SCHENKEVELD. advocaten

Alkmaar | Paardenmarkt 1 | Postbus 172 | 1800 AD Alkmaar | t (072) 514 46 66 | www.schenkeveldadvocaten.nl
Hoorn | Van Dedemstraat 5 | Postbus 2300 | 1620 EH Hoorn | t (0229) 21 28 15 | www.schenkeveldadvocaten.nl
Amsterdam | Apollolaan 99 | 1077 AN Amsterdam | t (020) 333 80 50 | www.schenkeveldadvocaten.nl

INGEKOMEN 14 DEC 2022

AANTEKENEN
Aan de leden van de gemeenteraad van Heiloo
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Ook per e-mail: sandrajager@debuch.nl

Alkmaar, 13 december 2022

Advocaat: Mevrouw mr. E.C.W. van der Poel
Rechtstreeks telnr. : 072-5144604
e-mail: i.vanderpoel@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : **Blom / Woongraag**
Dossier : 00093619/IP /UP
Uw ref. : -

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Duinzicht

Geachte leden van de raad,

Namens cliënt, de heer E. Blom, wonende te Westerweg 373 (1852 PR) te Heiloo, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

1 Inleiding

Door het college van burgemeester en wethouders van Heiloo (hierna: **'het college'**) is op 3 november 2022 het ontwerpbestemmingsplan Duinzicht ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging voor realisatie van een woningbouwplan met in totaal 56 woningen. Cliënt kan zich niet verenigen met voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

2 Waarom cliënt zich niet kan verenigen met het ontwerpbestemmingsplan

Zoals bekend stelt de raad op grond van artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Cliënt meent dat het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 5/2013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

netlaw

2.1 Korte achtergrondschets

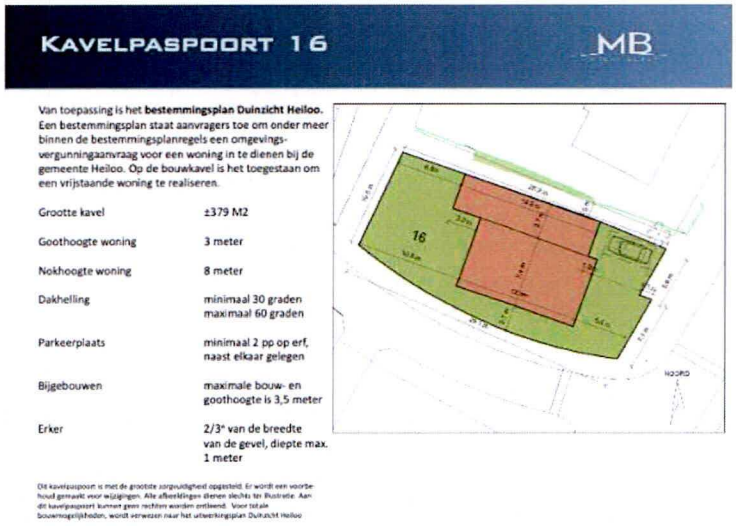
Cliënt woont aan de Westerweg 373 te Heiloo dat is gelegen op het kadastrale perceel Heiloo, sectie E, nr. 1819. Aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich een groene poort, waar cliënt gebruik van maakt om met en zonder zijn motor door heen te gaan. De zuidzijde van het perceel van cliënt grenst aan het plangebied. Op dit moment wordt het perceel aan die zijde begrenst met een drietal parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de doodlopende weg "De Kwekerij" en met een naastgelegen parkeerterrein. Cliënt begrijpt dat de wens bestaat om tot ontwikkeling van het plangebied te komen. Daarom is cliënt ook in overleg getreden met de initiatiefnemers. Cliënt heeft steeds duidelijk gecommuniceerd aan de initiatiefnemers dat cliënt ongehinderd gebruik wenst te maken van de poort, zoals hij dat nu ook doet. Een ander punt voor cliënt is dat de voorgenomen bebouwing niet te dicht tegen het perceel van cliënt gesitueerd mocht worden. Ook dit heeft cliënt duidelijk gecommuniceerd naar de initiatiefnemers.

Tot zijn verbazing ziet cliënt zich geconfronteerd met een plan, dat niet aansluit op de besprekingen die hij heeft gehad met de initiatiefnemers en bovendien niet voldoet aan de door cliënt geuite wensen. Daarbij heeft de initiatiefnemer een samenvatting van de besprekingen met cliënt bijgevoegd die geen recht doet aan de gevoerde besprekingen. Bij e-mailbericht van 19 september 2022 is namens cliënt de brief aan de initiatiefnemer, Woongraag toegezonden aan de gemeente. Bijgaand treft u deze email **(bijlage 1)** met de brief d.d. 9 september 2022 aan **(bijlage 2)**. In deze brief staat duidelijk opgenomen dat het relaas van Woongraag niet correct is en er wordt verzocht om deze brief mee te nemen in de voorbereiding van het bestemmingsplan. Er wordt uitdrukkelijk geen toestemming verleend om de samenvatting die Woongraag heeft gemaakt te gebruiken. Tot grote verbazing van cliënt is echter alleen de brief van Woongraag met de samenvatting meegenomen bij de voorbereiding. Deze brief is zelfs op ruimtelijke plannen gepubliceerd.

Aan cliënt is door Woongraag sinds 16 juni 2021, al meer dan een jaar, in de onderhandelingen voorgespiegeld dat de woning op het midden van het perceel wordt gerealiseerd. Op alle afbeeldingen was de woning op een plek midden in het perceel afgebeeld. Op het moment dat bijna overeenstemming is bereikt, wordt ineens het bouwvlak verschoven naar de rand van het perceel. Onderstaand staat de afbeelding weergegeven. Het enige aspect was nog de breedte van het pad.



Tot grote verbazing van cliënt werd onderstaand kavelpaspoort toegezonden.



KAVELPASPOORT 16 MB

Van toepassing is het **bestemmingsplan Duinzicht Heiloo.** Een bestemmingsplan staat aanvragers toe om onder meer binnen de bestemmingsplanregels een omgevingsvergunningaanvraag voor een woning in te dienen bij de gemeente Heiloo. Op de bouwkavel is het toegestaan om een vrijstaande woning te realiseren.

Grootte kavel	±379 M2
Goothoogte woning	3 meter
Nokhoogte woning	8 meter
Dakhelling	minimaal 30 graden maximaal 60 graden
Parkeerplaats	minimaal 2 pp op erf, naast elkaar gelegen
Bijgebouwen	maximale bouw- en goothoogte is 3,5 meter
Erker	2/3e van de breedte van de gevel, diepte max. 1 meter

Dit kavelpaspoort is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. Voor totale bouwmogelijkheden, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Duinzicht Heiloo

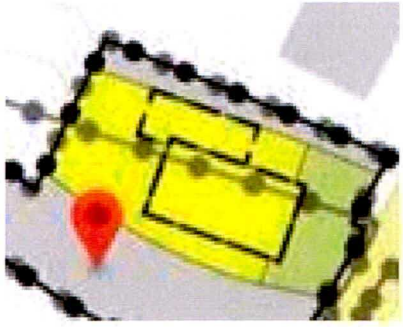
Woongraag stelt dat het deel aan de bovenzijde van het perceel wat grenst aan het pad naast het perceel van cliënt ook vergunningvrij kan worden gerealiseerd op het moment dat het bouwvlak in het midden van het perceel komt. Dit standpunt is niet correct. Ervan uitgaande dat de voorgevel aan de noordzijde ligt waar nu de auto staat ingetekend betreft het ingetekend stuk naast het hoofdgebouw het zij-erf. Het achtererfgebied loopt vanaf de zijgevel van het huis en dan evenwijdig daaraan. Alleen in het achtererfgebied kan vergunningvrij worden gebouwd.

Daarbij is van belang dat naar verwachting per 1 juli a.s. de Omgevingswet in werking treedt. Het bouwen is vanaf dat moment een vergunningplichtige omgevingsplanactiviteit dat niet valt onder de regels van de bruidsschat.

Cliënt wil graag voor het bestemmingsplan aansluiten bij de regeling voor het vergunningvrij bouwen waardoor vergunningvrij bijgebouwen in het achtererf kunnen worden gebouwd en niet in het zijerf. Onder punt 3 staan nog andere oplossingen die cliënt voor ogen heeft.

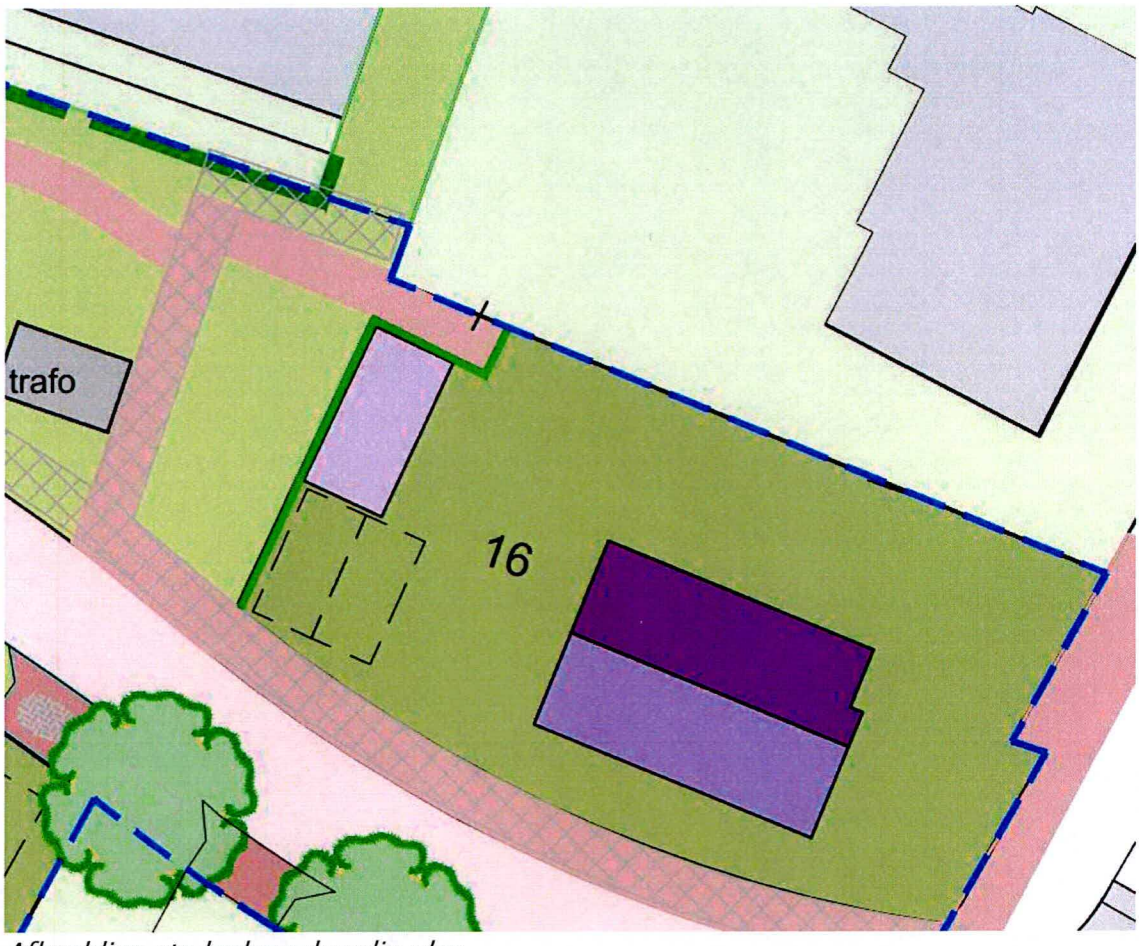
2.2 Bebouwing te dicht op cliënt zijn perceel

Bij het ontwerpbestemmingsplan is zoals op het stedenbouwkundig plan en het matenplan voorzien in bebouwing dicht tegen de woning van cliënt aan. Cliënt doelt dan op de woning gelegen op kavel nummer 16. Kavel 16 krijgt de bestemming Wonen, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.

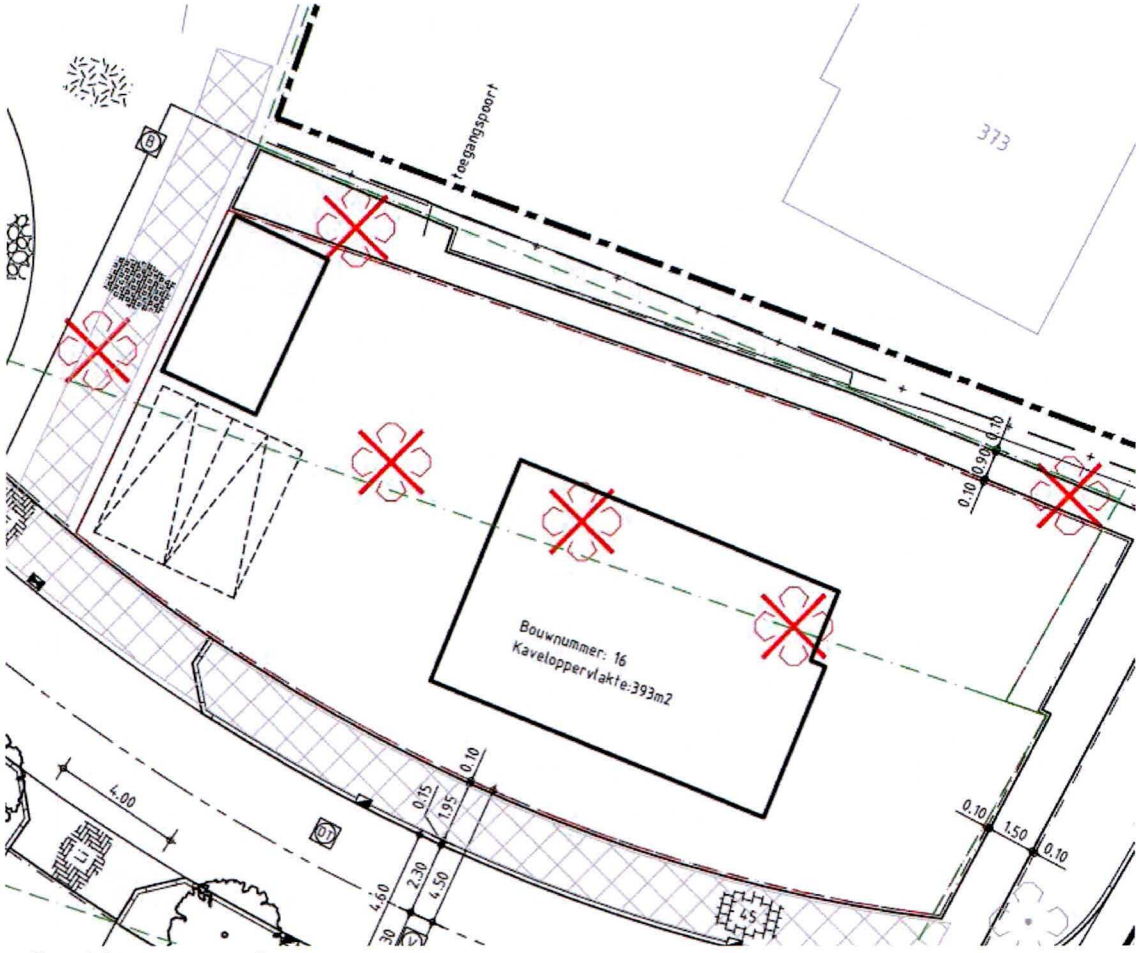


Op de kavel is een bouwvlak ingetekend voor het hoofdgebouw, daarnaast is er een bouwvlak ingetekend voor een bijgebouw. Dat bouwvlak grenst direct aan een smal pad die een scheiding vormt tussen het perceel van cliënt en kavel 16. Cliënt is van mening dat bebouwing zo dicht op zijn perceel een inbreuk vormt op zijn woon- en leefklimaat. Ten eerste is het pad tussen het perceel van cliënt en kavel 16, slechts 1.5m breed. Dat geeft naar het oordeel van cliënt een enorme schaduwwerking, waardoor dit pad veranderd in een donkere steeg. Voorts is cliënt van mening dat een bijgebouw met een bouwhoogte van 3,5m hoog is een ontoelaatbare inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat van cliënt.

Overigens valt het cliënt op dat ten aanzien van kavel 16 tussen de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig/matenplan een verschil bestaat. Op het stedenbouwkundig plan is te zien dat het bijgebouw naar het westen is geschoven, 90 graden is gedraaid en vrijstaand is. Zoals op onderstaande afbeeldingen is te zien.

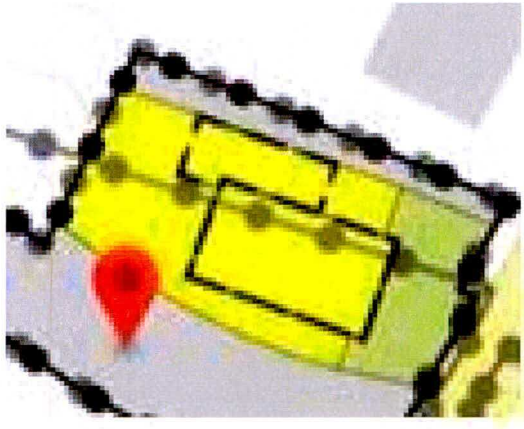


Afbeelding stedenbouwkundig plan



Afbeelding matenplan

Terwijl op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan het bijgebouw aangebouwd is aan het hoofdgebouw. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Cliënt gaat er daarbij vanuit dat de verbeelding onjuist is en de verbeelding aldus wordt aangepast dat deze overeenkomt met het stedenbouwkundig plan en het matenplan.

3 Welke oplossingen ziet cliënt

Namens cliënt is zojuist uiteengezet waarom hij het huidige plan ruimtelijk gezien onaanvaardbaar acht. Cliënt is zoals al is aangegeven niet tegen de ontwikkeling als zodanig en geeft uw raad daarom de volgende handreikingen om toch te komen tot een voor cliënt een ruimtelijk aanvaardbaar plan, waarbij de woningbouwontwikkeling toch doorgang kan vinden. Daarbij vindt cliënt het evenals uw raad in de door uw vastgestelde Structuurvisie 2030 belangrijk dat het plan voorziet in een goede balans tussen rood (bebouwing), groen (plantsoenen, bos, agrarische gebied etc.), blauw (oppervlaktewater) en grijs (infrastructuur).

De onderstaande alternatieven zijn aangegeven op voorkeursvolgorde.

3.1 Alternatief 1: Bebouwing en ontsluiting op terrein Duinzicht

Cliënt geeft als eerste oplossing mee om De Kwekerij als straat te handhaven. De bebouwing van kavel 16 vindt dan plaats op het terrein van Duinzicht. Dat is gezien de situering van de overige vrijstaande woningen ook vrij logisch.

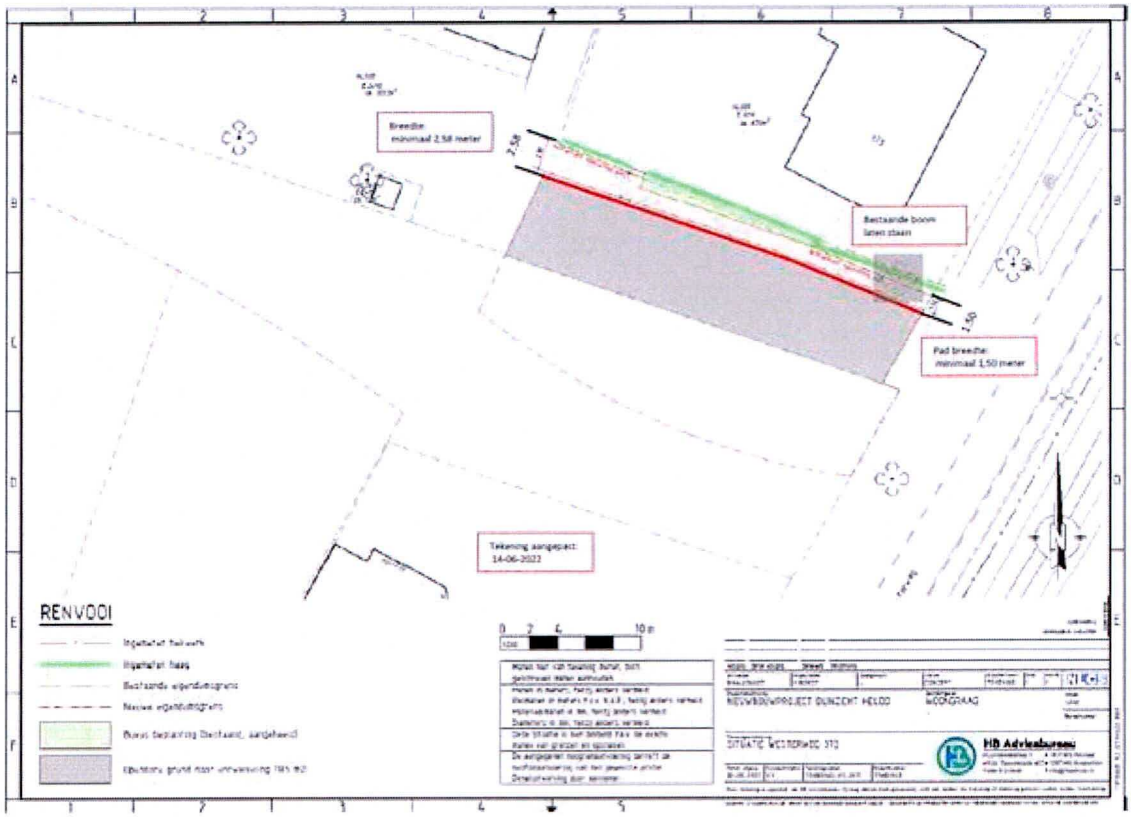
Zoals in de door uw raad vastgestelde Welstandsnota is opgenomen is Heiloo van oorsprong een lintdorp. Dit gegeven is ook terug te zien in de lintvormige bebouwing. Ook in de straat van cliënt is de lintvormige bebouwing duidelijk zichtbaar, dat is door uw raad op pagina 7 en 23 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zuid West" als zodanig ook erkend. Door de situering van vrijstaande woning op kavel 16 wordt die lint doorbroken. Het ligt daarom veel meer voor de hand om de vrijstaande woning naar het zuiden te verplaatsen, zodat deze woning tezamen met de geplande twee-onder-een kap vrijstaande woningen een lint vormt. Kavel 16 komt dan dus te liggen naast kavel 15. Gevolg is dat het dan ook niet nodig is om de huidige straat De Kwekerij aan te passen. Deze straat kan dan zoals nu een autoluwe straat blijven. Op deze manier is voor cliënt en de toekomstige bewoners een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd.

3.2 Alternatief 2: Kavel 16 blijft conform het kavelpaspoort

Cliënt heeft daarnaast nog een tweede alternatief. In dat geval blijft de kavelindeling van kavel 16 zoals dat volgt uit het zojuist weergegeven matenplan. Dit dient u dan planologisch als volgt te regelen.

In de eerste plaats dient het bijgebouw zoals dat nu op de verbeelding is ingetekend verplaatst te worden naar het westen zoals dat op het matenplan te zien is. Vervolgens dient dan het perceel rondom de woning en het bijgebouw als Tuin bestemd te worden, zoals dat in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld. Op die manier is het niet toegestaan om vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen, omdat er geen

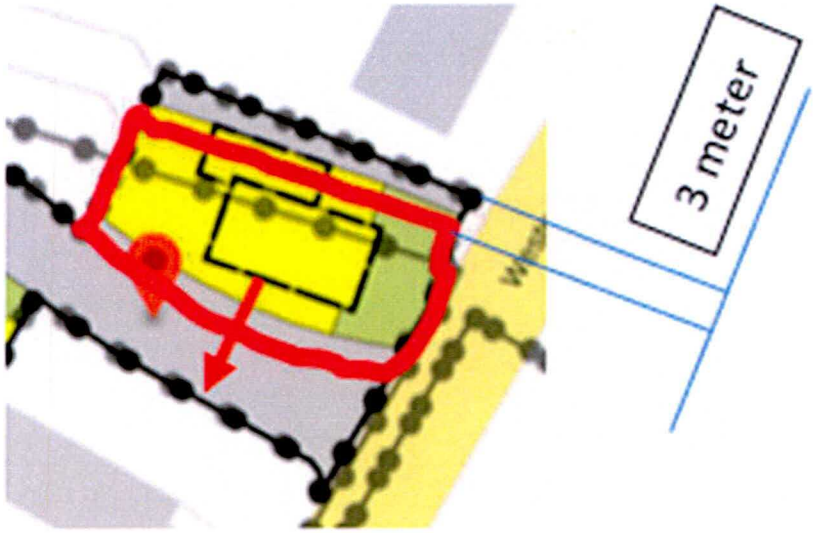
sprake is van een erf in de zin van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het pad tussen kavel 16 en het perceel van cliënt dient dan vervolgens via de bestemming Verkeer minimaal 1,5 meter te zijn. Zoals te zien is op onderstaande tekening:



4 Alternatief 3: Kavel 16 blijft conform verbeelding bestemmingsplan

Cliënt kan zich als de eerste twee opties niet mogelijk zijn, ook vinden als de bebouwing op kavel 16 conform de verbeelding van het plan is en blijft. U kunt dat doen door het perceel rondom de woning en het bijgebouw de bestemming Tuin toe te kennen, zoals dat in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld. Op die manier is het niet toegestaan om vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen, omdat er geen sprake is van een erf in de zin van Bijlage II van het Bor.

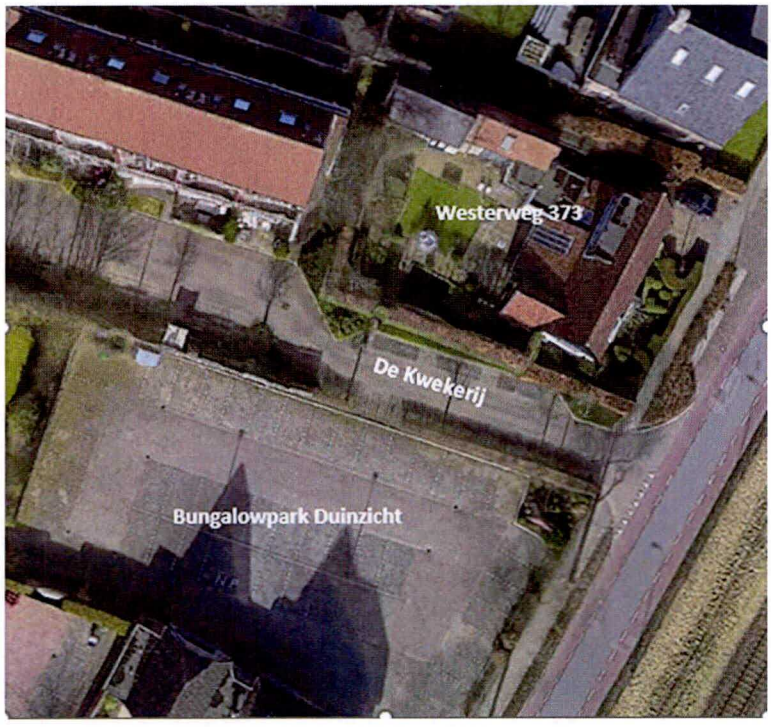
Daarnaast wenst cliënt dat de kavel in zijn geheel naar het zuiden wordt opgeschoven. Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding



Het gevolg is dat er dan een pad van 3 meter ontstaat. Cliënt heeft op die manier minder zicht op de bebouwing op en hij kan gebruik blijven maken van de poort om met zijn motor en/of aanhanger zijn perceel te verlaten. Daarnaast ontstaat er geen donkere steeg, als het pad 3 meter breed is.

5 Bezonning

Zoals op onderstaande afbeelding goed te zien zorgt bebouwing voor schaduwwerking. Een ander is ten aanzien van de bestaande bebouwing op onderstaande afbeelding goed te zien.



In het geval uw raad voornemens is een bestemmingsplan vast te stellen waar nieuwe bebouwing wordt toegelaten, dient ook door uw raad onderzocht te worden of die bebouwing leidt tot zodanige schaduwwerking op cliënt zijn perceel, dat sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening.[1] Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een bezonningsstudie die dat inzichtelijk maakt, daarmee is het ontwerpbestemmingsplan niet voorbereid met de op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereiste zorgvuldigheid.

6 Conclusie

Er wordt verzocht om deze zienswijze over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

7 Tot slot

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze u tijdig bereikt, stuur ik de zienswijze per aangetekende post en op voorhand per e-mail toe.

Met vriendelijke groet,



E.C.W. van der Poel

[1] ABRvS 1 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1525 & ABRvS 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:131

SCHENKEVELD. advocaten

Bijlage 1

Anouk Zweed (Schenkeveld Advocaten)

Van: Ilse van der Poel (Schenkeveld Advocaten)
Verzonden: maandag 19 september 2022 17:40
Aan: sandrajager@debuch.nl
Onderwerp: Plan Duinzicht
Bijlagen: Brief aan Woongraag ()_02847183 - PDF_02849272.PDF

Geachte mevrouw Jager,

In bovenvermelde zaak heb ik geprobeerd om met u contact op te nemen over het plan Duinzicht namens mijn cliënt de heer Blom (wonende aan de Westerweg 373). Ik hoorde dat u tot en met eind september afwezig bent met vakantie. Bij de receptie van de gemeente is onbekend door wie u wordt vervangen. Wellicht leest u deze e-mail en kunt u mij laten terugbellen door uw vervanger? Bijgaand treft u de bewaren aan. Het bezwaar ziet op het feit dat er een bijgebouw over een lengte van bijna 15 meter met een hoogte van 3,5 meter is ingetekend op de verbeelding en op de kavelkaart. Cliënt kreeg dit pas onlangs te horen. Het argument dat sprake is van vergunningvrij bouwen gaat niet op. Dan zou er op de verbeelding geen bouwvlak aangeduid hoeven worden. Ik verwijs u kortheidshalve naar de brief.

Met vriendelijke groet,
Ilsevan der Poel
Advocaat

SCHENKEVELD advocaten
Volg ons op
Paardenmarkt 1|Postbus 172|1800 ADAlkmaar
www.schenkeveldadvocaten.nl
072-5144604 06-44112587

SCHENKEVELD. advocaten

Bijlage 2

SCHENKEVELD. advocaten

Alkmaar | Paardenmarkt 1 | Postbus 172 | 1800 AD Alkmaar | t (072) 514 46 66 | www.schenkeveldadvocaten.nl
Hoorn | Van Dedemstraat 5 | Postbus 2300 | 1620 EH Hoorn | t (0229) 21 28 15 | www.schenkeveldadvocaten.nl
Amsterdam | Apollolaan 99 | 1077 AN Amsterdam | t (020) 333 80 50 | www.schenkeveldadvocaten.nl

Woongraag
t.a.v. de heer Twisk en de heer Trauschke
Rijksweg 102
1906 BK LIMMEN

Per e-mail: ptr@woongraag.nl

Alkmaar, 9 september 2022

Advocaat: Mevrouw mr. E.C.W. van der Poel
Rechtstreeks telnr. : 072-5144604
e-mail: i.vanderpoel@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : **Blom / Woongraag**
Dossier : 00093619/IP /JO
Uw ref. : -

Geachte heren,

De heer E. Blom heeft mij uw e-mails met correspondentie ter hand gesteld en heeft aan mij gevraagd om u van een reactie te voorzien. Onderstaand treft u deze reactie aan.

U heeft aan cliënt gevraagd of het document "Overzicht afstemming en gemaakte afspraken met de familie Blom Westerweg 373" aan de gemeente ter hand mag worden gesteld. Cliënt geeft daar geen toestemming voor. Dat licht ik toe.

In uw bericht heeft u de overleggen samengevat op een wijze die niet overeenkomt met hetgeen is besproken. Uiteraard staat het u wel vrij om de e-mailberichten zonder de samenvatting samen met deze brief toe te zenden.

Onderstaand zal ik kort uiteenzetten wat de achtergrond is van deze zaak en wat de wensen van cliënt zijn.

Op dit moment woont cliënt naast een parkeerterrein met een doodlopende weg met weinig verkeer. Cliënt begrijpt dat de wens bestaat om tot ontwikkeling van het perceel te komen. Dit is de reden dat hij met u in overleg is gegaan.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 5/2013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

netlaw

Bij de eerste opzet van het plan kon cliënt in het geheel niet meer door zijn poort terwijl hij daar wel met zijn motor en andere zaken in en uit wil gaan. Dat de parkeerplaatsen niet meer bereikbaar zijn en de parkeerplaatsen zouden verdwijnen is overigens nooit een punt geweest voor cliënt. Hij begrijpt dat dit gebeurt.

Afbeelding met pad en weg. Het pad dient behouden te blijven en de weg zou aan de andere zijde komen.



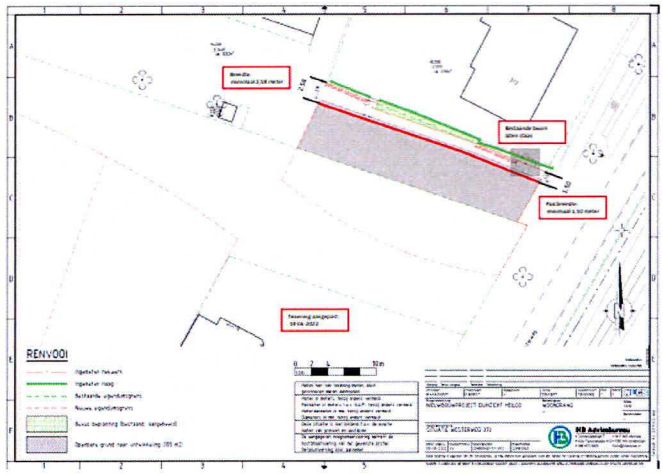
Woongraag heeft vervolgens het pad zoals dat naast de woning van cliënt was ingetekend weggehaald. Dit was echter juist niet de wens van cliënt. De wens van client was dat alleen de weg zou worden verwijderd. Vervolgens is dan ook gesproken over een te realiseren pad tussen de woning van cliënt en de nieuw te bouwen woning met nummer 16 op de kaart.

Er is gesproken over een voetpad langs het perceel van drie meter breed. Het voetpad zoals dat destijds is ingetekend zou dan ingetekend blijven waarbij de weg naar de onderzijde van het perceel zou gaan. Dit is naar het oordeel van cliënt een goede oplossing. Er zijn ook nog tekeningen uitgewisseld waarbij vervolgens bleek dat dit voetpad op het perceel van cliënt deels zou worden gerealiseerd. Dat is echter niet de wens van cliënt. Er is voldoende ruimte om het voetpad op het perceel van de ontwikkeling van Woongraag te realiseren. Cliënt was hierover in goed overleg met u. er zijn daarna ook nog diverse tekeningen van de weg uitgewisseld waarna cliënt akkoord heeft gegeven met voorbehoud van het breedte van het pad en het kavelpaspoort.

Afbeelding met het pad en de weg op de juiste plek

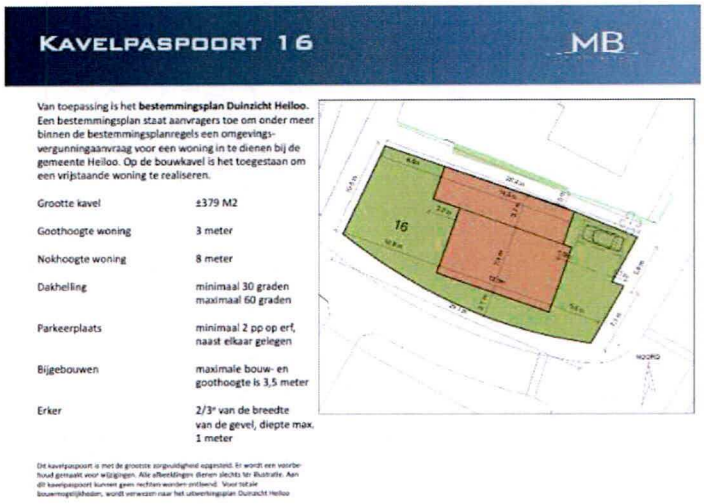


Mailbericht van de heer Blom aan Woongraag dd. 14 juni om 9.47 uur
"Beste Peter, Bedankt voor jullie bericht. De breedte van het pad is echter voor ons essentieel. Ik heb een en ander nogmaals op de tekening aangegeven. Breedte van het pad en de minimale toegankelijkheid aan de achterzijde bij onze poort.
Wanneer jullie het kavelpaspoort van de nieuw te ontwikkelen naastgelegen kavel gereed hebben en we zijn het eens over zicht, hoogtes etc. en we zijn het eens over het pad kunnen wij akkoord gaan."



Tot grote verrassing van cliënt werd de kavelkaart toegezonden. In tegenstelling tot alle andere afbeeldingen die cliënt tot op dat moment had gehad waarbij het hoofdgebouw in het midden van het perceel was gesitueerd, is het bouwvlak van het hoofdgebouw op de erfgrens van het nieuwe perceel verplaatst. Dit over een lengte van bijna 15 meter met een hoogte van wel 3,5 meter. Dit is onbespreekbaar en ook onbegrijpelijk.

Aan cliënt wordt sinds 16 juni 2021, al meer dan een jaar, in de onderhandelingen voorgespiegeld dat de woning op het midden van het perceel wordt gerealiseerd terwijl, op het moment dat bijna overeenstemming is bereikt, ineens het bouwvlak wordt verschoven naar de rand van het perceel.



KAVELPASPOORT 16 MB

Van toepassing is het **bestemmingsplan Duinzicht Heiloo.** Een bestemmingsplan staat aanvragers toe om onder meer binnen de bestemmingsplanregels een omgevings-vergunningaanvraag voor een woning in te dienen bij de gemeente Heiloo. Op de bouwkavel is het toegestaan om een vrijstaande woning te realiseren.

Grootte kavel	±379 M2
Goothoogte woning	3 meter
Nokhoogte woning	8 meter
Dakhelling	minimaal 30 graden maximaal 60 graden
Parkeerplaats	minimaal 2 pp op erf, naast elkaar gelegen
Bijgebouwen	maximale bouw- en goothoogte is 3,5 meter
Erker	2/3e van de breedte van de gevel, diepte max. 1 meter

Uw stelling dat het deel wat grenst aan het perceel van cliënt ook vergunningvrij kan worden gerealiseerd op het moment dat het bouwvlak in het midden van het perceel komt is niet correct. Ervan uitgaande dat de voorgevel aan de noordzijde ligt waar nu de auto staat ingetekend betreft het ingetekend stuk naast het hoofdgebouw het zij-erf. Het achtererfgebied loopt vanaf de zijgevel van het huis en dan evenwijdig daaraan. Alleen in het achtererfgebied kan vergunningvrij worden gebouwd.

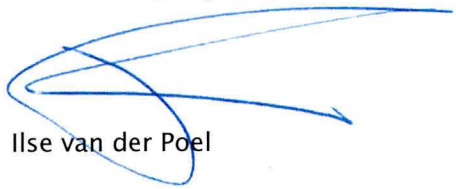
Daarbij is van belang dat naar verwachting per 1 januari a.s. de Omgevingswet in werking treedt. Het vergunningvrij bouwen is vanaf dat moment niet meer toegestaan. Cliënt gaat dan ook niet akkoord met het feit dat er nu in het kavelpaspoort staat opgenomen dat bijgebouwen kennelijk overal op het perceel mogen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 3,5 meter. Cliënt wil voor deze regeling aansluiten bij de regeling voor het vergunningvrij bouwen waardoor vergunningvrij bijgebouwen in het achtererf kunnen worden gebouwd en niet in het zijerf.

Gelet op het vorenstaande neem ik aan dat het alsnog mogelijk is om overeenstemming te bereiken met cliënt. Ik wil u verzoeken om daarover contact op te nemen.

Mocht u dat niet doen dan dient dit bericht ook aan de gemeente te worden gestuurd. Graag ontvang ik een afschrift van deze correspondentie. Als ik dat niet ontvang dan zal

ik deze brief zelf aan de gemeente toesturen. Graag ontvang ik binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Ilse van der Poel