



Bestemmingsplan Daalmeerpadi 2 en 4, Sint Pancras

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Daalmeerpadi 2 en 4, Sint Pancras

Versie 12-09-2017
05-12-2017 Aangepast n.a.v. raadvragen

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 18-09-2017

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d. 12-12-2017

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp Bestemmingsplan Daalmeerpadd 2 en 4, Sint Pancras vanaf 5 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende personen hebben gereageerd:

1. Bewoner Benedenweg 52, Sint Pancras
2. ARAG Rechtsbijstand namens bewoners Benedenweg 54 en 56, Sint Pancras

1. ALGEMEEN

Door initiatiefnemer bestaat het voornemen om de bestaande schuur aan het Daalmeepad (adres: Benedenweg 56a) te Sint Pancras te slopen en hier een dubbele woning (twee-onder-één-kapwoning) terug te bouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Het pand staat te koop en vraagt om een invulling. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard en bebouwd. Er staat een schuur, dat oorspronkelijk als koelcel voor agrarische producten werd gebruikt. Thans vindt er opslag van goederen en caravans plaats. Bedrijven in een woonwijk zijn minder gewenst. Het omzetten naar woningen is in dit geval dan ook een passende ontwikkeling.

2. COMMENTAAR OP REACTIES

Ad 1. Bewoner, Benedenweg 52, Sint Pancras		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
1. Reclamant vraagt waarom het stadium van het voorontwerp bestemmingsplan is overgeslagen.	1. De fase van voorontwerp is op grond van de Wro niet verplicht. De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt daarnaast niet op welke wijze inspraak plaats moet vinden. Bij kleine ontwikkelingen wordt een inschatting gemaakt wat de invloed is op de omgeving. Over het algemeen wordt de inspraakprocedure toegepast bij grotere ontwikkelingen / bestemmingsplannen. Om een beeld te krijgen van wat er in de buurt speelt hebben initiatiefnemers voor omwonenden een informatiemiddag georganiseerd.	Geen
2. Reclamant verneemt graag hoe de wijziging van Bedrijf naar Wonen op het perceel juridisch wordt onderbouwd.	2. Om een ontwikkeling mogelijk te maken kan gekozen worden voor een uitgebreide procedure Omgevingsvergunning inclusief een goede ruimtelijke onderbouwing. Of er kan gekozen worden voor het in procedure brengen van een (postzegel) bestemmingsplan, waarin meteen alle juridische kaders worden vastgelegd. In dit geval is gekozen voor het laatste.	Geen

3. Het is niet duidelijk waarom dit perceel voor woningbouw geschikt moet worden gemaakt. In de gemeente Langedijk zijn vele locaties voor woningbouw voorhanden die minder impact hebben op de omgeving. Ook worden er in dit segment in de gemeente Langedijk meerdere objecten te koop aangeboden.	3. Het perceel met de schuur is oorspronkelijk in gebruik geweest voor de opslag van agrarische producten. In het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' gekregen conform het destijds huidige gebruik voor opslag van goederen en caravans. Als gemeente zijn we voorstander van het uitplaatsen van bedrijvigheid uit de woonwijk. In deze situatie is dat het geval. Het initiatief voor een functiewijziging ten behoeve van de bouw van een dubbele woning wordt daarom ondersteund. Reden hiervoor is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die hiermee wordt gerealiseerd in combinatie met het opheffen van een bedrijfsbestemming in een rustige woonwijk. Het initiatief geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie waarbij wordt ingezet op zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.	Geen
4. Reclamant geeft aan dat het plan niet aansluit bij de speerpunten uit de provinciale woonvisie 2010-2020. De beoogde bewoners bezitten op dit moment een eengezinswoning en het plan is niet getoetst aan de bestaande (woon)omgeving. Er is tevens voldoende aanbod van vergelijkbare bestaande woningen.	4. In de Woonvisie 2010-2020 heeft de provincie de speerpunten van haar woonbeleid vastgesteld. Het initiatief waarbij sprake is van particulier opdrachtgeverschap en duurzame woningen worden gerealiseerd, geeft invulling aan dit beleid. De eengezinswoningen komen op de markt voor nieuwe bewoners. In Sint Pancras en de gemeente Langedijk staan niet bovenmatig veel woningen te koop. Het feit dat sprake is van particulier opdrachtgeverschap geeft aan dat met het plan in een behoefte wordt voorzien.	Geen
5. Er zou slechts een verkennend bodemonderzoek te hoeven worden gedaan. Er is jarenlang sprake geweest van het aftanken van tractoren met diesel. Opgemerkt wordt dat er vanwege het oorspronkelijke gebruik bodemvervuiling heeft plaatsgevonden.	5. Na sloop van de aanwezige gebouwen en verwijderen van verhardingen, zal door initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit is een plicht vanuit de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd en zal zonodig moeten worden gesaneerd. Overigens heeft volgens onze informatie de voormalige tank niet in het plangebied gestaan maar op het perceel Benedenweg 56.	Geen
6. Op deze plek heeft vroeger een wik gelegen. Dat er in de bodem restanten van	6. Op grond van het archeologie beleid dient ter plaatse archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer	Opnemen dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 in de

vroeger bewoning en arbeid zijn te vinden is zeker niet ondenkbaar. Er dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.	sprake is van een ontwikkeling waarbij meer dan 50 m2 en dieper dan 40 cm wordt gegraven. De beoogde woningbouw bevindt zich binnen de begrenzing van de bestaande schuur. De grond onder de schuur is reeds verstoord. Omdat nog niet bekend is hoe diep er wordt afgegraven voor de fundering, wordt conform het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" opgenomen waarmee mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Op basis van het uit te werken bouwplan zal worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.	regels, verbeelding en toelichting.
7. Reclamant vraagt zich af waar zich de voordeuren van beide woningen gaan bevinden.	7. De westzijde van het pand wordt als voorzijde gezien. In het bestemmingsplan zal de locatie van de voorgevel ook als zodanig worden aangeduid. De uitwerking van het pand vindt plaats bij de indiening van de aanvraag om Omgevingsvergunning. In dit geval is er geen sprake van een voordeur maar van een toegangsdeur, die zich aan de oostzijde bevinden.	De locatie van de voorgevel wordt aangeduid op de Verbeelding.
8. Reclamant vraagt zich af of de vrije hand wordt gegeven aan aan- bij en uitbouwen aan de noord- en oostzijde.	8. Hier wordt niet de vrije hand aan gegeven. In de bestemming Wonen zijn hier bouwregels voor opgenomen conform het bestemmingsplan Sint Pancras 2012. Hierbij merken wij op dat de huidige bestemming Bedrijf vergelijkbare regels kent voor aan- en uitbouwen. Tevens kunnen in het achtererfgebied vergunningsvrije bouwwerken gerealiseerd worden. Om hierover duidelijkheid te verschaffen wordt op de verbeelding de voorgevel aangeduid.	De locatie van de voorgevel wordt aangeduid op de Verbeelding.
9. Reclamant vraagt zich af of de auto's van de beoogde bewoners via het aanwezige fietspad het erf gaan bereiken of dat dit deel van het Daalmeerp pad wordt verbreed tot openbare weg? Dit in verband met de hoeveelheid fiets- en bromverkeer dat dagelijks van het pad gebruik maakt.	9. De ontsluiting van de zuidelijke woning vindt conform de huidige situatie plaats via het Daalmeerp pad. Voor de noordelijke woning wordt een openbare toegangsweg aangelegd. Op de verbeelding wordt de bestemming Verkeer opgenomen voor deze toegang.	Op de verbeelding wordt de bestemming Verkeer opgenomen ten behoeve van de toegang van de noordelijke woning.
10. De beoogde parkeerplaatsen zullen veel geluidsoverlast, stankoverlast en licht-	10. Het betreft de realisatie van 2 woningen ter plaatse van een perceel dat thans bestemd is als 'Bedrijf'. De publica-	Geen

overlast genereren. Waar wordt in het plan gesproken over straatverlichting? Waar parkeren bezoekers? Hoe kunnen bij calamiteiten de hulpdiensten het huis aan de noordzijde bereiken?	tie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW geeft aan dat voor een twee-onder-één-kapwoning circa 8 verkeersbewegingen per dag worden verwacht. Dit komt volgens de kentallen neer op 16 verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Voor een loods of opslagbedrijf geeft de CROW een verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m2 BVO. De schuur is circa 420 m2 groot. Dit betekent volgens de kentallen een verkeersgeneratie van ruim 20 verkeersbewegingen. Daarnaast is het aannemelijk dat bij een bedrijfsbestemming meer vrachtverkeer en hinder veroorzakende activiteiten kunnen worden verwacht. De beoogde geluidsoverlast, stankoverlast en lichtoverlast wordt niet onderbouwd. Planologisch gezien is dit ook geen criteria. Parkeren dient conform vastgesteld beleid plaats te vinden op eigen terrein. De beoogde parkeerplaatsen veroorzaken niet meer overlast dan andere parkeerplaatsen in de omgeving. Nood- en hulpdiensten kunnen de woning via het Daalmeerp pad en de genoemde toegangsweg bereiken. Er is voldoende ruimte tussen het bouwvlak en de oostelijke perceelsgrens om voldoende parkeerplaatsen en een doorgang te kunnen realiseren. Aan het Daalmeerp pad staat straatverlichting. Dit is in de oude als de nieuwe situatie afdoende.	
11. Wat belet de eigenaren van Benedenweg 50 en 48 om een bouwvergunning aan te vragen voor een woning in hun achtertuin?	11. Elk initiatief zal op zijn merites worden beoordeeld. Genoemde percelen bezitten een woonbestemming die per perceel slechts één woning toelaat.	Geen
12. De afwatering van het perceel van reclamant vindt plaats via het perceel Benedenweg 56a. Bij bebouwing van het perceel zal hier goed rekening mee moeten worden gehouden.	12. . De nieuwe twee-onder-één-kap woning zal op hetzelfde maaiveldniveau worden gebouwd als de bestaande loods. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard en bebouwd. We verwachten geen negatieve effecten in vergelijking tot de huidige situatie. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater.	Geen
13. Aan het Daalmeerp pad en dit deel van de Benedenweg staan enkel vrijstaande huizen. Nergens in de directe omgeving is sprake van een dubbelwoonhuis. Als er al	13. De twee woningen worden als één volume gerealiseerd en is stedenbouwkundig als passend beoordeeld. De kopgevel van de zuidelijke woning zal worden georiënteerd op het Daalmeerp pad. Op deze wijze wordt aange-	Geen

sprake zou moeten zijn van inbreiding op deze locatie dan zou dat een enkel woonhuis moeten zijn met de voorzijde aan het Daalmeerpad. Alle woningen aan het Daalmeerpad zijn enkele woonhuizen met een straatgerichte voorgevel.	sloten op de bebouwing aan de overzijde van het Daalmeerpad.	
14. Reclamant geeft aan dat de volledige privacy op zijn perceel een hoofdreden was om de woning aan te kopen in 2001. Het geplande dubbel woonhuis is hoger dan de bestaande bebouwing. Ook worden er geen restricties verbonden aan het plaatsen van dakopbouwen en/of dakkapellen. Op het huidige ontwerp is reeds een dakkapel aan de zijde van de Benedenweg ingetekend. Deze zal de huidige privacy in tuin en woning volledig wegnemen, evenals een deel van het zonlicht.	Het bouwvlak waarbinnen de twee-onder-één-kapwoningen kunnen worden opgericht, ligt op circa 28,5 meter vanaf de achtergevel van de woning aan de Benedeweg 52. Een dergelijke afstand is niet van dien aard dat daardoor onevenredige aantasting van de privacy ontstaat. Daarnaast kunnen binnen de huidige bestemming 'Bedrijf' diverse activiteiten worden uitgeoefend waardoor ook hierbij een volledige privacy niet is gegarandeerd. De maximale bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan bedraagt 8,5 meter. Dit is slechts 0,5 meter hoger dan op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Daarbij wordt het bouwvlak fors verkleind. In de huidige situatie grenst het bouwvlak van de bestemming Bedrijf aan het perceel Benedenweg 52. In de nieuwe situatie geldt een afstand van ruim 6 meter van het bouwvlak tot dit perceel. Voor de gehele gemeente geldt een regeling voor het realiseren van dakkapellen. We zien geen reden om bij dit plan daarvan af te wijken. Qua bezonning verwachten we niet dat deze ontwikkeling een onevenredige invloed zal hebben op het perceel van reclamant.	Geen
14. Het bestemmingsplan leidt volgens reclamant tot een aanzienlijke waardevermindering, zowel in emotioneel als in financieel opzicht.	15. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan door reclamant een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Na een deskundigenonderzoek zal bij geconstateerde planschade alleen de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat voor tegemoetkoming in aanmerking komen.	Geen
16. Het plan voor de toekomstige situatie gaat volkomen voorbij aan de bestaande situatie. Nergens in het plan wordt verwezen naar de gevolgen voor de huidige	15. Het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor een dubbele woning, is ons inziens een positieve ontwikkeling waarmee zowel wat betreft functie als ruimtelijke kwaliteit een betere aansluiting	Geen

bebouwing in de omgeving van Benedenweg 56a.	wordt gevormd ten opzichte van de directe omgeving. Het bouwvlak neemt in oppervlak fors af en komt op grotere afstand tot de percelen aan de Benedenweg. Gelet op de eerder genoemde afstand tot de woning op het perceel Benedenweg 52 is geen sprake van onaanvaardbare gevolgen voor nabijgelegen woningen.	
16. De betreffende locatie zou zeer goed passen in de huidige ontwikkelingen met betrekking tot de zgn. blauwe loper. Een kans om een stuk geschiedenis terug te brengen.	17. Het is onduidelijk waar reclamant op doelt. De ontwikkeling staat het doorvaarbaar maken van de naastgelegen brug niet in de weg, indien dat bedoeld wordt. Het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie, sloop van de huidige bebouwing en het oprichten van een dubbele woning beïnvloed het project "Langedijk ontwikkelt met water" niet.	Geen

Ad 2. ARAG Rechtsbijstand namens bewoners Benedenweg 54 en 56, Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het plan past niet in de huidige lintbebouwing en tast het karakter van de open omgeving aan. De vraag is in hoeverre nu sprake is van zorgvuldige inbreiding op kleine schaal conform het gemeentelijk beleid.	1. De stelling van reclamant is niet onderbouwd. Gelet op de huidige schuur van ca. 420 m2 is geen sprake van een open omgeving. De bouw mogelijkheden op het perceel nemen af als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Met het wegbestemmen van de huidige bedrijfsfunctie in combinatie met de sloop van de huidige bebouwing en het oprichten van een dubbel woning is sprake van een inbreiding op kleine schaal, passend binnen het gemeentelijk beleid.	Geen
2. De tweede woning is daarnaast zonder meer aan te merken als een woning in de tweede lijn, wat in heel Sint Pancras niet is toegestaan. De enige uitzondering is mantelzorg en dit is hier niet van toepassing. Naar mening van reclamanten kan op het perceel maar één woning geplaatst worden. Ten opzichte van de Benedenweg zijn beide woningen zelfs als bewoning in de tweede lijn aan te merken.	2. De tweede (noordelijke) woning wordt ontsloten door een openbare toegangsweg. De verbeelding wordt hierop aangepast.	Op de verbeelding wordt de bestemming Verkeer opgenomen ten behoeve van de toegang van de noordelijke woning.

3. De opgenomen goot- en bouwhoogte zullen een nadelige invloed hebben op het uitzicht en lichtinval van hun percelen. De mogelijkheid voor het plaatsen van dak-kappen en dakopbouwen is nadelig voor de privacy.	3. De maximale goot- en bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan bedraagt 4 respectievelijk 8 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De maximale bouwhoogte is slechts 0,5 meter hoger dan op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het bouwvlak waarbinnen de twee-onder-één-kapwoningen kunnen worden opgericht, ligt op circa 20 meter vanaf de achtergevel van de woning aan de Benedeweg 54 en circa 34 meter vanaf de achtergevel van de woning aan de Benedenweg 56. Deze afstanden in combinatie met de geringe verhoging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zijn niet van dien aard dat daardoor onevenredige aantasting van uitzicht en lichtinval ontstaat.	Geen
4. Bij een dubbel woonhuis zal er naar verwachting een particuliere weg voor de toegang komen welke vlak achter de percelen van cliënten langs zal lopen. Dit zal meer (verkeers)overlast geven op de woonomgeving.	4. In de huidige situatie is reeds sprake van een berijdbaar erf bij de schuur. Het betreft de realisatie van 2 woningen ter plaatse van een perceel dat thans bestemd is als 'Bedrijf'. Voor een loods of opslagbedrijf geeft de CROW een verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m2 BVO. De schuur is circa 420 m2 groot. Dit betekent volgens de kentallen een verkeersgeneratie van ruim 20 verkeersbewegingen. Daarnaast is het aannemelijk dat bij een bedrijfsbestemming meer vrachtverkeer en hinder veroorzakende activiteiten kunnen worden verwacht. De publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW geeft aan dat voor een twee-onder-één-kapwoning circa 8 verkeersbewegingen per dag worden verwacht. Dit komt volgens de kentallen neer op 16 verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. De beoogde (verkeers)overlast kunnen wij niet onderschrijven.	Geen
5. Ten aanzien van het punt van archeologie wordt opgemerkt dat de huidige bebouwing is geplaatst op een betonnen plaat en beroering van de ondergrond heeft waarschijnlijk niet dieper dan 45 cm plaatsgevonden.	5. Zie 1.6.	Geen

6. Met betrekking tot bodemkwaliteit wordt opgemerkt dat op het perceel in het verleden een olietank heeft gestaan voor het aftanken van tractoren. Als gevolg van deze en andere activiteiten uit het verleden kan bodemvervuiling ter plaatse niet uitgesloten worden en een het uitvoeren van metingen is daarom aan te bevelen.	6. Na sloop van de aanwezige gebouwen en verwijderen van verhardingen, moet door initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In dit onderzoek zullen volgens de NEN5740 verschillende monsters worden genomen. Het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is een plicht vanuit de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd en zal zo nodig moeten worden gesaneerd.	Geen
7. Voor zover reclamanten kunnen nagaan, is er feitelijk niets gedaan om vleermuizen uit de huidige schuur te weren. Er zijn in de omgeving ook geen andere vleermuislocaties geplaatst.	7. Afgelopen najaar is de schuur door initiatiefnemer ongeschikt gemaakt voor vleermuizen door het dichtten van spleten en kieren. Daarnaast zijn vleermuiskasten opgehangen in de bomen. Bij de uiteindelijke sloop moet rekening worden gehouden met de beschermde soorten.	Geen
8. Het oude kauwennest is weer voorzien van jonge kauwen. Dat er geen werkzaamheden in de oeverzone plaatsvinden is onwaarschijnlijk gezien de grootte van het bouwproject in verhouding tot de omvang van het perceel.	8. Verstorende werkzaamheden ten behoeve van de bouw dienen buiten het broedseizoen van vogels te worden uitgevoerd. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd. Het gaat hier om het bestemmingsplan en is daarom niet aan de orde. Vooralsnog zijn geen werkzaamheden in de oeverzone (het talud) voorzien. Indien hier in de toekomst wel beplanting wordt verwijderd, zal aandacht moeten worden geschonken aan mogelijk aanwezige beschermde vaatplanten. Met betrekking tot de in het onderzoek genoemde vissoorten als bittervoorn en kleine modderkruiper, merken wij op dat deze sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd zijn in de Wet natuurbescherming.	Geen
9. Reclamanten merken op dat het huidige terrein geen andere hemelwaterafvoer als alleen richting de sloot heeft en dat het terrein afloopt naar de percelen van cliënten. Voor wat betreft peilhoogte wordt daar in de voorschriften alleen over gesproken in de zin van 'de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang'. In	9. De nieuwe twee-onder-één-kap woning zal op hetzelfde maaiveldniveau worden gebouwd als de bestaande loods. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard en bebouwd. We verwachten geen verslechterde situatie dan de huidige. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater.	Geen

de visie van reclamanten kan het peil niet hoger kan zijn dan het laagst gemeten punt aan de achterkant van de tuinen van de woningen aan de Benedenweg.		
10. Uit de voorschriften of de plankaart valt niet af te leiden wat nu de voorzijde van de woningen moet worden. Volgens de tekening in de toelichting zullen de nieuwe woningen verschillend georiënteerd zijn en zal de ontsluiting en het parkeren aan de oostzijde plaatsvinden. Dit lijkt deels in tegenspraak te zijn met de woonbestemming buiten het bouwvlak die daar is ingetekend. Het ligt meer voor de hand daar een verkeersbestemming neer te leggen.	10. De westzijde van het pand wordt als voorzijde gezien. In het bestemmingsplan zal de locatie van de voorgevel worden aangeduid. De uitwerking van het pand vindt plaats bij de indiening van de aanvraag om Omgevingsvergunning. In dit geval is er geen sprake van een voordeur maar van een toegangsdeur, die zich aan de oostzijde bevindt. De ontsluiting en het parkeren zal aan de oostzijde plaatsvinden. Dit vindt plaats via de openbare toegangsweg, die op de verbeelding de verkeersbestemming krijgt	De locatie van de voorgevel wordt aangeduid op de Verbeelding.
11. Voor Benedenweg 56 geldt dat voor de bewoner onduidelijk is wat voor gevolgen dit plan zal hebben voor de bereikbaarheid van zijn perceel langs de achterzijde. Waar hij nu al jarenlang conform afspraak met de eigenaar gebruik maakt van de grond om zijn schuur en achtertuin te bereiken is het de vraag of dit dadelijk nog mogelijk zal zijn.	11. Deze afspraak tussen de huidige eigenaar en de bewoner van Benedenweg 56 staat los van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer is bereid met reclamant in gesprek te gaan.	Geen

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN		
1. De Nota Parkeernormen is niet opgenomen in het bestemmingsplan.	1. Op 13-12-2016 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze is niet opgenomen in dit bestemmingsplan maar is wel een toetsingskader voor het stallen van auto's.	In hoofdstuk 3 lid 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan de Nota Parkeernormen opnemen.
2. Een smalle strook aan de zuidzijde (buiten het kadastraal perceel) is in het be-	2. Om het bedrijf volledig weg te bestemmen is dit strookje bij het plangebied getrokken en heeft de bestemming	Het betreffende strookje grond aan zuidzijde is bij het plangebied

stemmingsplan Sint Pancras 2012 als Bedrijf bestemd.	Verkeer gekregen.	getrokken en heeft op de verbeel- ding de bestemming Verkeer ge- kregen.
---	-------------------	--