren 30 details zal dan ook meer acceptabel zijn en beter “passen” op het bouwperceel.	Met de situering van het bouwplan op de kavel is rekening gehouden met het huidige bebouwingsritme in de Van Catsstraat. Borging van volledige privacy kan nooit helemaal worden gegarandeerd in een woonwijk zoals Tuindorp.		

2. Familie Wondaal Kennemerstraatweg 141 1851 BD Heiloo (I15/0003718 ingeboekt 9 april 2015)			
Vraagt of er kritisch gekeken kan worden naar de afmeting van de voorgestelde aanpassing (van het bestemmingsplan Noordoost). Nergens in tuindorp is een huis van dit formaat terug te vinden. Zijn bezorgd dat het volume zal misstaan in de wijk.	De afmeting van de voorgestelde aanpassing is kritisch bekeken. Wij komen tot de conclusie dat er geen aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwplan zal nog eens worden beoordeeld door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.		
Hoopt dat de raad zal inzien dat een huis met een meer gematigdere afmeting niet zal afdoen aan het wooncomfort van de familie Zomerdijk en tegelijkertijd beter zal passen in de buurt. Het straatbeeld voor deze specifieke locatie is zelfs alleen authentieke punthuisjes en een enkele twee-onder-een-kapwoning.	Juist de variatie is kenmerkend voor tuindorp. Wellicht zijn de 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 hele volume. Daarin wijkt de aanvraag voor de Van Catsstraat niet in onevenredige mate af.		
Geeft aan te begrijpen dat het een klein agendapunt is voor de gemeenteraad omdat het hier enkel de bouw van één huis betreft, maar hoopt dat er reëel wordt gekeken naar de plek en de afmetingen en dat men inziet dat de betreffende kleine kavel wordt volgebouwd met massieve bouw welke niet overeenkomt met de uitstraling van de straat en de omliggende wijk.	De gemeenteraad zal zich reëel opstellen en zal kritisch zijn ten opzichte van de bestemmingsplanprocedure. Qua maatvoering wijkt het bouwplan niet onaanvaardbaar af ten opzichte van de gegeven maatvoeringen in het bestemmingsplan Noordoost. De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft het beoogde plan getoetst en is akkoord op hoofdlijnen.		
Geeft aan voornoemd punt ook al eerder als bezwaar te hebben ingediend samen met 20 andere gezinnen uit	In de nota van inspraak en vooroverleg is gereageerd op de eerder ingediende inspraakreacties. Karakteristiek voor de wijk		

Tuindorp, in de hoop dat de voorgestelde aanpassing in de lijn blijft van de wijk, waarin zelfs de grootste huizen minder breed en diep zijn dan de voorgestelde aanpassing op het bestemmingsplan.	Tuindorp is de variatie in goot-en nokhoogten en de afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen en incidenteel een blok woningen van meer dan twee. Nokhoogtes tot bijna tien meter komen ook voor.		
3. Familie Kalverdijk / Van der Veldt Van Catsstraat 17 1851 JG Heiloo (I15/0003724, ingeboekt 9 april 2015)			
De beschreven 'beoogde ontwikkeling', een woning van 7 x 10 meter en een goothoogte van 5,3 meter en een nokhoogte van 8,8 meter lijken ons acceptabel, maar die maten staan niet in de voorgenomen bestemmingsplanregels.	Het nieuwe bestemmingsplan Van Catsstraat 4a is in beginsel gebaseerd op de gebruikelijke systematiek van het geldende bestemmingsplan Noordoost. In Noordoost zijn de hoogtes, om niet in een veelvoud van categorieën te vervallen, te verdelen in twee categorieën: 6 meter goot en 9 meter nok en 3,5 meter goot en 9 meter nok. In het nieuwe bestemmingsplan Van Catsstraat 4a is ervoor gekozen 6 meter goot en 9 meter nok toe te passen		
Als het zo is, zoals de gemeente stelt dat de planregelsystematiek Noordoost leidend is geweest, dan valt het op dat de planregels wel opgerekt kunnen worden onder verwijzing van de karakteristieken van Tuindorp (verkleining afstand zijdelingse perceelsgrens), maar dat er niets teruggegeven wordt om de ingetogen karakteristieken van Tuindorp te bewaken (toestaan van een aangebouwd bijgebouw, goothoogte van 6 meter)	Het bouwplan wordt, mede in het licht van het voorlopig oordeel van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar geacht. De omgeving en de situering en de maatvoering van het bouwplan heeft daarbij een rol gespeeld. Compensatie en het niet toestaan van enkele onderdelen van het bouwplan zou niet passen binnen deze filosofie.		

Geeft aan dat de goothoogte van 5,5 meter boven meetniveau van hun huis op nr 17, een woning van het kloeke type, een prima referentie is voor de nieuwe bestemmingsplanregels	Het nieuwe bestemmingsplan Van Catsstraat 4a is in beginsel gebaseerd op de gebruikelijke systematiek van het geldende bestemmingsplan Noordoost. In Noordoost zijn de hoogtes, om niet in een veelvoud van categorieën te vervallen, te verdelen in twee categorieën: 6 meter goot en 9 meter nok en 3,5 meter goot en 9 meter nok. In het nieuwe bestemmingsplan Van Catsstraat 4a is ervoor gekozen 6 meter goot en 9 meter nok toe te passen		
Geeft aan dat hun bezwaar betreft het aangebouwde bijgebouw niet gegrond is verklaard. In het bestemmingsplan Noordoost staat dat er één meter afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw verplicht is . Aangezien de beoogde aanbouw de functie en de omvang heeft van een bijgebouw blijven zij tegen dit punt bezwaar maken.	Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat wordt een aanbouw genoemd. Echter moet dit gebouw door de vorm onderscheiden kunnen worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Voor wat betreft het plan Van Catsstraat 4a is er dus sprake van een aanbouw en is de regel dat er één meter afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouw verplicht, is niet van toepassing op de aanbouw.		