

# **NOTA BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

## **ONTWERP BESTEMMINGSPAN**

### **“Santpoort-Zuid”**

Datum: 23-4-2014  
Gemeente Velsen  
Vastgesteld door gemeenteraad:

## INHOUDSOPGAVE

<a href="#">Inhoudsopgave.....</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">Inleiding.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Overzicht van de ontvangen zienswijzen van overlegpartners voorzien van commentaar...12</a>	
<a href="#">1. Hoogheemraadschap van Rijnland.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Aanpassingen van het bestemmingsplan.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Vervolgprocedure.....</a>	<a href="#">16</a>
<a href="#">Bijlage ingediende zienswijzen.....</a>	<a href="#">17</a>

## **INLEIDING**

### Plangebied

Het plangebied Santpoort-Zuid beslaat de kern Santpoort-Zuid met uitzondering van Blekersduin.

### Procedure

Voordat de formele bestemmingsplanprocedure is gestart, die in de Wet ruimtelijke ordening staat beschreven, heeft het college de ingezetenen, natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld om hun mening omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder met ingang van 15 november 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden er reacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Tijdens deze periode zijn er 10 reacties binnen gekomen en 2 vooroverleg reacties. Deze reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beantwoord en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 14 februari tot en met 27 maart 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 9 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in deze rapportage samengevat en voorzien van een antwoord.

De Nota beantwoording zienswijzen wordt na vaststelling door de gemeenteraad toegezonden aan een ieder die schriftelijk of mondeling heeft gereageerd. Daarna zal het mogelijk zijn beroep in te stellen bij de Raad van State.

## OVERZICHT VAN DE ONTVANGEN ZIENSWIJZEN VOORZIEN VAN COMMENTAAR

### **1. J.A.M. Klooster, Vinkenbaan 10, 2082 EP, Santpoort-Zuid**

*Mondelinge zienswijze d.d. 20 februari 2014.*

#### Reactie

1. Indiener heeft meerdere aanbouwen aan zijn woning. De meest naar achter gelegen bebouwing is de schuur. De wens is deze schuur los te koppelen van de overige bebouwing en achter op het perceel te herplaatsen.
2. Indiener geeft aan dat het aangebouwde bijgebouw (aan de oostzijde van het perceel), met daarin de praktijkruimte, gezien moet worden als hoofdgebouw en niet als bijgebouw zoals de gemeente dat heeft opgenomen.
3. Doordat het onder punt 2 genoemde gebouw wordt gezien als bijgebouw en wordt meegerekend met de 70m<sup>2</sup> die maximaal is toegestaan aan bij- en aanbouwen, kan hierdoor geen nieuwe schuur worden gebouwd zoals gewenst onder punt 1.
4. Indiener geeft aan dat de gemeente de aanduiding 'praktijkruimte' te ruim heeft opgenomen.
5. Indiener heeft aangegeven dat hij de wens heeft het dak van het bijgebouw te vernieuwen.

#### Commentaar

1. Deze gemeente acht dit voorstelbaar en wil hieraan medewerking verlenen. Zie voor de onderbouwing punt 3.
2. Wanneer een gebouw architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw kiest de gemeente ervoor dit niet als hoofdgebouw op te nemen.
3. Deze conclusie is juist. Het aangebouwde bijgebouw aan de oostzijde van de woning is circa 65m<sup>2</sup>. De schuur is circa 40m<sup>2</sup> groot. Dit is bij elkaar meer dan de toegestane 70m<sup>2</sup> maar in het verleden is hiervoor al vergunning verleend. Indien de schuur wordt gesloopt mag er slechts 5m<sup>2</sup> nieuw worden gebouwd. Meer dan 70m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per perceel toestaan is geen optie omdat dit ruimtelijke ongepast is. Voor dit specifieke geval zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen dat indien de huidige schuur verdwijnt deze op een andere plek op het perceel gerealiseerd mag worden.
4. Hier is uitgegaan van de verleende vergunning uit 1995 waarin praktijkruimtes op de eerste en tweede verdieping waren ingetekend. Overigens mag hierdoor dit bijgebouw 'tevens' worden gebruikt als praktijkruimte. Het mag ook worden gebruikt ten behoeve van de woning.
5. Indien dit vergunningsvrij is of indien de hoogte gelijk blijft zal dit mogelijk zijn. Om dit echter goed te kunnen beoordelen dient indiener een omgevingsvergunningaanvraag te doen.

*Voorgesteld wordt de zienswijze wat betreft punt 3 gegrond te verklaren en wat betreft punt 1,2, 4 en 5 ongegrond te verklaren.*

### **2. W. Hoefakker, Clarionlaan 8, 2082 HJ, Santpoort-Zuid**

*Zienswijze d.d. 17 maart 2014, ontvangen d.d. 18 maart 2014*

#### Reactie

1. Indiener geeft aan dat zijn perceel aan de Uijtendaalstraat 12-14 bij het voorontwerp een bouwblok had op het gehele perceel en dat dit ongewenst is.
2. Aangegeven wordt dat de gemeente heeft toegezegd een perceel ten behoeve van parkeren te verkopen aan indiener.
3. Indiener geeft aan dat hij geschokt is dat zijn bouwplannen openbaar zijn geworden.
4. Indiener geeft aan dat hij niet begrijpt waarom er een extra bouwlocatie is toegevoegd aan de Middenduinerweg.

#### Commentaar

1. Bij het voorontwerpbestemmingsplan heeft indiener hier een reactie op ingediend (punt 10.2 uit de Inspraakrapportage). Naar aanleiding van zijn reactie is dit aangepast en is het bouwblok verkleind.
2. De gemeente heeft per brief (d.d. 2 juli 2013) aangegeven dat verkoop van gemeentelijke grond ten behoeve van parkeren eventueel overwogen zal worden indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die in dit nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.
3. Het is een wettelijke plicht om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dit bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een nieuw te realiseren woning aan de Uijtendaalstraat. Te zijner tijd zal ook het ontwerp wijzigingsplan ter inzage worden gelegd. Zodoende worden omwonenden in de gelegenheid gesteld te reageren op deze bouwplannen.
4. Aan de Middenduinerweg is een extra mogelijkheid opgenomen voor het vergroten van het bijgebouw. Dit is geenszins vergelijkbaar met het plan van indiener. Overigens is ook dit plan openbaar en ook hiertegen kunnen omwonenden zienswijzen indienen.

*Voorgesteld wordt de gehele zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **3. A.F.W. van Amerongen, Wüstelaan 14, 2082 AC, Santpoort-Zuid**

*Zienswijze d.d. 18 maart 2014, ontvangen d.d. 20 maart 2014*

#### Reactie

1. Indiener geeft aan dat het perceel aan de Uijtendaalstraat 12-14 nu enkel in gebruik is als werkplaats en garagebox. Hierdoor zijn er weinig verkeersbewegingen. Indiener verzoekt dat dit blijft en dat de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen.
2. Aangegeven wordt dat met omwonende een vast schema is opgesteld om te parkeren in de Uijtendaalstraat. Indien er een nieuwe woning wordt gerealiseerd kan men hier niet meer parkeren. Indiener verzoekt daarom in de anterieure overeenkomst op te nemen om ook de bestaande parkeerproblematiek op te lossen.
3. Indiener geeft aan dat het niet wenselijk is dat er een woning wordt gerealiseerd die gelijk is aan de woning aan de Uijtendaalstraat 16. Dit vanwege de inijk die dit zal opleveren in de tuinen van bestaande woningen.

#### Commentaar

1. Het huidige gebruik is inderdaad een werkplaats. De bestemming voor dit perceel is echter 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn meerdere vormen van bedrijvigheid toegestaan. In theorie is het dus mogelijk dat zich hier een bedrijf vestigt met meer verkeersbewegingen en meer overlast voor de buurt. Daarom heeft de gemeente

ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat deze bedrijfsbestemming kan vervallen en er hiervoor een woonbestemming in de plaats komt.

2. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat voorzien moet worden in de eigen parkeerbehoefte. Dat door een eventuele toekomstige ruimtelijke verandering in de Uijtendaalstraat niet op dezelfde manier als in de huidige situatie kan worden geparkeerd in openbare ruimte vormt geen probleem. De piekbezetting van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de Uijtendaalstraat is 56%, dus zal het hier zelden voorkomen dat niet in de buurt (binnen 100 meter van de bestemming) kan worden geparkeerd.
3. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het bouwvolume niet mag toenemen. Dit kan gerealiseerd worden door een woning te creëren in de huidige werkplaats maar dit kan ook gerealiseerd worden door een woning te bouwen die lijkt op de woning aan de Uijtendaalstraat. De inkijk die zal ontstaan op de tuin van indiener zal enkel zijn vanuit een eventuele slaapkamer op de eerste verdieping. Deze inkijk is niet rechtstreeks maar schuin. Om dit tot een minimum te beperken zal in de wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen dat indien er gekozen wordt voor nieuwbouw dit dient plaats te vinden aan de oostzijde van het perceel.

*Voorgesteld wordt de zienswijze wat betreft punt 3 gegrond te verklaren en wat betreft punt 1 en 2 ongegrond te verklaren.*

#### **4. G.D.M. Schreurs, Wüstelaan 24, 2082 AC, Santpoort-Zuid**

*Zienswijze d.d. 18 maart 2014, ontvangen d.d. 20 maart 2014*

##### Reactie

1. Indiener is het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van kantoor naar een woning aan de Platvoetstraat.
2. Aangegeven wordt dat de gemeente in 2000 een soortgelijke aanvraag voor het wijzigen van kantoor in woning voor dit perceel heeft geweigerd.
3. Indiener verwijst naar het stedenbouwkundige advies en afradingen die hebben meegewogen bij de weigering van de vergunning zoals genoemd onder punt 2.
4. Indiener geeft aan dat de nieuwe woning erg ingesloten zal zijn. De volgende punten worden daarbij aangedragen:
  - a. De nieuwe woning kijkt uit op een schutting en ligt aan een looproute van en naar het centrum en het station.
  - b. Vanaf de noordwestgevel is direct zicht in de tuinen van Wüstelaan 24 en 28.
  - c. De zuidoostgevel kijkt uit op een talud. Hier ligt een pad dat indiener wenst te blijven gebruiken.
  - d. De zuidwestgevel grenst direct aan het perceel van indiener. In deze wand zitten geen ramen. Indiener wenst dat dit zo blijft en dat er ook op verdiepingsniveau geen inkijk zal ontstaan op zijn perceel.
5. Indiener verwacht dat het woongenot voor de nieuwe bewoners van het pand zeer minimaal zal zijn en dat mensen de woning daarom weer snel zullen verkopen.
6. Aangegeven wordt dat verwacht wordt dat de huidige eigenaar van het pand ook zijn eigen woning aan de Wüstelaan 26-28 te verkopen. Zodoende zal de overlast van de nieuw te bouwen woning terecht komen bij de huidige omwonenden.

### Commentaar

1. Het pand aan de Platvoetstraat is zeer geschikt om te gebruiken als woning. De uitstraling van het pand is al als zodanig. Momenteel is het pand in gebruik als kantoor. Het gebruik van dit pand als woning is logischer op deze plek in de kern. Derhalve is ook op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
2. Het is correct dat de gemeente dit destijds heeft geweigerd. In de afgelopen 14 jaar is er echter veel veranderd, onder andere op de kantorenmarkt, waardoor een wijziging nu acceptabel wordt gevonden.
3. Het gaat bij dit perceel enkel om de wijziging van het gebruik. Stedebouwkundig heeft het pand aan de Platvoetstraat 10 al de uitstraling van een woning. Hier vindt geen verandering in plaats. De parkeerbehoefte van een kantoor is ook hoger dan die voor een woning.
4. Het is een feit dat de woning in de tweede lijn is gelegen gezien vanaf de Wüstelaan. In de omgeving gebeurt dit echter op meerdere locaties (Uijtendaalstraat en Pastoorstraat). De woning heeft een open ligging gezien vanaf de straat Van den Bergh Eysingaplantsoen.
  - a. De gemeente vindt het toekomstige woongenot voldoende gewaarborgd en ziet dit niet als negatieve punten.
  - b. Vanuit deze gevel is er geen rechtstreeks zicht op de tuin van indiener.
  - c. Dit pad is eigendom van de gemeente Velsen. Indiener heeft met de gemeente geen privaatrechtelijke overeenkomst en/of bijvoorbeeld recht van overpad. Een garantie dat dit pad daarom altijd gebruikt mag blijven worden kan niet gegeven worden. De intentie om dit stuk te verkopen of anderszins te richten is er echter niet bij de gemeente.
  - d. Indien er een omgevingsvergunningaanvraag wordt gedaan voor dit pand met daarin in de zuidwestgevel ramen op de begane grond of verdieping zal bekeken worden of dit acceptabel is. Hierop is tevens het burenenrecht op van toepassing.
5. De gemeente ziet geen aanleiding mee te gaan in deze aanneming en vindt deze ook niet relevant.
6. De gemeente ziet geen aanleiding mee te gaan in deze aanneming en vindt deze ook niet relevant.

*Voorgesteld wordt de gehele zienswijze ongegrond te verklaren.*

### **5. J. Schuurkamp, Jagtlustlaan 10, 2082 HT, Santpoort-Zuid**

*Zienswijze d.d. 26 maart 2014, ontvangen per e-mail d.d. 26 maart 2014*

#### Reactie

1. Indiener geeft aan dat het Dorps DNA in de toelichting niet goed is beschreven en een analyse ontbreekt.
2. Aangegeven wordt dat punt 1 niet overeenkomt met de opgenomen aan- en bijgebouwenregeling.
3. Indiener vindt dat de gemeente niet onderbouwd waarom meer vrijheid ten aanzien van aan- en bijgebouwen is gegeven. Aangegeven wordt dat het effect hiervan niet is beschreven.
4. Aangegeven wordt dat er geen toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen waarom bij percelen waarvan de woningen meer dan 10 meter uit elkaar liggen de

grens voor aanbouwen 3 meter uit de voorgevel ligt terwijl dit vergunningsvrij slechts 1 meter is.

5. Indiener is de mening toegedaan dat er door de wijziging van de regeling voor aan- en bijgebouwen minder grote verspringen zijn in bouwvolumes. Dit is strijdig met de ambitie van de gemeente om Santpoort-Zuid open en groen te houden.
6. Indiener verzoekt in de toelichting een beschrijving van het Dorps DNA van Santpoort-Zuid op te nemen.
7. Indiener verzoekt de mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen niet te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

#### Commentaar

1. Dit zal worden aangevuld.
2. Gemeentebreed is voor de betreffende aan- en bijgebouwenregeling gekozen. Dit houdt in dat 50% van de achtertuin bebouwd mag worden met een maximum van 70m<sup>2</sup>. In Santpoort-Zuid zijn veel grote percelen dus zijn de relatieve consequenties hiervan zeer minimaal. Om het dorp in stand te houden is het belangrijk om de kern leefbaar te houden. Het is daarom van belang dat inwoners de mogelijkheid krijgen hun woning uit te breiden. Zo kan voorkomen worden dat men gaat verhuizen zodra de woning niet meer voldoet.
3. De mogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan zijn in lijn met de almaar ruimer wordende landelijke wet- en regelgeving op het gebied van omgevingsvergunningvrij bouwen. In de afgelopen planperiode is ook gebleken dat de huidige 40m<sup>2</sup> zoals die in het vigerende bestemmingsplan staat vaak niet toereikend is. Het te verwachten is effect is minimaal omdat niet aannemelijk is dat eenieder direct gebruik zal maken van deze mogelijkheid. Daarnaast blijft ook in de regels gehandhaafd dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.
4. De gemeente streeft naar een zo groen mogelijk karakter voor Santpoort-Zuid. Dit wil de gemeente graag tot uitdrukking laten komen in de verbeeldingen van het bestemmingsplan. De gemeente is er ook van op de hoogte dat vergunningvrij bouwen toegestaan is vanaf 1 meter achter de voorgevel.
5. Santpoort-Zuid kenmerkt zich door veel gebogen straten. Hierdoor ontstaat er al een natuurlijke vorm van verspringingen waardoor er nooit een massale wand zal ontstaan. Buiten dat acht de gemeente de regeling voldoende toereikend.
6. Zie punt 1.
7. Zoals aangegeven in punt 1 tot en met 5 ziet de gemeente hier geen aanleiding toe. *Voorgesteld wordt de zienswijze wat betreft punt 1 gegrond te verklaren en wat betreft punt 2 tot en met 7 ongegrond te verklaren.*

### **6. J. Zandvoort, Bloemendaalstraatweg 7a, 2092 GA, Santpoort-Zuid**

*Zienswijze d.d. 25 maart 2014, ontvangen per e-mail d.d. 25 maart 2014*

1. Men is voornemens 2,5 meter aan te bouwen aan de zijkant van het huis gemeten vanaf 1 meter achter de voorgevel.

#### Commentaar

1. Onduidelijk is hoe hoog de gewenste uitbouw is. Indien dit ook op verdiepniveau



acht de gemeente dit onwenselijk. Een omgevingsvergunning hiervoor is op 4 december 2013 door de gemeente afgewezen met de volgende reden; “De afdeling EWR en commissie Stedelijk Schoon geven in hun advies aan dat het een woning betreft die naar voren springt ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hierdoor is de uitbreiding van invloed op het straatbeeld en op het ensemble van woningen naast het pand waar architectonisch veel waarde aan wordt gehecht. Verder scheidt het een ongewenste precedentwerking.”. Het vergunningsvrij aanbouwen tot 4 meter hoogte is hier echter wel toegestaan.

*Voorgesteld wordt de gehele zienswijze ongegrond te verklaren.*

## **7. J.A. Reus namens Woongemeenschap Santpoort-Zuid**

*Zienswijze d.d. 27 maart 2014, ontvangen per e-mail d.d. 27 maart 2014*

### Reactie

1. De woongemeenschap wenst dat de gemeente een actievere rol vervult bij het realiseren van de Visie op Santpoort-Zuid zoals deze door de Woongemeenschap is opgesteld. Men vindt het een gemiste kans om dit niet mee te nemen in dit bestemmingsplan.
2. Men vraagt zich af of het toegestaan is dat vliegtuigen over Santpoort-Zuid vliegen en wat de gemeente hiertegen kan doen.
3. De woongemeenschap vraagt zich af wat de implicaties van NMP4 zijn voor dit bestemmingsplan.
4. De woongemeenschap geeft aan dat het in de toelichting benoemde Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 – 2013 wellicht achterhaald is.
5. Men verzoekt een afbeelding toe te voegen met betrekking tot de nieuwe regelgeving op het gebied van kapvergunningen.
6. Men vraagt zich af wat bedoeld wordt met ‘karakteristieke gebieden’ met ‘bepaalde kwaliteiten’.
7. In de toelichting staat vermeld dat de Woongemeenschap geen juridische status heeft. Men vraagt dit te corrigeren.
8. Men vraagt zich af wat wordt bedoeld met ‘groengebieden met bijzondere aandacht’.
9. De gemeente geeft aan dat sommige zaken uit de visie van de Woongemeenschap strijdig lijken met die van de gemeente. Men vraagt zich af over welke zaken het gaat.
10. De woongemeenschap vraagt zich af wat de gemeente kan doen om trillingen die worden veroorzaakt door railverkeer te voorkomen.
11. De Woongemeenschap heeft enkele taalkundige onjuistheden geconstateerd en verzoekt deze te corrigeren.

### Commentaar

1. De gemeente heeft geen ambitie om de visie van de Woongemeenschap actief te realiseren. De gemeente is wel bereid plannen die passen binnen deze visie te faciliteren, mits de gemeente deze plannen ook acceptabel vindt. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe structuurvisie. Hierin zal de gemeente, onder andere in samenspraak met inwoners en belangengroepen, haar visie opschrijven voor Santpoort-Zuid. Deze zal ook actief worden nagestreefd.
2. Vliegen over Santpoort Zuid is toegestaan. Hoe er gevlogen mag worden is vastgelegd in de het Luchthavenverkeersbesluit Schiphol. Door deelname aan het

bestuurlijke overleg rondom Schiphol zet de gemeente Velsen zich in om de overlast voor haar bewoners zo beperkt mogelijk te houden. Het blijft echter een feit dat de rijksoverheid vanwege het economische belang van Schiphol voor Nederland de luchthaven ruimte geeft om te ontwikkelen. Hierdoor (kan) er in de omgeving van Schiphol overlast van vliegverkeer optreden. Middels afspraken tussen o.a. overheden, Schiphol en bewoners wordt geprobeerd de hinder zo beperkt mogelijk te houden en Schiphol de ruimte te geven om zich te ontwikkelen.

3. Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 heeft betrekking op grootschalige en hardnekkige milieuproblematiek in Nederland. Het NMP4 ziet niet op een dergelijk detailniveau zoals Santpoort-Zuid. Dit milieubeleidsplan heeft daarom geen rechtstreekse effecten of consequenties voor dit bestemmingsplan.
4. De provincie heeft besloten het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 in 2014 voort te zetten voor de doelen die nog niet bereikt zijn. Dit milieubeleidsplan is daarmee nog niet achterhaald.
5. De nieuwe regelgeving is nog niet van kracht. De gemeenteraad dient hier eerst een formeel besluit over te nemen. Derhalve wordt dit niet meegenomen.
6. Karakteristieke gebieden zijn gebieden die zich sterk onderscheiden van andere gebieden. Dit geldt met name voor het gedeelte dat grenst aan het Burgemeester Rijkenspark en de westrand van het dorp wat grenst aan het duingebied.
7. De tekst zal aangepast worden. Bedoeld wordt dat de Woongemeenschap geen officiële juridische status heeft in het ruimtelijk proces zoals bijvoorbeeld de provincie die dat wel heeft.
8. Dit zijn groengebieden met een bijzondere kwaliteit die de gemeente graag wil behouden. Een voorbeeld hiervan is dat in het grootste gedeelte van de gemeente het kappen van bomen niet langer vergunningplichtig is. In Santpoort-Zuid is dit nog altijd wel het geval.
9. De strijdigheid, zoals ook al blijkt uit punt 1, heeft met name betrekking op de wijze van uitvoering. Ook streeft de Woongemeenschap naar het niet vergroten van de supermarkt terwijl de gemeente hier geen bezwaren tegen heeft.
10. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de spoorbeheerder niet voldoet aan de regelingen die er zijn met betrekkingen tot trillingen.
11. Dit zal worden aangepast.

*Voorgesteld wordt de zienswijze wat betreft punt 6, 7 en 11 gegrond te verklaren en wat betreft punt 1, 2, 3,4, 5, 8, 9 en 10 ongegrond te verklaren.*

## **8. J.O. Baron namens Stichting Santpoort**

*Zienswijze d.d. 27 maart 2014, ontvangen per e-mail d.d. 27 maart 2014*

1. Verzocht wordt om ook bij woningen die minder dan 10 meter van elkaar afstaan de afstand tussen bijgebouwen en de voorgevel te zetten op 3 meter.
2. Verzocht wordt het groen wat verloren is gegaan bij de realisatie van de Gymzaal op het Oranjeveldje alsnog te compenseren.
3. De stichting verzoekt delen van grote vaak aan elkaar grenzende bosrijke tuinen de bestemming Bos te geven.
4. Men verzoekt bij artikel 6.4 een maximale bouwhoogte op te nemen voor bouwwerken geen gebouw zijnde.
5. Verzocht wordt om in artikel 11 (Waarde - Archeologie) de maximale hoogte van

- bouwwerken geen gebouw zijnde op 4 meter te zetten zoals ook bij andere bestemmingen het geval is.
6. De stichting verzoekt om binnen artikel 11 geen gebouwen van 500m<sup>2</sup> toe te staan.
  7. Men verzoekt het oppervlak van elke uit- en aanbouw, inclusief die voor mantelzorg, te beperken door het bebouwbare oppervlak terug te brengen tot 25% van het totale bebouwbare oppervlak met een maximum van 60m<sup>2</sup> in zeer grote tuinen.
  8. In de toelichting staat vermeld dat de Stichting Santpoort geen juridische status heeft. Men vraagt dit te corrigeren.
  9. Niet duidelijk is of viskiosk en bloemenstal beide kunnen blijven. Op de verbeelding is alleen de viskiosk ingetekend.
  10. In de regels wordt soms gesproken over 'erf', dit begrip komt niet terug in de verbeelding.
  11. Men verzoekt om voorafgaand aan de bouwprocedures voor Dekka en Blekersduin een visie op te stellen ofwel randvoorwaarden vooraf te bepalen en daardoor te zorgen dat hier een aantrekkelijke openbare ruimte ontstaat met ruimte voor een dorpsplein en groene invulling.

#### Commentaar

1. Zie punt 5.4 en 5.5.
2. De gemeente heeft hier gehandeld overeenkomstig haar beleid ten opzichte van te compenseren groen en heeft in de direct omgeving het groen gecompenseerd. Er is geen reden om meer groen te realiseren dan reeds is gecompenseerd.
3. In het vigerende bestemmingsplan hebben een fors aantal tuinen de bestemming 'Bosperceel'. Deze percelen hebben in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Bos'. Zoals ook bij het voorontwerp aangegeven is de gemeente van mening dat het opnemen van de bestemming 'Bos' op tuinpercelen op nog meer percelen niet wenselijk is. De mogelijkheden voor bewoners worden hiermee te sterk ingeperkt. De meeste percelen zijn dermate groot dat de invloed, gezien vanaf straat, zeer beperkt is. Het effect op de beleving van het groen is zeer minimaal. De beleving vanaf de straat wordt met name gecreëerd door de groene inrichting van de openbare ruimte en van particuliere tuinen. In voortuinen mag niet gebouwd worden. Hierdoor zal de groene uitstraling blijven bestaan.
4. Dit is abusievelijk vergeten. Dit zal worden aangepast.
5. Dit zal worden aangepast.
6. Binnen het bestemmingsplan is het binnen sommige bestemmingen mogelijk om 500m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing neer te zetten indien het gaat om sloop en nieuwbouw (bijvoorbeeld de basisschool). De dubbelbestemming Waarde – Archeologie ziet erop dat er archeologisch onderzoek wordt verricht indien er dergelijke nieuwbouwplannen zijn die groter zijn dan 500m<sup>2</sup>. Dit zijn dus extra toetsingsgronden bovenop de toetsingsgronden uit de enkelbestemming
7. Zie punt 5.2.
8. Zie punt 7.7.
9. De functie van de vis- en bloemkiosk wordt opgenomen. De bloemenkiosk is in overleg met de gemeente verplaatst en is op deze locatie bestemd. De viskiosk valt buiten het plangebied.
10. Waar dit mogelijk tot verwarring kan leiden zal dit worden aangepast.
11. De gemeente heeft er uitdrukkelijk voor gekozen om Blekersduin niet op te nemen in

dit bestemmingsplan. Hiervoor zal een losse procedure worden gevoerd. Uitgangspunten opnemen op dit moment zou ongewenst vooruitlopen op de te volgen procedure en participatie.

*Voorgesteld wordt de zienswijze wat betreft punt 4, 5 en 10 gegrond te verklaren en wat betreft punt 1 tot en met 3, 6 tot en met 9 en 11 ongegrond te verklaren.*

## **OVERZICHT VAN DE ONTVANGEN ZIENSWIJZEN VAN OVERLEGPARTNERS VOORZIEN VAN COMMENTAAR**

### **1. Hoogheemraadschap van Rijnland**

*Zienswijze d.d. 24 februari 2014, ontvangen op 26 februari 2014*

1. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de eerder ingebrachte punten goed verwerkt zijn en dat men derhalve een positief wateradvies geeft.
2. Men vraagt zich af of de aanwezige sloten nabij het Melonahof passend zijn binnen de bestemming 'Tuin'.

#### Commentaar

1. Het positieve wateradvies zal verwerkt worden in de toelichting.
2. Dit is inderdaad het geval. De sloot is gelegen op de grens van meerdere particuliere percelen. Binnen de bestemming 'Tuin' zullen waterlopen worden toegestaan.

*Voorgesteld wordt de gehele zienswijze ter kennisname aan te nemen.*

# AANPASSINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

## Zienswijzen

Voorgesteld wordt,

zienswijzen 1.3, 3.3, 5.1, 7.6, 7.7, 7.11, 8.4, 8.5, 8.10  
gegrond te verklaren

en

zienswijzen 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 2, 3.1, 3.2, 4, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4,  
7.5, 7.8, 7.9, 7.10, 8.1, 8.2, 8.3, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9.11  
ongegronde te verklaren

## Conclusies uit ingekomen zienswijzen

Uit de ingediende zienswijzen vloeien samengevat de volgende aanpassingen voort. Met betrekking tot

zienswijze 1.3 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de schuur te herplaatsen op het achtererf

zienswijze 3.3 wordt bepaald voor de wijzigingsbevoegdheid aan de Uijtendaalstraat dat de woning tegen de bestaande woning aangebouwd dient te worden.

zienswijze 5.1 wordt het Dorps DNA beter omschreven in de toelichting.

### 2.4.5 Dorps DNA

De provincie benoemt in verschillende beleidsstukken het zogenoemde Dorps-DNA. Het Dorps-DNA is niet specifiek vast te leggen in regels. Door conserverend te bestemmen en ook bepaalde objecten de aanduiding 'karakteristiek' te geven wordt dit bewerkstelligd. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze passen binnen de opzet van het dorp.

Dorpen zijn steeds meer op elkaar gaan lijken. Dat komt omdat bij uitbreidingen karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren, 'het dorps-DNA', zelden als drager wordt gebruikt. Gevolg hiervan is nieuwe woningbouw die nauwelijks aansluit op de eigenheid van het dorp en zich afkeert van het landschap. Dit heeft geleid tot 'harde' dorpsranden die vanuit het omliggende landschap een vervreemdend beeld opleveren. Zo dreigt de ruimtelijke variatie en identiteit van de regio's en de verschillende karakteristieke landschappen verloren te gaan en ontstaat een toenemende eenvormigheid van de leefomgeving.

De Provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen in en aan de randen van de dorpen plaatsvinden op basis van hun ruimtelijke kernkwaliteiten, het zogenaamde dorps-DNA. Doel hiervan is het versterken van de identiteit en verscheidenheid van en tussen de dorpen. Dorps-DNA is de ruimtelijke cultuurhistorische kenmerken die een dorp bezit. De karakteristieken van een dorp worden bekeken vanuit de landschappelijk-morfologische invalshoek: de fysieke ruimte staat centraal, landschapstype en bebouwingskarakteristiek.

Het sociaal-economisch functioneren, ontwikkelingen in de woningvoorraad en de sociaal-culturele kernwaarden die mede het dorps-DNA bepalen, zijn in deze leidraad geen onderdeel van het dorps-DNA. De kenmerken per dorpstype, de zogenaamde familiekenmerken, worden beschreven. De provincie verwacht van gemeenten dat zij de individuele kwaliteiten per dorp als uitgangspunt nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan zijn geen grote ontwikkelingen opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden in hoeverre dit passend is binnen de huidige opzet van het dorp.

zienswijze 8.4 wordt overal dezelfde maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen.

zienswijze 8.10 wordt de bestemming 'erf' waar dit mogelijk tot verwarring kan leiden zal dit worden aangepast.

reactie 1.2 wordt binnen de bestemming tuin worden waterlopen toegestaan.

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

met de daarbij behorende

- a. waterlopen en waterpartijen;

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen, is het gewenst om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

Herstelde incorrectheden:

- In het centrum is een aanduiding 'garage' opgenomen bij een aantal garageboxen. Dit zal vervangen worden door de aanduiding 'garageboxen'.
- Het begrip 'dakkapel' zal duidelijker worden omschreven.

#### **1.30 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

- Het begrip 'standplaats' zal duidelijker worden omschreven.

#### **1.70 standplaats**

een locatie voor een mobiel bouwwerk, met een beperkt assortiment ten behoeve van detailhandel;

- Het begrip 'praktijkruimte' zal duidelijker worden omschreven.

### **1.59 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

- Abusievelijk was opgenomen dat het tankstation enkel motorbrandstoffen met LPG mag verkopen. Uiteraard mogen hier ook normale motorbrandstoffen worden verkocht.

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, categorie A en B;

ter plaatse van de [aanduiding](#):

- a. 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met of zonder lpg toegestaan;

- De bouwregels in alle artikelen zal worden aangepast om een eenduidige regelgeving te hebben met de opgenomen aanduidingen in de verbeelding.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zal duidelijker worden opgesteld.

### **11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken is geen aanvullend onderzoek zoals genoemd onder sub b nodig;
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> maar niet dieper in de grond dan 60 cm.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  4. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  5. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

- De toelichting wordt op enkele punten geactualiseerd.

## **VERVOLGPROCEDURE**

1. Het plan wordt door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.
2. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een periode van zes weken waarin het plan ter visie wordt gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## **BIJLAGE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN**

*De ingediende zienswijzen zijn los op te vragen.*