



Bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras

Versie: 30-04-2019

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 07-05-2019

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras vanaf 2 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen.

De binnengekomen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk verklaard.

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben geen instanties gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan.

De volgende personen hebben gereageerd:

1. Bewoners A.V.H. Destreelaan 135
2. Bewoners A.V.H. Destreelaan 145
3. Bewoners Ganzepad 4
4. Bewoners Ganzepad 6
5. Bewoners Kieft 2
6. Bewoners Kieft 6
7. Bewoners Kieft 8
8. Bewoners Kieft 12

ALGEMEEN

Voorafgaand aan de beantwoording wordt het plan kort toegelicht:

Stedenbouwkundige inpassing:

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is in zowel het voorontwerp als het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen geweest voor het realiseren van 3 vrijstaande woningen. Als gevolg van het destijds geldende provinciaal beleid is de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling van het plan geschrapt.

De bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid is tot stand gekomen op basis van het collegebesluit d.d. 21 juni 2011.

De bestaande woningen aan de Kieft zijn destijds gerealiseerd in verband met de uitplaatsing van het bedrijf van Van der Plas. In het verleden zijn diverse verzoeken ingediend voor het bouwen van woningen aan de overzijde van de bestaande woningen aan de Kieft (achter de A.V.H. Destreelaan) te Sint Pancras. Deze verzoeken zijn destijds afgewezen op grond van onder andere het (toenmalige) Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Wel is de mogelijkheid geboden één woning te bouwen naast de bestaande woning aan de A.V.H. Destreelaan, met de voorkant gericht op de A.V.H. Destreelaan. Van deze mogelijkheid is toen geen gebruik gemaakt. In opdracht van het college zijn de bouw mogelijkheden op de locatie Kieft onderzocht en de voor- en nadelen op papier gezet. Dit is op basis van een studie stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing "De Kieft /A.V. H. Destreelaan" uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat één woning aan de A. V. H. Destreelaan en twee woningen aan de Kieft kunnen worden gerealiseerd die bijdragen aan de ruimtelijke historische karakteristiek van de omgeving.



Huidige (links) en voorgenomen (rechts) situatie.

In het collegeadvies 21 juni 2011 is d.m.v. de studie stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing “De Kieft /A.V. H. Destreelaan” een stedenbouwkundige afweging gemaakt, die is gebaseerd op de onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. Door de bouw van drie woningen aan de Kieft komt een evenwichtiger straatbeeld tot stand, waardoor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.
2. Er vindt afronding van de straat de Kieft plaats door aan de overzijde van de drie bestaande woningen ook een drietal woningen te realiseren.
3. Bouwen in de 2e lijn is ook al gebeurd aan de zuidzijde van de locatie. Precedentwerking is dan ook niet van toepassing omdat een vergelijkbare situatie (in Sint Pancras) niet aanwezig is.
4. Woningbouw dient te worden afgestemd in aansluiting op dorpse structuur en uitstraling van Sint Pancras.
5. De woningbouw leidt niet tot verdere verdichting van het open gebied, immers tussentijds zijn twee nieuwe woningen gebouwd aan de A.V.H. Destreelaan 147 en 149.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is de wijzigingsbevoegdheid echter geschrapt, als gevolg van het destijds geldende provinciaal beleid. Na vaststelling van het bestemmingsplan is op 7 oktober 2014 wederom een verzoek ingediend voor de bouw van drie woningen aan de Kieft te Sint Pancras. Bij collegebesluit van 7 april 2015 is door het college wederom besloten om medewerking te verlenen aan de bouw van 3 vrijstaande woningen. Het collegebesluit van 7 april 2015 verwijst naar het collegebesluit van op 21 juni 2011, waarin het college heeft ingestemd met een stedenbouwkundig verantwoorde invulling.

Gezien de stedenbouwkundige afweging wordt de langgerekte structuur van Sint Pancras niet aangetast. Verwezen wordt naar de bovenstaande punten 1 t/m 3.

Ook vindt geen verdere verdichting van het gebied plaats (aantasting van de doorkijk van de Kieft naar de achterliggende geestgronden). Verwezen wordt naar bovenstaand punt 5.

Ten opzichte van het ontwerpplan Kieft te Sint Pancras heeft wel een verschuiving van de bouwvlakken plaatsgevonden. Er is beter rekening gehouden met de bestaande rooilijn langs de Kieft. De rooilijn van de nieuwe woningen aan de Kieft komt op 5,00 meter t.o.v. de straat te liggen. Deze afstand komt overeen met de afstand van de bestaande woningen aan de Kieft t.o.v. de straat. Tevens zijn de bouwvlakken, daar waar mogelijk, op 3,00 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Deze afstand komt terug in alle bestemmingsplannen van Langedijk en is daarmee staand beleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de eventuele situering van garages en opritten en het bijkomende effect van inschijnende koplampen.

Parkeren:

Elke ruimtelijke functie trekt een bepaalde hoeveelheid verkeer aan en genereert daarmee een parkeerbehoefte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan de vraag naar parkeerplaatsen stijgen. Daarom is het van belang dat die ontwikkeling ook gepaard gaat met de aanleg van parkeerplaatsen. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe bouwplannen niet mogen leiden tot een (toename van) parkeertekort in de omgeving. Elk bouwplan moet daarom voldoen aan de regelgeving die is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016. Met behulp van parkeernormen in deze nota kan een berekening worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte. Een parkeernorm geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per eenheid van een bepaalde functie benodigd zijn.

In dit bouwplan worden 3 woningen gebouwd. Hiervoor moeten ($3 * 2,2 =$) 6,6 (lees 7) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op elke kavel worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en de resterende plek wordt op kosten van initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, aangelegd aan de A.V.H. Destreelaan tegenover nummer 139.

Op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State behoeft bij een bouwplan slechts te worden voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. Bij verlenen van een omgevingsvergunning kan niet worden afgedwongen dat tevens wordt voorzien in de opheffing van een reeds bestaand tekort aan parkeerplaatsen.

Participatie:

Na het verstrijken van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente verschillende overleggen geïnitieerd met omwonenden, maar ook met de initiatiefnemer. Dat dit proces zich in een ongebruikelijk stadium plaats heeft gevonden is het vermelden waard. Ten behoeve van de besluitvorming kan dit als extra service worden beschouwd. In bijgevoegde memo met bijlagen is beschreven hoe het participatieproces met omwonenden is verlopen.

COMMENTAAR OP REACTIES

Ad 1. Bewoners A.V.H. Destreelaan 135		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Gesteld wordt dat de Kieft is omschreven als een woonwijk, maar dat is niet zo. A.V.H. Destreelaan 139 zou hier niet bij horen.	1. Niet geheel duidelijk is waar reclamant op doelt. In de toelichting, paragraaf 1.2, is vermeld dat onderhavig perceel gelegen is in een rustige woonwijk, hetgeen een juiste kwalificatie is.	Geen
2. Het bouwplan van drie woningen gaat in tegen de woonvisie van Langedijk.	2. De zienswijze is niet gemotiveerd. De woonvisie biedt de ruimte voor flexibiliteit, zodat gericht kan worden op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Deze benadering past binnen de geboden flexibiliteit in de woonvisie. De voorliggende ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie.	Geen
3. Het plangebied is niet ingericht als 30km zone.	3. Het inrichten van de openbare weg is geen onderdeel van onderhavige planvorming. De straten in de omgeving zijn gekwalificeerd als erftoegangswegen en hebben een bijpassende weginrichting.	Geen
4. Er is sprake van geluidhinder als gevolg van de windturbines bij het strand van Luna.	4. Het gaat hier om drie windturbines op een afstand van in ieder geval 950 meter. Daarnaast wordt het tussenliggende gebied onderbroken door een bedrijventerrein. Onderhavig plangebied ligt daarom buiten de invloedzone van deze windturbines.	Geen
5. Parkeerproblematiek wordt verergerd.	5. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. Bij een planvoornemen wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid, c.q. de Nota Parkeernormen 2016. Het planvoornemen mag niet leiden tot een (toename van) parkeerproblematiek. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Langedijk.	Geen

6. De toevoeging van drie woningen komt de verkeersveiligheid niet ten goede.	6. Door toevoeging van drie woningen zullen er iets meer verkeersbewegingen zijn, maar komt de verkeersveiligheid niet in het geding. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting.	Geen
7. Er is door initiatiefnemer niet met iedere omwonende contact opgenomen. Tevens is het ontwerp in de vakantie gepubliceerd.	7. Appellant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt. Reclamant heeft gebruik gemaakt van zijn zienswijzemogelijkheid. De schoolvakantie, c.q. de recesperiode van de raad in 2018 liep van 23 juli t/m 31 augustus. Het bestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd op 2 juli 2018 en heeft met ingang van 3 juli 2018, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatiedatum viel daarmee dus buiten de vakantie.	Geen
8. Het is onduidelijk van wie de positieve reacties afkomstig zijn. Niet iedereen is geïnformeerd.	8. Appellant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt. Het bestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd, en een ieder kan zijn mening geven in de zienswijzeprocedure.	Geen
9. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Daarmee is duidelijk dat er geen sociale woningbouw komt.	9. Appellant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
10. De A.V.H. Destreelaan is geen 30 km maar een 50km zone. Er is daarom met verkeerde waarden gerekend.	10. Alle wegen in de omgeving hebben een snelheidslimiet van 30 km/h. Ten overvloede is bij dit planvoornemen ervoor gekozen, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï.	Geen
11. Dit stukje van de Kieft ligt in de groene loper, waar geen ontwikkelingen plaats zullen vinden.	11. De Kieft ligt niet binnen de groene loper, zoals deze is beschreven in de structuurvisie.	Geen
12. Een uitrit direct na een straat (hier de Kieft) is een onwenselijke situatie.	12. Het is aan de nieuwe bewoner waar de nieuwe uitrit wordt gewenst. Dit zal door de gemeente worden beoordeeld. Op voorhand voorzien we hierin geen problemen. Uitritten zijn in deze straat	Geen

	(erftoegangsweg) niet uitzonderlijk.	

Ad 2. Bewoners A.V.H. Destreelaan 145		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De gronden behoren bij perceel A.V.H. Destreelaan 139. Niet bij de Kieft.	1. Kadastraal gezien horen de gronden van het plangebied ten tijde van de publicatie van het ontwerpplan nog bij de A.V.H. Destreelaan 139. Het plangebied is echter gelegen aan de Kieft. Planologisch gezien is de kadastrale situatie ook niet van belang.	Geen
2. Het perceel is in gebruik als tuin en heeft een agrarische bestemming.	2. Deze stelling is niet juist. Het perceel is in het bestemmingsplan Sint Pancras, vastgesteld op 28 mei 2013 bestemd voor 'Tuin' en 'Wonen-Vrijstaand'.	Geen
3. Omdat de groenstrook blijft gehandhaafd, krijgt het perceel een ontsluiting aan de A.V.H. Destreelaan.	3. Het is aan de nieuwe bewoner waar de nieuwe uitrit wordt gewenst. Dit zal door de gemeente worden beoordeeld.	Geen
4. Wat is de motivatie om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.	4. Het bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van drie vrijstaande woningen juridisch mogelijk te maken. Op dit moment is het initiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er zijn echter geen planologische belemmeringen voor het initiatief, dat aansluit op de bebouwde omgeving. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Tegen het bestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen.	Geen
5. In de structuurvisie dorp Sint Pancras is dit perceel niet als inbreidingslocatie opgenomen.	5. Niet duidelijk is welke documenten appellant bedoelt. Een "structuurvisie dorp Sint Pancras" is bij de gemeente niet bekend. Overigens worden initiatieven altijd op hun merites beoordeeld, ongeacht of ze in een visie staan of niet. Daarnaast was het perceel eerder opgenomen in het bestemmingsplan Sint Pancras, vastgesteld op	Geen

	28 mei 2013. De gronden zijn bestemd voor 'Tuin' en 'Wonen-Vrijstaand'.	
6. Het totaal aan m ² aan bijbehorende bouwwerken van 50 m ² is veel te groot. Er zal daardoor een wildgroei ontstaan.	6. In staand beleid is het aantal m ² aan bijbehorende bijgebouwen vastgelegd. Dit is voor iedereen in de gemeente Langedijk gelijk en is dan ook in alle actuele bestemmingsplannen binnen de gemeente opgenomen. In de bouwregels van woonbestemmingen staat voor bijbehorende bouwwerken bovendien een goot- en bouwhoogte aangegeven. Hiermee wordt voldoende sturing gegeven op de ruimtelijke mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.	Geen
7. Parkeerproblemen van de Kieft verplaatsen zich naar de Reigerlaan en de A.V.H. Destreelaan. Bij deze laatste geldt geen parkeerverbod.	7. Zowel de bestaande woningen als de nieuwe woningen in de Kieft voorzien in voldoende mate voor parkeren op eigen terrein. In incidentele gevallen kan het voorkomen dat er een hogere parkeervraag is. Dit zal zich oplossen in de omgeving. Voor zover daarbij geen verkeersregels worden overtreden, is dit ook geen probleem. In de A.V.H. Destreelaan is voldoende ruimte om te parkeren.	Geen
8. Nog meer verkeersbewegingen bij het nu reeds gevaarlijke kruispunt Kieft/A.V.H. Destreelaan/Reigerlaan. De uitrit vanuit de Kieft is onoverzichtelijk.	8. Door toevoeging van drie woningen zullen er iets meer verkeersbewegingen zijn, maar komt de verkeerveiligheid niet in het geding. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting. Genoemde wegen zijn erftoegangswegen. Dergelijke uitritten zijn in deze straat niet uitzonderlijk.	Geen
9. Deze ontwikkeling aan de Kieft schept precedentwerking voor andere percelen in Sint Pancras om woningen in hun achtertuin te mogen zetten.	9. Een precedent schept nog geen recht. Ieder initiatief zal op zijn merites worden beoordeeld, en worden getoetst aan planologische mogelijkheden en juridische regels.	Geen

Ad 3. Bewoners Ganzepad 4		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Door de bouw van de huizen wordt door	1. Uitzicht, woongenot en privacy en waardedaling	Geen

vermindering van het uitzicht het woongenot minder. Tevens wordt de waarde van de woning minder en krijgen ze minder privacy.	verhinderen over het algemeen nieuwbouw niet. Dat laat onverlet de mogelijkheid van planschade. Indien appelland meent recht te hebben op planschade, dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend.	
2. Op de weg wordt het minder veilig.	2. Appelland veronderstelt, maar onderbouwt niet. Door toevoeging van drie woningen zullen er iets meer verkeersbewegingen zijn, maar komt de verkeerveiligheid niet in het geding. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting.	Geen
3. Verhoging van de parkeerdruk.	3. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. Bij een planvoornemen wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het planvoornemen mag niet leiden tot een toename van de parkeerproblematiek. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Langedijk. Bovendien wordt de parkeeroplossing gevonden op het eigen erf.	Geen
4. Indien de uitrit van de 1 ^e woning aan de A.V.H. Destreelaan komt, krijgt appelland last van inschijnende koplampen.	4. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. De bestemming Wonen is passend in de omgeving. Dergelijke hinder is niet ongebruikelijk binnen de woonomgeving.	Geen

Ad 4. Bewoners Ganzepad 6		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Een nieuwe woning tegenover Ganzepad 6 beïnvloedt de lichtinval in de woning. Dit verslechtert het woongenot in hoge mate. Daarnaast is in het bestemmingsplan geheel niet duidelijk gemaakt wat de maatvoering van de woningen zal worden.	1. De afstand tussen de woning aan het Ganzepad 6 en de beoogde nieuwe woning bedraagt 33 m. Hiermee zijn de effecten van de nieuwe woning wat betreft lichtinval op de woning aan het Ganzepad 6 beperkt. Deze beperking leidt niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. In tegenstelling tot de stelling van reclamant geeft het bestemmingsplan duidelijke voorschriften. In	Geen

	de bouwregels van de woonbestemming (artikel 4.2.1.d) is aangegeven dat een woning mag worden gebouwd met een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m. Dit zijn de maximale afmetingen. Hiermee is duidelijk welke maatvoeringen maximaal mogen worden toegepast. Het gaat hierbij om een algemene gemeentelijke maatvoering, die in alle bestemmingsplannen is doorgevoerd.	
2. Door de bouw van de extra woning aan de A.V.H. Destreelaan, zal de waarde van de woning verminderen. Tevens zal de privacy een stuk minder worden.	2. Uitzicht, woongenot en privacy en waardedaling verhinderen over het algemeen nieuwbouw niet. Dat laat onverlet de mogelijkheid van planschade.	Geen
3. De huidige woningen aan de Kieft hebben 1 parkeerplek op eigen erf. Op de Kieft zijn daarom parkeerplaatsen aangelegd. Door de toevoeging van de extra woningen zal de parkeerdruk toenemen en verplaatsen naar de Reigerlaan. Dit is de plek waar appelllant haar auto neerzet, aangezien er aan het Ganzepad geen mogelijkheid is.	3. Op de Kieft zijn geen gemarkeerde parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt hier gewoonlijk zowel op eigen terrein als op de openbare weg geparkeerd. De meeste bestaande woningen hebben parkeerruimte voor twee auto's. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. Bij een planvoornemen wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het planvoornemen mag niet leiden tot (een toename van) parkeerproblematiek. Om dit te bereiken moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernormen. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Langedijk.	Geen
4. Door de toename van het aantal verkeersbewegingen zal de onveiligheid en de geluidsoverlast op het kruispunt met de Kieft toenemen.	4. Door toevoeging van drie woningen zullen er iets meer verkeersbewegingen zijn, maar komt de verkeerveiligheid niet in het geding. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is er voor gekozen om een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï.	Geen
5. Indien de uitrit van de 1 ^e woning aan de A.V.H. Destreelaan komt, krijgt appelllant last van	5. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Het gebruik van woonpercelen is passend in de	Geen

inschijnende koplampen. Dit verslechtert het woongenot in hoge mate.	omgeving. Dergelijke hinder gebruikelijk binnen de woonomgeving. Indien appellant meent recht te hebben op planshade, dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend.	
6. Het is onduidelijk van wie de positieve reacties afkomstig zijn. Niet iedereen is geïnformeerd.	6. Appellant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt. Het bestemmingsplan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd, en een ieder kon zienswijzen indienen.	Geen

Ad 5. Bewoners Kieft 2		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Appellant is in de voorfase niet betrokken bij de planvorming van initiatiefnemer.	1. Het participatietraject heeft plaatsgevonden in een informele sfeer, waarbij de initiatiefnemer van het plan een (bege-)leidende rol heeft gehad. Het participatietraject maakt geen onderdeel uit van de wettelijk te doorlopen procedure van het bestemmingsplan en heeft daarmee een informatieve waarde.	Geen
2. Alle argumenten dienen goed te worden afgewogen i.v.m. het evenredigheidsbeginsel. Appellant is van mening dat dit niet geval is. Bovendien is de belangenafweging niet goed gemotiveerd, wat ook nog eens strijd met het motiveringsbeginsel inhoudt.	2. Een bestemmingsplan wordt opgesteld vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening. Belangen dienen in het licht van de goede ruimtelijke ordening te worden afgewogen, zowel op het gebied van beleid als omgevingsaspecten. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening opgenomen. De toelichting is de motivering die ten grondslag ligt aan de gemaakte afweging. Op basis van de toelichting wordt geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn.	Geen
3. Appellant verbaast zich over het feit dat in de Reactienota inspraak en overleg vermeld staat dat er vanuit Kieft 2 geen inhoudelijke reactie is	3. De inspraak zoals die door de appelland wordt aangehaald heeft plaatsgevonden in een informele sfeer, waarbij de initiatiefnemer van het plan een	Geen

<p>ingediend. Appellant heeft bij de initiatiefnemer van het plan aangegeven het niet eens te zijn met de bouwplannen. De gemeente zou hiervan op de hoogte zijn.</p>	<p>(bege-)leidende rol heeft gehad. De resultaten zijn neergelegd in de nota inspraak en overleg. De inspraak maakt geen onderdeel uit van de wettelijk te doorlopen procedure van het bestemmingsplan en heeft daarmee een informatieve waarde.</p> <p>De wettelijke procedure is begonnen met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen worden behandeld en opgenomen in de Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras.</p>	
<p>4. In de Reactienota inspraak en overleg valt op dat de percelen Destreelaan 139 en 139a zijn meegenomen als zijnde reacties van omwonenden. Dit is bijzonder gezien Destreelaan 139 eigendom is van de initiatiefnemer en Destreelaan 139a momenteel wordt verhuurd. Daarnaast worden reacties van aanwonenden uit de Magnoliaaan gemist.</p>	<p>4. De inspraak zoals die door de appellant wordt aangehaald heeft plaatsgevonden in een informele sfeer, waarbij de initiatiefnemer van het plan een (bege-)leidende rol heeft gehad. De resultaten zijn neergelegd in de nota inspraak en overleg. De inspraak maakt geen onderdeel uit van de wettelijk te doorlopen procedure van het bestemmingsplan en heeft daarmee een informatieve waarde.</p> <p>De wettelijke procedure is begonnen met de publicatie en de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen worden behandeld en opgenomen in de Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras.</p>	<p>Geen</p>
<p>5. Uit de Structuurvisie Langedijk 2012-2030 blijkt dat de gemeente voor de uitdaging staat om de zo kenmerkende langgerekte structuur van de (voormalige) gemeente Sint Pancras te behouden en dit de basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven. Reeds hierom zou de gemeente de</p>	<p>5. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. De Toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld.</p> <p>Reeds in het bestemmingsplan Sint Pancras, vastgesteld op 28 mei 2013 is de locatie bestemd</p>	<p>De Toelichting wordt aangevuld.</p>

<p>aanvraag dan ook als niet noodzakelijk moeten beoordelen.</p>	<p>voor 'Tuin' en 'Wonen-Vrijstaand'. Aan de zuidelijke zijde van de doodlopende straat 'Kieft' zijn reeds vrijstaande woningen aanwezig. In de toekomstige situatie wordt op passende wijze ruimte geboden voor de realisatie van drie extra woningen aan de noordzijde van de Kieft. De extra woningen vinden aansluiting bij de omliggende bebouwing door ze vrijstaand op de kavel te situeren. Gezien de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde van de Kieft, is geen sprake van aantasting van de kenmerkende langgerekte structuur van Sint Pancras, maar van een stedenbouwkundige afronding van de doodlopende straat de Kieft.</p>	
<p>6. Door in te stemmen met bebouwing aan beide zijden van de Kieft zal de doorkijk naar het achterliggende groen verdwijnen en een onwenselijke discrepantie ontstaan in de ruimtelijke ordening van Sint Pancras.</p>	<p>6. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. De Toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld. De doorkijk over de straat verandert niet door deze invulling. Bovendien belemmert de huidige coniferen haag op dit moment reeds de doorkijk. Door het opruimen hiervan en het creëren van voortuinen van 5,00 meter diep wordt de doorkijk zelfs breder.</p>	<p>De Toelichting wordt aangevuld.</p>
<p>7. De Oostelijke rand van Sint Pancras wordt gezien als "stapsteen" in de Ecologische Hoofdstructuur. Dit is vastgelegd in de het regionaal verband 'Groene en Blauwe Loper'. Door in te stemmen met het plan wordt inbreuk gemaakt op regionaal vastgelegde afspraken. Er zou onevenredig veel schade worden toegebracht.</p>	<p>7. Reclamant onderbouwt zijn stelling niet. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de groene en blauwe loper. Het planvoornemen maakt geen inbreuk op regionaal vastgelegde afspraken van de in regionaal verband gemaakte afspraken over de 'Groene en Blauwe Loper'.</p>	<p>Geen</p>
<p>8. Het reeds bestaande aanbod aan vrije kavels in de dorpskern van Sint Pancras (Westrand) in combinatie met de nieuwbouwwoningen in Vronermeer Noord maakt dat het niet noodzakelijk is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid aan de Kieft.</p>	<p>8. Deze afweging berust in hoofdzaak bij initiatiefnemer. Gezien de huidige stand van zaken op de lokale woningmarkt en de beperkte planologische mogelijkheden voor woningbouw in Sint Pancras is het aannemelijk dat er voldoende behoefte aan drie vrije kavels is.</p>	<p>Geen</p>
<p>9. Het planvoornemen mist stedenbouwkundige inpassing en onderbouwing. Het aangeleverde argument is gezochte doelargumentatie. De in paragraaf 2.2 aangevoerde argumenten laten</p>	<p>9. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. De Toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld.</p>	<p>De toelichting wordt aangevuld.</p>

volgens appellant juist zien dat niet wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Hiertoe worden meerdere argumenten aangevoerd. Er ontstaat een ander, rommelig en onlogisch beeld. Het luxe karakter van de Kieft zal verdwijnen.		
10. De verkeersdruk zal als gevolg van het planvoornemen toenemen en de bestaande parkeerproblematiek zal nijpender worden.	10. Door toevoeging van drie woningen zullen er iets meer verkeersbewegingen zijn, maar komt de verkeerveiligheid niet in het geding. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. Bij een planvoornemen wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het planvoornemen mag niet leiden tot (een toename van de) parkeerproblematiek. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Langedijk.	Geen
11. Appellant verzoekt om rekening te houden met hoogteverschillen op het perceel van de initiatiefnemer.	11. De woningen zullen worden gebouwd op het huidige maaiveld. Hiermee wordt rekening gehouden met het verzoek van appellant.	Geen
12. Het feit dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het milieu is een randvoorwaarde om akkoord te mogen gaan, geen argument dat pleit vóór bebouwing.	12. Milieu is een van de beoordelingsaspecten, en maakt in zichzelf dus niet bebouwing mogelijk. Er zijn geen planologische belemmeringen voor het initiatief, dat aansluit op de bebouwde omgeving. In het nieuwe bestemmingsplan is inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Geen
13. De noodzaak voor woningbouw voor woningbouw is niet aanwezig. De belangen van omwonenden moeten goed worden afgewogen. Het is appellant niet duidelijk wat de behoefte is, nu het een particulier initiatief is.	13. Een particulier initiatiefnemer zal in het algemeen weinig risico nemen, en dus juist afstemmen op de behoefte. Zie overigens beantwoording onder punt 8 van deze reactie.	Geen
14. Draagvlak uit de omgeving is er niet, dit argument verval.	14. Appellant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
15. Het feit dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeente ligt is een formele randvoorwaarde en geen inhoudelijk argument.	15. Appellant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt. Er zijn geen planologische belemmeringen voor het initiatief, dat aansluit op de bebouwde	Geen

	omgeving. In het nieuwe bestemmingsplan is inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	
16. Gezien het voorgaande stelt appelland dat de belangen van omwonenden evenredig veel worden geschaad en niet voldoende worden behartigd ten opzichte van het particuliere initiatief. Bovendien is sprake van een motiveringsgebrek.	16. Uit het verhandelde 1-15 blijkt niet onevenredige schade aan belangen. In het nieuwe bestemmingsplan is inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Uit deze afweging zijn geen onevenredige belemmeringen naar voren gekomen. Aan het bestemmingsplan kleeft dan ook geen motiveringsgebrek. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad is het democratisch gekozen orgaan, de volksvertegenwoordiging, dat besluiten neemt. In de besluitvorming zullen alle belangen worden meegewogen. Indien appelland meent dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de belangen onevenredig worden geschaad, kan hiertoe een verzoek tot planschade worden ingediend.	Geen
17. Appelland is bereid tot een mondelinge toelichting en/of schouw en bereid mee te denken in een herinrichting. Hierover is tot op heden niet gesproken met de initiatiefnemer en de gemeente.	17. Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente verschillende overleggen met omwonenden en ook met initiatiefnemer geïnitieerd. Zie hierover ook bijgevoegde memo. Hiermee is reeds voldoende voorzien in dit aanbod.	Geen

Ad 6. Bewoners Kieft 6		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. De twee bouwvlakken aan de Kieft liggen slechts op 4 m van de weg. Appelland verzoek om de voorzijde van het bouwvlak ten minste 6 m vanaf de voorzijde van de perceelgrens te plaatsen.	1. Om tegemoet te komen aan de zienswijze, zijn de bouwvlakken verschoven. De rooilijn van de woningen aan de Kieft komt op 5,00 meter t.o.v. de straat te liggen. Deze afstand komt overeen met de afstand van de huidige woningen aan de	Verbeelding is aangepast.

	<p>Kieft t.o.v. de straat. Tevens zijn de bouwvlakken, daar waar mogelijk, op 3,00 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Deze afstand komt terug in alle bestemmingsplannen van Langedijk en is daarmee staand beleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de eventuele situering van garages en opritten en het bijkomende effect van inschijnende koplampen.</p>	
<p>2. De extra woningen leiden tot meer verkeer en parkeerdruk. Met de bouw van drie woningen aan de Kieft zal het aantal verkeersbewegingen worden verdubbeld ten opzichte van de situatie in 2001. Graag wil appellant weten op welke wijze het parkeren wordt geborgd en gehandhaafd. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast.</p>	<p>2. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Het gebruik van woonpercelen is passend in de omgeving. Dergelijke hinder is passend binnen de woonomgeving en als acceptabel beoordeeld.</p> <p>Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. Bij een planvoornemen wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het planvoornemen mag niet leiden tot (een toename van) parkeerproblematiek. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Langedijk. Ten aanzien van het parkeren is een regeling in artikel 10 van het bestemmingsplan opgenomen. Dit is de waarborg voor realisatie en instandhouding.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	Geen
<p>3. Appellant stelt dat er in de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan geen afweging van belangen is gemaakt. De belangen zijn niet meegenomen in het voorstel voor het college van B&W voor het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>3. De procedure voor het voorontwerp bestemmingsplan zoals die door de appellant wordt aangehaald heeft plaatsgevonden in een informele sfeer, waarbij de initiatiefnemer van het plan een (bege-)leidende rol heeft gehad. De resultaten zijn neergelegd in de nota inspraak en overleg. De inspraak maakt geen onderdeel uit van de wettelijk te doorlopen procedure van het bestemmingsplan en heeft daarmee een informatieve waarde.</p>	Geen

	De wettelijke procedure is begonnen met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen wordt behandeld en opgenomen in de Reactienota in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras. Hiermee zijn de zienswijzen onderdeel van de besluitvorming voor vaststelling van het bestemmingsplan.	
4. In de toelichting staat aangegeven dat met 11 omwonenden contact is geweest. Twee daarvan zijn echter bewoners van het huidige perceel. Deze bewoners behoren niet tot de belanghebbenden in het kader van de inspraak.	4. Zie beantwoording onder punt 3 van deze reactie.	Geen
5. Door de bouw van 3 woningen zo kort op de straat wordt de ruimtelijke kwaliteit niet vergroot. De straat is erg smal en niet ingericht voor dit bouwplan. De groenstrook wordt aangetast door inritten en de te bouwen woningen staan te dicht op de weg.	5. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota, op het punt van stedenbouwkundige inpassing. Door de groenstrook zal deels een inrit komen, wat als acceptabel is bevonden. De woningen komen op 5,00 meter van de straat af te liggen, wat gelijk is aan de afstand van de bestaande woningen tot aan de straat. Zie ook beantwoording onder punt 1.	De verbeelding is aangepast.
6. Appellant vraagt zich af welke regels er voor dakopbouwen gelden indien de schuine daken aan de zijkant van woningen zitten.	6. In beginsel zijn dakopbouwen op schuine daken aan de zijkant van woningen niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn regels hiervoor dan ook niet opgenomen. Op basis van geldend beleid worden aanvragen voor dakopbouwen beoordeeld.	Geen
7. Appellant vraagt om toelichting op artikel 9.2 Wijzigingsregels.	7. Voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid moet een eigen ruimtelijke procedure worden doorlopen. Er wordt een wijzigingsplan opgesteld, waarin een afweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt en wordt onderbouwd dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor eenieder ter inzage gelegd.	Geen

8. Appellant verzoek het bestemmingsplan af te keuren. Om te voldoen aan alle belangen is de bouw van 3 woningen niet mogelijk. De ruimtelijke kwaliteit, de privacy en het woongenot worden aangetast. Er is sprake van een onevenredige toename van verkeers- en parkeeroverlast, die in de huidige omvang van de Kieft niet kan worden opgevangen.	8. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1 tot en met 7. Door toevoeging van drie woningen zullen er iets meer verkeersbewegingen zijn, maar komt de verkeerveiligheid niet in het geding. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting. Aspecten zoals uitzicht, woongenot en privacy en waardedaling verhinderen over het algemeen nieuwbouw niet. Dat laat onverlet de mogelijkheid van planschade. Indien appellant meent dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de privacy en het woongenot onevenredig worden geschaad, kan hiertoe een verzoek tot planschade worden ingediend.	De verbeelding is aangepast.

Ad 7. Bewoners Kieft 8		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Appellant schetst de geschiedenis van het ontstaan van de Kieft in Sint Pancras. Samengevat wordt gesteld dat de Kieft qua inrichting is afgestemd op het feit dat aan de noordzijde geen woningen zouden worden gebouwd. In de wetenschap dat geen woningen zouden worden gebouwd aan de noordzijde van de Kieft en de bevestiging hiervan door de makelaar heeft appellant in 2001 de kavel gekocht.	1. Wetenschap van reclamant is niet onderbouwd. Latere wensen, mogelijkheden en inzichten kunnen leiden tot wijziging in de omgeving. Dat geldt ook voor ruimtelijke afweging ten opzichte van de in het verleden gemaakte ruimtelijke keuzes en toezeggingen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Geen
2. De dorpsbebouwing van Sint Pancras kenmerkt zich door openheid en refereert aan de achtergrond als tuindersdorp. De noordzijde van de Kieft geeft een doorkijk naar de achterliggende open geestgronden.	2. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. De Toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld.	De Toelichting wordt aangevuld.
3. De straatprofielen in Sint Pancras bestaan in het algemeen uit doorgaande wegen en ruime	3. Zie de beantwoording onder 6.1.	Geen

<p>voortuinen, die dit straatprofiel een groen en ruim karakter geven waarbij een minimale rooilijn van 6 meter dient te worden aangehouden. Dit zijn ook randvoorwaarden die opgesteld zijn bij mogelijke inbreidingslocaties.</p>		
<p>4.De locatie aan de Kieft is niet opgenomen in het rapport inbreidingslocaties van de gemeente Langedijk.</p>	<p>4. Appellant bedoeld de notitie "Inbreidingslocaties Bestemmingsplan Sint Pancras", gemeente Langedijk 2005. De locatie Kieft is hier inderdaad niet in meegenomen. Echter, reeds bij het opstellen van het bestemmingsplan Sint Pancras was op de voorliggende locatie een ontwikkeling voorzien en afgewogen. In het voorontwerp bestemmingsplan Sint Pancras was daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. de ontwikkeling aan de Kieft. Naar aanleiding van de provinciale reactie op het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid geschrapt. De reden hiervoor was dat de provincie Noord- Holland had aangegeven dat de locatie buiten het 'Bestaand Bebouwd Gebied', zoals dat destijds gold, was gelegen.</p> <p>Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld op 12 december 2016 en inwerking op 1 maart 2017. Het planvoornemen is aan de meest recente PRV getoetst. Het planvoornemen is gesitueerd in een woonwijk van Sint Pancras en is dan ook gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied.</p> <p>Doordat inmiddels een recentere versie van de PRV beschikbaar is, is sprake van een gewijzigd provinciaal inzicht. In artikel 3.3.2 van de Toelichting is dit beschreven.</p> <p>Zo viel de locatie voorheen buiten Bestaand Bebouwd Gebied, waardoor de nut en noodzaak aangetoond moest worden. Destijds is dit regionaal afgestemd en goedgekeurd. De definitie is in de PRV gewijzigd in Bestaand Stedelijk Gebied. De locatie valt hierbinnen en hoeft nut en</p>	<p>Geen</p>

	<p>noodzaak niet aangetoond te worden.</p> <p>Gewijzigde planologische en politieke inzichten kunnen leiden tot een andere ruimtelijke afweging ten opzichte van de in het verleden gemaakte ruimtelijke keuzes en toezeggingen. Het bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	
5. Appellant zou graag willen vernemen waarom in 2008 een afwijzing heeft plaatsgevonden en in 2011 een toezegging van medewerking onder voorbehoud is gedaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.	5. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. De Toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangevuld. Zie tevens beantwoording onder punt 4 van deze reactie.	De Toelichting wordt aangevuld.
6. In het ontwerp wordt aangegeven dat het een plan is aan de Kieft te Sint Pancras, maar volgens appellant behoort de grond bij het perceel A.H.V. Destreelaan 139.	6. Kadastraal gezien horen de gronden van het plangebied ten tijde van de publicatie van het ontwerpplan nog bij de A.V.H. Destreelaan 139. Het plangebied is echter gelegen aan de Kieft. Planologisch gezien is de kadastrale situatie niet van belang.	Geen
7. In de nota staat dat de Kieft als woonwijk wordt afgerond. De huidige situatie bestaat inmiddels al 16 jaar. Dit is al die tijd nooit een punt van discussie geweest.	7. Agevraagd wordt wat appellant hiermee bedoelt. In de toelichting, paragraaf 1.2, wordt gesteld dat onderhavig perceel gelegen is in een rustige woonwijk.	Geen
8. Doordat de nog eventueel te bouwen huizen dicht tegenover de bestaande woningen komen te staan, ziet appellant dit als een devaluatie van de straat en de woningen.	8. Indien appellant meent recht te hebben op planschade, dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend.	Geen
9. De bouw van nog 3 woningen geeft ruim 40 % meer verkeersbewegingen. De Kieft is daar niet op berekend.	9. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Het gebruik van woonpercelen is passend in de omgeving. Dergelijke hinder is passend binnen de woonomgeving en als acceptabel beoordeeld. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting.	Geen
10. Aan Kieft 12 is een paardenstoeterij/fysiopraktijk voor paarden	10. Aan de huidige situatie van het wegprofiel veranderd niets. De bereikbaarheid van Kieft 12	Geen

gevestigd. Bijna dagelijks wordt dit bedrijf bezocht door forse 4 wheel drives met paardentrailers, alsmede toeleveranciers voor de verzorging van de eigen paarden, dan wel bezoekende relaties. Dit zal bij eventuele bebouwing aan de noordzijde nauwelijks mogelijk zijn.	zal hiermee niet veranderen.	
11. De toegankelijkheid van de hulpverlenende diensten voor met name nr. 8, nr. 10 en 12 aan de Kieft wordt bij eventuele bouw aan de noordzijde van de Kieft bijna onmogelijk.	11. Aan de huidige situatie van het wegprofiel veranderd niets. De bereikbaarheid van Kieft 12 zal hiermee niet veranderen.	Geen
12. Mochten er huizen gebouwd worden dan zal er aan de Noordzijde geen gelegenheid tot parkeren meer zijn. Het parkeren verplaatst zich dan naar de A.V.H. Destreelaan en/of de Reigerlaan	12. Verwezen wordt naar de onderbouwing als genoemd in het algemene deel van deze nota. Bij een planvoornemen wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het planvoornemen mag niet leiden tot (een toename van) parkeerproblematiek. Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Langedijk.	Geen
13. Het verkeer dat in en uit de Kieft rijdt zal toenemen, waardoor er ook meet gevaarlijke situaties ontstaan. De kruising Kieft/A.V.H. Destreelaan / Reigerlaan is nu al gevaarlijk en onoverzichtelijk wat diverse malen tot bijna botsingen heeft geleid.	13. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Het gebruik van woonpercelen is passend in de omgeving. Dergelijke hinder is passend binnen de woonomgeving en als acceptabel beoordeeld. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.9.1 van de toelichting.	Geen
14. De gemeente Langedijk kiest voor een dorpse en landelijke sfeer. Dit plan is volledig in strijd met het voorgaande.	14. Reeds in het bestemmingsplan Sint Pancras, vastgesteld op 28 mei 2013 is de locatie bestemd voor 'Tuin' en 'Wonen-Vrijstaand'. Aan de zuidelijke zijde van de doodlopende straat 'Kieft' zijn reeds enkele vrijstaande woningen aanwezig. In de toekomstige situatie wordt ruimte geboden voor de realisatie van drie extra woningen aan de noordzijde van de Kieft. De extra woningen vinden aansluiting bij de omliggende bebouwing door ze vrijstaand op de kavel te situeren. Gezien de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde van de Kieft, is geen sprake van aantasting van de	Geen

	kenmerkende langgerekte structuur van Sint Pancras, maar van een stedenbouwkundige afronding van de doodlopende straat de Kieft.	
15. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m ² . Dit is te groot ten opzichte van het grondperceel en bovendien worden er geen eisen gesteld aan deze bouwwerken.	15. In beleid is het aantal m ² aan bijbehorende bijgebouwen vastgelegd. Dit is voor iedereen in de gemeente Langedijk gelijk en is dan ook in alle actuele bestemmingsplannen binnen de gemeente opgenomen. In de bouwregels van woonbestemmingen staat voor bijbehorende bouwwerken bovendien een goot- en bouwhoogte aangegeven. Hiermee wordt voldoende sturing gegeven op de ruimtelijke mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.	Geen
16. In het rapport bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras staat dat de besluitvorming transparant zijn en zorgvuldig dient te zijn. Dit is in deze situatie zeker niet het geval. Het bouwplan is al een keer afgewezen.	16. Gewijzigde planologische inzichten kunnen leiden tot een andere ruimtelijke afweging ten opzichte van de in het verleden gemaakte ruimtelijke keuzes en toezeggingen. Het bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Geen
17. Aan de Dorpsraad zijn toezeggingen gedaan: Geen inbreidingsplekken bebouwen voordat de plaatselijke verkeersproblemen zijn opgelost. Bovendien is deze locatie niet aangewezen als inbreidingsplek.	17. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 4 van deze reactie.	Geen
18. Eventuele nieuwe bebouwing komt op nog geen 15 meter van de woning van appellant te staan. Hierbij komt volgens appellant de privacy wel erg in het geding. Een duidelijke waardevermindering van de woning.	18. Voor wat betreft de privacy wordt opgemerkt dat dit als zodanig geen recht is. Indien appellant meent dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de privacy en het woongenot onevenredig worden geschaad, kan hiertoe een verzoek tot planschade worden ingediend.	Geen
19. Wat wordt de bestemming van het openbaar plantsoen? Dit plantsoen dient groen te blijven.	19. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan vindt geen wijziging plaats aan de bestemming 'Groen' van de groenstrook. Deze groenstrook is voor 'Groen' bestemd op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras vastgesteld op 28 mei 2013.	Geen

<p>20. In het PORA verslag van december 2015 staat aangegeven dat dit plan valt in Buiten Bestaan Bebouwd gebied (BBG). Derhalve is artikel 5C van toepassing welke voorwaarden stelt aan kleinschalige ontwikkelingen Buiten Bestaan Bebouwd gebied. In het bestemmingsplan wordt gesproken over kleinschalige ontwikkeling Binnen Bestaan Stedelijk Gebied. Dit is in tegenspraak met elkaar.</p>	<p>20. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Sint Pancras vastgesteld op 28 mei 2013 gold de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld.</p> <p>Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld op 12 december 2016 en inwerking op 1 maart 2017. Het planvoornemen is aan de meest recente PRV getoetst. Het planvoornemen is gesitueerd in een woonwijk van Sint Pancras en is dan ook gelegen binnen Bestaan Stedelijk Gebied.</p> <p>Doordat inmiddels een recentere versie van de PRV beschikbaar is, is sprake van een gewijzigd provinciaal inzicht.</p>	<p>Geen</p>
<p>21. De totale ontwikkelkosten zijn in eerste instantie afgewikkeld op de 4 huidige bewoners aan de Kieft. De nu voorgenomen ontwikkeling lift hier gratis op mee.</p>	<p>21. Gewijzigde (planologische) inzichten kunnen leiden tot een andere keuze dan de in het verleden gemaakte keuzes en toezeggingen. Inmiddels is sprake van een tijdsverloop van ten miste 15 jaar.</p> <p>Het bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor de afwikkeling van de kosten, die worden gemaakt in het kader van de voorliggende ontwikkeling, worden leges geheven en is tevens een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.</p>	<p>Geen</p>
<p>22. Appellant vraagt zich af in hoeverre deze bouwaanvraag voor 3 extra woningen aan de Kieft het algemeen belang dient. Vast staat wel dat deze bouwaanvraag hoe dan ook ten</p>	<p>22. Het bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de</p>	<p>Geen</p>

<p>koste gaat van het woongenot van de huidige bewoners aan de Kieft.</p>	<p>afwegingen die zijn gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Uit deze afweging zijn geen onevenredige belemmeringen naar voren gekomen. Aan het bestemmingsplan kleeft dan ook geen motiveringsgebrek.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad is het democratisch gekozen orgaan, de volksvertegenwoordiging, dat besluiten neemt. In de besluitvorming zullen alle belangen worden meegewogen.</p> <p>Indien appelland meent dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de belangen onevenredig worden geschaad, kan hiertoe een verzoek tot planschade worden ingediend.</p>	
<p>23. Daarom doet appelland een dringend verzoek om tegen dit Ontwerp bestemmingsplan te stemmen en perceel A.V.H. Destreelaan 139 zijn oorspronkelijke agrarische bestemming te laten behouden, hetgeen volledig in de lijn ligt van de achtergrond van Sint Pancras als (voormalig) tuindersdorp.</p>	<p>23. Appelland maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>

Ad 8. Bewoners Kieft 12		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
<p>1. De planvorming kan invloed hebben op de bereikbaarheid van Kieft 12. Met name omdat hier veel auto's met paardentrailers komen. De bocht is hier al aan de krappe kant.</p>	<p>1. Aan de huidige situatie van het wegprofiel veranderd niets. De bereikbaarheid van Kieft 12 zal hiermee niet veranderen.</p>	<p>Geen</p>

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

<i>Wijziging</i>	<i>Reden</i>
1.	1.
2.	2.