

# Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Zuidoost”

## Zienswijze procedure

Op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan “Zuidoost” vanaf donderdag 29 april 2010 tot en met woensdag 31 maart 2011 ter inzage gelegen bij de informatiebalie in het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 en in de bibliotheek Heiloo, Westerweg 250. Hieraan is openbare bekendheid gegeven door publicatie in de ‘Uitkijkpost’ en de Staatscourant van 30 maart 2011. Daarnaast is het plan via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl (RO-online) en de website van de gemeente digitaal raadpleegbaar geweest. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen om bij de gemeenteraad zienswijzen kenbaar te maken. De onderstaande zienswijzen zijn ingediend.

## Samenvatting en beantwoording zienswijzen

<p><b>1. Reclamanten 1.1-1.4</b> Reclamanten hadden destijds ook een inspraakreactie geleverd op het voorontwerpbestemmingsplan. Het grootste deel van de inspraakreactie is afdoende beantwoord maar een punt resteert namelijk de toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen. Die bedraagt voor percelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> maximaal 100 m<sup>2</sup>. Toen reclamanten destijds de (bedrijfs)woningen kochten was als optie bedrijfsruimte getekend die beduidend groter was dan nu binnen de bestemming ‘Gemengd’ wordt toegelaten.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u> In de bestemmingsplannen is gekozen voor een systematiek waarbij de maximum oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is gerelateerd aan de grootte van het perceel. 100 m<sup>2</sup> lijkt een alleszins redelijke maat. Dat reclamanten bouwmogelijkheden inleveren ten opzichte van de oude situatie is verklaarbaar want toen hadden de gronden een bedrijfsbestemming. Het perceel kon nagenoeg geheel worden bebouwd. Het bij recht vergroten van de oppervlakte aan erfbebouwing tot de maat die ooit als optie was ingetekend kan tot ongewenste situaties leiden. Er zijn echter situaties denkbaar waarin extra erfbebouwing goed mogelijk is. Maatwerk is daarvoor noodzakelijk. De buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2<sup>o</sup> biedt daartoe een juridische basis.</p>
<p><b>2. Reclamant 2</b> Reclamant heeft bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van werkwooneenheden (van in totaal drie bouwlagen) op het aan zijn achtertuin grenzend perceel. Hij vreest aantasting van zijn privacy, minder zon in de achtertuin en waardevermindering van zijn woning.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u> Reclamant heeft grote moeite met de nieuwe invulling van de gronden waarop thans Nidrac is gevestigd. De gemeenteraad heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan en dat plan is de basis voor dit deel van het bestemmingsplan. Ofschoon duidelijk is dat de situatie voor reclamant wijzigt, achten wij die niet onacceptabel. Ook op grond van het vigerende plan is een fors bouwvolume over de gehele</p>

	<p>breedte op de perceelsgrens mogelijk met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Het nieuwe plan maakt op enkele plekken hogere bebouwing mogelijk maar daarnaast ontstaat ook veel meer 'ruimte' waar geen bebouwing mogelijk is en waar bebouwing op grotere afstand wordt gesitueerd</p>
<p><b>3. Reclamant 3</b>  Reclamant is eigenaar van het bedrijfspand op het perceel Oosterzijweg 31. Hij verhuurt het thans maar zou het pand willen verkopen. Ofschoon het bestaande pand zeker wel mogelijkheden biedt voor een combinatie van werk en wonen kan hij zich ook voorstellen dat het gebouw wordt gesloopt. Hij verzoekt de bestemming om te zetten naar 'Gemengd' overeenkomstig de andere op de Oosterzijweg georiënteerde percelen met een bouwregeling die zowel behoud van het bestaande pand als nieuwbouw na sloop op het terrein mogelijk maakt. De nieuwe woning zou dan in de lijn van de bebouwing aan de Oosterzijweg kunnen komen.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u>  Het verzoek van reclamant is redelijk. Daaraan kan tegemoet worden gekomen door het bouwvlak te vergroten waardoor in plaats van of naast het bedrijfsgebouw een bedrijfswoning kan worden gebouwd.</p>
<p><b>4. Reclamant 4</b>  De commissie merkt op dat enkele opmerkingen die zij had gemaakt op het voorontwerpbestemmingsplan niet zijn verwerkt en vraagt dat alsnog te doen. Verder wijst zij op een paar tekstuele foutjes.  Er is wat verwarring over het begrip dienstwoning of bedrijfswoning. Tot slot mist de commissie beleidsmatige uitspraken over infrastructuur, woningbouw en integrale toegankelijkheid die wel in andere bestemmingsplannen zijn opgenomen.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u>  Met waardering wordt kennis genomen van de gedegen bestudering van het ontwerpbestemmingsplan. De tekstuele fouten worden weggenomen. De toelichting zal worden daar waar nodig worden aangevuld of gewijzigd. Wat het ontbreken van beleidsmatige uitspraken betreft, merken wij op dat het bestemmingsplan in beginsel normstellend is. In de toelichting kan gemeentelijk beleid worden genoemd om een kader te geven voor de normstelling (planregels) maar daarmee moet terughoudend worden omgegaan.</p>
<p><b>5. Reclamant 5</b>  Reclamant constateert dat een uitbreidingsmogelijkheid voor een verdieping op de aanbouw in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt. Op grond van het thans geldende bestemmingsplan zou die bouwmogelijkheid onder voorwaarden wel bestaan. Hij vraagt het bestemmingsplan aan te passen opdat op de aanbouw een verdieping kan worden gebouwd.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u>  Gezien de bijzondere locatie op een hoek en het feit dat het vigerende bestemmingsplan naast de woning nog een te bebouwen strook grond heeft, wordt het bouwvlak aangepast en komt de bestaande uitbouw daarbinnen te vallen. Een kap op de uitbouw wordt daarmee planologisch mogelijk gemaakt.</p>

<p><b>6. Reclamant 6</b></p> <p>Reclamant merkt op dat nu hij zijn bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd en de bedrijfsruimte aan derden verhuurt zijn woning niet meer voldoet aan de begripsomschrijving voorop bedrijfswoning en hij strijd met het bestemmingsplan handelt. Hij wil echter graag in zijn huidige woning blijven en verzoekt een regeling op te nemen waardoor ondernemers na bedrijfsbeëindiging kunnen blijven wonen. Volgens reclamant komt deze situatie meer voor op het bedrijventerrein Oosterzij.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <p>Uitgangspunt is dat alleen bedrijfswoningen zijn toegestaan op het bedrijventerrein Oosterzij met uitzondering van de ontwikkelingslocatie Oosterzij.</p> <p>De bedrijfswoning moet dus worden bewoond door de hoofdgebruiker van het bedrijfspand op hetzelfde perceel.</p> <p>De situatie die reclamant schetst, vraagt om een specifieke oplossing. Het is onmogelijk om die uitzonderingen in planregels vast te leggen. Voor dergelijk uitzonderingsgevallen is een persoonsgebonden gedoogbeschikking het meest geëigende middel. Het beleid blijft daarmee overeind maar voor specifieke persoonlijke omstandigheden kan een op die situatie toegesneden beschikking worden afgegeven. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking is per definitie tijdelijk.</p>
<p><b>7. Reclamant 7</b></p> <p>De Kamer van Koophandel brengt een drietal zaken onder de aandacht:</p> <p>1. <b>detailhandel GGZ-NHN</b></p> <p>De Kamer wijst erop dat de verkoopactiviteiten in de plantenkas van de GGZ-NHN niet onderdoen voor detailhandelsactiviteiten in een commercieel tuincentrum. Dit is volgens de Kamer strijdig met de bestemming 'Maatschappelijk'. De Kamer pleit er voor een juridisch valide regeling op te nemen waarmee verkoopactiviteiten mogelijk zijn voor zover die ondergeschikt zijn aan de primaire activiteiten van de GGZ-NHN.</p> <p>2. <b>regels omtrent wonen</b></p> <p>De kamer heeft een tweetal vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- waarom is er een verschil tussen de mogelijkheden voor bedrijven in categorie 1 en aan-huis-verbonden beroep. Voor de laatste gelden meer beperkingen.</li> </ul>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <p>1. De Kamer van Koophandel wijst er terecht op dat detailhandel niet past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het zorgaanbod van de GGZ-NHN vormt de plantenkas sinds jaren een wezenlijke dagactiviteit voor cliënten. Om duidelijkheid te verschaffen of deze activiteiten ook in de toekomst mogelijk zijn, dient nu in het bestemmingsplan expliciet te worden aangegeven dat verkoopactiviteiten in de plantenkas mogelijk zijn. Op de verbeelding zal een functieaanduiding op de bestaande plantenkas en direct omgeving worden opgenomen. De planregel 'Maatschappelijk' zal worden aangevuld met een regel die is toegesneden op deze specifieke vorm van gebruik als ondergeschikte activiteit binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.</p> <p>2. Bij nader inzien is er geen reden om dit onderscheid te maken tussen lichte bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen. De planregels zullen worden aangepast aan de voor lichte bedrijven gestelde eisen. De artikelen 4.5. en 13.5 worden gewijzigd.</p>

<p>- afwijking waarmee detailhandel mogelijk wordt gemaakt is overal mogelijk. De Kamer acht deze ruime afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel niet gewenst.</p> <p>Verder wijst de kamer op het fenomeen webwinkels. Wat is het gemeentelijke beleid ten aanzien van deze vorm van detailhandel?</p> <p>3. <b>regels omtrent bestemming gemengd</b> zelfde als de opmerking over 'Wonen'</p>	<p>Deze bepaling voor het toestaan van detailhandel is in alle nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. Bij nader inzien is het beter deze binnenplanse afwijking te schrappen. Dat is nu opgenomen in het raadsvoorstel.</p> <p>Wanneer de vestiging van detailhandel binnen de bestemmingen 'Gemengd' of 'Wonen' goed is in te passen kunnen b&amp;w met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid op grond van de Wabo buitenplans medewerking verlenen.</p> <p>Wat webwinkels betreft, hanteren b&amp;w strikte regels. Op een locatie die geen detailhandelsbestemming heeft is een webwinkel slechts toegestaan als er geen showroom is of feitelijke verkoop van artikelen plaatsvindt.</p>
<p><b>8. Reclamant 8</b></p> <p>Reclamant heeft eerder een inspraakreactie geleverd op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarvan is een deel verwerkt in het ontwerp maar er blijft nog een aantal punten. In zijn zienswijze vraagt reclamant het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De goot en nokhoogte van het hoofdgebouw zijn gesteld op 6 resp. 9 meter. Reclamant zou de tweede verdieping als volwaardige verblijfsruimte willen benutten - waartoe de kap zou moeten worden verhoogd – en vraagt de nokhoogte op 11 meter stellen. Hij wijst er op dat op grond van de bouwverordening thans 15 meter hoog zou kunnen worden gebouwd.</li> <li>2. Ook in het hoofdgebouw aan de Kennemerstraatweg zouden nu verkoopactiviteiten plaatsvinden. Reclamant vraagt ook op het hoofdgebouw de aanduiding detailhandel te zetten.</li> <li>3. Het bouwhoogte van het bedrijfsgebouw is conform het bestaande gebouw gesteld op m' goothoogte en 8 m' nokhoogte.</li> </ol>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vrijwel de gehele Kennemerstraatweg heeft een goot- en nokhoogte van 6 resp. 9 meter Er zijn geen bijzondere omstandigheden om van die lijn af te wijken. Dat op grond van de bouwverordening 15 m' hoog mocht worden gebouwd, is onvoldoende reden een grotere bouwhoogte toe te staan dan in Heiloo gebruikelijk.</li> <li>2. Detailhandel vindt plaats in het vrijstaande bedrijfspand achter de woning. Dat reclamant zijn eigen woning als een soort van showroom gebruikt en incidenteel klanten daar naartoe neemt (en wellicht in de woning staande meubelen verkoopt) betekent nog niet dat de woning in bestemmingsplantechnisch opzicht als de functieaanduiding detailhandel zou moeten krijgen.</li> <li>3. Reclamant verwijst naar de nieuwbouw op het Nidrac terrein. In het ontwikkelingsplan zijn daar haaks op de woningen aan de</li> </ol>

<p>Reclamant wil de nokhoogte optrekken naar 10 m' zoals even verderop (Nidrac-terrein) is gesteld.</p> <p>4. Reclamant mist een milieuzone rond zijn bedrijf</p> <p>5. De vijf laatste woningen aan de zuidzijde van De Spindel zouden bestemd moeten worden als bedrijfswoning. Reclamant vreest beperkingen in zijn bedrijfsvoering wanneer deze woningen als gewone burgerwoningen worden bestemd. Hij overweegt een planschadeclaim in te dienen wanneer de bestemming van deze woningen niet wordt omgezet.</p>	<p>Kennemerstraatweg twee blokjes met atelierwoningen gebouwd.</p> <p>De goot- en nokhoogte worden alsnog in overeenstemming gebracht met de 'oude' planologische regeling. Dit is 6 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte.</p> <p>4. Een milieuzone is bij een bedrijf in milieucategorie 3 niet nodig.</p> <p>5. Het feitelijk gebruik van die woningen is van meet af aan die van burgerwoning geweest. Bij de woningen behoren geen bedrijfsruimten laat staan bedrijfsruimten van minimaal 250 m<sup>2</sup> die het bestemmingsplan eist. Voor de bedrijfsvoering van reclamant maakt het geen verschil of de woningen burgerwoningen zijn of bedrijfswoningen. Vooralnog wordt er van uitgegaan dat een planschadeclaim geen kans van slagen heeft.</p>
<p><b>9. Reclamant 9</b></p> <p>Met het oog op instandhouding van de karakteristieke architectuur van deze woningen aan de Ypesteinerlaan 65-103 zijn bouwhoogten gedetailleerd op de verbeelding weergegeven. Reclamant onderschrijft het belang van het behoud van het bijzondere straatbeeld maar meent dat de detaillering is doorgeslagen door aan de achterzijde de bestaande situatie als maximaal bouwvolume op te nemen. Een uitbreidingsmogelijkheid van de woning op de eerste verdieping - die in het voorontwerpbestemmingsplan wel was opgenomen - is daardoor onmogelijk geworden.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <p>Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was voor het gehele bouwvlak een maximumbouwhoogte van 10 m' aangegeven. Dat was een vergissing want daarmee zou de karakteristieke verspringing in het gevelbeeld kunnen verdwijnen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast. Aan de achterzijde is achter het lage deel wel de mogelijkheid voor uitbreiding van de eerste verdieping opgenomen. Stedenbouwkundig wordt ook aan de achterzijde verspringing in de gevel wenselijk geacht. De wens van reclamanten om aan de achterzijde een reële uitbreidingsmogelijkheid van de woning te krijgen, is echter een redelijk vraag. Om die reden wordt voorgesteld de hoogtescheidende lijn te schrappen waardoor op het gehele bouwvlak een tweede bouwlaag kan worden gerealiseerd.</p>
<p><b>10. Reclamant 10</b></p> <p>Deze zienswijze is identiek aan die van reclamant 9.</p> <p>Met het oog op instandhouding van de karakteristieke architectuur van deze woningen aan de Ypesteinerlaan 65-103 zijn bouwhoogten gedetailleerd op de verbeelding weergegeven. Reclamant onderschrijft het</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u></p> <p>zie commentaar onder 9</p>

<p>belang van het behoud van het bijzondere straatbeeld maar meent dat de detaillering is doorgeslagen door aan de achterzijde de bestaande situatie als maximaal bouwvolume op te nemen. Een uitbreiding van de woning op de eerste verdieping, die geheel in de lijn van de van meet af aan bestaande uitbouw op de eerste verdieping is daardoor onmogelijk geworden.</p>	
<p><b>11. Reclamant 11</b>  Reclamant heeft in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gevraagd een verdieping op de aangebouwde garage mogelijk te maken. Op verdiepingsniveau zou de woning dan kunnen worden uitgebreid hetgeen de gebruiksmogelijkheden van de woning zou doen toenemen. Volgens reclamant is het mogelijk een kap op de garage te plaatsen die de karakteristiek van het 'heilooër punthuis' geen geweld aandoet. De beperking in de planregels acht hij gerechtvaardigd vanuit ene belang van goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u>  De beperking van de uitbreiding van de woning met een verdieping op de garage heeft niet zozeer te maken met het behoud van de karakteristieke architectuur maar met het algemene bouwregel dat hoofdgebouwen op minimaal 3 m' van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gesitueerd (art 13.2 onder a.4). Het is niet gewenst deze algemene beleidslijn die ook geldt voor de bestemming 'Gemengd' en in alle recente bestemmingsplannen is opgenomen te schrappen.  Wanneer het bouwplan met een dwarskap zou worden gerealiseerd komt het hoofdgebouw op slechts 1 m' van de zijdelingse erfgrrens.</p>
<p><b>12. Reclamant 12</b>  Reclamant wijst er op dat de voorgestelde bestemming 'Bedrijf' (zonder de functie-aanduiding 'bedrijfswoning') niet strookt met het huidige feitelijk gebruik als kringloopwinkel met twee appartementen. Hij zou graag dezelfde bestemming krijgen als een deel van de gronden van het ontwikkelingsgebied 'Nidrac'. Na verhuizing van de kringloopwinkel zou dan een combinatie van wonen en werken voor het pand worden gerealiseerd die goed aansluit bij de nieuwe invulling van de WNK en Nidrac gronden.</p>	<p><u>Commentaar gemeente</u>  De appartementen kunnen niet worden gezien als bedrijfswoning omdat er geen functionele relatie bestaat tussen de bewoner en het bedrijf (Keer-op-Keer).  Overigens wordt voorgesteld ook voor dit deel van het bedrijventerrein Oosterzij de functie-aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen Als Keer-op-Keer op deze locatie verdwijnt (de periode waarvoor vrijstelling ex artikel 17 WRO is verleend is inmiddels verstreken) en een atelierwoningachtige invulling wordt gewenst, zal een postzegelbestemmingsplan moeten worden opgesteld waarbij ook de naastgelegen panden moeten worden betrokken.  Het gaat te ver om nu bij vaststelling van het bestemmingsplan zo'n wezenlijke verandering door te voeren.</p>

### 13. Reclamant 13

Reclamant ontwikkelt het noordelijk deel van het bedrijventerrein Oosterzij tot een gebied met bedrijfsunits met geïntegreerde woningen en een veertiental praktijkwoningen. Dit plan is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Met het oog op het te ontwikkelen bouwplan brengt reclamant de volgende punten onder de aandacht.

1. Alle bedrijfs- annex woonunits en de praktijkwoningen hebben een nokhoogte tussen de 10 en 11 m'. Het ontwerpbestemmingsplan stelt een maximum bouw- cq nok hoogte van 10 m'.  
De omgevingsvergunning voor het bouwplan kan dus alleen worden verleend wanneer gebruik wordt gemaakt van de in artikel 21 genoemde algemene afwijkingsregels. Op grond daarvan kunnen burgemeester 10% afwijken van de in het plan genoemde maten, afmetingen en percentages. Reclamant zou liever zien dat bij recht een maximum nok- of bouwhoogte wordt opgenomen dan afhankelijk te zijn van een binnenplanse afwijking die op een aantal aspecten moet worden getoetst.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de woonruimte op de eerste en tweede verdieping in het 'middenblok' en de atelierwoningen slechts mogen worden bewoond door de hoofdgebruiker van de onderliggende bedrijfsruimte. Reclamant stelt dat die eis tijdens de selectieprocedure niet is genoemd en vraagt nu die eis te laten vallen opdat bedrijfsruimte en woning separaat kunnen worden verkocht.
3. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een goot- en bouwhoogte voor bedrijfswoningen opgenomen van 6 resp. 9 meter. De bedrijfswoningen in het onderhavige bouwplan zijn echter veel hoger en zouden derhalve strijdig zijn met het ontwerpbestemmingsplan.
4. Onduidelijk is of kantoor en dienstverlenende bedrijven binnen de bestemming bedrijf zijn toegestaan. Als dat niet mogelijk blijkt te zijn verzoekt reclamant de bestemming te verruimen.

### Commentaar gemeente

1. Het is niet wenselijk de maximum bouwhoogte op te trekken tot 11 m'. De 10% afwijking is juist bedoeld voor gevallen waarin om architectonische of technische redenen de maximum maten te beperkt blijken te zijn. Die situatie doet zich hier voor. In de praktijk wordt deze mogelijkheid om 10% te kunnen afwijking vrijwel altijd verleend.
2. In het ontwikkelingsgebied wordt ruimte geboden voor wonen en werken. Binnen dit concept kunnen de woning en de bedrijfsruimte van verschillende eigenaren zijn en hoeft er ook geen directe relatie te zijn tussen de woning en de bedrijfsruimte.
3. Deze regel kan voor verwarring zorgen. Die maten gelden alleen voor afzonderlijke bedrijfswoningen en niet voor bedrijfs- woningen die in een bedrijfspand zijn geïntegreerd. De planregel zal worden verduidelijkt
4. Binnen het ontwikkelingsgebied wordt de vestiging van kantoren mogelijk gemaakt. De planregels in artikel 3.1 en de verbeelding zullen op dit punt worden aangepast.

<p>5. De gebruiks- en bouwregels in het ontwerpbestemmingsplan zijn helemaal toegesneden op het plan dat reclamant heeft ontwikkeld. Mocht het plan onverhoopt niet kunnen worden gerealiseerd dan zou voortzetting van het bedrijfsmatige gebruik voor de hand liggen maar het ontwerpbestemmingsplan beperkt dat. Reclamant pleit er voor de huidige bouw en gebruiksregels in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>6. Specifiek voor de atelierwoningen vraagt reclamant de mogelijkheid voor vergroting van de bedrijfsruimte over een diepte van maximaal 3,5 meter mogelijk te maken. Ook zouden dakterrassen aan de zuidzijde mogelijk moeten zijn.</p>	<p>5. Juridisch-technisch is het niet mogelijk twee verschillende bestemmingsregels met gelijke waarde op te nemen. Zou de raad dat willen dan zou het plan volgens een geheel andere systematiek moeten worden opgezet met wijzigingsbevoegdheid. Daarvoor is niet gekozen.</p> <p>6. De optionele uitbreiding is in de planregels mogelijk gemaakt in artikel 3.5 onder b. Met het perceel waarvan 50% mag worden bebouwd wordt het deel van het perceel buiten het bouwvlak bedoeld. De planregel zal zo nodig worden verduidelijkt.</p>
---	---



## Ambtshalve wijzingen (inclusief aanvulling) en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidoost

### Planregels

- in de planregels is het begrip 'voor-, zij- en achtergevellijn' gewijzigd in 'voor-, zij- en achtergevelrooilijn';
- de Algemene procedure is gewijzigd en gelijk aan die in het bestemmingsplan 'Zuidwest'. Op de voorbereiding van een afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing. Artikel 23.1 verandert en geldt alleen voor het stellen van nader eisen. Artikel 23.2 wordt vernummerd tot 23.3 en het nieuwe artikel 23.2 bevat de procedureregel afwijkingsbevoegdheden.
- artikel 3.2 onder a onder 3 is gewijzigd in die zin, dat de gestelde goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6 en 9 meter) alleen van toepassing is op afzonderlijke bedrijfswoningen.
- artikel 10.3 is gewijzigd teneinde het oprichten van erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter middels een afwijking mogelijk te maken; (*bestemming 'Tuin'*)
- aan artikel 10.3 is eveneens toegevoegd dat voor een dergelijke ontheffing de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 2,5 meter moet bedragen, zulks met uitzondering van een toegangspoort niet hoger dan 2 meter bij een inrit;
- in artikel 3.1 onder 'h' en 'i' (sb-w1 en sb-w2) is 'kantoren' toegevoegd. Dit wordt dus 'mede voor wonen, dienstverlening en kantoren'.
- in artikel 3.1 wordt toegevoegd, dat de gronden met de aanduiding 'kantoor' mede bestemd zijn voor 'kantoor'.  
Als gevolg van deze toevoeging vindt een vernummering plaats.
- In artikel 1 (Begrippen) is het volgende toegevoegd:
  - **kantoor**; een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen'.  
Als gevolg van deze toevoeging vindt een vernummering plaats.
- artikel 4.2 onder b, onder 6 is gewijzigd. De term 'bijgebouwen' is geschrapt waardoor de eis dat een bijgebouwd plat wordt afgedekt, vervalt. (*bestemming 'Gemengd'*)
- de redactie van 5.2 onder a en 6.2 onder a, (*Groen - 1 en Groen - 2*) is ten behoeve van de leesbaarheid gewijzigd
- Aan artikel 8.1 (Maatschappelijk) is een nieuw lid 'f' toegevoegd: betreffende de specifieke vorm van gebruik:
  - f. 'specifieke vorm van maatschappelijk – kwekerij': voor een kwekerij met productiegebonden detailhandel.
- In artikel 1 (Begrippen) is het volgende toegevoegd:

- **kwekerij**; een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;
  - **productiegebonden detailhandel**: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- in artikel 11.1 onder i is het woord ‘garageboxen’ vervangen door ‘garage’ omdat die term wordt gebruikt op de verbeelding. (*bestemming ‘Verkeer’*)
  - artikel 13.2 onder b, onder 6 is gewijzigd. De term ‘bijgebouwen’ is geschrapt waardoor de eis dat een bijgebouwd plat wordt afgedekt, vervalt. (*bestemming ‘Wonen’*)
  - artikel 13.5 onder a, b en c is gewijzigd. Sub b. is geschrapt. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel vervalt daardoor. Sub a. en c. worden wat oppervlakte eisen gelijk gesteld (max 50% tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>). De locatie-eis van sub c is geschrapt. Door het schrappen van sub b is sub c vernummerd naar sub b. (*bestemming ‘Wonen’*)
  - artikel 4.5 onder a, b en c is gewijzigd. Sub b. is geschrapt. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel vervalt daardoor. Sub a. en c. worden wat oppervlakte eisen gelijk gesteld (max 50% tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>). De locatie-eis van sub c is geschrapt. Door het schrappen van sub b is sub c vernummerd naar sub b. (*bestemming ‘Gemengd’*)
  - voor de bestemmingen Waarde – Archeologie – 1, 2 en 3 (artikelen 14, 15 en 16) worden de planregels enigszins gewijzigd en conform de betreffende planregels van bestemmingsplan ‘Zuidwest’ .

## Verbeelding

- De plangrens is in de zuidoostelijk hoek enigszins verschoven waardoor tot de kant van de bermsloot van de A9
- Ypesteinerlaan 65-103: de hoogtescheidende en de maximum bouwhoogte van 3 m’ aan de achterzijde vervalt n.a.v. zienswijze. Twee bouwlagen is daardoor over de gehele diepte en breedte van de woning mogelijk.
- bouwvlak Rondelaan 30 is vergroot
- Een hoogtescheidende lijn is aangebracht bij De Burcht 4 t/m 13
- Het bouwvlak op het perceel Warmoezierslaan 2 is vergroot en een aanduiding is toegevoegd dat het maximum aantal woningen ‘2’ bedraagt.
- Op het bedrijventerrein Oosterzij is de functieaanduiding (bw) ‘bedrijfswoning’ toegevoegd aan gronden aan de Handelsweg en de Oosterzij
- Het bouwvlak op het perceel Oosterzijweg 31 is vergroot tot de lijn van de bebouwing aan de Oosterzijweg.
- De functieaanduiding (pa) ‘park’ is toegevoegd aan de bestemming ‘Maatschappelijk’ ter plaatse van de voormalige varkensstal op het oostelijk deel van het GGZ-terrein.
- De functieaanduiding (sm-kw) ‘kwekerij’ is toegevoegd aan de bestemming ‘Maatschappelijk’ ter plaatse van de plantenkas op het noordoostelijke deel van het GGZ-

terrein.

Het overzicht van functieaanduidingen op de verbeelding wordt op dit punt ook aangevuld.

- Op het perceel Kennemerstraatweg 436 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van gebruik textielreinigingsbedrijf' vervangen door functieaanduiding (b≤3) 'bedrijf tot en met categorie 3'.
- De bestemming van de percelen Kanaalweg 7 en 9 is gewijzigd in 'Wonen'
- Rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie is een geurzone opgenomen
- Het tracé van de 50kV kabel naar het transformatiestation aan de Handelsweg is ingetekend met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'
- De functieaanduiding (k = kantoor) is toegevoegd aan de bestemming (Bedrijf -B-) binnen de ontwikkelingslocatie Oosterzij met uitzondering van de locaties met de functieaanduidingen sb-w1 en sb-w2. Binnen deze functieaanduidingen is in de planregels al voorzien in de mogelijkheid tot vestiging van een kantoor.
- De bouwhoogte van het bedrijfspand achter Kennemerstraatweg 536 met de bestemming 'Gemengd' is vastgesteld op 10 meter. De goothoogte (6 meter) blijft gelijk.