

# Bestemmingsplan

Reactienota in het kader van tervisielegging voorontwerp  
“bestemmingsplan Sint Pancras”

Vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders

## Inleiding

Op 1 mei 2012 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten om in te stemmen met het voorontwerp "bestemmingsplan Sint Pancras".

### Wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp toegestuurd naar:

- Ministerie EL&I/energie
- Rijkswaterstaat Noord-Holland
- Gedeputeerde staten van Noord-Holland
- Hoogheemraad Hollands Noorderkwartier
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Heerhugowaard
- Gemeente Bergen
- Gemeente Harenkarspel
- Veiligheidsregio Noord- Holland Noord

Van de gemeente Harenkarspel en Bergen, Ministerie EL&I, Rijkswaterstaat, Gedeputeerde Staten en HHNK is geen reactie ontvangen, wat inhoudt dat zij instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

### Ter inzage legging

Met ingang van 15 mei 2012 heeft het voorontwerp zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 14 mei 2012 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten op 14 mei 2012 beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon tijdens deze periode een inspraakreactie kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door 32 personen.

In deze reactienota is een opsomming gegeven van de reacties, welke veelal verkort zijn weergegeven. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het plan te wijzigen. Kopieën van de brief zijn opgenomen in de bijlage.

Deel I geeft de reacties weer van de organisaties

Deel II geeft de reacties weer van de particulieren

Deel III geeft de ambtelijke aanpassingen weer.

<b>Ad 1. Gemeente Heerhugowaard</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen	Niet van toepassing	Geen
<b>Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen	Niet van toepassing	Geen
<b>Ad 3. Gemeente Alkmaar</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek aanpassen van Regionaal beleid	Tekst over Regionaal beleid opnemen	Doelstelling: in 2020 beschikken de inwoners van N-H over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De RAP's zijn voor de provincie het instrument om dit doel te bereiken. De RAP voor de regio Alkmaar is gereed en begin 2012 door de gemeenten vastgesteld
<b>Ad 4. Veiligheidsregio</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het plan geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen	Niet van toepassing	Geen

**DEEL II PARTICULIEREN****Ad 7. Reclamant 1, bewoner Twuyverweg 3 Sint Pancras**

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Een tweede bouwvlak voor vrijstaand wonen op de voormalige koolschuur	Alleen voor hoofdgebouwen wordt een bouwvlak toegekend. Een koolschuur wordt als bijgebouw (zie begrippenlijst aan/uit/bijgebouw) gezien omdat deze in architectonische zin onderscheiden is van het hoofdgebouw. Het gebruiken van een koolschuur als woning is alleen toegestaan als sprake is van een karakteristiek/beeldbepalend pand (beleid Wonen langs de Lange Dijk).	Geen

**Ad 8. Reclamant 2, bewoner Benedenweg 186 Sint Pancras**

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het bouwvlak verdiepen conform bestaand hoofdgebouw	Het tussenlid met de koolschuur wordt niet gezien als hoofdgebouw maar als aanbouw bij een hoofdgebouw omdat deze in architectonische zin is onderscheiden van het hoofdgebouw ondanks het gebruik als woongebouw. Alleen voor hoofdgebouwen wordt een bouwvlak toegekend. Het toegekende bouwvlak heeft conform het beleid een diepte van 15 m1 gekregen.	geen

<b>Ad 9. Reclamant 3, namens bewoners Boeterslaan 1 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Bestemming bijgebouw wijzigen naar bestemming wonen	Bouwen in de 2 <sup>e</sup> lijn is in strijd met het vastgestelde beleid. Een extra vrijstaande woning op de perceelgrens sluit niet aan op de stedenbouwkundige opzet van de direct omliggende gebouwde woning. Zie ook onze brief van 21 maart 2012	Geen
<b>Ad 10. Reclamant 4, namens eigenaar gronden Achter Benedenweg 101/103</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek tot bouwen van 4 geschakelde woningen op het perceel Molenhof 18	Op deze gronden vinden wij de bouw van één vrijstaande woning een gewenste ontwikkeling	Een wijzigingsbevoegdheid opnemen tbv een vrijstaande woning op het perceel Molenhof 18
<b>Ad 11. Reclamant 5, bewoner Bovenweg 247 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Onjuiste inmeting van nieuwe woning Nieuwe woning gebouwd met garage. Deze garage staat op de bestemming "tuin"	Bouwvlak is niet conform de feitelijke situatie van hoofdgebouw, De bestemming waarop garage staat is niet correct weergegeven	Bouwvlak wordt aangepast conform feitelijke situatie De bestemming waarop garage staat krijgt de bestemming "wonen" buiten het bouwvlak
Het perceel is niet juist weergegeven	Op een deel van het perceel van reclamant rust de bestemming "verkeer", wat een onjuiste weergave is	Een deel van de bestemming wordt aangepast naar "wonen"

<b>Ad 12. Reclamant 6, namens Bovenweg 87 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Als een bouwplan wordt ingediend voor Bovenweg 87 wordt door reclamant verzocht rekening te houden met voldoende parkeerruimte</p> <p>Toekomstige bewoners op de hoogte stellen van eventuele overlast van kerkdiensten en andere activiteiten op het plein</p>	<p>Bij een uitwerkingsplan zijn wij wettelijk verplicht voor een aanvraag omgevingsvergunning tbv een appartementencomplex te toetsen aan de geldende parkeernormen. Dit moet op tekening worden weergegeven. Bij niet naleving van deze regels kan/mag geen vergunning worden verleend.</p> <p>Wij kunnen (nog) geen eisen stellen aan eventuele overlast die in de toekomst plaats kan vinden</p>	Geen
<b>Ad 13. Reclamant 7, bewoner Vinkenlaan 6 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het bouwvlak van de woning is niet conform de werkelijkheid	Alleen voor hoofdgebouwen wordt een bouwvlak toegekend. De platte aanbouw wordt niet als hoofdgebouw gezien maar als een aanbouw behorende bij een hoofdgebouw. Voor deze aanbouw wordt geen bouwvlak toegekend omdat deze in architectonisch zin onderscheiden is aan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak met een bouwdiepte van 15 m1. Dit is een verruiming t.o.v. het geldende bestemmingsplan.	Geen
<b>Ad 14. Reclamant 8, Kieft 8 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>

<p>Bezwaar tegen bouw 3 woningen aan de Kieft te Sint Pancras omdat de totale ontwikkelingskosten van de Kieft zijn afgewikkeld op de vier huidige eigenaren</p>	<p>De ontwikkelingskosten die in het verleden zijn doorberekend aan de huidige bewoners (privaatrechtelijk) van de Kieft staat los van de herziening van het bestemmingsplan (publiekrecht)</p>	<p>Geen</p>
<p>De Kieft is niet berekend op extra verkeersdruk, slechts 5 m breed aan het eind van de straat</p>	<p>Bij nieuwe ontwikkelingen zal worden gekeken naar eventuele verkeersdruk</p>	<p>Geen</p>
<p>Toegankelijkheid hulpdiensten voor de Kieft 8 en 10 wordt bemoeilijkt bij bouw woningen aan noordzijde</p>	<p>Bij nieuwe ontwikkelingen zal worden gekeken naar de toegankelijkheid van de hulpdiensten</p>	<p>Geen</p>
<p>Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk De toegankelijkheid naar de paardenstoeterij aan de Kieft 10 wordt bijna onmogelijk</p>	<p>Bij het indienen van een omgevingsvergunning zal worden getoetst aan het parkeerbeleid. Indien hieraan niet voldaan wordt zal vergunning niet worden verleend, Bij deze nieuwe ontwikkeling zal worden gekeken naar de toename van extra verkeer op de Kieft</p>	<p>Geen</p>
<p>Privacy komt in het geding Waardedaling van woning</p>	<p>Privacy kan in een bestemmingsplan niet worden afgedwongen Er kan een verzoek tot planschade worden ingediend als door deze ontwikkeling schade wordt geleden</p>	<p>Geen</p>
<p>Bouw woningen is in strijd met de structuurvisie van Langedijk</p>	<p>In de structuurvisie is opgenomen dat Langedijk, zeker tot 2020, nog een aanzienlijke woningbouwopgave kent. Op dit moment stagneert de verkoop van de woningen door de economische crisis en niet door de vergrijzing en toename van 65 plussers. Er is nog steeds behoefte aan kavels en vrijstaande woningen in de gemeente</p>	<p>Geen</p>
<p>Wat wordt de bestemming van het openbaar plantsoen</p>	<p>De bestemming openbaar plantsoen zal gehandhaafd blijven</p>	<p>Bestemming verkeer wordt aanpast naar bestemming groen</p>

<b>Ad 15. Reclamant 9, Bovenweg 312 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek tot bouwen van paardenshuur op perceel Bovenweg 312	Beoogde schuur biedt geen stedenbouwkundige/ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Heeft in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming wonen gekregen omdat de agrarische functie al lang geleden verloren is gegaan. Daarom worden de regels voor wonen toegepast, dit betekent dat 50 m2 aan bijgebouwen mag worden gebouwd buiten het bouwvlak.	geen
<b>Ad 16. Reclamant 10, namens eigenaren Bovenweg 73, 75 en 77 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Vergroten maximaal te bebouwen oppervlakte van 60% naar 80%</p> <p>Goot- en nokhoogte vast te stellen op 7m1 resp. 12 m1 om economische uitvoerbaarheid te garanderen</p> <p>Is op de bestemming "gemengd" ook alleen woningbouw toegestaan</p> <p>Extra bouwvlak toe te kennen naast de bouwvlakken Noordeinde 15C, 15D, 15<sup>E</sup>, waardoor de bestemming "Tuin-Geestgronden" komt te vervallen</p>	<p>Binnen de gestelde kaders is de bebouwingspercentage al behoorlijk ruim t.o.v. het vigerende bestemmingsplan,</p> <p>Voor het ontwerp van een bouwplan met een parkeergarage is het niet noodzakelijk om de goot- en bouwhoogte te verhogen. Binnen deze maatvoering is 3 bouwlagen mogelijk. Daarnaast is een bouwhoogte van 12 m1 niet passend in verhouding tot de omliggende bebouwing,</p> <p>Zie hiervoor het wijzigingsgebied 2 van de algemene wijzigingsregels. De detailhandel mag slechts alleen op de begane grond</p> <p>Het plan voor het toekennen van een bouwvlak is in behandeling en er zal een beoordeling plaatsvinden. Deze beoordeling kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan voor de vaststellingsfase wordt aangepast. E.e.a. zal worden gewaarborgd d.m.v. een ruimtelijke procedure;</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Wijzigingsgebied 2 van de regels aangepast</p> <p>Op dit moment geen aanpassing, ligt nog ter beoordeling</p>



**Ad 17. Reclamant 11, bewoners Kieft 10 Sint Pancras**

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Bewoner Kieft 10 is fysiotherapeut en osteopaat voor paarden. Hierdoor komen dagelijks paardentrailers en veewagens naar Kieft 10</p> <p>Reclamanten maken zich zorgen over de toegankelijkheid naar de Kieft 10. Deze wordt bemoeilijkt door de mogelijke nieuwe woningen aan de Kieft</p>	<p>Er zal weinig of geen extra verkeer plaatsvinden omdat een woning zal worden ontsloten via de AVH Destreelaan</p> <p>De andere twee woningen zullen worden ontsloten via de Kieft. Ons inziens zal dat niet leiden tot significante vermeerdering van autoverkeer. Daarnaast is het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p>

**Ad 18. Reclamant 12, bewoners Bovenweg 1 Sint Pancras**

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Het bouwvlak op het bovengenoemd perceel is te klein ingetekend</p> <p>Bijgebouwen zijn niet op de kaart aangegeven</p> <p>Huisartsenpraktijk is niet aangegeven op de kaart</p> <p>De gronden die zijn aangegeven als 'geestgronden' hebben altijd de bestemming 'tuin' gehad. Graag wijzigen in bestemming 'tuin'</p> <p>Het achterste deel de bestemming van tuin te wijzigen in wonen en een bouwvlak toe te kennen</p> <p>Het perceel te splitsen in bestemming 'wonen' en het andere deel in 'tuin'.</p>	<p>Het bouwvlak is op correcte wijze weergegeven. Alleen hoofdgebouwen krijgen een bouwvlak met een diepte van 15 m1</p> <p>De praktijkruimte, de garage, de schuur en huisje worden als bijgebouwen gezien omdat deze in architectonische zin onderscheiden zijn van het hoofdgebouw (Zie begrippenlijst) Deze worden niet aangegeven op de plankaart</p> <p>Aan de bestemming "wonen" zal de functie 'praktijkruimte' (pr) worden toegevoegd</p> <p>De Geestgronden zijn in het vigerend bestemmingsplan Dorp 1978 bestemd als 'overtuin'. Tuin en overtuin is bestemmingstechnisch niet hetzelfde.</p> <p>Het achterste deel met de bestemming 'tuin' zal niet worden gewijzigd in wonen. Wonen in de 2<sup>e</sup> lijn is in strijd met ons beleid. De bestemming "tuin – Geestgronden" is bedoeld voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit en is een integraal onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Voorheen hadden deze gronden de bestemming 'overtuinen' De oude dorpskern en de geestgronden worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevol. Het bebouwingsvrij houden van de oude geestgronden draagt bij aan de leesbaarheid en beleefbaarheid van landschap, geestdorp en cultuurhistorie,</p> <p>De gemeente heeft niet de bevoegdheid een perceel te splitsen (privaatrecht). De gemeente kan alleen een bestemming aan een perceel geven</p>	<p>Geen</p> <p>Functie praktijkruimte (pr) toevoegen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

<b>Ad 19. Reclamant 13, namens eigenaar Bovenweg 91 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek vergroten van bouwvlak voor de uitbreiding van de kerk	Het college heeft positief geadviseerd omtrent vergroten van bouwvlak t.b.v. uitbreiding kerk	Bouwvlak Bovenweg 91 aanpassen Over gehele breedte van westzijde 3 m1 naar voren uitbreiden en aan zuid/oostzijde 3m1 vanuit de perceelgrens uitbreiden. Bebouwingshoogte aanpassen naar 9,50 m1 gedeeltelijk, het overige een bebouwingshoogte van 5 m1
<b>Ad 20. Reclamant 14, bewoner 'T Ganzepad 8 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Bezwaar tegen bouw 3 woningen aan de Kieft i.v.m. uitzichtbelemmering.</p> <p>Reclamant kijkt nu uit op gemeentelijk groen. Door aanleg van uitritten zal het openbaar groen ernstige schade ondervinden, Vrij uitzicht wordt ontnomen door bouw woningen waardoor waarde woning van reclamant zal dalen, Door toename van auto's zullen koplampen van deze auto's uit de richting van de Kieft direct in woning van reclamant schijnen</p>	<p>Reclamant kan tegen uitzichtbelemmering een planschadeverzoek indienen. Er zal dan door een onafhankelijk bureau worden beoordeeld of sprake is van reële uitzichtbelemmering.</p> <p>Het openbaar groen zal niet verdwijnen. Het aanleggen van twee uitritten is ruimtelijk niet relevant en kan niet worden tegengegaan door de gemeente mits aan de vergunningsvoorwaarden wordt voldaan</p> <p>Indien reclamant vindt dat zijn woning in waarde zal dalen kan reclamant een verzoek tot planschade indienen</p> <p>Er is al sprake van licht van koplampen in de woning. Door de minimale toename van het aantal woningen zal het wonen en het leefklimaat van reclamant niet onevenredig worden geschaad. Het betreft overigens een wijzigingsbevoegdheid. Voornoemde aspecten zullen worden meegewogen ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan</p>	<p>Geen</p> <p>Verkeer wijzigen in groenbestemming</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

<b>Ad 21. Reclamant 15 bewoner Benedenweg 80 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Reclamant verzoekt een deel van de bestaande schuur bij woning te betrekken	Het is mogelijk een deel van de schuur te betrekken bij de woning. Maar, het bouwvlak zal niet worden aangepast omdat de schuur buiten het bouwvlak valt en de schuur in architectonische zin onderscheiden is van het hoofdgebouw. Voor een aanbouw/uitbouw gelden de regels zoals genoemd in artikel 21.2.2 van de bouwregels	Geen
<b>Ad 22. Reclamant 16, bewoner A.V.H. Destreelaan 78 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Reclamant verzoekt aanvulling op toelichting “In principe passen dwarskappen niet in het beeld. In de oude dorpslinten is veel karakteristieke bebouwing aanwezig” Adres van het museum, Bovenweg 2 klopt niet</p> <p>Verwijderen zin: Ontsluiting van Sint Pancras via De Helling naar Benedenweg, gezien er een onderzoek loopt “Verkeersonderzoek Langedijk Zuid”. Deze zin verhindert de waarnemingen van het onderzoek</p> <p>Foute schrijfwijze: bebouwingsmogelijkheden</p> <p>Bezwaar tegen bouwhoogte van 8,50 m1; Bezwaar tegen breedte parkeervak van 2,5 m1; Bezwaar tegen goot- en nokhoogte van 6</p>	<p>In architectonische zin passen dwarskappen niet in het beeld van Sint Pancras omdat overwegend sprake is van stolpdaken, zadeldaken en mansardedaken,</p> <p>Adres Bovenweg 2 wordt aangepast</p> <p>Op dit moment is sprake van feitelijke verkeersoverlast van de Benedenweg en de Kruisbosweg. Een verkeersonderzoek en de feitelijke weergave zoals opgenomen in een bestemmingsplan staan geheel los van elkaar. Dit zal dus de waarnemingen van het verkeersonderzoek beslist niet beïnvloeden</p> <p>Schrijfwijze zal worden aangepast</p> <p>De raad heeft het ‘ontheffingenbeleid’ vastgesteld die gericht is op de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden voor alle kernen in de gemeente. Deze verruimde bebouwingsmogelijkheden</p>	<p>Geen</p> <p>Bovenweg 2 wordt gewijzigd in Kerkplein 2</p> <p>Geen</p> <p>Schrijfwijze wordt bebouwingsmogelijkheden</p> <p>Geen</p>

<p>resp. 10,5 m1 bij 2-1 kapwoningen;  Bezwaar tegen goot- en nokhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor rijenwoningen;  Bezwaar tegen goot- en nokhoogte van 3,5 resp. 8,50 m1  Dakkapellen onderzijde dakkapel en dakvoet verruimen naar een dakkapel of meerderen op gelijke hoogte in het dakvlak zowel voor als achter;  Bezwaar tegen de afstand tussen onderzijde van dakkapel en dakvoet  Dakopbouwenregeling te verruimen naar 9,50 m1 en de graden van de hellingshoek verwijderen</p>	<p>zijn verwoord in alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen. De bestaande maatvoeringen genoemd in de (verouderde) bestemmingsplannen voldeden niet meer aan de huidige maatschappelijke eisen die aan een woning worden gesteld. Hierin speelt ook het Bouwbesluit en het vergunningsvrij bouwen een belangrijke rol. De gemeente kan dan ook niet afwijken van het door de raad vastgestelde beleid omtrent de bouwregels voor goot-, nokhoogte, verruiming van de regels van de dakvoet bij dakkapel en dakopbouw.</p>	
<p><b>Ad 23. Reclamant 17 bewoners Kieft 2 Sint Pancras</b></p>		
<p><i>Ingekomen reactie</i></p>	<p><i>Gemeentelijk commentaar</i></p>	<p><i>Aanpassingen plan</i></p>
<p>Bezwaar tegen opnemen wijzigingsgebied 6, die niet wordt genoemd in de inbreidingsnotitie Sint Pancras</p> <p>Eigenaar van perceel is uit op eigen financieel gewin</p> <p>Het bestemmingsplan laat ruimte voor slechts een woning aan de Destreelaan naast 139</p>	<p>Het college heeft op 21.9.12 ingestemd met een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van 3 woningen aan de Kieft mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat een evenwichtiger straatbeeld en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is sprake van afronding van de straat de Kieft. Een definitief besluit hierover zal door de raad plaatsvinden dmv het vaststellen van het bestemmingsplan,</p> <p>Of sprake is van financieel gewin is ruimtelijk niet relevant</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is ruimte voor slechts een woning, echter het college heeft ingestemd met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid tbv 3 woningen ook omdat maatschappelijke wensen in een tijdsbestek van ruim 10 jaar kunnen wijzigen,</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

<p>Het college wijkt van haar besluit (1998) af (voor bouw 6 woningen, 4 woningen Kieft, 2 Destreelaan ) dat in strijd is met de rechtszekerheid</p>	<p>Het college is afgeweken van haar besluit uit 1998 om redenen zoals genoemd in voorgaande punten</p>	<p>Geen</p>
<p>Er bestaat geen behoefte aan woningbouw in Sint Pancras voor dit type woningen</p>	<p>Vanuit de projectontwikkelaar is belangstelling voor deze woningen</p>	<p>Geen</p>
<p>Aantasting van vrije uitzicht</p>	<p>Indien reclamant van mening is dat door de bouw van deze woningen zijn belangen worden geschaad kan een planschadeverzoek worden ingediend</p>	<p>Geen</p>
<p>Toename verkeersdruk in de Kieft</p>	<p>Door de minimale toename van het aantal woningen (2) zal de verkeersdruk aan de Kieft, het wonen en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast,</p>	<p>Geen</p>
<p>Bezwaar tegen omzetten van bestemming groen in bestemming verkeer</p>	<p>Bestemming verkeer zal worden omgezet in bestemming groen</p>	<p>Bestemming verkeer omzetten in groen</p>
<p>In het bestemmingsplan is niet duidelijk waar de bouwvlakken worden ingepland. Hierdoor is het niet mogelijk de afstand tussen de (bestaande) woningen te bepalen, waardoor bebouwing tot de straat tot de mogelijkheden behoort, Drie verschillende woningen passen niet in het straatbeeld, In de wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen omtrent nokrichting, dakhelling, beeld van huis, inspringing voorgevelrooilijn, vormgeving voorzijde perceel.</p>	<p>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. In het wijzigingsplan zal het plan nader worden uitgewerkt zoals voorgevelrooilijn, nokrichting etc.</p>	<p>Geen</p>
	<p>In de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat de regels van de bestemming wonen – vrijstaand van toepassing zijn.</p>	<p>Geen</p>

<b>Ad 24. Reclamant 18, eigenaren Benedenweg 28 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek sloop en bouw nieuwe woning	Het is mogelijk de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te herbouwen binnen de maatvoering van het bestemmingsvlak. Binnen deze maatvoering is het mogelijk een woning in de lengte te bouwen	Geen
<b>Ad 25. Reclamant 19, bewoners Kabelrijs 60 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Bezwaar tegen uitwerkingsbevoegdheid 4 voor de bouw van maximaal 2 woningen, hoek Rozenlaan/Kabelrijs omdat sprake is van een smal perceel van 14 m <sup>2</sup>	De gemeente is van mening dat het perceel dusdanig smal is dat twee woningen niet realistisch is. Wij zullen de raad dan ook voorstellen een woning toe te staan i.p.v. twee woningen	Wijzigingsbevoegdheid 4 aanpassen in wijzigingsbevoegdheid 1 voor de bouw van een vrijstaande woning
<b>Ad 26. Reclamant 20, namens Benedenweg 211 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Bezwaar tegen voorgestelde hoogte van 40 m <sup>2</sup> en capaciteit UMTS-mast	Er wordt in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan van een bestaande UMTS-mast die een hoogte heeft van 40 m <sup>2</sup> . Nieuwe masten mogen alleen worden geplaatst met de bestemming B-NV met de aanduiding 'zend/ontvanginstallatie. Hiervan is geen sprake	Geen
Verzoek flexibel omgaan met toepassen van eisen aan bouwregels in het dorps hart	Zie gemeentelijk commentaar bij reclamant 10	Geen

<b>Ad 27. Reclamant 21 bewoner Twuyverweg 33 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Verzoek bouwvlak toekennen voor bestaande koolschuur</p> <p>Bruggetjes achter Twuyverweg 33 aanduiden als "karakteristiek"</p>	<p>Voor een schuur wordt geen bouwvlak toegekend omdat er sprake is van een bijgebouw. Een bijgebouw is in architectonische zin onderscheiden van het hoofdgebouw (zie begrippenlijst). Wonen in de koolschuur is mogelijk als de aanduiding "karakteristiek" is toegekend. Hiervan is geen sprake</p> <p>Het verzoek ligt ter behandeling en er zal een beoordeling plaatsvinden. Deze beoordeling kan ertoe leiden dat het bestemmingsplan voor de vaststellingsfase wordt aangepast e.e.a. zal worden gewaarborgd d.m.v. een ruimtelijke procedure</p>	<p>Geen</p> <p>Op dit moment geen aanpassing, ligt nog ter beoordeling</p>
<b>Ad 28. Reclamant 22 namens bewoner Benedenweg 144/Gedempte Veert 143 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Verzoek voor beide kavels, Benedenweg 144/Gedempte Veert 143 de bestemming te wijzigen in "wonen" i.p.v. "bedrijf"</p>	<p>Bij de gemeente is geen schriftelijk verzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen. Daarnaast staat het bedrijf ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het feitelijke bedrijfsgebouw is nog aanwezig. De (bedrijfs)woningen maken onderdeel uit van het bedrijf (gebouw).</p> <p>Aan de Gedempte Veert 143 zal een bouwvlak worden toegevoegd voor een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning</p>	<p>Bouwvlak toekennen op het perceel Gedempte Veert 143 voor een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning</p>
<b>Ad 29. Reclamant 23, namens bewoners Bovenweg 64 Sint Pancras</b>		



<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek vergunning voor woonbestemming voor splitsen woning aan de Bovenweg 64	Het college heeft op 24.10.2011 uw verzoek geweigerd voor het splitsen van de woning. Wij handhaven ons standpunt genoemd in de brief van 24.10.11. De door u gesplitste woning is derhalve niet toegestaan	Geen
<b>Ad 30. Reclamant 24, bewoners Kieft 6 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>Bezwaar tegen inbreidingslocatie aan de Kieft. Deze is niet opgenomen door de raad als inbreidingslocatie. Onderzoek is in opdracht van eigenaar uitgevoerd, Onduidelijkheid over inhoud van wijzigingsbevoegdheid. Verzoek tot opnemen beeldkwaliteitseisen in bestemmingsplan</p> <p>Het wijzigingsvlak is 15 diep, hierin kunnen geen woningen met voor- en achtertuin worden gerealiseerd,</p> <p>Ontnemen vrij uitzicht en aantasting van privacy</p> <p>Meer verkeersbewegingen en hogere parkeerdruk</p> <p>Bezwaar tegen omzetten bestemming groen naar verkeer</p>	<p>Het college heeft op 21.9.12 ingestemd met een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van 3 woningen aan de Kieft mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat een evenwichtiger straatbeeld en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is sprake van afronding van de straat de Kieft. Een definitief besluit hierover zal door de raad plaatsvinden dmv het vaststellen van het bestemmingsplan. Overigens heeft SVP geen onderzoek verricht naar deze inbreidingslocaties, zij hebben nl verzocht om op deze plek 3 woningen te mogen realiseren</p> <p>Het wijzigingsvlak zal worden aangepast waardoor voor- en achtertuinen wel mogelijk zijn</p> <p>Indien reclamant van mening is dat zijn belangen worden geschaad kan een verzoek tot planschade worden ingediend</p> <p>Door de minimale toename van het aantal woningen (2) zal de verkeersdruk aan de Kieft, het wonen en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast</p> <p>Bestemming verkeer zal worden omgezet in bestemming groen</p>	<p>Geen</p> <p>Aanpassing wijzigingsvlak</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Bestemming verkeer omzetten naar bestemming groen</p>

<b>Ad 31. Reclamant 25, eigenaar Bovenweg 87 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek tot het realiseren van meer woningen op het perceel Bovenweg 87	De voorgestelde planvorming door reclamant sluit niet aan op de ontwikkelingsmogelijkheden zoals die per brief van juni 2011 aan reclamant zijn verzonden. Er moet gestreefd worden naar een bouwplan dat zich manifesteert als eenduidige bouwmassa. De wijzigingsbevoegdheid zal ook niet worden aangepast	Geen
<b>Ad 32. Reclamant 26, namens eigenaren 't Vennetje 11 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek tot aanpassen wijzigingsbevoegdheid. Reclamant wil graag een 2-1 kap woning bouwen in plaats van een vrijstaande woning	Gezien de stedenbouwkundige structuur van 't Vennetje is een vrijstaande woning de meest passende en wenselijke invulling is. Een vrijstaande woning doet recht aan de ruimtelijke setting van voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen. Door 2/1 kapwoning te realiseren treedt verdichting op. De 2/1 kapwoning aan 't Vennetje 2/2a zijn veel groter met veel ruimte aan weerszijden Daarnaast heeft de raad de inbreidingsnotitie voor Sint Pancras vastgesteld. Hierin is één woning opgenomen	Geen
<b>Ad 33. Reclamant 27, bewoners A.V.H. Destreelaan 159 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek realiseren bouwwerk naast woning A.V.H. Destreelaan 159 Sint Pancras	Het is mogelijk een bijgebouw te realiseren naast de woning. Hiervoor zijn de regels van artikel 21.2.2 Wonen-vrijstaand van toepassing	Geen

<b>Ad 34. Reclamant 28, bewoner Twuyverweg 51 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Toekennen van 4 bouwpercelen naast Twuyverweg 51/hoek Spanjaardsdam	De raad heeft via een amendement niet ingestemd met de bouw van een woning op deze plek	Geen
<b>Ad 35. Reclamant 29, namens eigenaren Bovenweg 93 en Magnolialaan 48 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek tot plaatsen carport aan de oostzijde van het perceel Bovenweg 93,	Conform artikel 12.2.2 van het bestemmingsplan is het mogelijk 50 m2 aan aan/uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen te realiseren buiten het bouwvlak.	Geen
Verzoek uitbreiden uitbouw aan de zuidzijde Magnolialaan 48	Conform artikel 21.2.2 van het bestemmingsplan is het mogelijk 50 m2 aan aan/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak te realiseren. De feitelijke beoordeling zal plaatsvinden aan de hand van een door u ingediende tekening.	Geen
<b>Ad 36. Reclamant 30, bewoner Bovenweg 278 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek vergroten bouwvlak Bovenweg 278	De raad heeft de beleidsnotitie voor verruiming van de bebouwingsmogelijkheden voor vrijstaande woningen vastgesteld. Hierin is bepaald dat alle vrijstaande woningen een bouwvlak met een (bouwvlak)diepte van 15 m1 krijgen. Dit is reeds een verruiming van het bestaande bouwvlak. Hiervan kunnen wij niet afwijken. Op basis van het vastgestelde beleid zal in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen, waardoor in principe dubbele bewoning is	Geen

	toegestaan. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.	
<b>Ad 37. Reclamant 31, eigenaar Boeterslaan achter nr 151 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Wijzigingsgebied 5 aanpassen voor de bouw van een extra woning in de toekomst	De gemeente anticipeert niet in nieuwe ontwikkelingen omdat binnen de planperiode van 10 jaar een concreet bouwplan ten grondslag moet liggen	Geen
<b>Ad 38. Reclamant 32, namens eigenaar Vronermeerweg Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Functie specifieke aanduiding tuincentrum geldt niet voor het gehele perceel	De functie specifieke aanduiding tuincentrum geldt voor het gehele gebied binnen de aangegeven plangrens met de bestemming "maatschappelijk (tc)"	Geen
Artikel 1.60 c onder c te beperkend, ook cadeauartikelen en woningdecoratie behoren hiertoe	De hoofdactiviteit is de verkoop van tuinartikelen. Cadeauartikelen en woningdecoratie maken daar geen deel van uit	Geen
Verzoek tot toevoegen van 'artikelen van vergelijkbare aard' genoemd in artikel 1.60 lid b en c	Wij zullen een afwijkingmogelijkheid toevoegen waarin het mogelijk wordt gemaakt, dat naar aard en omvang gelijk te stellen artikelen toe te kunnen staan, op basis van een verleende omgevingsvergunning	toevoegen na artikel 7.4. Artikelen van vergelijkbare aard en omvang zullen worden toegestaan op basis van een verleende omgevingsvergunning
Verzoek seizoensgebonden assortiment voor de kerst- en paasperiode op te nemen	In artikel 1.60 lid a is limitatief opgesomd dat seizoengroen is toegestaan	geen
De begrippen verkoopvloeroppervlak en detailhandelsbedrijf zijn niet gedefinieerd,	De verkoopvloeroppervlak is de brutovloeroppervlak waar verkoop plaatsvindt. Dit staat omschreven in de begripsbepaling. De zinsnede detailhandelsbedrijf wordt aangepast	Artikel 7.1 lid c, aanpassen in bedrijf in detailhandel

Laten verwijderen dat de coffeecorner valt onder aanvullend assortiment, toevoegen dat de voor de coffeecorner beschikbare opp. wordt opgeteld bij het percentage brutovloeroppervlak dat beschikbaar is voor aanvullend gelieerd assortiment	In relatie tot het tuincentrum vinden we een percentage van 15% van het totale brutovloeroppervlak ruimschoots voldoende	Geen
Verzoek tot verhogen percentage brutovloeroppervlakte naar 40%	De hoofdfunctie is tuincentrum, derhalve vinden wij een percentage van 15% voldoende,	Geen
Hoogte van vlaggenmasten verhogen naar 12 m1 of 2 m hoger dan het hoogste punt van omliggende gebouwen	Het door de raad vastgestelde beleid welke regels vertaald zijn in het bestemmingsplan is de hoogte van vlaggenmasten op 6 m1 gesteld.	Geen
Maximale hoogte van overkappingen te verhogen naar 2.000 m2 ipv 20 m2 Artikel 7.1 tegenstrijdig met artikel 7.4.1a en 1.29	De door de raad vastgesteld (onthefingen) beleid is de oppervlakte voor overkappingen bepaald op 20 m2, Artikel 7.4.1a wordt aangepast in anders dan bedoeld in 7.1.a	Geen
Minimaal aantal parkeerplaatsen is niet opgenomen op verbeelding,	Minimaal aantal parkeerplaatsen is wel opgenomen op verbeelding en legenda. Binnen de plangrens van Detailhandel (tc) moeten minimaal 189 parkeerplaatsen aanwezig zijn,	Artikel 7.4.1a aanpassen in, anders dan bedoeld in artikel 7.1.a
De tot standkoming van het aantal parkeerplaatsen	Op basis van de oppervlakte van het tuincentrum en het gemeentelijk beleid dienen minimaal 189 parkeerplaatsen aanwezig te zijn bij het tuincentrum. Deze passage wordt dan ook niet geschrapt	Geen
<b>Ad 39. Reclamant 33, namens eigenaar Vinkenlaan 7 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzoek uitbreiding dorpshuis aan westzijde tot op een afstand van 3 meter	Er is nog geen sprake van een concreet bouwplan. In het door de raad vastgestelde beleid is aangegeven dat	Geen

tot de westelijke erfgrens. In bestemmingsplan	ivm geluidhinder een minimale afstand van 50 m aanbevolen wordt tot woningbouw, afhankelijk van de activiteiten die gaan plaatsvinden. Dit is nog niet bekend. Wij zullen het bouwvlak niet aanpassen	
opnemen dat geen activiteiten plaatsvinden, in het kader van de activiteiten en de doelstelling van het dorpshuis de Geist	De raad heeft in haar beleid vastgesteld dat appartementen bovenop het dorpshuis op deze locatie verantwoord is	Geen
<b>Ad 40. Reclamant 34, bewoner Benedenweg 189 Sint Pancras</b>		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Mondeling verzoek vergroten bouwvlak Benedenweg 189	Omdat sprake is van een groot hoofdgebouw zal het bestemmingsplan worden aangepast op basis van het vigerende bestemmingsplan	Verbeelding aanpassing dmv vergroten bouwvlak
<i>Ingekomen reactie</i>		
<i>Gemeentelijk commentaar</i>		
<i>Aanpassingen plan</i>		