

Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras

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

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022 /
aanvulling 23 augustus 2022

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Westrand in Sint Pancras vanaf 24 december 2021 tot 4 februari 2022 ter inzage gelegen. Gelijktijdig met dit ontwerp bestemmingsplan is het ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegd. De zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan zullen apart in een reactienota worden afgehandeld. De volgende instanties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg, hebben gereageerd:

1. Hoogheemraad Hollands Noorderkwartier (HHNK) te Heerhugowaard;
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord te Alkmaar;

3. Gemeente Alkmaar te Alkmaar.

De volgende personen hebben gereageerd.

1. Eigenaar bedrijf, Vronermeerweg 10 Sint Pancras;
2. Eigenaar kavel, sectie A nr 4872 Sint Pancras
3. Eigenaar Vronermeerweg 27 Sint Pancras;
4. Eigenaar Benedenweg 166 Sint Pancras
5. Eigenaar Benedenweg 190 Sint Pancras;
6. Eigenaar Benedenweg 200 Sint Pancras;
7. Eigenaar kavel 4A perceel 4046 Sint Pancras;
8. Eigenaar A.V.H. Destreelaan 76 Sint Pancras;
9. Eigenaar Benedenweg 250 Sint Pancras;
10. Eigenaar Benedenweg 79 Sint Pancras;
11. Eigenaar Fuut 17 Broek op Langedijk;
12. Eigenaar Benedenweg 18 Sint Pancras
13. Eigenaar kavel 4845 Sint Pancras
14. Eigenaar Benedenweg 146 Sint Pancras
15. Eigenaar Benedenweg 94 Sint Pancras

1. ALGEMEEN

Het plangebied “Westrand in Sint Pancras” ligt aan de Gedempte Veert te Sint Pancras. Het is de bedoeling om de huidige achterkant van de Benedenweg te ontwikkelen naar een voorkantsituatie. Het gaat om de diepe achtertuinen langs de Gedempte Veert. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt 86 woningen te realiseren, bestaande uit 67 vrijstaande-, 8 2[^]1 kapwoningen en/of vrijstaande woningen en 11 appartementen. De eigenaren van 38 percelen hebben zich verenigd in de “Coöperatie Gedempte Veert.”

--	--

REACTIES IN HET KADER VAN HET ARTIKEL 3.1.1 BRO-OVERLEG

Ad 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Aan de oostzijde van de Gedempte Veert ligt een greppel, die afwatert op het Vroonermeer. Gemeente en bewoners zullen zelf zorg moeten dragen voor afwatering van de greppel. De greppel is niet opgenomen in de legger van het HHNK Er is door de gemeente een inschatting gemaakt van de verhardingstoename. Deze sluit niet aan bij de vuistregel die HHNK gebruikt. Het HHNK schat de verhardingstoename in door de openbare verharding, het dakoppervlak en 50% van het uitgeefbaar terrein een te hoge inschatting. Het HHNK stelt voor om in dit specifieke geval te rekenen met 30% van het uitgeefbaar terrein ipv 50%. Het is ook van belang om een inschatting te maken van de extra inritten die worden aangelegd bij de woningen. Daarnaast dient voor de verbreding van de weg de verhardingstoename te worden gecompenseerd. Graag een nieuwe inschatting te maken van de verhardingstoename. De overmaat in deze waterbank komt door het graven van de Vronermeer. Deze overmaat is slechts te gebruiken als compensatie als de	Dit wordt voor kennisname aangenomen De compensatie van de verharding vindt plaats via de gemeentelijke waterbank in casu de Vroonermeer. De nieuwe inschatting van de watercompensatie zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.	Geen. De nieuwe berekening van de watercompensatie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

hemelwaterafvoer loost in de Vroonermeer. Kunt u aangegeven of dit het geval is?		
--	--	--

Ad 2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is niet van invloed op het planvoornemen.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen.
Voor de hulpdiensten is het van belang dat de woningen bereikbaar zijn en er waterwinning in de nabijheid van de woningen aanwezig is. Voor de invulling gebruikt de veiligheidsregio de Handreikingbluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN2021.	Er is waterwinning in de nabijheid van de woningen aanwezig, in casu de Vroonermeer De Handreiking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
De Gedempte Veert tussen de Kruissloot en de Helling zal geschikt moeten zijn voor voertuigen met een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton.	De Gedempte Veert zal worden ingericht als 30 km/uur 'fietsstraat'. Overigens is de feitelijke inrichting van de weg een uitvoeringkwestie. Dit is in ruimtelijke, planologische zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan omdat een fietsstraat in de bestemming Verkeer is toegestaan .	Geen.
Tevens dient er een vrije breedte van 3,5 m1 te zijn waarvan 3,25 m verharding en een doorgangshoogte van minimaal 4,2 meter. De Gedempte Veert ten noorden van de Helling voldoet niet aan de randvoorwaarden.	De nieuwe weginrichting gaat uit van een rijbaan in asphalt met middenstrook klinkers van 4,5 meter breed (fietsstraat) en een verstevigde grasstrook van 0,3 meter. Dit is een totale overrijdbare breedte van 4,8 meter. Daarnaast worden 3 passeerstroken ingevoegd. Dit zijn stroken met een lengte van 20-25 meter per strook waardoor de weg op die plekken 6 meter breed wordt. Ter hoogte van de stroken wordt dus de weg 1,2 meter breder. De doorgangshoogte is niet relevant	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangescherpt.

Er wordt voldaan aan een opstelplaats voor een blusvoertuig tbv de brandweer. Gezien de te verwachte leidingdiameters van het waterleidingnet van PWN, is het niet mogelijk om op het gehele leidingtracé ondergrondse brandkranen te plaatsen en gezien de beperkte leidingdiameter het gevraagde debiet niet haalbaar zal zijn. Een optie is om langs de Gedempte Veert op een onderlinge afstand van 100 m opstelplaatsen aan te leggen Er wordt gevraagd om een concept ontwerp huisnummerbesluit.	voor dit project aangezien er géén viaducten/bruggen worden gerealiseerd. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden. Wij nemen dit voor kennisname aan. Dit betreft een aannname uwerzijds want op dit moment is nog niet bekend waar de (alle) leidingen/aansluitingen komen te liggen. Reclamant maakt niet duidelijk in hoeverre zijn belang wordt geraakt. We zullen de optie om tussen de opstelplaatsen een afstand van 100 meter in overweging nemen in de keuze voor de aanleg van leidingen. Het toewijzen van huisnummers is niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Het huisnummerbesluit wordt genomen zodra de omgevingsvergunning wordt ingediend.	Geen. Geen. Geen.
---	--	--

Ad 3. Gemeente Alkmaar te Alkmaar		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Er is kennisgenomen van de inhoud van uw ontwerp bestemmingsplan. Er is geen aanleiding gevonden om op- of aanmerkingen toe te voegen.	Wij danken u voor de reactie.	Geen.

Reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ad 1. Eigenaar bedrijf Vroonermeerweg 10 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Er wordt gevraagd om de Gedempte Veert als ontsluitings- en doorgaande route te behandelen en in te richten en niet als zogenaamde 'fietsstraat'. Er wordt verzocht de weg aan te passen, zodat er met machines (langzaam verkeer tractoren en mobiele kranen) er veilig gebruik kan worden gemaakt van de weg.	De feitelijke inrichting van de gesitueerde weg is in ruimtelijke, planologisch zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de bestemming Verkeer opgenomen, de weg moet binnen deze grenzen worden aangelegd. De herinrichting van de weg wordt aangepast en in het definitieve bestek worden opgenomen. Waarbij wordt uitgegaan van een rijbaan in asfalt met middenstrook klinkers van 4,5 meter breed (fietsstraat) en een verstevigde grasstrook van 0,3 meter. Dit is een totale overrijdbare breedte van 4,8 meter. Daarnaast worden 3 passeerstroken ingevoegd. Dit zijn stroken met een lengte van 20-25 meter per strook waardoor de weg op die plekken 6 meter breed wordt. Ter hoogte van de stroken wordt de weg dus 1,2 meter breder. Daarnaast wordt een extra groene strook aangelegd om te kunnen uitwijken én hierdoor de verkeersveiligheid te vergroten.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangescherpt.

Ad 2. Eigenaar van perceel Gedempte Veert sectie A nr 4872		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Eigenaar wil schuur bouwen. Kan initiatiefnemer 3 meter van de woning bouwen want 3 meter achter bouwvlak blijft er nog maar 3,6 meter over.	Het is mogelijk om in de achtertuin (3 meter achter het bouwvlak), vrijstaande bijgebouwen te realiseren, tegen of nabij de erfgrans van de buren.	Geen.

Ad 3. Eigenaar Vronermeerweg 27 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Initiatiefnemers willen zo snel mogelijk een nieuwe woning bouwen omdat de huidige woning onderdeel uitmaakt van een gebied dat wordt herontwikkeld. De	De start van de beoogde bouw van de woning kan plaatsvinden als de planologische procedure voor het bestemmingsplan is afgerond. Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan Westrand kan de omgevingsvergunning worden ingediend.	Geen.

locatie maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Westrand.		
Initiatiefnemers willen zich aansluiten bij de Coöperatie Gedempte Veert	Het ontwerp bestemmingsplan Westrand en ontwerp Exploitatieplan vormen een vertaling van het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan en een separaat Langedijker raadsbesluit uit 2019 en 2016. In het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan is het betreffende perceel sectie E nr 1953 opgenomen als toekomstige te bebouwen kavel. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan vormt daar de planologische vertaling van. Feitelijk ligt er dus voor het perceel E nr 1953 een bouwvlak die een onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk kader.	Geen.
Initiatiefnemers willen de bouw van een woning voorbereiden. en vraagt om nader te informeren over de termijn waarop de woning kan worden gebouwd.	Het willen aansluiten bij de coöperatie Gedempte Veert betreft een wens van de initiatiefnemer. De gemeente is daar geen partij c.q. speelt hier geen rol in. Tenslotte. In het exploitatieplan zijn planningsregels opgenomen m.b.t. het verlenen van een benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Wij verwijzen u naar deze informatie. Zie tevens de de 1 ^{ste} alinea.	Geen.

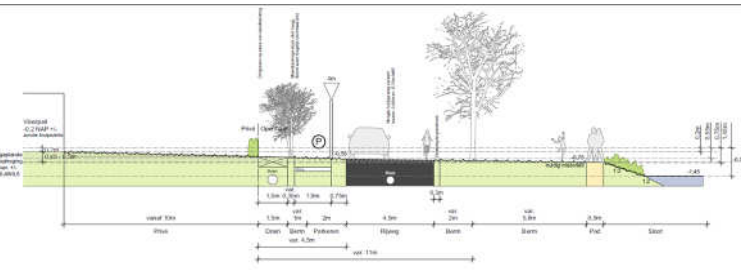
Ad 4. Eigenaren Benedenweg 166 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Belanghebbenden maken zich zorgen over de ophoging van het maaiveld naar minimaal -0,1 meter NAP. Het maaiveld van belanghebbenden ligt op ca -0,6 meter NAP. Door ophoging van het maaiveld aan de Gedempte Veert tot -0,1 meter NAP wordt wateroverlast voorzien in de achtertuin van belanghebbenden	In artikel 12 lid II van het bestemmingsplan is de volgende regel opgenomen welke zekerheid biedt om wateroverlast tegen te gaan. Deze luidt dat: Vóórafgaand aan de vergunningverlening is door een deskundige op het gebied van hydrologie, aangetoond dat de benodigde ophoging van het betreffende bouwperceel in combinatie met te treffen hydrologische maatregelen ten behoeve van de bouw van bouwwerken, niet leidt tot wateroverlast op nog niet opgehoogde buurpercelen en deze maatregelen dienen in stand worden gehouden.	Geen.

Ad 5 Eigenaar, Benedenweg 190 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
In het stedenbouwkundig plan is de Benedenweg 192 (kavel 3991/kavel 45F) aangeduid als 'bedrijf'. Dit is volgens eigenaar niet juist. Echter, er is vergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen, zie bijgevoegde omgevingsvergunning.	Het is juist dat een vergunning is ontvangen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Omdat het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 van eerder datum is dan de verleende vergunning, is deze bestemmingswijziging nog niet verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 heeft als onderlegger voor het BKP gediend, daarom is in het BKP nog uitgegaan van een bedrijfsbestemming. Voor het bestemmingsplan Westrand heeft deze bedrijfsbestemming geen ruimtelijke gevolgen meer. De verwijzing naar de bedrijfsactiviteiten aan de Benedenweg 192 in de toelichting wordt geschrapt. Het perceel is al bestemd voor de woonfunctie.	Paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangepast, de verwijzing naar bedrijfsactiviteiten aan de Benedenweg 192 wordt geschrapt.

Ad 6.Eigenaar Benedenweg 200 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Eigenaar wil de bestemming Wonen-Dubbel wijzigen in Wonen-Vrijstaand omdat het niet zo zou moeten zijn dat gelijktijdig wordt gebouwd. Het zou ook kunnen dat eigenaar van perceel 4615 besluit niet meer te bouwen waardoor er geen woning gebouwd kan worden op perceel 3987, hierdoor wordt de eigenaar financieel benadeeld.	In het BKP staat aangegeven: Woningtype D (Dubbel) Binnen woningtype D (Dubbel) is het mogelijk om • Gelijktijdig te ontwikkelen middels het realiseren van een tweekapper met de uitstraling van één grote woning. Of • Een individuele ontwikkeling, gelijktijdig of gefaseerd realiseren van twee geschakelde woningen met een individuele uitstraling per woning. • Tevens is het ook mogelijk, een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Deze staat iets los van de woning van het naastgelegen perceel. Belangrijk is dat voorgaande niet betekent dat het bouwvlak wordt verschoven. Het bouwvlak zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan Westrand is opgenomen, wijzigt niet. Om de mogelijkheden uit het BKP in het bestemmingsplan mogelijk te maken zonder dat de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het BKP worden losgelaten, wordt het binnen de bestemming Wonen – Dubbel mogelijk om (half)vrijstaande woningen te bouwen. De eigenaar kan nu zelfstandig ontwikkelen, met toepassing van alle spelregels voor dubbele woningen in het BKP. In het voorgaande geval is het goed om af te stemmen met de bureu.	In de bestemming Wonen – Dubbel wordt opgenomen dat (half)vrijstaande woningen zijn toegestaan, zodat een individuele eigenaar zelfstandig kan ontwikkelen.

Ad 7. Eigenaar Kavel 4A perceel 4046 Westrand Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Recht van overpad Indiener verzoekt om het recht van weg over en weer (recht van overpad), wat deels is gevestigd op perceel 4046 en deels op perceel 4047, op te nemen in het bestemmingsplan. Voor indiener is dit zeer belangrijk, omdat indien het pad zou versmallen, indiener niet meer met de auto achter zijn huis kan komen. Dit geldt ook voor de bewoner van perceel 4484. Aanvullend op bovenstaande verzoekt indiener om het ophogen van het perceel zodanig vast te leggen zodat het gebruik van het pad zoals dat nu plaatsvindt gecontinueerd wordt.	Zoals ook door de indiener onderkend wordt, is een recht van overpad vastgelegd bij notariële akte en betreft het hier een privaatrechtelijke aangelegenheid. De verplichtingen van het heersende en dienende erf zijn opgenomen in een notariële akte. Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan het recht van overpad en regelt ruimtelijk relevante zaken zoals gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden. Het waarborgen van het recht van overpad valt daar niet onder. Wat betreft het ophogen van het perceel en het mogelijk niet meer kunnen gebruiken van het bestaande pad wordt geadviseerd om hierover de bepalingen in de notariële akte op te nemen. Uiteraard kunnen ook goede afspraken met de burens gemaakt worden, zodat het pad bruikbaar blijft.	Geen
Bestaand opstallen Bestaande opstallen van indiener staan grijs ingetekend. Door de gemeente is aangegeven dat deze opstallen staan mogen blijven, maar indiener ziet dit graag opgenomen in het bestemmingsplan.	In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is het perceel 4046 bestemd voor de woonfunctie. Er zijn bijgebouwen, zoals de bestaande bebouwing, toegestaan. Met het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras wordt het mogelijk om, binnen het aangegeven bouwvlak, een woning te bouwen. De bestaande bebouwing mag blijven staan. Dit betekent wel dat de woning niet gebouwd kan worden. De keuze ligt bij de eigenaar van het perceel. Juridisch is dit geregeld in artikel 16 Overgangsrecht.	Geen
Nadere toelichting zienswijze Indiener behoudt zich het recht voor om de zienswijze mondeling of schriftelijk nog nader toe te lichten.	Er is geen aanvulling ontvangen.	Geen
Kadastrale splitsing perceel Indiener geeft aan dat de kadastrale grens van de nieuwe woonlocatie niet goed is ingetekend. Er heeft namelijk nog geen kadastrale uitmeting plaatsgevonden en de grens loopt nu midden door een gebouw. Indiener wil dat de nu aangegeven grens als fictief wordt aangemerkt.	De splitsing zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras is afgeleid uit het vastgestelde Stedenbouwkundig – Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras (BKP). De juridische splitsing van een perceel is niet afhankelijk van de plangrens van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt alleen de ruimtelijk relevante zoals gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden. Wel is het zo dat de kadastrale splitsing gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage. <i>Herziening is wel mogelijk, maar maakt dan onderdeel uit van het omgevingsplan (dit hangt samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet).</i>	Geen

Ad 8 Eigenaar Kavel 69A perceel 2094 Westrand A.V.H. Destreelaan 76 in Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<i>Tuinbestemming rondom het hoofdgebouw</i> Indiener constateert dat door het toekennen van de tuinbestemming rondom het hoofdgebouw het vergunningvrije bouwen niet is toegestaan. Wel is het mogelijk om een erker buiten het bouwvlak te bouwen, hiervoor is ontheffing nodig. Verwezen wordt naar artikel 3, lid 3.3. Indiener vindt dit onredelijk. Zeker nu in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 aan de voorzijde wel een erker mag worden gebouwd en de zij- en achtertuinen de bestemming Wonen hebben. Het verzoek is om het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan Sint Pancras 2012.	De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Westrand zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan dat op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt een ruimtelijke uitwerking van dit plan. Dit betekent dat de keuze voor de bouwvlakken, de plek waar de woning gebouwd mag worden, al is gemaakt in het vastgestelde plan. Het stedenbouwkundige hoofdargument van de beoogde dorpse bebouwing langs de Westrand is de herkenbaarheid van de individuele woning. Hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen. In het bestemmingsplan zijn hoofd-, aan- en bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor het bouwen binnen het bouwvlak is maximale goot- en bouwhoogte bepaald, er mag ook lager worden gebouwd. Rondom het bouwvlak is de bestemming Tuin opgenomen, waardoor er geen aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak gebouwd kunnen worden. Het bestemmingsplan bepaalt dat het vergunningsvrij bouwen hier niet is toegestaan, juist om de stedenbouwkundige ambities te beschermen. In de regels van de tuinbestemming wordt wel geregeld dat een erker aan de voorzijde van een woning gebouwd mag worden. Dit is toegestaan, zonder dat er een nadere afweging (ontheffing) gemaakt hoeft te worden. Ook is ruimte voor maatwerk in de bestemmingsregels opgenomen. Op basis van de tuinbestemming mag er langs de zijgevel en achter de woning bij afwijking een aangebouwd bijgebouw worden gebouwd. Dit wordt per geval beoordeeld. Het verzoek om de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan Westrand wordt niet gehonoreerd, daar er nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan. In overeenstemming met de eerder vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten is hier gehoor aan gegeven.	Geen
<i>Ophogen van kavels</i> Indiener vraagt waarom de gehele kavel 0,40 cm opgehoogd moeten worden. Kan dit niet anders? Vooral om wateroverlast op de achterliggende kavels en problemen met burens te voorkomen. Gevraagd wordt	In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bouwwerken op een minimaal peil van -0,1 meter NAP moeten liggen. Uit het hydrologisch onderzoek volgt dat woningen (hoofdgebouwen binnen een bouwvlak) op een minimaal peil moet liggen om de drooglegging te kunnen waarborgen. Het begrip "peil" wordt aangepast aan het hydrologisch onderzoek.	Het begrip peil wordt aangepast, zodat gronden ter plaatse van de woning (hoofdgebouw in bouwvlak) opgehoogd moeten worden tot minimaal -0,1 NAP. Overige bouwwerken mogen op

of de kavel niet rondom de woning opgehoogd kan worden en dan afloopt naar de weg en de achterburen. In natuurlijke goot in de achtertuin voorkomt dan wateroverlast.	 Principe doorsnede uitgangspunt (Minimaal profiel Gedempte Veert) Hoeveel er moet worden opgehoogd, hangt af van het bestaande maaiveld van het perceel. Ophoging is alleen verplicht op die plekken waar een woning gebouwd wordt. Het is daarmee mogelijk om het opgehoogde perceel af te laten lopen richting de weg en de achterburen. Om het water goed te laten aflopen wordt de zone Gedempte Veert iets opgehoogd aflopend richting het Vroonermeer. (Indien nodig) is het wenselijk kavels wat op te hogen. De toekomstige woningen dienen iets hoger te worden gesitueerd. Voor voldoende afwatering dienen drains te worden toegepast. De gemeente realiseert een drain op de huidige plek van de greppel ter afwatering richting de Vroonermeerplas.	maaiveld worden gebouwd. Dit wordt aangepast in de regels en toelichting van het bestemmingsplan.
<i>Voorgang verdere procedure</i> Indiener vraagt op de hoogte te worden gehouden over het verloop van de verdere procedure.	Ter antwoord op de ingekomen zienswijzen is de voorliggende reactienota opgesteld. Deze reactienota wordt vastgesteld door het college en de raad. Gelijktijdig met de vaststelling van de reactienota wordt ook het bestemmingsplan en het exploitatieplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. De indieners van een zienswijze worden daarvan op de hoogte gehouden.	Geen

Ad 9 Kavel 71F perceel 1698 Westrand Benedenweg 250 in Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De indiener gaat in op de locatie van het bouwvlak in het bestemmingsplan. Dit is een afgeleide van het stedenbouwkundig plan. Het bouwvlak van kavel 71F wordt op 4,5 meter van het bouwvlak op kavel 72D gesitueerd. De afstand tot het eerste noordelijk gelegen bouwvlak is 23,5 meter. Op	De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Westrand zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig – Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras (BKP). Dit BKP is op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk vastgesteld. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische uitwerking van het BKP. Dit betekent dat de keuze voor de bouwvlakken, de plek waar de woning gebouwd mag worden, al is gemaakt in het vastgestelde BKP.	Geen

deze wijze wordt niet tegemoet gekomen aan de herkenbaarheid van de individuele woning uit het BKP. Ook wordt met deze situatie niet bijgedragen aan het creëren van doorzichten tussen de woningen naar het achterliggende gebied, zoals opgenomen in het BKP. Indiener verzoekt om het bouwvlak op kavel 71F met 1 of 2 meter naar het noorden te verschuiven. Dit doet meer recht aan de uitgangspunten in het BKP.	Het stedenbouwkundige hoofdargument van de beoogde dorpse bebouwing langs de Westrand is de herkenbaarheid van de individuele woning. Hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen. In het bestemmingsplan zijn hoofd-, aan- en bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor het bouwen binnen het bouwvlak is de maximale goot- en bouwhoogte bepaald, er mag ook lager worden gebouwd. Rondom het bouwvlak is de bestemming Tuin opgenomen, waardoor er geen aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak gebouwd kunnen worden. De doorzichten (zichtlijnen) zijn op deze wijze in het bestemmingsplan vastgelegd. Met doorzichten is niet bedoeld dat sprake moet zijn van vrije zichtlijnen langs alle bebouwing op het gehele perceel. Het gaat hier om kavel 71 uit het BKP. Met de eigenaren van kavel 71 is op 9 januari 2018 een gesprek gevoerd. Daarin is uitgelegd dat de kavel een breedte heeft van 11 meter (zie tekening). Kijkend naar de stedenbouwkundige uitgangspunten (spelregels bouwvlak, blz. 16 BKP) is er een mogelijkheid tot een type D of een type F woning. Of kavel 71 koopt 1 meter grond van eigenaar kavel 72 en heeft de mogelijkheid tot een type A woning. De keuze werd bepaald door de naast gesitueerde kavels 72-73 beide in eigendom van de eigenaar kavel 72. Kavel 72-73 hadden de keuze voor een type D (realiseren op eigen gronden, of op een gedeelde erfgrens aan beide zijde van hun kavels met kavel 71 en met kavel 74) of samenvoegen van de beide percelen met een grote woning type B. In maart 2018 is in gesprek aangegeven dat kavel 72-73 kiest voor een type D rooilijn ca. 13 meter, dit is verwerkt op de tekening. In mei 2018 wordt duidelijk dat kavel 71 geen mogelijkheid heeft tot koop van 1 meter grond van de eigenaar kavel 72. Blijft over het realiseren van een type F. Eigenaren van kavel 71 geven aan te kiezen voor een situering aan de zuidzijde, aangezien rekening gehouden dient te worden met een pad aan de noordzijde van de kavel, dit is verwerkt op tekening. Type F gaat uit van een kavelbreedte tussen de 9-12 meter, met een woningbreedte van max. 6 meter die aan een zijde van de erfgrens dient te worden gebouwd met een maximale diepte van 15 meter. Het opschuiven van het bouwvlak 1 of 2 meter richting het noorden is niet volgens de vastgestelde uitgangspunten van het stedenbouwkundigplan.	
--	---	--



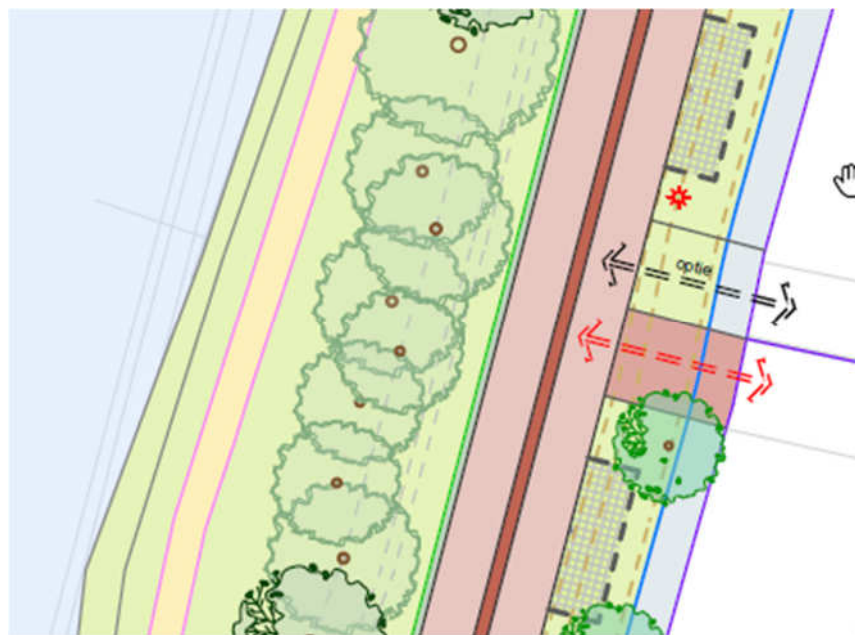
Ad 10 Kavel 11D perceel 4824 Westrand Benedenweg 79 in Sint Pancras		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
Bouw dubbele woning De indiener maakt bezwaar tegen het feit dat er op perceel 4824, samen met perceel 4883, een dubbele woning gebouwd moet worden. Dit omdat de bouwvlakken tegen elkaar aan liggen. Door de ingetekende situatie, zo geeft indiener aan, kan geen zon in huis komen. Dit gaat ten kostte van warmte en woongenot. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel te leggen, zodat een vrijstaande woning kan worden gebouwd. Als voorbeelden worden de percelen 3991, 3992, 4007 en 4008 aangehaald. Daarnaast wil indiener dat het bouwvak meer naar voren wordt geplaatst, op de lijn van de omliggende percelen.	De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Westrand zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig – Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras (BKP). Dit BKP is op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk vastgesteld. Het bestemmingsplan is uit ruimtelijke uitwerking van het BKP. Dit betekent dat de keuze voor de bouwvlakken, de plek waar de woning gebouwd mag worden, al is gemaakt in het vastgestelde BKP. Het gaat hier om kavel 11 uit het BKP. Met de eigenaren van kavel 11 is op 29 november 2017 een gesprek gevoerd. Daarin is uitgelegd dat de kavel een breedte heeft van 11 meter (zie tekening). Kijkend naar de stedenbouwkundige uitgangspunten (spelregels bouwvlak, blz. 16 BKP) is er een keuze voor een type D woning. Aangezien de naast gesitueerde kavel 12 maar 10,4 meter breed is, dienen kavel 11 en 12 gezamenlijk een type D te realiseren. Want als twee kavels die naast elkaar gesitueerd zijn en beide tussen de 9-12 meter breed zijn, dienen er 2 woningen gebouwd te worden op gedeelde erfgrens type D. Dit is het geval bij kavel 11 en 12, met een woningbreedte van max. 6 meter. Type D 'dubbel' kan gefaseerd worden ontwikkeld als twee zelfstandige woningen. Tevens dient op kavel 11 rekening te worden gehouden met een milieucolour vanuit het tankstation.	Geen

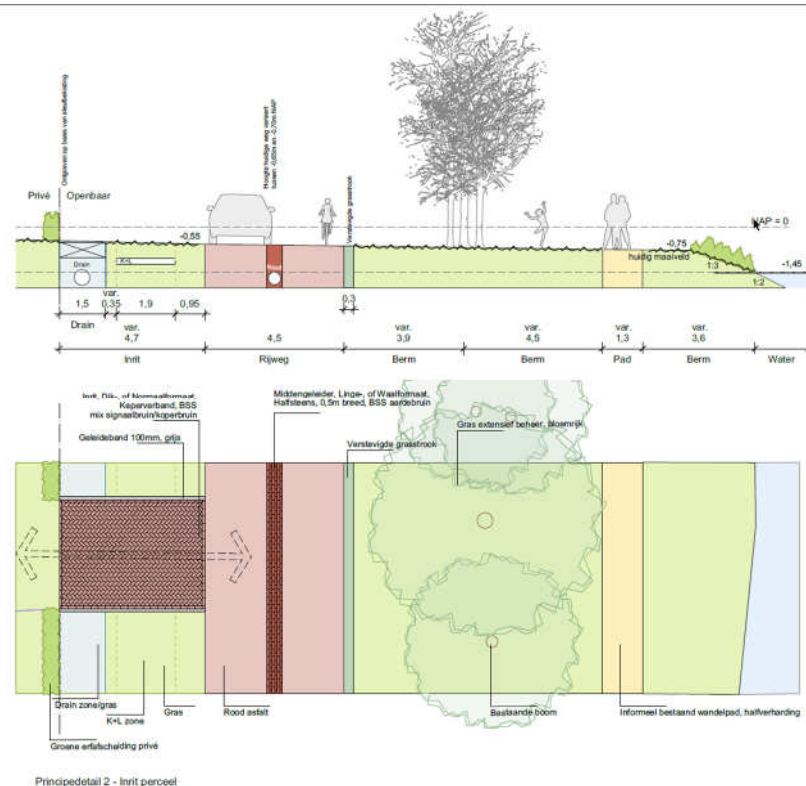
	Per mail is in mei 2018 is de uitwerking van de ruimtelijke randvoorwaarden op het perceel kavel 11 met een type D rooilijn ca. 28,8 meter (woning gesitueerd buiten milieu contour) gecommuniceerd, dit is verwerkt op de tekening. 	
<i>Bestaande opstallen</i> Ook vindt indiener dat het teveel is gevraagd om de bestaande loods uit 2007 te verkleinen/verbouwen/slopen.	In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is het perceel 4824 bestemd voor de woonfunctie. Er zijn bijgebouwen, zoals de genoemde loods, toegestaan. Met het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras wordt het mogelijk om, binnen het aangegeven bouwvlak, een woning te bouwen. De bestaande bebouwing, zoals de genoemde loods, mag blijven staan. Dit betekent wel dat de woning niet gebouwd kan worden. De keuze ligt bij de eigenaar van het perceel. Opgemerkt wordt dat het planologische recht voor de bouw van een woning een waardestijging van het perceel 4824 met zich meebrengt. Deze waardestijging is de compensatie voor de investering die gepaard gaat met het verkleinen/verbouwen/slopen van de bestaande loods.	Geen

Ad 11 Kavel 67A perceel E 1757 Westrand Fuut 17 in Broek op Langedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
	Voorafgaand op de beantwoording wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan de ruimtelijke aspecten van een ontwikkeling vastlegt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om locatie van een woning, bouwmogelijkheden en maatvoeringen. Deze objectieve aspecten zijn rechtstreeks ontleend aan het BKP.	

	De kwalitatieve aspecten zijn vastgelegd in het BKP. Een bouwaanvraag wordt op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan de welstandnota. In combinatie met en in aanvulling op elkaar worden kwaliteiten en ambities gewaarborgd.	
<i>Toelichting, P.34, 3.10.2 Parkeerbalans</i> Door indiener worden vraagtekens gezet bij de manier waarop het parkeren op het eigen terrein is geregeld. Met name al het gaat om het volgende: a. Wat te doen met het parkeren van een groot aantal bezoekers per woning. Moet dit op het eigen perceel worden opgevangen? b. Dient elk perceel 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren? c. Hoe wordt omgegaan met het parkeren langs de openbare weg en de verkeersveiligheid hiervan? d. Hoe wordt omgegaan met laden en lossen op eigen terrein? En dan specifiek met bezorgdiensten, vuilophaaldienst enz, mede in relatie tot de verkeersveiligheid. e. Hoe wordt omgegaan met parkeren op de inrit, vóór de poort en het rommelige beeld dat hierdoor kan ontstaan? f. Hoe wordt omgegaan met de fietsveiligheid en het feit dat er langdurig op de openbare weg geparkeerd mag worden? Mede gezien het feit dat het inrichtingsplan geen rekening houdt met het parkeren in openbaar gebied. g. Gezien de zorgen onder a tot en met f kan dan ook geen sprake zijn van een goede parkeerbalans en een uitvoerbaar plan.	aa. Op grond van het geldende parkeerbeleid moet er per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen op het eigen erf worden aangelegd. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is rekening gehouden met het parkeren in het openbaar gebied. Hiermee wordt bedoeld dat langs de Gedempte Veert geparkeerd kan worden op openbare parkeerplekken. Rekening is gehouden met 0,1 openbare plekken per toe te voegen nieuwe woning. Grote hoeveelheden bezoeker per woning zijn incidenten, alsdan kan geparkeerd worden op openbare parkeerplaatsen. bb. Voor vrijstaande woningen moeten er 2 parkeerplaatsen op het eigen erf aangelegd worden. cc. Het parkeren langs de openbare weg en de verkeersveiligheid is in ruimtelijke, planologisch zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte maakt parkeren langs de Gedempte Veert mogelijk. In het ontwerp van de openbare ruimte is rekening gehouden met de verkeersveiligheid door de Gedempte Veert in te richten als een fietsstraat waarbij de auto te gast is. De fietsstraat gaan uit van en breedte van 4,5 meter met een verstevigde grasstrook van 0,3 meter. Tevens zijn er drietal stroken opgenomen waarbij de weg een breedte krijgt van 6 meter. De parkeervakken met voldoende maat zijn herkenbaar naast de rijbaan gesitueerd. De nieuwe situatie voldoet aan de landelijke richtlijnen van het CROW. Op grond van de wegenverkeerswetgeving mag er niet hinderlijk en/of gevaarlijk geparkeerd worden. dd. De regeling voor laden en lossen ziet op structurele activiteiten, zoals bijvoorbeeld bij winkels. Kortdurend en incidenteel mag op de weg geparkeerd worden om te laden en lossen door bijvoorbeeld pakketbezorgers zoals dat gebruikelijk is in een woonbuurt. Mogelijkheid is om tijdelijk op de inritten tot de percelen te parkeren of op een parkeerplek in het openbaar gebied. Ook laden en lossen moet voldoen aan de geldende wegenverkeerswetgeving op dit vlak. ee. Het parkeren op de inrit, vóór de poort is in ruimtelijke, planologisch zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het strekt te ver om, in het kader van het voorkomen van een rommelig straatbeeld, eigenaren van percelen aan de Gedempte Veert te verplichten om achter de poort te parkeren. Uitgangspunt is wel dat het parkeren plaats vindt	Geen

- op eigen erf en moet voldoen aan de geldende wegenverkeerswetgeving met betrekking tot parkeren
- ff. De fietsveiligheid en het feit dat er langdurig op de openbare weg geparkeerd kan worden is in ruimtelijke, planologisch zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Door de Gedempte Veert in te richten als een woonstraat waar de auto te gast is en langzaam wordt gereden. Overwegend zijn de parkeerplaatsen (2) op eigen erf gerealiseerd en met maar enkele langspaarkeerplaatsen overzichtelijk gesitueerd naast de rijbaan in openbaar gebied. Het ontwerp voldoet aan de richtlijnen van het CROW en is daarmee voldoende verkeersveilig.
- gg. Veel van de door de indiener aandragen punten zijn inmiddels ondergaan in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit inrichtingsplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar vloeit daaruit voort. Het bestemmingsplan moet de inrichting mogelijk maken en aangeven wat de minimale regels zijn. Het bestemmingsplan voldoet hieraan en is hiermee uitvoerbaar. De details zijn uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.





Beeldkwaliteit

gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied nu de regels en het BKP niet op elkaar aansluiten? Hoe moet de welstandcommissie hierop sturen als er zo'n groot verschil is?

- b. Bijgebouwen mogen tot op de erf-grens worden gebouwd. Daarmee kan het gebied als 'dichtslibben'. Hoe verhoudt deze keuze zich tot de stedenbouwkundige uitgangspunten?
- c. Voorgesteld wordt om bijgebouwen toe te staan waarvan de maximale bouwhoogte 6 meter mag zijn, zodat het bijgebouw functioneel wordt. Bijgebouwen zouden niet op de erf-grens gebouwd mogen worden. dit sluit beter aan op de gewenste beeldkwaliteit van het gebied.
- d. De bouwvlakken van omliggende percelen liggen op eenzelfde rooilijn. Juist het bouwvlak van indiener is 3 meter naar achteren geschoven. Dit tast de woonkwaliteit van indiener aanzienlijk aan. Zeker nu er ook bijgebouwen en schuttingen op de erf-grens gebouwd mogen worden. Waarom ligt het bouwvlak van indiener 3 m achter de overige bouwvlakken in de omgeving? Waarom is niet gekozen voor minder verspinging in combinatie met het laten verspringen van alle omliggende bouwvlakken?
- e. Indiener stelt voor om de regeling voor poorten zo aan te passen dat een poort altijd op ten minste 1 m uit de erf-grens met de burens wordt gebouwd. Hierdoor ontstaat er een rustiger beeld, waarbij verplichte groene voortuin afscheidingen en poorten

in het bestemmingsplan vastgelegd. Met doorzichten is niet bedoeld dat sprake moet zijn van vrije zichtlijnen langs alle bebouwing op het gehele perceel. Het bestemmingsplan en BKP sluiten op elkaar aan.

- cc. Qua stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan en het toestaan van bebouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder bb. Het begrip "bijbehorend bouwwerk" is ontleend aan de definitie zoals die in rijkswetgeving wordt gehanteerd. In het spraakgebruik wordt dit type bouwwerk veelal bijgebouw genoemd. Het kenmerk van bijgebouwen is dat deze bebouwing gebruikt mag worden voor de hoofdfunctie. In het voorliggende geval is dat de woonfunctie. Met 'functionele verbondenheid' wordt niet bedoeld dat er als het ware een tweede woning mogelijk wordt gemaakt. Bedoeld wordt dat het gebruik van het bijgebouw ondergeschikt moet zijn aan dat van het hoofdgebouw. Zo kan een bijbehorend bouwwerk op de bestemming "Wonen" bijvoorbeeld een schuur, tuinhuis of serre zijn.
- dd. Diepe kavels bieden ruimte voor ruime voortuinen. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de grondeigenaren t.a.v. de afstand van het bouwvlak t.o.v. de erf-grens langs de Gedempte Veert. De spelregel stedenbouwkundig uitgangspunt gaat uit van max. twee woningen op dezelfde rooilijn van 10 meter en dan verspringt de rooilijn met min. 3 meter. (zie tekening).



- ee. De aansluiting van de inrit op de weg mag max. 3,5 meter breed zijn, gesitueerd in het verlengde van de noord- of zuidelijke perceelsgrens.

elkaar om en om afwisselen.	Gewenst is dubbelgebruik, waar 2 inritten naast elkaar zijn gesitueerd worden ze gecombineerd als een gezamenlijke inrit van max. 3,5 meter breed. Indien de regeling van de poorten wordt aangepast. Dat een poort altijd ten minste 1 meter uit de erfgrens wordt gebouwd, heeft dit invloed op de situering en mogelijk combineren van de inritten, dit is niet wenselijk. Poorten kunnen altijd smaller ingepast worden. Om het groene karakter te versterken is het wenselijk het aantal en de breedte van de inritten te beperken.	
<i>Voorlopig profiel, p.21 BKP</i> In het BKP is een voorlopig profiel opgenomen. Hierover het de indiener de volgende zorgen: a. Vanuit het aspect veiligheid is het beter om de oprit 5,5 m te maken, in plaats van de genoemde 4,5 m in het voorlopig profiel. Dit gezien de functie van de Gedempte Veert als rijbaan en regionaal fietspad. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan? b. Het plantvlak van een boom heeft een doorsnede 35 cm. Wil een boom groeikansen hebben, dan is een plantvlak van 1,25 m bij 1,25 m nodig, welke niet onder de verharding is gelegd. Is de gemeente zich hiervan bewust? c. Is de gemeente zich ervan bewust dat in het inrichtingsplan voor de Gedempte Veert geen parkeervakken zijn opgenomen?	aa. Het voorlopig profiel is in ruimtelijke, planologisch zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. De aansluitingen van de percelen op de weg hebben grote invloed op de beleving van de openbare ruimte. De reden om de aansluitingen op de weg te beperken is tweeledig. Het is wenselijk dat de openbare ruimte een groene uitstraling heeft. Daarnaast zorgen grote oppervlakten aansluitende verharding er voor dat de weg breder oogt. Dit zou te snel rijden kunnen uitlokken. Om het groene karakter van de voortuinen te maximaliseren, is het wenselijk het aantal en de breedte van de inrit te beperken. Het betreft een inrit tot het perceel, het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. bb. Het plantvlak is in ruimtelijke, planologisch zin niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. De bomen zijn in een groene grasberm gesitueerd met voldoende maat. cc. Er zijn openbare langsparkeervakken opgenomen in het inrichtingsplan voor de Gedempte Veert. Uitgangspunt voor bezoekers parkeren is 0,1 parkeerplaats per woning gerealiseerd in het openbaar gebied. Bij de Helling zijn 3 extra parkeerplekken gerealiseerd en t.b.v. boten inlaad.	Geen



Ad 12 Kavel 74F Westrand Benedenweg 18 in Sint Pancras		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
In artikel 3.1 staat de omschrijving tuin groen ingetekend in de plattegronden. Dit artikel is in conflict met de artikelen 2 en 3 van bijlage II Besluit omgevingsrecht. Alle bouwwerken direct aan het hoofdgebouw zijn ontzegt. Er is sprake van een smal perceel met de wens om aan de zijgevel van de te bouwen woning het trapportaal 800 mm naar buiten plaatsen zodat de woning beter te gebruiken en in te delen	De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Westrand zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig – Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras (BKP). Dit BKP is op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk vastgesteld. Het bestemmingsplan is een ruimtelijke uitwerking van het BKP. Als het BKP daarvoor de ruimte biedt, is er ruimte voor maatwerk in de bestemmingsregels opgenomen. Het gaat hier om kavel 74 uit het BKP. Met de eigenaren van kavel 74 is op 29 november 2017 een gesprek gevoerd. Daarin is uitgelegd dat de kavel een breedte heeft van 10,5 meter (zie tekening). Kijkend naar de stedenbouwkundige uitgangspunten (spelregels bouwvlak, blz. 16 BKP) is er een mogelijkheid tot een type D of een type F woning.	Geen

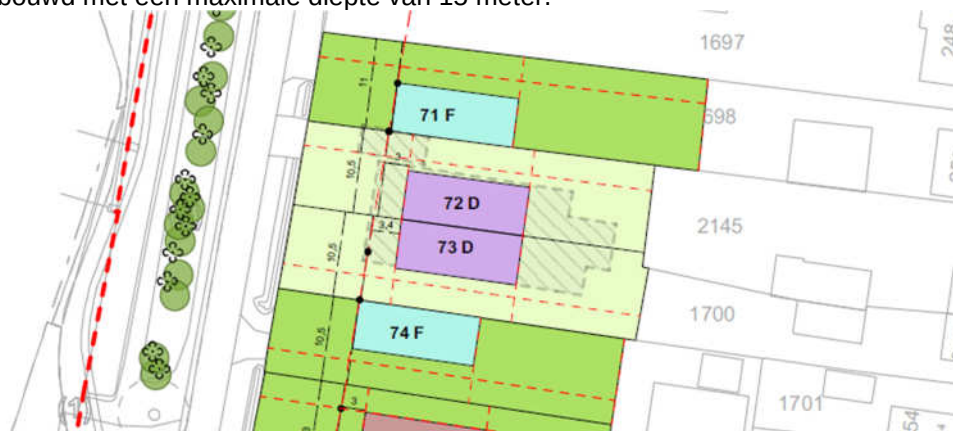
is. Dit is door deze bepaling niet mogelijk.

In navolging van het voorgaande is indiener als grondeigenaar in de persoonlijke gesprekken met wethouder Jasper Nieuwenhuizen maatwerk belooft voor de smalle kavels hier is niks van terug te vinden in het bestemmingsplan.

De keuze werd bepaald door de naast gesitueerde kavels 72-73 beide in eigendom van één eigenaar. De eigenaar van Kavel 72-73 had de keuze voor een type D (realiseren op eigen gronden, of op een gedeelde erfgrans aan beide zijde van hun kavels met kavel 71 en met kavel 74) of samenvoegen van de beide percelen met een grote woning type B.

In maart 2018 is in gesprek aangegeven dat kavel 72-73 kiest voor een type D rooilijn ca. 13 meter, dit is verwerkt op de tekening. Eind maart is in gesprek aangegeven dat kavel 74 kijkend naar de stedenbouwkundige uitgangspunten en de keuze van de eigenaar van kavel 72-73 bepaald is op een type F. Eigenaren kavel 74 geven aan te kiezen voor een situering aan de noordzijde, dit is verwerkt op tekening.

Type F gaat uit van een kavelbreedte tussen de 9-12 meter, met een woningbreedte van max. 6 meter die aan een zijde van de erfgrans dient te worden gebouwd met een maximale diepte van 15 meter.



Op basis van het bestemmingsplan mag er aan de voorzijde van woningen een erker worden gebouwd. Ook in de tuinzone langs de zijgevel en achter de woning mag bij afwijking een aangebouwd bijgebouw worden gebouwd. Dit wordt per geval beoordeeld.

Voor (brand)trappen en trappenhuizen geldt dat deze buiten een bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

	Het is toegestaan om het vergunningvrije bouwen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II Besluit omgevingsrecht in te perken, als daar een goede reden voor. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het BKP. De Westrand vormt een nieuwe voorkant aan het Vroonermeer en een schakel tussen de historische dorpskern en de nieuwbouw Vroonermeer Noord. In het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze woningbouw ingepast. De stedenbouwkundige sfeer die wordt meegegeven aan het plan Westrand is "wonen aan een dorpslint". De Westrand is een nieuw lint met een herkenbare identiteit die aansluit bij het afwisselende, dorpse karakter van het lint, parallel aan de Benedenweg van Sint Pancras. De sfeer van het gebied wordt bereikt door een mix van verschillende typen bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden gebouwd. De bestaande kavelbreedtes bepalen het type bouwvlak per kavel. Dit leidt tot een gewenste dorpse diversiteit aan bebouwing en karakteristiek voor de historische verkavelingsstructuur. Kenmerkend voor deze dorpse bebouwing is de herkenbaarheid van de individuele woning. Hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen. Daarom is er geen bebouwing mogelijk rondom de woning. Er is hiervoor gekozen om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand tussen de verschillende hoofdgebouwen (woningen) blijft bestaan. Om zo de individuele bebouwing als zelfstandige objecten te versterken, herkenbaar te houden en zodat ze niet aan elkaar worden gebouwd. Daarnaast vormt deze openheid tussen de hoofdvolumes een 'knipoog' naar de oorspronkelijke wikken (wateren) die tussen de kavels waren gesitueerd.	
--	--	--

Ad 13 Kavel 5F (D) perceel 4845 Westrand Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Door indiener is aangegeven dat de locatie van het bouwvlak niet voor de hand ligt als rekening wordt gehouden met "doorlopende zichtlijnen" en het feit dat het bouwvlak waar mogelijk "gespiegeld" zal moeten zijn ten opzichte van de bebouwing aan de Benedenwegzijde zoals vermeld in het stedenbouwkundig plan (BKP).	Voor het indienen van een zienswijze op het Ontwerp bestemmingsplan Westrand Sint Pancras en het Ontwerp exploitatieplan gold een termijn van 6 weken. Zienswijzen konden u tot 3 februari 2022 00:00 uur worden indienen. De ingekomen zienswijze is ontvangen op 28 februari 2022, ruim buiten de gestelde termijn. De zienswijze is daarom niet-ontvankelijk en wordt niet meegenomen in de verdere officiële procedure. Wel heeft een ambtelijke beoordeling plaatsgevonden naar aanleiding van de aangedragen gronden. Het gaat hier om kavel 5 uit het BKP. Met de eigenaren van kavel 5 is op 23 januari 2018 een gesprek gevoerd. Daarin is uitgelegd dat de kavel een breedte heeft van 11,9 meter (zie tekening). Kijkend naar de	Geen

De huidige bebouwing op kavel 4845 is niet een traditionele koolboet. Het gaat hier om een halfsteens, niet geïsoleerde schuur die (mocht er gebouwd gaan worden) als eerste weggehaald zal gaan worden. De schuur heeft geen historische waarde en voldoet niet meer aan de huidige standaarden voor een schuur/garage. Hetzelfde geldt voor de achter de schuur geplaatste kas/opslag. De zuidzijde van het perceel zou dus ideaal zijn om het toekomstige bouwvlak te situeren.	stedenbouwkundige uitgangspunten (spelregels bouwvlak, blz. 16 BKP) is er een keuze tussen een type A of een type D woning. Type A is eigenlijk 11,9 meter breed maar hier is in het voorliggende geval coulant mee omgegaan in het BKP. Bij type A dient het bouwvlak minimaal 3 meter aan beide zijde van de erfgrens te worden gebouwd met een maximale diepte van 15 meter. Aangezien de kavel naar achteren toe smaller is kan de breedte van de woning type A max 5.5 meter zijn. Aangezien de naast gesitueerde kavel 6 (geen onderdeel van het bestemmingsplan) maar 11 meter breed is, dienen kavel 5 en 6 gezamenlijk een type D te realiseren. Want als twee kavels die naast elkaar gesitueerd zijn en beide tussen de 9-12 meter breed zijn dienen er 2 woningen gebouwd te worden op gedeelde erfgrens type D. Dit is het geval bij kavel 5 en 6, met een woningbreedte van max. 6 meter. Type D 'dubbel' kan gefaseerd worden ontwikkeld als twee zelfstandige woningen. Mocht 6 in de toekomst alsnog willen bouwen dan dient dit een type D te worden. Dit is de reden waarom kavel 5 aan de zuidzijde van de kavel is gesitueerd. Per mail is begin februari 2018 aangegeven te kiezen voor een type F (D) rooilijn op 10 meter, dit is verwerkt op de tekening. Aangezien kavel 6 nog niet is ontwikkeld, is aan kavel 5 nu nog een woning type F toegekend.	
---	---	--



Ad 14 Eigenaar Benedenweg 146 in Sint Pancras		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
<i>Tuinbestemming geen achtererfgebied</i> Indiener somt een aantal punten op, op basis waarvan de tuinbestemming onrechtmatig en geen biedt zekerheid op het beoogde stedenbouwkundig doel. Het gaat dan om de inperking van het achtererfgebied. Aangevoerd wordt dat: 1. Uitsluiting van het achtererfgebied slecht in uitzonderlijke en specifieke gevallen is toegestaan.	Indiener stelt aan de gemeente een aantal vragen. Dit ter uiting van het feit dat de indiener het niet eens is met de gemaakte ruimtelijke keuzes in het BKP en bestemmingsplan. Indiener geeft geen argumenten wáárom hij het niet eens is met de gemeente, maar legt stellingen neer. Ter verduidelijking wordt nogmaals uitgelegd hoe de gemeente tot de ruimtelijke keuzes is gekomen. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Westrand zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan dat op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt een ruimtelijke uitwerking van dit plan. Woningen moeten in ene bouwvlak worden gebouwd. De tuin rondom de woningen is bestemd voor Tuin, waarin is bepaald dat geen sprake is van	Geen

2. De noodzaak ontbreekt om de regeling van het Bor verregaand in te perken aldus indiener. 3. Het argument 'behoud van beeldkwaliteit' rechtvaardigt de omvangrijke beperkingen volgens indiener niet.	achtererfgebied. Hierdoor kan in de bestemming Tuin geen gebruik worden gemaakt van de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Het stedenbouwkundige hoofdargument van de beoogde dorpse bebouwing langs de Westrand is de herkenbaarheid van de individuele woning. Hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen een architectonische eenheid te vormen. In het bestemmingsplan zijn hoofd-, aan- en bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor het bouwen binnen het bouwvlak is maximale goot- en bouwhoogte bepaald, er mag ook lager worden gebouwd. Rondom het bouwvlak is de bestemming Tuin opgenomen, waardoor er geen aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak gebouwd kunnen worden. Het bestemmingsplan bepaalt dat het vergunningsvrij bouwen hier niet is toegestaan, juist om de stedenbouwkundige ambities te beschermen. In de regels van de tuinbestemming wordt wel geregeld dat een erker aan de voorzijde van een woning gebouwd mag worden. Dit is toegestaan, zonder dat er een nadere afweging (onthefing) gemaakt hoeft te worden. Ook is ruimte voor maatwerk in de bestemmingsregels opgenomen. Op basis van de tuinbestemming mag er langs de zijgevel en achter de woning bij afwijking een aangebouwd bijgebouw worden gebouwd. Dit wordt per geval beoordeeld. Het is bekend dat het uitsluitend van het achtererfgebied een uitzondering op de regel is. Daarom is voorzien in een goede ruimtelijke motivering in zowel het BKP als in het bestemmingsplan. Voorgaande alinea geeft inzicht in de motivering, waarbij noodzaak overigens geen criterium is. belangrijk is dat er een onderbouwing inzake de goede ruimtelijke ordening aan ten grondslag ligt die ingaat op de locatie-specifieke omstandigheden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.	
De beoogde ontsluiting van de percelen met toegangspoorten leidt tot zeer onveilige en onwenselijke smalle (verkeers) situaties op basis van onderstaande punten: 1. De beoogde inrichting model fietsstraat van de Gedempte Veert voorziet reeds in snelheid beperkende maatregelen waarbij een bredere inrit het zicht op de overgang van privé naar openbaar	1. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een breedte van de oprit van 3,5 meter (i.p.v. de opgenomen breedte toegangspoort in het huidige ontwerp concept bestemmingsplan van 3 meter) stedenbouwkundig gezien kan de inrit met een 0,5 meter worden verbreed. Als twee opritten naast elkaar worden gesitueerd dan is er reeds sprake van een brede inrit van in totaal 7 meter. Het inpassen van nog bredere inritten draagt niet bij tot een hogere verkeersveiligheid maar leidt tot meer verharding en een minder groene uitstraling in het profiel. Dit draagt niet bij aan de gewenste optimale groene uitstraling aan de Gedempte Veert.	Geen.

juist zichtbaar vergroot. Kan de gemeente zich vinden in het argument dat een bredere inrit én toegangspoort (om het perceel adequaat te kunnen afschermen) juist bijdraagt aan een hogere verkeersveiligheid. 2. de lengte van oprit tussen de voortuin erfgrans en de rijbaan “variabel 4,5 meter” aan dit in combinatie met een inrit en poort aangegeven op 3 meter resulteert bij een stilstaand voertuig voor de poort in een onveilige situatie op de rijbaan doordat het voertuig niet geheel vrij van de rijbaan/fietsstraat kan worden stilgezet.	2. Het hoofduitgangspunt in de inrichting van het profiel is het versterken van de identiteit, behoud en versterken van het lommerijk en recreatief karakter Gedempte Veert met een continu inrichtingsprofiel. Uitgangspunt is het in stand houden van het aanwezige groen met bomen langs de Vroonermeer, eventueel slechte bomen vervangen. De inrichting is afgestemd met de Klankbordgroep. Voor het behoud van de bestaande bomen is afstand nodig tot de rijbaan, het is zodoende niet mogelijk om het gehele profiel te verschuiven richting de in stand te houden bomen om de variabele afstand (4,5 meter) van de lengte van de oprit tussen de voortuin erfgrans en de rijbaan te vergroten naar 5,5 meter. Een stilstaand voertuig voor de poort gaat uit van een moment opname, parkeren dient te worden opgelost op eigen terrein. Mogelijkheid is om de poort terug liggend op eigen terrein te realiseren.	
Er is geen inzage hoe de gemeente de flexibiliteit van het verplaatsen van het bouwvlak gaat toepassen die wordt besproken in het beeldkwaliteitsplan blz 19 , art. 3.5. In het stedenbouwkundig plan is de 3 meter rooilijn als harde afbakening neer gezet. Indiener vraagt hoe de gemeente denkt de flexibele afwijking vanuit het beeldkwaliteitsplan voor het toepassen van 2 om 4 meter rooilijnen langs de zijgevels toe te gaan passen?	In het bestemmingsplan liggen de bouwvlakken, waarbinnen een woning gebouwd mag worden, op een vaste plaats. Voor het verschuiven van de bouwvlakken is in beginsel geen ruimte, nu de tuinbestemming rondom de bouwvlakken is gelegd. Hiervoor wordt verwezen naar voorgaande beantwoording. De door de indiener benoemde flexibiliteit is opgenomen in het vastgestelde BKP, pagina 19. De flexibiliteit is alleen van toepassing op woningtype A (basis). Om de flexibiliteit uit het BKP te vertalen naar een juridische regeling wordt een afwijkingsbevoegdheid voor woningtype A (basis) opgenomen. De regeling wordt zichtbaar op de verbeelding door middel van de gebiedsaanduiding “afwijking afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens”. De afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om woning (hoofdgebouw) onder voorwaarden deels buiten het bouwvlak te bouwen. Het bouwen buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan maximaal 1 m aan één zijde van de woning. Ook mag de woning, als gevolg van het bouwen van het bouwvlak, niet breder worden dan het vastgelegde bouwvlak. Onder deze voorwaarden is er de mogelijkheid om de “2 m om 4 m” afstand tot de zijdelingse perceelgrens mogelijk te maken.	Aan de bestemming Tuin wordt een afwijkingsmogelijkheid met voorwaarden toegevoegd, zodat een hoofdgebouw iets kan verschuiving in afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Ad 15. Eigenaar Benedenweg 94 Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan en gaat over de plangrens van het plan. Verzocht wordt tot het toevoegen van perceel A4039 aan het plangebied van het plan. Daartoe wordt aangevoerd dat enerzijds door niet-opneming de belangen van indiener ernstig worden geschaad en anderzijds omdat een familielid overweegt op dit perceel een woning te bouwen. Het perceel is niet opgenomen in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand. Het is nimmer de bedoeling geweest om niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen, waardoor indiener ernstig is benadeeld en in de belangen geschaad. Indiener heeft bezwaar tegen de manier waarop het plan tot stand is gekomen, de zorgvuldigheid waarmee de procedure is gevolgd, de wijze waarop is omgegaan met indiener. Anderzijds op de nadelige gevolgen en het ernstig schaden van belangen nu het perceel niet in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Begin 2021 is er contact gezocht met de heer de Boer, waarop aldus indiener is aangegeven dat het proces reeds te ver gevorderd was. Onder andere waren onderzoeken en taxaties uitgevoerd en dat de onderzoeken dan opnieuw moesten worden gedaan. Op dat moment was	De eigenaar is per brief d.d. 23 januari 2018 uitgenodigd voor gesprek in de Geest Sint Pancras op 29 januari 11.00 uur. Eigenaar heeft vervolgens de gemeente telefonisch laten weten geen behoefte aan een gesprek te hebben. Vervolgens is er een brede publiciteit geweest over Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand en de raadsbehandeling ervan begin 2019, evenals de voorbereidingsbesluiten die meerdere malen zijn genomen. In de zienswijze refereert de eigenaar hier ook naar. In het afgelopen najaar van 2021 is er tweemaal telefonisch contact geweest tussen de projectleider Westrand en de zoon van de eigenaar. Het lopende proces is geduid door de projectleider, evenals de aanstaande procedure rondom bestemmingsplan en exploitatieplan. Het ontwerp-bestemmingsplan Westrand en ontwerp-Exploitatieplan vormen een vertaling van het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan en een separaat raadsbesluit uit 2019 en 2016. In het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan is het betreffende perceel A4039 niet opgenomen als toekomstige te bebouwen kavel. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan vormt daar de planologische vertaling van. Feitelijk ligt er dus geen ruimtelijk kader om het nu planologisch te vertalen. Gelet op de ruimtelijke situatie is het echter opportuun om planologische medewerking te verlenen zonder van invloed te zijn op de voortgang van bestemmingsplan Westrand. Het college is bereid in gesprek te gaan met de belanghebbende om een separaat planologisch traject voor perceel A4039 te doorlopen met een daarbij horende anterieure overeenkomst. Er zijn voldoende mogelijkheden om bij het tijdspad aan te kunnen sluiten op de uiteindelijke bouwmogelijkheden van de andere initiatiefnemers in het gebied. Hiermee wordt recht gedaan aan de	Geen.

echter het ontwerp-bestemmingsplan nog niet opgesteld en hadden de desbetreffende onderzoeken eveneens nog niet plaatsgevonden. Dit heeft volgens belanghebbende geleid tot nadelige gevolgen en ernstig schade van belangen omdat het betreffende perceel niet is opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan. Het perceel was echter wel opgenomen in het voorbereidingsbesluit voor de Westrand Sint Pancras, aldus indiener. Daarnaast schiet het peilen van de interesse in deelname in de ontwikkeling van uit de gemeente te kort. Verzoek is om perceel A4039 in beide plannen op te nemen met bouwmogelijkheid.	bouwwens van eigenaar zonder van invloed te zijn op de voortgang richting een bouwtitel voor de andere initiatiefnemers.	
---	---	--

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

<i>Wijziging Regels</i>	<i>Reden</i>
De dakkapellenregeling is niet van toepassing op de bestemming Wonen-Woongebouw	Abusievelijk is de regeling voor dakkapellen van toepassing verklaard op het woongebouw.
Artikel 15, lid 15.3 onder 9 is geschrapt.	Na overleg met de vakafdeling VTH blijkt dat de regeling onuitvoerbaar is, nu de voorwaarde niet wordt opgelegd aan de partij die zorg moet dragen voor de uitvoering van de voorwaarde.
<i>Wijziging Toelichting</i>	<i>Reden</i>
onderzoek stikstof aangepast op basis van het juiste aantal woningen	Abusievelijk uitgegaan van 84 ipv 86 woningen
blz. 24 3 ^e zin van toelichting , geldten gewijzigd in gelden	Verschrijving
blz. 27 van toelichting distributeur Benedenweg 192 cat 2.30 schrappen	Is niet meer van toepassing
Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021-2026 toevoegen aan hoofdstuk 2, paragraaf 2.4 van de toelichting	Nieuw beleid dat van toepassing is bij de uitvoering van het plan.
Paragraaf 3.10.2 is verduidelijkt daar waar het gaat om de bestaande parkeersituatie van de diepe woonpercelen aan de Benedenweg	Verduidelijking is aangebracht met het oog op vergunningverlening per kavel.
Paragraaf 4.3 onder Tuin aanvullen	Uitbreiden van de toelichting zodat ruimtelijke keuzes zijn te herleiden.
Aan hoofdstuk 5 is paragraaf 5.3 toegevoegd, waarin wordt beschreven hoe de interne uitvoering van het bestemmingsplan wordt georganiseerd.	Na overleg met de vakafdeling VTH is deze paragraaf, met het oog op een soepele vergunningverlening, toegevoegd.