

Bestemmingsplan Sint Pancras

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Sint Pancras

Vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2013
Vastgesteld door gemeenteraad. d.d.

Inleiding

Op 13 november 2012 het College van burgemeester en wethouders besloten om in te stemmen ontwerp-bestemmingsplan Sint Pancras.

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan Sint Pancras vanaf 21 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instantie en personen hebben gereageerd:

1. Provincie Noord-Holland te Haarlem
2. Bewoners 't Zuiderlaantje 1 te Sint Pancras
3. Bewoners A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras
4. Exploitatie en Projektontwikkeling Maatschappij Brolan BV en Van De Ridder BV A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras
5. Bewoners Kieft 2, 8, 6 te Sint Pancras
6. Dorpshuis De Geist, Vinkenlaan 7 te Sint Pancras
7. Particulier handelend onder de naam Dorpsplatform Sint Pancras, A.V.H. Destreelaan 78 te Sint Pancras
8. Bewoners Bovenweg 79 te Sint Pancras
9. Adviesbureau Baars voor Bouwfysica en Bouwkunde namens eigenaar Bovenweg 87 te Sint Pancras
10. Bewoners A.V.H. Destreelaan 76/bewoner Magnolialaan 2 en tevens namens de bewoners Magnolialaan 5,7,8,en 3 te Sint Pancras
11. De Vastgoed Adviseur Industrierrein namens eigenaren Bovenweg 151 te Sint Pancras
12. Broekman Makelaars namens eigenaren Benedenweg 144 en Gedempte Veert 143 te Sint Pancras
13. Zie punt 5
14. Zie punt 5
15. Bewoners A.V.H. Destreelaan 97 te Sint Pancras
16. Bewoner Kuifeend 20 te Broek op Langedijk en bewoner A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras
17. Bewoner Twuyverweg 33 te Sint Pancras
18. Leesberg Advocaten namens bewoners Benedenweg 186 te

Sint Pancras

19. Bewoners Bovenweg 1 te Sint Pancras
20. Bewoner Kieft 10 te Sint Pancras
21. Bewoners Twuyverweg 3 te Sint Pancras
22. Eigenaren Benedenweg 50 te Sint Pancras
23. Bewoner Benedenweg 48 te Sint Pancras
24. Rombout Beheer v.o.f., Reigerlaan 1 te Sint Pancras
25. Bewoner Benedenweg 74 te Sint Pancras
26. ARAG namens bewoners van Boeterslaan 1 te Sint Pancras
27. Bewoner Bovenweg 312 te Sint Pancras

Ad 1. Provincie Noord-Holland te Haarlem

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|---|---|---|
| <p>Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen aan de Kieft te Sint Pancras, zonder dat nut en noodzaak is aangetoond. In de artikelen 13 en 14 van de Provinciale ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is vastgelegd dat <u>niet</u> buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) mag worden gebouwd. Het plangebied behorende bij de wijzigingsbevoegdheid valt echter buiten het BBG en maakt onderdeel uit van een groenzone tussen het Zuideinde van Sint Pancras en Kanaal Alkmaar –Kolhorn. Door de provincie wordt voorgesteld de planregel 31.2.6 te schrappen of nut en noodzaak aan te tonen voor de bouw van 3 woningen aan de Kieft. Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de PRVS dan wordt een reactieve aanwijzing conform artikel 4.2 Wro overwogen.</p> | <p>De drie betreffende woningen liggen 'buiten het bestaand bebouwd gebied'. De wijzigingsbevoegdheid zullen wij om die reden van de verbeelding verwijderen.</p> <p>De initiatiefnemer van de ontwikkeling wil een aparte procedure starten om nut en noodzaak aan te tonen voor deze 3 woningen. Indien de provincie ontheffing heeft verleend aan het plan waarbij nut en noodzaak voldoende is aangetoond, zal hiervoor eventueel een zelfstandige bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.</p> | <p>Wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 3 woningen aan de Kieft te verwijderen.</p> |

Ad 2. Bewoner 't Zuiderlaantje 1 te Sint Pancras

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|---|---|---|
| <p>In de "Notitie Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras", vastgesteld door de raad op 5 juli 2005, zijn locaties aangewezen waar eventueel woningen kunnen worden gebouwd. Hiervoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ook het perceel hoek Twuyverweg/Spanjaardsdam te Sint Pancras is aangewezen als locatie voor een woning. De indiener van de zienswijze verzoekt deze wijziging dan ook voor zijn perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan Sint Pancras.</p> | <p>Er is op 5 juli 2005, voorafgaande aan de besluitvorming over de "Notitie Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras", een amendement ingediend om woningbouw niet toe te staan op het perceel hoek Twuyverweg/Spanjaardsdam omdat het inrichtingsplan Twuyverweg nog niet geheel duidelijk was. Voor de ontsluiting van de nieuwbouwwijk Twuyverhoek was geen rotonde op de Twuyverweg/Spanjaardsdam benodigd, waardoor uitvoering kan worden gegeven aan het raadsbesluit. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zal worden meegewerkt aan de bouw van een woning. De voorgevelrooilijn (aan de Twuyverweg) dient de straat en het lint te volgen. Bijgebouwen aan de zijde van de Spanjaardsdam zijn niet toegestaan.</p> | <p>Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de bouw van een woning aan de Twuyverweg naast nr 51 te Sint Pancras. Als voorwaarde wordt opgenomen dat de voorgevelrooilijn (aan de Twuyverweg) de straat en het lint dient te volgen. Voor het overige zijn de regels voor Wonen – Vrijstaand hierop van toepassing.</p> |

| Ad 3. Bewoner A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras | | |
|--|--|---|
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Voor een deel ligt op het perceel A.V.H. Destreelaan 76 de bestemming "Dienstverlening" in verband met kantoor aan huis. De indiener van de zienswijze verzoekt voor het gehele perceel A.V.H. Destreelaan 76 de bestemming "Wonen - Vrijstaand" op te nemen. | De bestemming "Dienstverlening" heeft voor een kantoor aan huis geen toegevoegde waarde. Immers, op grond van de (nieuwe) regels is het mogelijk een beroep/bedrijf aan huis te starten binnen een woonbestemming. Het kantoor aan huis past binnen de gestelde voorwaarden voor een beroep/bedrijf aan huis. Wij zullen dan ook de bestemming "Dienstverlening" welke deels op het perceel A.V.H. Destreelaan 76 ligt, van de verbeelding verwijderen en de bestemming "Wonen – Vrijstaand" voor dit deel opnemen. | Voor het perceel A.V.H. Destreelaan 76 de bestemming "Dienstverlening" van de verbeelding te schrappen en hiervoor de bestemming "Wonen - Vrijstaand" op te nemen. |
| Ad 4. Exploitatie en Projectontwikkeling Maatschappij Brolan BV Dijk 30 te Broek op Langedijk en Van De Ridder Beheer BV A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| <p>Rechthebbenden verzoeken tot het verhogen van het maximaal te bebouwen oppervlak van 60% naar 75% voor wijzigingsgebied 2 (centrumgebied).</p> <p>Voor het realiseren van nieuwbouw aan de Bovenweg (wijzigingsgebied 2) is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 m en 11 m. Doordat een parkeerkelder wordt gerealiseerd is het noodzakelijk een goot- en bouwhoogte toe te staan van respectievelijk 7 m en 12 m. Hierdoor kan de economisch uitvoerbaarheid van de nieuwbouw gewaarborgd worden.</p> <p>De indiener van de zienswijze verzoekt om de bouw van een vrijstaande woning met garage</p> | <p>Ruimtelijk levert het geen bezwaar op om het maximaal te bebouwen oppervlak te verhogen naar 75% voor wijzigingsgebied 2 (centrumgebied). Echter, ruimtelijk bestaat er geen mogelijkheid om in wijzigingsgebied 2, parkeren op eigen erf mogelijk te maken. Parkeerbehoefte kan slechts en moet in het wijzigingsgebied 2 dus in bouwkundige zin worden opgelost. Op basis hiervan wordt de bouwhoogte verhoogt naar 12 m.</p> <p>Voor nieuwbouw (2-1 kap, rijenwoning) wordt voor 2 bouwlagen met kap een maximale goothoogte toegepast van 6 m1. Rekening houdende met de aangrenzende woningen en winkels vinden wij een goothoogte van maximale 6 m ruimtelijk gezien het meest toepasbare. De bouwhoogte verhogen naar 12 m onder voorwaarde dat de parkeerbehoefte in bouwkundig zin moet worden opgelost in het wijzigingsgebied 2. Op basis van het voornoemde is een bouwhoogte van 12 m1 acceptabel.</p> <p>Binnen de ontwikkeling van wijzigingsgebied 2 aan de Bovenweg is het mogelijk een vrijstaande woning met garage aan de</p> | <p>In artikel 31.2.2 van de regels het bebouwingspercentage wijzigen in 75%. Ruimtelijk bestaat er geen mogelijkheid om parkeren op eigen erf mogelijk te maken. Parkeerbehoefte kan slechts en moet dus in bouwkundige zin worden opgelost.</p> <p>In artikel 31.2.2 de bouwhoogte wijzigen in 12 m.</p> <p>Binnen de bebouwingspercentage van 75% mag een vrijstaande woning ter hoogte van de Elzenlaan worden ge-</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| aan de Elzenlaan. | Elzenlaan te realiseren. De regels voor "Wonen – Vrijstaand" zijn voor deze woning van toepassing. | realiseerd. De regels voor Wonen – Vrijstaand zijn hierop van toepassing. |
|-------------------|--|---|

| Ad 5. Bewoners Kieft 2, 8 en 6 te Sint Pancras | | |
|---|---|--|
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| <p>De ingediende zienswijze betreft een pro forma zienswijze. Graag wordt de indiener op redelijke termijn uitgenodigd voor het aanvullen van inhoudelijke argumenten omtrent wijzigingsgebied voor de bouw van 3 woningen aan de Kieft.</p> <p>De indiener van de zienswijze geeft al wel aan dat in de ingediende inspraakreactie de bewoners diverse argumenten hebben aangegeven om de bouw van deze woningen tegen te gaan. Deze argumenten zijn afgewezen, dan wel onvoldoende beantwoord.</p> <p>Op basis van het Kostenbesluit van augustus 1988 is voor de bouw van de woningen aan de Kieft het volgende gesteld. De kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voortvloeiende uit de realisatie van het bestemmingsplan dienen zoveel mogelijk naar evenredigheid verkregen profijt te worden omgeslagen over die onroerende zaken die als gevolg van deze voorzieningen gebaat zijn (4 woningen aan de Kieft).</p> <p>In 2008 is een bouwverzoek afgewezen. Nu wilt u een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de bouw van 3 woningen. Vanwaar deze verandering van dit besluit?</p> <p>In 1998 heeft de raad besloten slechts 4 woningen aan de Kieft te bouwen. Een raadsbe-</p> | <p>Er bestaat geen directe aanleiding meer om de pro forma zienswijze inhoudelijk aan te vullen omdat in artikel 13 en 14 van de Provinciale ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is vastgelegd dat <u>niet</u> buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) mag worden gebouwd. Het plangebied aan de Kieft voor de bouw van deze woningen valt buiten het BBG. Dit is door de provincie Noord-Holland bevestigd. De wijzigingsbevoegdheid zullen wij van de verbeelding schrappen. Opgemerkt wordt dat het de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Kieft vrij staat om een zelfstandige ruimtelijke procedure voor deze ontwikkeling te voeren.</p> <p>Op basis van het voornoemde zullen wij niet nader ingaan op de argumenten</p> | <p>Wijzigingsgebied voor de bouw van drie woningen aan de Kieft te schrappen</p> |

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| <p>sluit dient toch altijd uitgevoerd te worden?</p> <p>Het collegebesluit van 21 juni 2011 waar de wijzigingsbevoegdheid zich op baseert, wordt nooit gepubliceerd. Voor de gemeente staat de inwoners en ondernemers centraal. Door burgers vroegtijdig te betrekken bij plannen beoogt ze burgerschap te stimuleren.</p> <p>De projectontwikkelaar schermt met een rapport van een onderzoeksbureau waaruit zou blijken dat er behoefte is aan meer vrijstaande woningen.</p> <p>Graag ontvangt de indiener van de zienswijze een toelichting op 'evenwichtiger straatbeeld', "verbetering van de ruimtelijke kwaliteit", afronding van de straat de Kieft".</p> <p>Bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 3 woningen aan de Kieft</p> <p>Om het bezwaarschrift te kunnen motiveren zien zij graag het rapport Stedenbouwkundige visie van SVP tegemoet.</p> | | |
| <p>Ad 6. Dorpshuis De Geist Vinkenlaan 7 te Sint Pancras</p> | | |
| <p><i>Ingekomen reactie</i></p> | <p><i>Gemeentelijk commentaar</i></p> | <p><i>Aanpassingen plan</i></p> |
| <p>Op basis van de notitie Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras heeft de raad ingestemd om bovenop het dorpshuis appartementen toe te staan. De indiener van de zienswijze vraagt of in de beoogde appartementen ook voorzieningen mogen plaatsvinden die passen in de doelstelling en activiteiten van dorpshuis De Geist.</p> | <p>Voor de Vinkenlaan 7 geldt de bestemming "Maatschappelijk". Dit betekent dat voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, in dit geval dorpshuis De Geist, zijn toegestaan. Een omschrijving van wat verstaan moet worden onder 'maatschappelijk' is opgenomen in de begrippenlijst genoemd in artikel 1 van de regels .</p> | <p>Geen.</p> |

| Ad 7. Particulier handelend onder de naam Dorpsplatform Sint Pancras A.V.H. Destreelaan 78 te Sint Pancras | | |
|---|---|---|
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| <p>De indiener van de zienswijze verzoekt tot preciezer beschrijving van hoofdstuk 3.4.7 in de toelichting van het bestemmingsplan over de vernieuwingen in het centrumgebied van Sint Pancras.</p> <p>Het Dorpsplatform is van mening dat in het centrumgebied moet kunnen worden afgeweken van de normale bouwhoogte en bebouwingsnormen. De indiener van de zienswijze verzoekt het maximaal toelaatbare te bebouwen oppervlak van 60% te verhogen naar 80%.</p> <p>Het platform stelt dat een goothoogte van 7 m geen afwijkende norm is in het gebied, omdat bouwhoogten per bouwlaag in de loop der jaren met 30 cm is verhoogd. Een bouwhoogte van 9 m is onvoldoende om vernieuwing te realiseren</p> | <p>Wij erkennen dat de omschrijving over de vernieuwingen in het centrumgebied van Sint Pancras te globaal is beschreven. Dit zou tot verwarring kunnen leiden. Dit zullen wij aanpassen in de toelichting.</p> <p>Ruimtelijk levert het geen bezwaar op om het maximaal te bebouwen oppervlak te verhogen naar 75% voor wijzigingsgebied 2 (centrumgebied). Echter, ruimtelijk bestaat er geen mogelijkheid om in wijzigingsgebied 2 parkeren op eigen erf mogelijk te maken. Parkeerbehoefte kan slechts en moet in het wijzigingsgebied 2 dus in bouwkundige zin worden opgelost. Op basis hiervan wordt de bouwhoogte verruimd naar 12 m.</p> <p>Voor nieuwbouw (2-1 kap, rijenwoning) wordt voor 2 bouwlagen met kap een maximale goothoogte toegepast van 6 m1. Rekening houdende met de aangrenzende woningen en winkels vinden wij een goothoogte van maximale 6 m ruimtelijk gezien het meest toepasbare. Ruimtelijk bestaat er geen mogelijkheid om in het wijzigingsgebied 2 parkeren op eigen erf mogelijk te maken. In bouwkundige zin moet dit worden opgelost. Op basis van voornoemde wordt de bouwhoogte verhoogd naar 12 m.</p> | <p>Beschrijving van hoofdstuk 3.4.7 aanscherpen.</p> <p>In artikel 31.2.2 van de regels het bebouwingspercentage wijzigen in 75%. Ruimtelijk bestaat er geen mogelijkheid om in wijzigingsgebied 2, parkeren op eigen erf mogelijk te maken. Parkeerbehoefte kan slechts en moet dus in bouwkundige zin worden opgelost.</p> <p>In artikel 31.2.2 de bouwhoogte wijzigen in 12 m.</p> |
| Ad 8. Bewoners Bovenweg 79 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| <p>De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen wijzigingsgebied 2 voor aanpassen/wijzigingen van het centrumgebied Bovenweg 69 tot en met 77. De voorgestelde bebouwingsmogelijkheden (hoogte) geeft als bijkomend effect dat de privacy door directe inzicht wordt geschonden.</p> | <p>In het geldende bestemmingsplan Dorp 1978 geldt voor Bovenweg 69 en Bovenweg 73 een goothoogte van 6 m met een maximale dakhelling van 55°. Voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is in de nieuwe situatie geen sprake van verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de panden aan de Bovenweg 71, 75,77 geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter met een maximale dakhelling van 55°. Op basis van de maximale dakhelling zou een pand gerealiseerd kunnen worden van 12 m1.</p> <p>Daarnaast heeft de raad in juli 2005 de "Notitie Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras" vastgesteld. Hierin is voor</p> | <p>Geen.</p> <p>Geen.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>In de toelichting wordt gesproken van een conserverend plan. Hiervan is geen sprake omdat met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 11 m de bebouwing gaat uitsteken boven de naburige panden.</p> | <p>de locatie Bovenweg 75/77 ingestemd met vervanging van de bestaande bebouwing. Deze dient maximaal 2 bouwlagen met een duidelijke kap te zijn. Op basis van het Bouwbesluit dient een bouwlaag 2,60 m1 hoog te zijn exclusief de constructie. Wij hanteren dan ook voor 2 bouwlagen een maximale goothoogte van 6 meter. Dit is ook als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>Er is grotendeels sprake van een conserverend plan waarbij wordt uitgegaan van de feitelijke situatie van de bestaande bebouwing. Wel zijn wij gehouden aan het door de raad vastgesteld beleid voor Sint Pancras zijnde de notitie "Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras". Deze notitie dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras waarbij mogelijke open plekken in de gemeente een woning(en) mag worden gebouwd. In deze notitie is het gebied opgenomen als wijzigingsgebied 2. Opgemerkt wordt dat voor dit wijzigingsgebied een wijzigingsplan moet worden opgesteld, voordat de ontwikkeling mag worden gerealiseerd. In het wijzigingsplan vindt een nadere belangenafweging plaats. Belanghebbenden mogen te zijner tijd op het wijzigingsplan reageren.</p> | |
| <p>De bebouwingsmogelijkheden hebben een negatieve invloed op het woongenot van de indiener van de zienswijze en zullen een gevaar vormen voor de bouwkundige kwaliteit van de huizen.</p> | <p>Zodra een wijzigingsplan wordt ingediend zullen de aspecten zoals privacy, bezonning enz. worden meegewogen in de planvorming. Voor mogelijke schade kan een planschadeverzoek worden ingediend. Deze kan worden ingediend nadat het wijzigingsplan de wettelijke procedure heeft doorlopen en is vastgesteld</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>In hoofdstuk 3.4.7 van de toelichting wordt gerefereerd aan plannen voor 900 m2 Bvo detailhandel. Een forse uitbreiding van het areaal. Hierdoor wordt het parkeren een probleem aan de Bovenweg.</p> | <p>Het draagvlak voor het winkelaanbod in Sint Pancras is beperkt, maar neemt toe door de bouw van 500 woningen in de directe omgeving. Dit biedt mogelijkheden voor een beperkte versterking van het winkelaanbod. Bovendien is vernieuwing van het centrum gewenst mede om het centrum in de toekomst aantrekkelijk te houden. Opgemerkt wordt dat geen sprake is van een toename van 900 m2 bvo. Het gebruik voor detailhandel dient te worden afgestemd op de nog beschikbare b.v.o. dat binnen het wijzigingsgebied 2 is toegestaan. Dat is totaal 900 b.v.o. inclusief de bestaande detailhandel in wijzigingsgebied 2.</p> | <p>Hoofdstuk 3.4.7 van de toelichting wordt aangescherpt.</p> |
| <p>Ondergronds parkeren betekent een extra</p> | <p>De definitie van de bouwhoogte van een bouwwerk is overeen-</p> | <p>Geen.</p> |

| | | |
|---|---|--------------|
| <p>bouwlaag, hierover wordt in artikel 31.2.2 niet gesproken.</p> | <p>komst artikel 2 als volgt beschreven. Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Gezien het voornoemde wordt ondergronds parkeren niet als extra bouwlaag gezien.</p> | |
| <p>Een ondergrondse parkeergarage heeft invloed op de ondergrond met name de grondwaterstand en grondwaterstromen. Het huis van de indiener van de zienswijze is hier gevoelig voor. De watertoets beperkt zich tot het oppervlaktewater.</p> | <p>Een mogelijke aantasting van de grondwaterstand en de grondwaterstromen maakt geen deel uit van de ruimtelijke afweging zoals die wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar dient voorzorgsmaatregelen te treffen om schade aan aangrenzende percelen te voorkomen en hiervoor de juiste vergunningen aan te vragen.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Gezien de klachten over toename verkeer op de Bovenweg is het merkwaardig dat uitbreiding van detailhandel op de Bovenweg 69 tot 77 mogelijk wordt gemaakt.</p> | <p>Het genoemd bvo van 900 m2 is een optelsom van de bestaande detailhandel, inclusief een beperkte uitbreiding van detailhandel. Op dit moment is nog niet bekend hoeveel extra bruto vloeroppervlak aan detailhandel zal toenemen. De ontwikkeling is opgenomen in de Visie op de detailhandelsstructuur, gemeente Langedijk. Aan de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied langs de Bovenweg zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden geven sturing aan de ontwikkeling.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Uit niets blijkt in het bestemmingsplan in hoeverre bij het opstellen van de wijziging van de bebouwingsmogelijkheden van artikel 31.2.2 Wijzigingsgebied 2 de belangen van omwonenden zijn meegewogen.</p> | <p>De feitelijke situatie van de bebouwing is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Sint Pancras. Voor eventueel nieuwe ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Door middel van inspraak en zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan kan op deze beoogde ontwikkeling worden gereageerd. Indien sprake is van een concreet plan dient voor dit wijzigingsgebied een wijzigingsplan worden opgesteld, voordat de ontwikkeling mag worden gerealiseerd. In het wijzigingsplan vindt een nadere belangenafweging plaats. Belanghebbenden mogen op het wijzigingsplan reageren. Mocht indiener van mening zijn dat hij schade leidt door het wijzigingsplan dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend.</p> | <p>Geen.</p> |

Ad 9. Adviesbureau Baars voor Bouwfysica en Bouwkunde namens eigenaar Bovenweg 87 te Sint Pancras

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|--|--|--|
| <p>De locatie aan de Bovenweg 87 is aangekocht om herontwikkeling mogelijk te maken. Gevraagd wordt of meerdere woningen mogen worden gerealiseerd. In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat een vrijstaande woning of 5 appartementen mogen worden gebouwd. Door de gemeente is aangegeven dat ook 5 woningen zouden kunnen binnen een volume van woning met bijgebouw.</p> | <p>In planologische zin heeft de bouw van 5 wooneenheden geen ruimtelijke consequenties omdat de afmeting van het bouwvlak Van 10 bij 15 m ongewijzigd blijft. Het perceel is ruim voldoende om parkeren op eigen erf mogelijk te maken De wijzigingsbevoegdheid zal worden aangepast zodat 5 wooneenheden ipv 5 appartementen zijn toegestaan binnen de maatvoering van een vrijstaande woning waarbij de voorgevel gericht dient te zijn op de Bovenweg. Daarnaast mogen buiten het bouwvlak bijgebouwen met een totale oppervlakte van 100 m2 worden gerealiseerd, die bij de woning(en) mogen worden betrokken. Hiervoor gelden de regels zoals deze in het nieuwe bestemmingsplan zijn gesteld. Deze bijgebouwen moeten ten minste 3 m uit de grens van het wijzigingsgebied worden gerealiseerd.</p> | <p>De wijzigingsbevoegdheid zal worden aangepast. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk een vrijstaande woning te realiseren of 5 wooneenheden binnen een bouwvlak van 10 bij 15 m waarbij de voorgevel naar de Bovenweg moet worden gericht. Bijgebouwen zullen worden toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 100 m2. Deze bijgebouwen moeten tenminste 3 m uit de grens van het wijzigingsgebied worden gerealiseerd. De regels voor "Wonen - Vrijstaand" zijn overeenkomstig van toepassing</p> |
| <p>Er is door de gemeente aangegeven dat een vrijstaande woning ook deze plek ook 5 woningen mogen worden gebouwd. Dit is niet aangegeven in het bestemmingsplan.</p> | <p>Er is door ons aangegeven dat binnen het bouwvlak van een vrijstaande woning met een oppervlakte van 10 bij 15 m, 5 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Hieraan wordt de voorwaarde gekoppeld dat parkeren op eigen erf wordt gerealiseerd. Wij zullen dit in het bestemmingsplan opnemen.</p> | <p>Zoals hierboven.</p> |
| <p>Op het achterliggende perceel met de bestemming "Tuin" wil de indiener ook wat woningen realiseren om de uitvoerbaarheid van het plan te kunnen garanderen.</p> | <p>Op 5 juli 2005 heeft de raad de notitie "Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras" vastgelegd. Hierin is de grond gelegen achter het perceel Bovenweg 87 niet opgenomen als inbreidingslocatie. Deze notitie dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras. De grond met de bestemming "Tuin" dient dus onbebouwd te blijven omdat de ruimte vrij gehouden moet worden in verband met de ruimtelijke beleving van de begraafplaats, privacy op en buiten de begraafplaats en geluidhinder van de begraafplaats. De ruimtelijke afweging die toentertijd is gemaakt is nog steeds van kracht. Wij zullen dan ook geen extra woningbouw op deze locatie toestaan.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>In het vigerende bestemmingsplan Dorp 1978 mag deze grond wel commercieel worden gebruikt.</p> | <p>In het vigerende bestemmingsplan Dorp 1978 zijn deze gronden aangewezen als "Kwekerij". Deze grond mag slechts worden bebouwd met de voor een "Kwekerij" noodzakelijke bouwwerken. De grond heeft zijn functie als "kwekerij" al jaren verloren. Commercieel gebruik op deze grond in het voorliggende be-</p> | <p>Geen.</p> |

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| <p>Verzoek voor een zesde woning grenzend aan de bestemming "Tuin" waardoor deze woning gebruik kan maken van deze tuin</p> | <p>stemmingsplan is dus ook niet toegestaan.</p> <p>Op 5 juli 2005 heeft de raad de notitie "Inbreidingslocaties bestemmingsplan Sint Pancras" vastgesteld. De raad heeft besloten dat slechts één woning is toegestaan op het perceel Bovenweg 87 te Sint Pancras. Deels is tegemoet gekomen aan de wens, door binnen de bouwmassa van één vrijstaande woning ook toe te staan dat 5 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is 'bouwen in de tweede lijn' in strijd met ons beleid "Wonen langs de Lange Dijk", dat is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Ad 10. Bewoners A.V.H. Destreelaan 76/ bewoner Magnolialaan 2 namens bewoners Magnolialaan 5,7,8, en 3 te Sint Pancras</p> | | |
| <p><i>Ingekomen reactie</i></p> | <p><i>Gemeentelijk commentaar</i></p> | <p><i>Aanpassingen plan</i></p> |
| <p>Verzoek om de UMTS zend-ontvangst installatie "bestemming "B-NV" op de locatie aan het Beverplein weg te bestemmen, waardoor een uitbreiding van de zend/ontvangstinstallatie niet meer mogelijk is.</p> | <p>De gemeente is gehouden aan de onherroepelijke bouwvergunning voor deze mast. Dit betekent dat de bouwvergunning voor deze mast reeds onaantastbaar is geworden. Gezondheidsrisico's maken geen onderdeel uit van een goede ruimtelijke afweging die gemaakt wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De Raad van State is de hoogste rechterlijke instantie in Nederland en haar uitspraken zijn bindend. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 26.1.2011 aansluiting gezocht bij het standpunt van de regering dat de voorhanden zijnde onderzoeken over UMTS masten thans geen aanleiding geven om te oordelen dat UMTS masten niet bij woonbebouwing mogen worden opgericht. Dit blijkt uit onderzoek van de Gezondheidsraad.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Verzoek om de huidige gebruiker onder de overgangsbepalingen te laten vallen en de huurovereenkomst niet meer te verlengen.</p> | <p>De UMTS mast onder het overgangsrecht plaatsen is niet mogelijk omdat beëindiging van de UMTS mast binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar niet is voorzien.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>De hoogte van de UMTS mast is in strijd met het gemeentelijk beleid. Deze mast is ca 40 m hoog, terwijl het beleid een maximale hoogte voorschrijft van 37 m.</p> | <p>Ten tijde van het verlenen van de vergunning voor de UMTS mast gold nog het 'oude beleid'. Hierin is geen maximale hoogte opgenomen. Het nieuwe beleid geeft wel een maximale masthoogte aan, namelijk 37 m. Op grond van de Wabo is het mogelijk vergunningsvrij op de bestaande UMTS mast een mast te plaatsen van maximaal 5 m hoog.</p> | <p>Geen.</p> |

| Ad 11. De Vastgoed Adviseur namens eigenaren van Bovenweg 151 te Sint Pancras | | |
|---|--|--|
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Verzoek bouw 2-1 kap woning op de locatie Bovenweg 151. | De kavelbreedte van de locatie Bovenweg 151 is 19 meter. De Deze kavelbreedte vinden wij onvoldoende om een dubbele woning te realiseren omdat sprake is van een hoeklocatie (Boeterslaan). Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan gesteld dat bouwwerken 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst om het gebied verder te verdichten. | Geen. |
| Ad 12. Broekman Makelaars namens eigenaren Benedenweg 144 en Gedempte Veert 143 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Voor de Benedenweg 144 en de Gedempte Veert 143 is voor beide percelen een bedrijfs-woning toegekend. De indiener van de zienswijze ziet graag voor beide bedrijfswoningen de bestemming "Wonen". Ook wordt opgemerkt dat het bedrijf niet is gevestigd op voornoemde percelen, maar slechts sprake is van een Holding waar administratieve handelingen plaatsvinden. | Reflectant vraagt om een woonbestemming. Doordat al tientallen jaren geen bedrijf meer gevestigd is op deze percelen vinden wij het gerechtvaardigd om de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in "Wonen – Vrijstaand". De bedrijfsbestemming zal dan ook van de verbeelding worden verwijderd. | Voor het perceel Benedenweg 144 en Gedempte Veert 143 de bestemming "Bedrijf" te schrappen en hiervoor de bestemming "Wonen – Vrijstaand" op te nemen. |
| Verzoek extra bouwvlak voor de bouw van een 2 ^e woning aan de Gedempte Veert 143. | Een bouwvlak voor een extra woning vindt de gemeente vooralsnog niet gewenst omdat er plannen zijn om de gehele Gedempte Veert te ontwikkelen. Dit betreft een particulier initiatief waarbij men zich kunt aansluiten. | Geen. |
| Ad 13. en 14 zie reactie nr 5 | | |
| Ad 15 Bewoners A.V.H. Destreelaan 97 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Bewoners hebben last van de hoge mast op het Beverplein. | De gemeente is gehouden aan de onherroepelijke bouwvergunning voor deze mast. Dit betekent dat de bouwvergunning voor deze mast reeds onaanastbaar is geworden. Gezondheidsrisico's maken geen onderdeel uit van een goede ruimtelijke afweging die gemaakt wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De Raad van State is de hoogste rechterlijke instantie in Nederland en haar uitspraken zijn bindend. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 26.1.2011 aansluiting gezocht bij het standpunt van de regering dat de voorhanden zijnde onderzoeken over UMTS masten thans geen aanleiding geven om | Geen. |

| | | |
|--|---|---|
| | te oordelen dat UMTS masten niet bij woonbebouwing mogen worden opgericht. Dit blijkt uit onderzoek van de Gezondheidsraad. | |
| Ad 16. Bewoner Kuifeend 20 te Broek op Langedijk/bewoner A.V.H. Destreelaan 76 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Verzoek tot het verbreden van het bouwvlak naar 12 m1 aan de linkerzijde van het Noordeinde 15c. | Gelet op de afmeting van het perceel levert dit ruimtelijk geen bezwaar op om het bouwvlak te verbreden naar 10 m met een diepte van 15 m. Wij hanteren als maatvoering voor nieuwe woningen een bouwvlak van 10 bij 15 m1. Hiervan is sprake | Bouwvlak aan het Noordeinde 15c verbreden naar 10 m met een diepte van 15 m1. |
| Ad 17. Bewoner Twuyverweg 33 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Naar mening van de indiener is de inventarisatie van karakteristieke panden niet correct uitgevoerd. De koolschuur is al meer dan 100 jaar oud en vertegenwoordigt in die zin wel degelijk de bouwstijl uit die tijd. Verzocht wordt de koolschuur te bestemmen naar een woning. | De inventarisatie is op een correcte wijze uitgevoerd. Bovendien betreft het een inventarisatie die door de raad is vastgesteld. De inventarisatielijst is in 2012 op advies van Erfgoedcommissie aangevuld met karakteristieke panden/beeldebepalende panden. Deze panden zijn opgenomen in de door de raad op 22.1.2013 vastgestelde Welstandsnota. Hierin is de koolschuur aan de Twuyverweg 33 niet opgenomen. De karakteristieke/beeldebepalende panden zijn als bijlagen opgenomen in de Welstandnota die door de raad is vastgesteld. De koolschuur zal niet bestemd worden als woning omdat het geldend beleid 'Wonen langs de lange dijk' welke vertaald is naar het bestemmingsplan, niet van toepassing is op bedoelde koolschuur. | Geen. |
| In sommige koolschuren aan de Twuyverweg wordt wel gewoond. | Wij zullen dit onderzoeken. | Geen. |

Ad 18. Leesberg Advocaten namens bewoners Benedenweg 186 te Sint Pancras

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|--|---|--------------------------|
| De voormalige koolschuur met tussenlid aan de Benedenweg 186 is ten onrechte niet aangemerkt als hoofdgebouw. | Het bestemmingsplan voor Sint Pancras is opgesteld op basis van een uniforme plansystematiek, zoals die ook is opgenomen in de bestemmingsplan voor Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk. Hierin is aangegeven dat we onderscheid maken tussen hoofdgebouwen en aan-uit- en bijgebouwen op basis van de architectonische, bouwkundige verschijningsvorm. Het gebruik speelt hierbij geen rol. Zie ook de definitie van een aan- of uitbouw of bijgebouw. De voormalige koolschuur met tussenlid voldoet aan de definitie genoemd in artikel 1, onder 5 van de regels. Er is sprake van een aan- of uitbouw. De zienswijze doet geen recht aan de overwegende bouwstijl in Sint Pancras. Hierbij is sprake van te onderscheiden hoofdgebouw en bijgebouwen. | Geen. |
| Er is bezwaar tegen de definitie als opgenomen in artikel 1, onder 40, de definitie van hoofdgebouw met name de regel "dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw". | Het bestemmingsplan voor Sint Pancras is opgesteld op basis van een uniforme plansystematiek, zoals voorgeschreven door de RO-Standaarden 2008. Het begrip "hoofdgebouw" is een begrip dat verplicht moet worden overgenomen in een bestemmingsplan. | Geen. |
| Indiener is van mening dat een verbouwde koolschuur niet ondergeschikt is aan de voormalige woning. | Gelet op het voornoemde zien wij de koolschuur als ondergeschikt aan het hoofdgebouw. | Geen. |
| Een deel van het tussenlid is wel opgenomen in het bouwvlak. | Er is sprake van langgerekte, smalle percelen in het lint. De plansystematiek brengt met zich mee dat voor vrijstaande woningen een bouwvlak wordt toegekend met een diepte van 15 m1. | Geen. |
| Op grond van vaste jurisprudentie is bij de beoordeling van de vraag of een gebouw een bijgebouw of hoofdgebouw is relevant, het kenmerk van ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht. Zowel in functioneel als in bouwkundig opzicht is de verbouwde koolschuur niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw. | De definitie van een hoofdgebouw is overeenkomstig hoofdstuk 1 als volgt beschreven. Een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken. Er wordt dus niet gekeken naar de functionaliteit van het gebouw. Van belang is of sprake is van bouwkundige, visuele ondergeschiktheid. In uw geval is het tussenlid en de koolschuur bouwkundig en visueel ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Hiervoor zijn in alle nieuwe bestemmingsplannen universele regels opgesteld. | Geen. |

| | | |
|---|---|-------|
| De functies van de voormalige koolschuur en tussenlid zijn nauw verbonden met die van de woning aan de voorzijde van het perceel. | Zie de opmerking hierboven. | Geen. |
| Belang bij vergroten bouwvlak omdat anders op een relatief groot perceel geen mogelijkheden zijn om bijgebouwen te realiseren. | Het is mogelijk buiten het bouwvlak 50 m2 aan uit- en aanbouwen en bijgebouwen te realiseren. Daarnaast is het nog mogelijk 30 m2 vergunningsvrij aan bijgebouwen te realiseren. | Geen. |
| Indien het bestemmingsplan niet wordt aangepast zal een deel van de woning onder het overgangsrecht worden gebracht. Niet valt te verwachten dat binnen de looptijd van 10 jaar van het nieuwe bestemmingsplan sprake zal zijn van het opheffen van de huidige situatie en dus moet er positief worden bestemd. | Aan- en uitbouwen en bijgebouwen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Wonen" zonder bouwvlak. De verbouwde koolschuur met tussenlid voldoet hieraan. Op basis hiervan zal dit bouwwerk niet onder het overgangsrecht komen te vallen. | Geen. |

Ad 19. Bewoners Bovenweg 1 te Sint Pancras

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|--|---|--|
| <p>Bezwaar 1 Bouwvlak op het perceel Bovenweg 1 komt niet overeen met de feitelijke situatie. Ook in het geldende bestemmingsplan Dorp 1978 is het bouwvlak niet goed weergegeven. De keuken, praktijk en serre zijn weggelaten, terwijl deze een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw. In de toelichting van bestemmingsplan Dorp 1978 is aangegeven dat het bouwvlak minimaal 10 meter breed is. De aanwezige bijgebouwen zijn ten onrechte weggelaten.</p> | <p>Het bestemmingsplan voor Sint Pancras is opgesteld op basis van een uniforme plansystematiek, zoals die ook is opgenomen in de bestemmingsplannen voor Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk. Hierin is aangegeven dat onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op basis van de architectonische verschijningsvorm. In de Welstandsnota die recentelijk is vastgesteld door de raad wordt de woning aangemerkt als "beeldbepalend". De aan- uit- en bijgebouwen vormen een historische eenheid met het hoofdgebouw. Op basis hiervan zullen de aan- uit- en bijgebouwen worden opgenomen in het bouwvlak. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.</p> | <p>Aan-, uit- en bijgebouwen in bouwvlak plaatsen.</p> |
| <p>Bezwaar 2 Bezwaar tegen wijziging bestemming Tuin naar "Tuin – Geestgronden". In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan past de bestemming geestgronden bij de van oudsher bestaande restanten land/tuinbouwgrond. Dat is niet van toepassing op onze kavel grond, die heeft nl al decennia lang de bestemming "Tuin/Overtuinen".</p> | <p>In het geldende bestemmingsplan Dorp 1978 geldt voor uw perceel de bestemming "Overtuinen". De naam "Overtuinen" doet niet af aan de inhoud van de bestemming. De bestemming beoogt nog steeds de historische ontwikkeling van Sint Pancras veilig te stellen, continuering van het huidige gebruik mogelijk te maken en beperkte bouwmogelijkheden toe te staan. Uw perceel maakt onderdeel uit van deze ontstaansgeschiedenis van Sint Pancras Uitgaande van het vastgestelde beleid door de raad (Nota cultuurhistorie 2011) is de instandhouding en</p> | <p>Geen.</p> |

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| | <p>versterking van de cultuurhistorische identiteit van Sint Pancras een integraal onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De bestemming "Tuin – Geestgronden" zal dan ook op de verbeelding blijven staan. Zie ook onze brief van 16 oktober 2012.</p> | |
| <p>Bezwaar 3 Verzoek tot wijzigen van de bestemming "Tuin" naar "Wonen" om bebouwing mogelijk te maken. Indiener van de zienswijze heeft meerdere malen een verzoek ingediend om bebouwing op Bovenweg 1 toe te staan.</p> | <p>De bestemming "Tuin" zal niet worden gewijzigd in de bestemming "Wonen" omdat de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische historische identiteit een integraal onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeeld is. Zie ook onze brief van 16 oktober 2012.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Deze grond is als inbreidingslocatie niet gehonoreerd door de raad. Indiener van de zienswijze heeft niets kunnen ondernemen om eea te kunnen beïnvloeden.</p> | <p>Het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras biedt voldoende rechtsbescherming om bezwaren hiertegen kenbaar te maken.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Verzoek splitsen perceel in bestemming Wonen en bestemming Tuin indien raad niet instemt met de bestemming wonen voor het gehele perceel.</p> | <p>De gemeente handhaaft het standpunt zoals hierboven genoemd. Dit betekent dat een deel van de gronden is aangemerkt als "Wonen – Vrijstaand" en een deel als "Tuin – Geestgronden". Zie ook onze brief van 16 oktober 2012.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Ad 20. Bewoner Kieft 10 te Sint Pancras</p> | | |
| <p><i>Ingekomen reactie</i></p> | <p><i>Gemeentelijk commentaar</i></p> | <p><i>Aanpassingen plan</i></p> |
| <p>Verzoek bouw van 5 vrijstaande woningen achter de woning Kieft 10 te Sint Pancras</p> | <p>De beoogde woningen liggen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. In artikel 13 en 14 van de Provinciale ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is vastgelegd dat niet buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) mag worden gebouwd. Het plangebied aan de Kieft voor de bouw van deze woningen valt buiten het BBG. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is deze ontwikkeling ongewenst omdat in dit geval sprake is van bouwen in de tweede lijn en verdere verdichting van de dorpsrand op deze locatie ruimtelijk niet is gewenst. Stedenbouwkundig wordt de ruimtelijke kwaliteit met voorgestelde ontwikkeling verslechterd.</p> | <p>Geen.</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| | | |
| Ad 21. Bewoner Twuyverweg 3 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| De koolschuur achter de woning Twuyverweg 3 wordt door bewoner gezien als beeldbepalend/karakteristiek pand. | De inventarisatielijst voor beeld- en karakteristieke panden is door de raad vastgesteld. De inventarisatielijst is in 2012 op advies van de Erfgoedcommissie aangevuld met karakteristieke panden/beeldbepalende panden. Voornoemde panden zijn opgenomen in de door de raad op 22.1.2013 vastgestelde Welstandsnota. Hierin is de koolschuur aan de Twuyverweg 3 niet opgenomen. De koolschuur zal dan ook niet bestemd worden als woning omdat het geldende beleid "Wonen langs de Langedijk" niet van toepassing is op bedoelde koolschuur. | Geen. |
| Ad 22. Eigenaren Benedenweg 50 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| Verzoek tot verbreden bouwvlak Benedenweg 50 naar 9 m1 | De plansystematiek brengt met zich mee dat vrijstaande woningen in het lint meer bouw mogelijkheden krijgen door het toekennen van een bouwvlakdiepte van 15 m1 omdat in de meeste gevallen sprake is van lange, smalle percelen. Op basis van ruimtelijke kwaliteit hebben wij er voor gekozen om de bouwvlakken voor hoofdgebouwen in de diepte meer bouw mogelijkheden gegeven. Wij zullen uw bouwvlak dan ook niet verbreden naar 9 meter. | Geen. |
| Ad 23. Bewoner Benedenweg 48 te Sint Pancras | | |
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| Verzoek verticale splitsing voor woning aan de Benedenweg 48 te Sint Pancras | De ruimtelijke impact die verticale splitsing van een vrijstaande woning heeft is aanzienlijk groter dan horizontale splitsing van de woning. Op basis van verticale splitsing zouden beide woningen recht hebben op het bouwen van aan- uit- en bijgebouwen. Dit vinden wij een ongewenste ontwikkeling omdat hierdoor een verdere verdichting van de bebouwing in het lint ontstaat. | Geen. |

| Ad 24. Rombout Beheer V.O.F. Reigerlaan 1 te Sint Pancras | | |
|--|--------------------------------|--------------------------|
| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
| | | |

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| <p>Bezwaar tegen de ontwikkeling van twee woningen achter Bovenweg 151. Zien dorpstuin graag groen en willen dit houden.</p> | <p>In het vigerende bestemmingsplan heeft deze grond de bestemming "Kwekerij". De functie van deze grond als kwekerij is inmiddels verloren gegaan. Op deze grond staat nu een schuur van 23 bij 19 meter. Er is dan ook geen sprake van een 'opendorpstuin. Deze schuur zal door aanvrager worden gesloopt ten behoeve van maximaal 2 nieuwe woningen. In dit geval is geen sprake van verslechtering van de huidige situatie, immers er is al bebouwing aanwezig.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Uit winstbejag zien eigenaars hier minimaal twee woningen verrijzen.</p> | <p>Winstbejag maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging die is gemaakt om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Infrastructurele aanpassingen zullen onevenredig veel gemeenschapsgeld gaan kosten in deze tijd van crisis en bezuinigingen.</p> | <p>Alle kosten die voortvloeien uit dit plan komen voor rekening van aanvrager.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Het aantal verkeersbewegingen gaat toenemen en het gevaar voor fietsers en voetgangers neemt toe</p> | <p>Door de minimale toename van het aantal woningen zal de verkeersdruk en het gevaar voor fietsers en voetgangers niet onevenredig worden aangetast.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Een buitenplanse vrijstelling (artikel 19 WRO) lijkt nog niet opgenomen, evenals een wijziging via artikel 11 WRO. Hierdoor is nog geen vrijstellingsclausule opgenomen en kan er op dit moment geen vrijstelling worden verleend middels een artikel 19 WRO procedure. Ook is niet duidelijk of eigenaars een planschadeovereenkomst hebben getekend en zo ja dan willen zij hiervan een afschrift.</p> | <p>Op 1 juli 2008 is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingegaan. Hiermee is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen. Dit betekent dat de artikelen 19 en 11 WRO niet meer van toepassing zijn. Voor de bouw van deze woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt gestart met de uitwerking van het plan. Voor dit plan dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waartegen een zienswijze kan worden ingediend.</p> | <p>Geen.</p> |
| <p>Ad 25. Bewoner Benedenweg 74 te Sint Pancras</p> | | |
| <p><i>Ingekomen reactie</i></p> | <p><i>Gemeentelijk commentaar</i></p> | <p><i>Aanpassingen plan</i></p> |

| | | |
|--|---|-------|
| Verzoek de bestemming “Kleinbedrijf” voor loods en voormalige bollenschuur ongewijzigd te laten. | In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van de feitelijke situatie zoals die op dit moment is. Op dit moment is de bestemming “Kleinbedrijf” niet meer van toepassing omdat vanaf 1980 geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en de opstallen worden verhuurd aan derden. In planologische zin is dus sprake van wonen met bijbehorende schuur. Wij zullen de bestemming “Wonen – Vrijstaand” handhaven op de verbeelding. | Geen. |
| Welke mogelijkheden zijn er voor het verhuren van deze ruimtes als de bestemming “Wonen – Vrijstaand” gehandhaafd blijft | Het is mogelijk om de loods en bollenschuur bedrijfsmatig te verhuren aan derden. Toegestaan zijn die bedrijven zoals verwoord in de “Staat van Bedrijven aan Huis” genoemd in bijlage 4 van het bestemmingsplan. Daarnaast behoort een ‘beroep aan huis’ tot de mogelijkheden. | Geen. |

Ad 26. Arag namens bewoners Boeterslaan 1 te Sint Pancras

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|--|---|--------------------------|
| Verzoek bestemming “Bijgebouw” wijzigen naar bestemming “Wonen”. Het perceel en gebouw zijn groot genoeg zonder dat de stedenbouwkundige opzet in gevaar komt. | In artikel 33.1.2 lid b van de regels is bepaald dat het gebruiken van gronden en bouwwerken voor het wonen in de tweede lijn niet is toegestaan. In onze brief van 21 maart 2012 hebben wij aangegeven dat een extra vrijstaande woning op de perceelgrens niet aansluit op de stedenbouwkundige opzet van de direct omliggende gebouwde woning. | Geen. |
| Ondanks toezeggingen van gemeente is het bouwvlak niet aangepast aan het huidige hoofdgebouw. | Het bestemmingsplan voor Sint Pancras is opgesteld op basis van een uniforme plansystematiek, zoals die ook is opgenomen in de bestemmingsplannen voor Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk. Hierin is aangegeven dat onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen op basis van de architectonische verschijningsvorm. Het gebruik speelt hierbij geen rol. Zie ook de definitie van een aan- of uitbouw of bijgebouw. Uit de bouwtekening van 1995 blijkt dat de uitbreiding van het hoofdgebouw als aan- uitbouw van het hoofdgebouw wordt gezien conform de definitie in artikel 1.5. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel een bouwvlak met een diepte van 15 m1. Dit is aanzienlijk meer dan in het geldende bestemmingsplan waar een bouwvlak heeft met een diepte van 9 meter is opgenomen. | Geen. |

Ad 27. Bewoner Bovenweg 312 Sint Pancras

| <i>Ingekomen reactie</i> | <i>Gemeentelijk commentaar</i> | <i>Aanpassingen plan</i> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|

| | | |
|---|---|---|
| <p>Verzoek bouw schuur op het perceel Bovenweg 312 voor het opslaan van materiaal en het stallen van paarden.</p> | <p>De beoogde schuur biedt mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering op zowel ruimtelijk als architectonisch vlak. Wij stemmen dan ook in met de bouw van een schuur met een maximale oppervlakte van 100 m2 en een maximale goot- en nokhoogte van 3,5 resp. 6,5 meter onder voorbehoud dat de bestaande schuur/paardenstalling wordt gesloopt. De beoogde schuur dient gerealiseerd te worden op de locatie van de bestaande schuur.</p> | <p>Verbeelding voor het perceel Bovenweg 312 zal deels worden aangepast. Locatie beoogde schuur wordt aangegeven.</p> |
| <p>Verzoek bouw extra woning op het perceel Bovenweg 312</p> | <p>Het perceel Bovenweg 312 bevindt zich in de geluidzone van het spoor. In artikel 32.2 van de regels is bepaald dat op de gronden met de aanduiding “geluidzone – spoor” het niet is toegestaan geluidgevoelige functies toe te laten nemen. Conform de definitiebepaling van geluidgevoelige functie is een nieuwe woning hierop van toepassing. Wij zullen dan ook geen bouwvlak opnemen voor een vrijstaande woning.</p> | <p>Geen.</p> |