

# Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Santpoort-Noord'

## Inhoudsopgave

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	3
1. L. Noordam	4
2. Indiener 1	4
3. Indiener 2	5
4. Indiener 3	5
5. Indiener 4	6
6. Indiener 5	6
7. R. van der Maten, MB Architecten	6
8. Indiener 6	7
9. Indiener 7	7
10. Indiener 8	8
11. Indiener 9	8
12. Van Waalwijk van Doorn Makelaars	8
13. Indiener 10	8
Conclusie	10



# Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar

## Algemeen

In een Nota van beantwoording worden zienswijzen (die tijdig zijn ingediend) beantwoord, voorafgegaan door een korte samenvatting. In een aantal gevallen leiden zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. De Nota van beantwoording maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan Santpoort-Noord met ingang van 3 maart 2017 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. De inzage termijn besloeg de wettelijke termijn van zes weken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er dertien zienswijzen ingediend door de volgende reclamanten:

1. L. Noordam, lunchroom 't Laantje, bij email ontvangen d.d.13-3 2017.
2. Indiener 1, bij brief ontvangen d.d. 11-4 2017.
3. Indiener 2, mondeling en per email ontvangen d.d. 13-4 respectievelijk 13-4-2017.
4. Indiener 3, bij mail en bij brief ontvangen d.d. 8-4 resp. 8-4-2017.
5. Indiener 4, bij brief ontvangen
6. Indiener 5, bij mail en bij brief ontvangen d.d. 11-4 resp. 12-4-2017.
7. R. van der Maten, MB Architecten, bij mail en bij brief ontvangen d.d. 12-4 resp. 12-4-2017
8. R.A.M. Schram, Van Koppen en Jager Advocaten, namens indiener 6 bij mail en bij brief ontvangen d.d. 10-4 respectievelijk 4-4-2017.
9. Indiener 7, ontvangen bij mail en bij brief d.d. 11-4 respectievelijk 11-4-2017.
10. Indiener 8, ontvangen bij mail en bij brief d.d. 28-3 resp. 29-3-2017.
11. Indiener 9, ontvangen bij brief d.d. 4-3-2017
12. Van Waalwijk van Doorn Makelaars, ontvangen bij mail en bij brief d.d. 13-4 resp. 13-4-2017
- 13 Vos Advocaten, namens Indiener 10, ontvangen bij mail en bij brief d.d. 13-4 respectievelijk 12-4-2017.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er zijn 13 zienswijzen ontvangen, alle ontvankelijk (bijlage 1). Een zienswijze is mondeling ingediend. Het betreft de zienswijze van indiener 2. Hiervan is een verslag gemaakt dat door de indiener 2 ter instemming is ondertekend. Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling. Daaronder volgt een samenvatting van de ingediende (ontvankelijke) zienswijzen, voorzien van commentaar.

## Formele aspecten

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 3 maart 2017. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post

is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn liep tot en met 13 april 2017. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Santpoort-Noord zullen wij de informatie uit deze zienswijzen, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrekken bij de besluitvorming.

## Inhoudelijke behandeling

De ontvangen zienswijzen zijn kort samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

## Samenvatting zienswijzen en commentaar

### 1. L. Noordam, Lunchroom Laantje

#### Reactie:

Indiener wenst een terras te realiseren aan de achterzijde van haar horecagelegenheid. Het idee is om het terras te combineren met een modeltuin voor het op het zelfde adres gevestigde tuinontwerpbureau. De verhouding terras/(model)tuin is 1/3 : 2/3.

#### Commentaar:

Een terras is een publiek aantrekkende functie en kan het straatbeeld verlevendigen. Echter, aan de achterzijde is het terras vanuit de Hoofdstraat niet waarneembaar en draagt het niet bij aan de verlevendiging van het gebied. Sterker, door de publiek aantrekkende werking is de kans op overlast bij omliggende woningen groot. Op dit verzoek wordt afwijzend gereageerd omdat aan de achterzijde rekening moet worden gehouden met de omliggende woonfuncties. De relatieve rust aan de achterzijde van de Hoofdstraat kan worden benoemd als een ruimtelijk kwalitatieve waarde. Een horecaterras kan die rust gemakkelijk verstoren. Bij de afweging om een terras al dan niet toe te staan, is met name de locatie van het terras in relatie tot stemgeluid van bezoekers van het terras van belang. Als een terras op een binnenterrein ligt, zoals op het erf achter de horeca-inrichting, dat moet stemgeluid nadrukkelijk worden meegenomen in de afweging. Bij een binnenterrein, bijvoorbeeld in de situatie dat hier besloten achtertuinen aan grenzen, dan is het omgevingsgeluid aanmerkelijk lager dan in de openbare ruimte. Waar in de openbare ruimte de terrasgeluiden opgaan in het omgevingsgeluid (wegverkeerslawaai, achtergrondgeluiden) is bij een binnenterrein het omgevingsgeluid lager en de geluidsoverlast van het terras –mede door de weerkaatsing tussen de gevels- groter. De gemeente is als planwetgever verantwoordelijk voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Zolang de ruimtelijke gevolgen van een terras aan de achterzijde niet is onderzocht en er geen terrassenbeleid is vastgesteld wordt geadviseerd terrassen aan de achterzijde niet toe te staan.

### 2. Indiener 1

#### Reactie:

Indieners zijn van mening dat hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Santpoort-Noord, waarin zij verzoeken om een aanbouw te realiseren aan Roos- en Beeklaan 32, onterecht is afgewezen. Hiervoor voeren zij de volgende overwegingen aan.

1. Het betreft geen voorgevel maar een zijgevel. De woning is duidelijk met haar front aan de Hageveldlaan gepositioneerd.
2. Het betreft een overschrijding van een meter, terwijl de zijtuin 5 meter diep is en derhalve een strook resteert van 2,5 meter tot de openbare weg.
3. De uitbouw wordt omheind met een groendrager en daardoor onttrokken aan het zicht.
4. De reactie van de gemeente past niet in het principe van de Omgevingswet dat uitgaat van "ja, mits...".
5. De uitbouw blijft binnen de maximaal toe te stane overschrijding van 3 meter.
6. Verwezen wordt naar een afwijkende dissonant aan de Schipbroekenweg in Santpoort-Noord.

#### Commentaar:

Het uitgangspunt is het behoud van het groene karakter van de doorgaande route Roos en Beeklaan. Om die reden is aan de zijtuinen de bestemming Tuin toegekend met zeer beperkte bouwmogelijkheden (uitsluitend een erker van maximaal 1.50 meter diep bij een uitgebouwd raam). Een diepere bouwmogelijkheid op deze locatie is stedenbouwkundig niet wenselijk vanwege de eenduidigheid in het straatbeeld. Daarom wordt niet afgeweken van het vigerende beleid.

### 3. Indiener 2

#### Reactie:

Verzoek is om aan het oude stationsgebouw aan de Santpoortsedreef 1 de aanduiding "Sportschool" toe te kennen. Indiener is voornemens hier een sportschool te vestigen met een kleinschalig karakter (maximaal 250 leden) met een trainingsruimte van ± 200 m<sup>2</sup>, twee kledingruimtes en een horecahoek. De horeca richt zich niet alleen op de sportschool, maar ook op passerende recreanten en treinreizigers. De bedoeling is om ook een uitgifteloket te maken aan de perronzijde om wachtende reizigers te bedienen ("coffee to go"). Verder verzoekt indiener in het bestemmingsplan rekening te houden met de bouw van kleinschalige appartementen boven de sportschool/horecagelegenheid. Hiervoor zijn nog geen concrete plannen gemaakt.

#### Commentaar:

In feite vraagt indiener drie ontwikkelingen aan: een sportschool, een zelfstandige horecagelegenheid en woningbouw.

1. Een sportschool heeft een hoge verkeersaantrekkende werking. Het aandeel auto's bij een dergelijke functie is hoog. Weliswaar is een kleinschalig sportcentrum beoogd, maar op piekmomenten kan de parkeerdruk behoorlijk toenemen. Het pand heeft geen eigen parkeerplaatsen. Er zal daarom gebruik moeten worden gemaakt van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. De parkeerplaatsen bij het station zijn bedoeld voor forensen die per trein reizen. Op grond van de geldende parkeernormen zou de sportschool al de helft van deze parkeerplaatsen nodig hebben. Niet duidelijk is of het parkeerterrein die extra druk kan opvangen. Bovendien is onduidelijk of de eigenaar van het parkeerterrein instemt met het dubbelgebruik vanuit de sportschool. Alvorens kan worden besloten of een sportschool op deze plek passend en toelaatbaar is, zal tenminste een parkeeronderzoek moeten worden overgelegd waaruit het aantal te verwachten parkeerbewegingen blijkt die de sportschool met zich mee brengt, dat inzicht geeft in de parkeerdruk in de omgeving van de sportschool en aantoon dat de parkeerdruk in de directe omgeving kan worden opgevangen.
2. Het vestigen van een vorm van lichte (dag)horeca kan van toegevoegde waarde zijn op de uitstraling en beleving van het stationsgebouw en omliggend gebied. Evenwel geldt voor horeca een zwaardere parkeernorm dan voor een sportschool. De zienswijze maakt niet duidelijk welke omvang van de horeca wordt beoogt. Hierover zal meer duidelijkheid moeten komen. Net als onder de beantwoording bij punt 1.
3. Voor het onderwerp bouwen van appartementen wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 7.

Omdat het plan nog onvoldoende concreet is om de planologische wenselijkheid c.q. haalbaarheid te kunnen beoordelen kan het niet worden opgenomen in het bestemmingsplan Santpoort-Noord.

### 4. Indiener 3

#### Reactie:

Indieners verzoeken om op perceel Kieftendellaan 45 een aanbouw mogelijk te maken aan de zijkant van een woning.

#### Commentaar:

Het realiseren van een aanbouw in de zijtuin is stedenbouwkundig niet wenselijk. Aan het verzoek

wordt niet tegemoet gekomen om reden van behoud van het groene karakter in de straat als ook het behoud van eenduidigheid in het straatbeeld. Wel kan binnen de tuinbestemming een erker worden gerealiseerd van maximaal 1,5 meter diep.

#### 5. Indiener 4

##### Reactie:

Indieners geven aan bezwaar te hebben tegen de opgenomen mogelijkheid om de loodsen achter hun woningen (Fresiastraat, red.) uit te bouwen/te vergroten. Zij plaatsen vraagtekens bij het handhaven van deze bedrijvigheid in de dorpskern. Voorts geven zij aan dat het plan te summier is omschreven: hoe wordt er parkeerplek voor toekomstige bewoners gecreëerd, vluchtweg bij brand, hoe wordt er omgegaan met privacy (dakterrassen), wat als een perceel wordt gesplitst?

##### Commentaar:

Wonen past beter in het karakter van de omgeving. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het omzetten van de bestemming mogelijk maakt. De maatvoering sluit qua nok- en goothoogte aan bij wat er in de omgeving voor (eengezins)woningen is toegestaan. De loodsen liggen aan de noordkant van de percelen van bezwaardens, waarmee er geen negatieve invloed van bezonning bestaat. Het bestemmingsplan maakt het omzetten naar woningen niet zonder meer mogelijk. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid stelt nadere voorwaarden waaronder het omzetten van de bestemming mogelijk is, waaronder regels ten aanzien van parkeren. Het bestemmingsplan laat het splitsen van woningen niet toe. Tenzij dit specifiek is aangegeven.

#### 6. Indiener 5

##### Reactie:

Indiener wil graag een muziektent realiseren in het hart van Santpoort.

##### Commentaar:

Het oprichten van een muziektent is een sympathiek idee dat kan bijdragen aan het karakter en de verlevendiging van het straatbeeld. Omdat de muziektent deel uitmaakt van de openbare ruimte en er activiteiten (evenementen) worden gehouden die direct invloed hebben op de (woon)omgeving, betekent dat er ook een aanduiding evenementenzone moet worden toegekend. Hiertoe zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd, o.a. ten aanzien van de toelaatbare geluidbelasting (akoestisch onderzoek). In het bestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met daaraan gekoppeld nadere voorwaarden waaronder planologische medewerking kan worden verleend.

#### 7. Ir. R. van der Maten, MB Architecten

##### Reactie:

Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen met de mogelijkheid tot het oprichten van 32 appartementen met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit verzoek sluit aan op de op 13 december 2016 ingediende principaalanvraag, waarin o.a. de aspecten geluid en parkeren zijn onderbouwd.

##### Commentaar:

De locatie ligt aan de Kennemerlijn. Hoewel het stationsgebouw door de NS is afgestoten, is er sprake van een actieve halteplaats voor de Kennemerlijn. De Kennemerlijn is de spoorlijn van Haarlem, via Bloemendaal, Velsen, Beverwijk, en Heemskerk, naar Uitgeest. Deze gemeenten willen gezamenlijk optrekken om de stationsomgevingen langs deze corridor te versterken en in samenhang met elkaar ontwikkelen, in samenwerking met private partijen en de provincie Noord-Holland. Het doel is het beter benutten van de ruimte rondom stations en van het openbaarvervoersnetwerk. Deze gesprekken zijn momenteel gaande. Daarom is het niet wenselijk om nu een besluit te nemen dat onomkeerbare gevolgen heeft. In het licht van deze ontwikkelingen wordt geen medewerking aan het initiatief verleend. Ook is het initiatief tot woningbouw getoetst aan de structuurvisie Velsen. In de structuurvisie is het toekomstig gewenste ruimtelijk beleid voor Velsen opgenomen. Op grond van de structuurvisie heeft de ontwikkeling van deze locatie geen hoge prioriteit.

## 8. R.A.M. Schram, Van Koppen en Jager Advocaten namens indiener 6

### Reactie:

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen splitsingsmogelijkheid van de woning naar maximaal drie woningen en de verruiming van het bouwvolume door de opgenomen verhoging van de nok- en goothoogte. Indiener is juridisch eigenaar van het perceel Wüstelaan 92.

### Commentaar:

Aanvankelijk maakte het perceel Wüstelaan 92 geen deel uit van het plangebied Santpoort-Noord. Vanwege een voorliggend verzoek tot woningsplitsing c.q. sloop-nieuwbouw is de locatie meegenomen in deze bestemmingsplanherziening. Nu de eigenaar (blijkens het Kadaster) van het perceel heeft aangegeven geen medewerking te zullen verlenen aan splitsing van de woning dan wel sloop – nieuwbouw, is niet aannemelijk dat binnen de planperiode van het in voorbereiding zijnde bestemming tot uitvoering zal worden overgegaan. Daarmee is de bestemming niet realiseerbaar. Los van het planologisch vraagstuk wordt de opgenomen mogelijkheid daarom niet meegenomen en wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke bestemming. De locatie Wüstelaan wordt daarom niet meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

## 9. Indiener 7

### Reactie:

1. Het voorontwerpbestemmingsplan Santpoort-Noord voorzag in een bestemmingswijziging van het perceel Dobbiuslaan 56 naar de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer ten behoeve van de bouw van vier woningen van het type twee-onder-een kap. Dit plan past volgens indiener goed in de huidige opzet van de wijk en sluit beter aan bij de definitie van rustige woonwijk, evenals de woonwensen en de woonverwachting van de huidige bewoners in de wijk.
2. De transformatie van het voormalige kinderdagverblijf tot acht tijdelijke woningen geeft een hogere belasting van de buurt doordat bewoners hier worden gehuisvest totdat zij kunnen beschikken over een permanente woning en er daardoor veelvuldig wisselingen plaatsvinden. Dit komt de samenhang van de wijk niet ten goede.
3. Een toename van circa 24 bewoners betekent een meer dan verdubbeling van het aantal wijkbewoners en zal zorgen voor druk op de omgeving, wat gepaard gaat met de vrees voor overlast door veelvuldige verhuizingen, het verrommelen van de buurt en een aantasting van het woongenot.
4. De tuin van indiener grenst aan het nu omheinde perceel welke is afgesloten van de openbare weg. Doordat het perceel ontsloten gaat worden met een in-/uitrit en het realiseren van parkeerplaatsen wordt gevreesd voor geluidsoverlast, vermindering van privacy en waardevermindering van de woning.

### Commentaar:

1. Het oorspronkelijke plan voor de bouw van vier woningen is geïnitieerd door een derde partij. Die heeft aangegeven voorlopig niet tot ontwikkeling over te zullen gaan. Hoewel de gemeente zich planologisch kan vinden in die ontwikkeling, is het niet zinvol, en zelfs strijdig, om bestemmingen op te nemen die binnen de planperiode niet worden gerealiseerd.
2. Het mogelijk maken van tijdelijke huisvesting gebeurt middels een te verlenen omgevingsvergunning. Het voorliggende bestemmingsplan regelt niets ten aanzien van tijdelijk gebruik.
3. Zie beantwoording onder punt 2.
4. De aanleg van een in-/uitrit en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein zijn noodzakelijk ter voorkoming van parkeerdruk en mogelijke –overlast in de openbare ruimte. Ook de omliggende percelen Dobbiuslaan 50, 52 en 54 beschikken over een in-/uitrit en parkeervoorziening op eigen terrein. Het perceel leent zich qua grootte voor de aanleg van de benodigde parkeervoorziening. Op korte afstand van de woning van bezwaarde bevinden zich openbare parkeerplaatsen. Hiervan is niet bekend dat die overlast veroorzaken. Niet

valt in te zien waarom de aanleg van parkeerplaatsen op het perceel Dobbiuslaan 56 wel tot overlast zullen leiden.

#### 10. Indiener 8

Reactie:

Indiener verzoekt om voor het perceel Fresiastraat 2 en 2A maximaal vier woningen toe staan.

Commentaar:

Vier woningen van ieder circa 70 m<sup>2</sup> BVO is een acceptabele woonoppervlakte. Echter niet is aangetoond hoe zal worden voldaan aan de bijbehorende parkeerbehoefte. Bij het toestaan van vier woningen geldt dat er op grond van het Parkeernormenbeleid Velsen 2015 moet worden voorzien in de aanleg van vier parkeerplaatsen op eigen terrein. In combinatie met de in de aanvraag op hetzelfde adres voorziene bedrijfsruimte komt de totale parkeerbehoefte op 8,2 parkeerplaatsen. Dit aantal lijkt niet te realiseren op eigen terrein. De parkeerdruk in de omgeving is redelijk hoog. Het is niet wenselijk om een dergelijk aantal parkeerplaatsen toe te voegen aan de openbare ruimte. De wijzigingsbevoegdheid wordt daarom niet aangepast naar vier woningen.

#### 11. Indiener 9

Reactie:

Indiener maakt bezwaar tegen het toestaan van het beweiden van het agrarische grasland met paarden. Grazende paarden beschadigen het grasland wat leidt tot kaalslag met grote stekken en hobbels, waardoor dit beeldbepalend stukje Santpoort wordt aangetast.

Commentaar:

Gelet op het waardevolle landschappelijke karakter van de weides en de gevolgen van kaalslag door intensieve beweiding daarvan, zal het bestemmingsplan op dat punt worden aangepast. Aan de betreffende locaties wordt de bestemming "Agrarisch met waarden" toegekend. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de regeling zoals die ook in de bestemmingsplannen Duingebied en De Biezen wordt gehanteerd. Deze regeling laat beweiding toe, voor zover gericht op het beheer van de graslanden.

#### 12. Van Waalwijk van Doorn Makelaars

Reactie:

Indiener verzoekt om een aanpassing van de bouwhoogte voor het pand Hoofdstraat 191 van 5 naar 9 meter, in aansluiting op de naastgelegen objecten. Op die manier kan de bovenwoning worden voorzien van een tweede woonlaag.

Commentaar:

Er bestaan stedenbouwkundig geen bezwaren om de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte te verhogen in aansluiting op een aantal andere panden in de directe omgeving. De goothoogte wordt bepaald op 6 meter en de nokhoogte op 9 meter.

#### 13. R. Vos, Vos & vennoten advocaten, namens indiener 10

Reactie:

1. Het betreft een woonwijk. Zonder planologische onderbouwing is er een 'open', algemene bestemming toegekend. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
2. Hoewel er geen sprake is van een grootschalige locatie, pakt de verruiming van de bestemming voor bezwaarden onevenredig uit vanwege de beperkte lengte van hun percelen. Gesteld wordt er sprake is van strijd met artikel 3:4 lid 2 BW.
3. Er kan in redelijkheid niet worden gekomen tot de verruimde bestemming zonder in het bestemmingsplan een strook te realiseren waarmee afstand wordt gecreëerd en waarop de rechthebbenden van de percelen Dinkgrevelaan 14 en verder wél aanspraak kunnen maken.
4. De opgenomen bouwhoogte is te hoog.

Commentaar:



1. De bestemming 'Gemengd' is een brede, maar afgebakende bestemming. De bestemming maakt geen vormen van gebruik mogelijk die zich niet verhouden tot de (woon)omgeving.
2. Behoudens het argument 'onzekerheid' wordt in de zienswijze niet nader onderbouwd wat de nadelige gevolgen zijn voor bezwaarden van de opgenomen bestemming. Niet valt in te zien op welk punt of punten de opgenomen bestemming in strijd is met het aangehaalde artikel. Voor de verdere beantwoording van punt 2 wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.
3. De opgenomen bestemming verhoudt zich tot de omliggende woonpercelen. Zie ook beantwoording onder punt 1. Wat betreft de grondstrook die achter de rij woningen Dinkgrevelaan 6 tot en met 26 loopt geldt dat deze ter hoogte van huisnummer 12 tot aan huisnummer 6 smaller is. Dit is een gevolg van de ligging van het perceel Dobbiuslaan 56 en de naastgelegen inrichting van de openbare ruimte. Overigens loopt aan het uiteinde van het bouwblok, bij nummer 24 (gedeeltelijk) en 26 ook de grondstrook terug als gevolg van het belendende perceel. Op dit moment is het niet mogelijk om een deel van het perceel Dobbiuslaan 56 af te stoten omdat nog niet vaststaat wanneer de locatie zal worden herontwikkeld en de inrichting en indeling van de herontwikkeling nog niet vaststaat. Voorkomen moet worden dat het nu afstoten van gronden de ontwikkeling van de locatie in de toekomst verhindert of bemoeilijkt.
4. De opgenomen bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogtes in de omgeving.

## Conclusie

### Wijzigingen ten gevolge van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen:

Nummer zienswijze	Inhoud	Wijziging
6.	Plaatsen muziektent	Aan het plein kruising Hoofdstraat- Broekbergenlaan-Hagelingerweg wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden de vestiging van een muziektent mogelijk maakt.
8.	Indiener is het niet eens met opgenomen splitsingsmogelijkheid woning c.q. herontwikkelingsmogelijkheid perceel.	Het perceel Wüstelaan 92 wordt buiten het vast te stellen bestemmingsplan Santpoort-Noord gelaten en maakt hier niet langer deel van uit. Hierdoor blijft de locatie vallen onder de werking van bestemmingsplan De Leck en De Bergen. Op het perceel komt de bestemming 'Bos' voor, die met de verwijdering van de locatie uit het bestemmingsplan Santpoort-Noord verdwijnt.
11.	Indiener maakt bezwaar tegen beweiding agrarische gronden i.v.m. kaalslag.	Er wordt aan de betreffende gronden de bestemming "Agrarisch met waarden" toegekend. Deze bestemming maakt beweiding mogelijk ten behoeve van het beheer van de graslanden. Het veroorzaken van kaalslag valt niet onder het beheer en is daarmee strijdig met de opgelegde bestemming.
12.	Verzocht wordt om aanpassing bouwhoogte pand Hoofdstraat 191.	De goot- en nokhoogte worden aangepast naar respectievelijk 6 en 9 meter, waarmee aansluiting wordt gezocht bij omliggende bouwhoogten.

### Ambtshalve wijzigingen

#### Woningen Biallosterskilaan

Aan de Biallosterskilaan zijn naoorlogse duplexwoningen gesitueerd. Deze splitsing is een methode die na de Tweede Wereldoorlog werd toegepast, met het oog op de toen heersende woningnood, om kleine gezinnen aan woonruimte te helpen. De tijdelijkheid vindt haar oorzaak in het feit dat de deelwoningen niet helemaal voldoen aan de bepalingen van de toen geldende bouwverordening. Verder was het de bedoeling de splitsing, wanneer de woningnood verminderd zou zijn, op te heffen. In de regel werken we altijd mee aan samenvoeging van deze woningen. Planologisch is dit echter nog niet mogelijk gemaakt, waardoor er een afwijkingsprocedure nodig is. Dat wordt in dit bestemmingsplan opgelost door een specifieke aanduiding op te nemen die samenvoeging mogelijk maakt.

#### Dobbiuslaan 56

De locatie Dobbiuslaan 56 is eigendom van de gemeente Velsen. Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Het lag in de bedoeling deze locatie over te dragen aan het Woningbouwbedrijf Velsen om hier woningbouw te ontwikkelen. Daartoe was aanvankelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorzag in het omzetten van de maatschappelijke bestemming naar woningbouw. Nu is gebleken dat het woningbouwbedrijf niet binnen de planperiode tot ontwikkeling overgaat, wordt middels een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking, voor een periode van tien jaar ontheffing verleend van het bestemmingsplan voor het opvangen van stathouders. De wijzigingsbevoegdheid is uit het bestemmingsplan geschrapt. Aanvankelijk is voorgesteld om de locatie Dobbiuslaan buiten het bestemmingsplan Santpoort-Noord te laten waardoor er op de plek van deze locatie een zogenaamde "witte vlek" ontstaat. Dit vanuit de veronderstelling dat het bestemmingsplan de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken zou overschrijven. Dat is echter niet het geval. Een witte vlek maakt het bestemmingsplan (zeker analoog) minder duidelijk leesbaar voor burgers en bedrijven die het bestemmingsplan raadplegen. Er moet voor die locatie dan worden teruggevallen op het voorheen geldende bestemmingsplan. Er is voor gekozen om een "moderne", brede bestemming op het perceel te leggen (Gemengd), waarbij

volgens op het Detailhandelsbeleid, detailhandel niet wordt toegestaan. Wanneer de locatie te zijner tijd tot ontwikkeling wordt gebracht (naar alle waarschijnlijkheid buiten de planperiode van Santpoort-Noord) zal sowieso het dan geldende bestemmingsplan op dat punt moeten worden herzien dan wel worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Er is planologisch geen winst te behalen met een witten vlek.