



Bestemmingsplan Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras

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

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2018

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras vanaf 13 juni 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord, Postbus 416 1800 AK Alkmaar;
2. Provincie Noord-Holland te Haarlem;
3. Gemeente Heerhugowaard te Heerhugowaard.

De volgende personen hebben gereageerd

1. Eigenaar Fröbelstraat 3 te Sint Pancras;
2. Eigenaar Fröbelstraat 5 te Sint Pancras;
3. Eigenaar Fröbelstraat 6 te Sint Pancras;
4. Eigenaar Fröbelstraat 7 te Sint Pancras;
5. Eigenaar Fröbelstraat 10 te Sint Pancras – zienswijze 1;
6. Eigenaar Fröbelstraat 10 te Sint Pancras – zienswijze 2;
7. Bewoner Fröbelstraat 10 te Sint Pancras;
8. Eigenaar Bovenweg 200 te Sint Pancras;
9. Eigenaar Bovenweg 204 te Sint Pancras;
10. Eigenares Bovenweg 204 te Sint Pancras;
11. Eigenaar Bovenweg 206 te Sint Pancras;
12. Erfgenamen Bovenweg 208 en 210 te Sint Pancras;
13. Eigenaar Bovenweg 212 te Sint Pancras;
14. Eigenaren Benedenweg 247 te Sint Pancras;
15. Eigenaar Benedenweg 251 te Sint Pancras;
16. Eigenaar Zuiderlaantje 1 te Sint Pancras;
17. Eigenaar Zuiderlaantje 3 te Sint Pancras;
18. Eigenaar Zuiderlaantje 5 te Sint Pancras;
19. Eigenaar Zuiderlaantje 7 te Sint Pancras;
20. Eigenaar Parallelweg 28 te Sint Pancras;
21. Voorzitter Dorpsplatform Sint Pancras.

1. ALGEMEEN

Er is een bestemmingsplan opgesteld om de bouw van twee blokjes van drie woningen aan de Parallelweg 25 te Sint Pancras mogelijk te maken. Op deze locatie was voorheen een noodgebouw van de kerk De Ark gevestigd. Dit noodgebouw is inmiddels gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van drie vrijstaande woningen of een parkeerterrein.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn 21 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn 3 reacties binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg.

2. COMMENTAAR OP REACTIES

Reacties in het kader van artikel 3.1.1 Bro overlegpartners

Ad 1. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Er is geen advies nodig van de Veiligheidsregio om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. Wel wordt geadviseerd om verkeersremmende maatregelen nabij het plangebied zoveel mogelijk te beperken.	De omvang van het plan geeft geen aanleiding om extra verkeersremmende maatregelen te nemen. Het planvoornemen leidt niet tot een verandering in de bestaande verkeersremmende maatregelen nabij het plangebied.	1. Geen

Ad 2. Provincie Noord-Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Er is geen provinciaal belang omdat sprake is van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Het aantal woningen dient wel te worden meegenomen in de regionale woningbouwprogrammering.	De beoogde woningen zijn inmiddels opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.	1. Geen

Ad 3. Gemeente Heerhugowaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De gemeente heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan en wensen ons veel succes met de voortgang van het project.	Hartelijk dank	Geen

Reacties naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ad 1. Eigenaar Fröbelstraat 3 te Sint Pancras
--

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op deze locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een omom op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bij-	De genoemde opmerkingen zijn een constatering	Geen

<p>eenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpschart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.</p>	<p>Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrok-</p>	<p>De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds</p>	<p>Geen</p>

kenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten.	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinten.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen
Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.	Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.	Geen

<p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers.</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers</p>	<p>Geen</p>

<p>In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>

<p>buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	<p>Geen</p>

Parkeren en verkeer		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
<p>Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	Geen
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg. Een zesstal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwon-</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p>	Geen

<p>den. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering</p>	<p>Geen</p>

<p>het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Geen</p>

	<p>Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	Geen
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten</p>	Geen

<p>worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat:: “gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht”.</p>	
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krapper wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingverzoek worden ingediend.</p>	<p>Geen</p>
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor</p>	<p>Geen</p>

	toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.	
Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen.	Geen
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen

<p>Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Zuiderlaantje / Steeg</p>		
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een steeg. Daarnaast verwacht ik een toename van het gebruik van het pad (Zuiderlaantje) met overlast tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p>	<p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd.</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven</p>	<p>Geen</p>

	welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijk overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld	
Ad 2. Eigenaar Fröbelstraat 5 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de ge-	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden inge-	Geen

<p>meente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>diend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een omom op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	Geen
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	Geen
<p>Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwa-</p>	<p>Als gemeente hebben wij geen invloed op de ver-</p>	Geen

ren geuit. Wij werden daarna onaangenaam ver- rast door het krantenartikel. Hierin wordt een een- zijdig beeld geschetst en strookt niet met het be- hartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	slaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het be- stemmingsplan.	
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrok- kenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerp- bestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmings- plan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onder- staande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebou- wingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situa- ties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonen- den. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daar- naast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen

<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteit rijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	<p>Geen</p>
--	---	-------------

<p>gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>		
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in</p>	<p>Geen</p>

<p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is</p>	<p>Geen</p>

	voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.	
Parkeren en verkeer		
Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zul-	Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden	Geen

<p>len 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
--	---	--

Woningen detoneren in de omgeving		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	Geen
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p>	Geen

	<p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal van twee woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en</p>	<p>Geen</p>

	niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.	
De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.	Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl . De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01). De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".	Geen
Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.	Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend. Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.	Geen

Water		
Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.	Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.	Geen
Het huidige rioolstelsel van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het riolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige rioolstelsel is zowel regenwater als riolwater op een riolbuis van 20 cm aangesloten.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoep in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige rioolstelsel. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen	Geen
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riol wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Lange-	Geen

<p>woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling . In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.</p>	<p>dijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde.</p> <p>Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921</p>	
<p>Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Zuiderlaantje / Steeg</p>		
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een steeg. Daarnaast verwacht ik een toename van het gebruik van het pad (Zuiderlaantje) met overlast tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p>	<p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien</p>	<p>Geen</p>

	<p>overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	
Ad 3. Eigenaar Fröbelstraat 6 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen

dat rekening is gehouden met mijn belangen.		
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente. <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.	Geen
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorlig-	Geen

voordat de bouw kan starten.	gende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de	Geen

	<p>transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteit rijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in</p>	<p>Geen</p>

<p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het</p>	<p>Geen</p>

<p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invul-</p>	<p>Geen</p>

	<p>ling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Geen</p>

<p>nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.</p>		
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede be-</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p>	<p>Geen</p>

<p>reikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m¹ voor 2^{^1} kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^{^1} kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimte-</p>	<p>Geen</p>

<p>beperingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>lijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realise-</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze</p>	<p>Geen</p>

<p>ren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2^1 kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl .De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	<p>Geen</p>
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelsstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingverzoek worden ingediend.</p>	<p>Geen</p>

<p>tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>		
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsysteem. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuld regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is</p>	<p>Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.</p>	<p>Geen</p>

niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.		
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Zuiderlaantje / Steeg		
Ik verwacht zeer veel hinder van een steeg. Daarnaast verwacht ik een toename van het gebruik van het pad (Zuiderlaantje) met overlast tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.	De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend. De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hier-	Geen

	<p>van wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	
Ad 4. Eigenaar Fröbelstraat 7 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelfterrein en hondenuitlaatplaats.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden ge-	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.

sloopt.		
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente. <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.	Geen

Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	Geen
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen

<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	<p>Geen</p>

<p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet on-</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprich-</p>	Geen

<p>derbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>ten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straat-</p>	<p>Geen</p>

	<p>beeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
Parkeren en verkeer		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgeble-</p>	Geen

	ven speelreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p>	Geen

<p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouwmo- gelijk-</p>	<p>Geen</p>

	heden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.	
In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inkijk en geen privacy meer.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	Geen
De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De wonin-	In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2 ¹ kapwoningen en rijenwo-	Geen

<p>gen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>ningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m². Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m², zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m² overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinten. Dit is totaal 97,5 m² per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuinten kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	Geen
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan par-</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p>	Geen

<p>keerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krapper wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild</p>	<p>Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de</p>	<p>Geen</p>

<p>regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.</p>	<p>eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.</p>	
<p>Ladder duurzame verstedelijking</p>		
<p>Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.</p>	<p>Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde.</p> <p>Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921</p>	<p>Geen</p>
<p>Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Zuiderlaantje / Steeg</p>		
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een steeg. Daarnaast verwacht ik een toename van het gebruik van het pad (Zuiderlaantje) met overlast tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p>	<p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een</p>	<p>Geen</p>

	<p>ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	
Ad 5. Eigenaar Fröbelstraat 10 te Sint Pancras – zienswijze 1		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied,	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de	Geen

speelsterrein en hondenuitlaatplaats.	locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente. <ul style="list-style-type: none"> Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuur- 	De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.	Geen

<p>visie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling;</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 		
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.</p>	<p>Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.</p>	<p>De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Aantasting woon- en leefklimaat</p>		
<p>De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.</p>	<p>Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten</p>	<p>Geen</p>

<p>Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).</p>	<p>Geen</p>
<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheden zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p>	<p>Geen</p>

<p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
Een opmerking over een groep jonge enthousiaste	De toelichting van een bestemmingsplan is een	Geen

<p>bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p><u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere loca-</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrach-</p>	<p>Geen</p>

<p>ties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>tigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'.</p>	<p>Geen</p>

	Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	Geen

<p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
Woningen detoneren in de omgeving		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het</p>	<p>Geen</p>

	<p>bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inkijk en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burenen ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de</p>	<p>Geen</p>

	eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.	
De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2 ¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2 ¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.	In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2 ¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2 ¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.	Geen
De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer ge-	Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl . De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01). De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".	Geen

ring en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.		
Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelastraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.	Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend. Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een	Geen

	<p>kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	
<p>Het effect en impact op de omgeving van voorliggend plan is groot. Het project voorziet dan wel in een behoefte aan woningen maar onttrekt schaars groen aan deze omgeving. Tevens worden openbare parkeerplaatsen onttrokken en niet/onvoldoende gecompenseerd.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien passen rijtjes woningen niet in dit "oudere" deel van Sint Pancras waar vrijstaande woningen en twee-onder één kap woningen het heersende beeld zijn Ook wijkt de bouwhoogte af van wat heersend is. Daarom getuigt dit plan niet van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p> <p>De stelling dat dit plan niet getuigt van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik wordt dan ook niet gedeeld.</p>	Geen
<p>Ad 6. Eigenaar Fröbelstraat 10 te Sint Pancras – zienswijze 2</p>		

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Sint Pancras		
De reclamant zet de cultuurhistorische achtergrond van Sint Pancras uiteen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Gemeente Langedijk		
De reclamant zet de visie en missie van de gemeente Langedijk op het gebied van het wonen uiteen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Het plangebied		
De reclamant stelt dat de 6 voorgenomen hoge woningen op de beoogde locatie de leefbaarheid aantasten. Daarnaast is sprake van een verkeer aantrekkende werking en een verlies aan parkeerplaatsen. De twee woonblokken van drie rijenwoningen vertonen geen architectonische samenhang met de omgeving en gaan niet respectvol om met bestaande kwaliteiten. Voorst heeft men geen oog voor ontwikkelingen in de toekomst. De vergrijsde omgeving zal over enkele jaar verjongen. Er zal dan juist behoefte zijn aan groene ruimte. De gemeente dient zich dan ook te bezinnen op de voorgenomen herziening.	<p>Alle genoemde aspecten zien op afwegingen die worden gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Juist vanuit die goede ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Uit dat onderzoek is gebleken dat zich geen belemmeringen voordoen.</p> <p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er op dit moment behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen. Hoe de woonsamenstelling zich in de toekomst zal ontwikkelen laat zich lastig voorspellen.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2^1 kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een</p>	

	zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling	
Algemeen en functioneel groen		
Openbaar groen is belangrijk voor een kwalitatieve leefomgeving. Dit groen moet het afleggen tegen bouwplannen van de gemeente. Er zijn goede argumenten te bedenken om de groene bestemming te handhaven. De aanwezigheid van openbaar groen en speelgelegenheid voor kinderen in het plangebied is minimaal. Bewoners van het plangebied en omwonenden willen graag meedenken over een groene invulling van het gebied. Gewenst wordt dat het plangebied een groene bestemming krijgt. Uitvoering van het planvoornemen heeft ontoelaatbare impact op de leefbaarheid van deze wijk en tast het karakter hiervan onomkeerbaar aan.	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
Parkeeroverlast		
Met de realisatie van het bouwvoornemen gaan 10 parkeerplaatsen verloren, terwijl de parkeerbehoefte alleen maar groter zal worden. Parkeerproblemen doen zich ook voor op de Fröbelstraat, het gaat met name om de overloop van bewoners uit de Bovenweg en de Benedenweg. Dit leidt tot gevaarlijke situaties. Overwogen kan worden om na te gaan of herinrichting van de Fröbelstraat en/of passende regelgeving tot een bevredigende oplossing kan leiden. Een schets voor herinrichting is reeds overhandigd aan het Dorpsplatform Sint Pancras.	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een</p>	

	handhavingsverzoek worden ingediend.	
Ad 7. Bewoner Fröbelstraat 10 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelfterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van Sta-	Geen

<p>6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>te uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.</p>	<p>Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>

Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen
Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.	Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.	Geen

<p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteit rijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
--	--	--

<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>

<p>past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met be-</p>	<p>Geen</p>

	bouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.	
Parkeren en verkeer		
Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te ko-	Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het	Geen

<p>men. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrach-</p>	<p>Geen</p>

<p>buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>tigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar</p>	<p>Geen</p>

	<p>een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	Geen
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p>	Geen

<p>de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krapper wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingverzoek worden ingediend.</p>	<p>Geen</p>
<p>Ladder duurzame verstedelijking</p>		
<p>Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke</p>	<p>Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Lange-dijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden</p>	<p>Geen</p>

ontwikkeling . In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Ad 8. Eigenaar Bovenweg 200 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei

2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.		2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt in-</p>	Geen

<p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorps hart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>gezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en winter maanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m voor 2¹ kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar</p>	<p>Geen</p>

	<p>een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
Parkeren en verkeer		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p>	Geen

<p>verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen</p>	<p>Geen</p>

<p>de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronder-</p>	<p>Geen</p>

	stelling.	
Ad 9. Eigenaar Bovenweg 204 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelfterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van Sta-	Geen

<p>6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>te uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>
<p>De informatie avond werd georganiseerd door de kopers vereniging waarbij de gemeente op uitnodiging uitleg ging geven over de plannen. Het was blijkbaar geen gemeentelijk initiatief, maar de uitnodiging was wel op gemeentepapier gezet. En beperkt uitgedeeld aan de buurtbewoners</p>	<p>De informatie avond is een gezamenlijk initiatief van zowel de kopers vereniging als de gemeente.</p> <p>De direct-omwonenden (ca 15 adressen aan Parallelweg, Fröbelstraat en Bovenweg) zijn per brief uitgenodigd. Daarnaast heeft via 'Langedijk Infor-</p>	<p>Geen</p>

	meert' algemene aankondiging van de avond plaatsgevonden. Met circa 80 aanwezigen tijdens de informatieavond is kenbaar geworden dat de uitnodiging voldoende bewoners en omwonenden heeft bereikt.	
Tijdens de informatieavond op 6 juni j.l werden ook verschillende afmetingen gepresenteerd voor de bebouwing die er gaat komen. Deze vielen door de omwonenden niet te interpreteren, daar er alleen een "art-impresie" tekening getoond werd. Wel werd duidelijk dat er een "deal" was met bouwbuuro Tauber en de kopers vereniging, waar Tauber behoorlijk mee in zijn nopjes was. Dit lijkt toch wat voorbarig, daar de omwonenden hierin niet gekend zijn	Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl . De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01). Daarnaast past het ontwerp binnen de spelregels voor maatvoering van woningen die gelden voor woningbouw binnen de gemeente. Via het indienen van een zienswijze kan worden gereageerd op het bestemmingsplan en de bijbehorende maatvoering voor woningen.	Geen
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen

<p>Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).</p>	<p>Geen</p>
<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen.</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheden zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	<p>Geen</p>

<p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorps hart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op</p>	<p>Geen</p>

	basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.	
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	Geen

<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m¹ voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	<p>Geen</p>
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint</p>	<p>Geen</p>

<p>3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	
<p>Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment gel-</p>	<p>Geen</p>

<p>niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>dende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend</p>	<p>Geen</p>

	<p>bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planolo-</p>	<p>Geen</p>

	<p>gische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burenen ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	Geen
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortui-</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en</p>	Geen

<p>nen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlakte voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>inpasbaar geacht".</p>	
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelsstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingverzoek worden ingediend.</p>	<p>Geen</p>
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige rioolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsysteem. Op het huidige rioolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>

van 20 cm aangesloten.		
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoep rand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige rioolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen	Geen
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Lange dijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een	Geen

	<p>kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	
<p>Het effect en impact op de omgeving van voorliggend plan is groot. Het project voorziet dan wel in een behoefte aan woningen maar onttrekt schaars groen aan deze omgeving. Tevens worden openbare parkeerplaatsen onttrokken en niet/onvoldoende gecompenseerd.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien passen rijtjes woningen niet in dit "oudere" deel van Sint Pancras waar vrijstaande woningen en twee-onder één kap woningen het heersende beeld zijn. Ook wijkt de bouwhoogte af van wat heersend is. Daarom getuigt dit plan niet van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2^e kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p> <p>De stelling dat dit plan niet getuigt van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik wordt dan ook niet gedeeld.</p>	Geen
Ad 10. Eigenares Bovenweg 204 te Sint Pancras		

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Voorafgaand aan de eigenlijke zienswijze doet de eigenares een dringende oproep, voorzien van een toelichting, of het kleine stukje groen niet bewaard kan blijven voor de tegenwoordige bewoners van de wijk.	Wij hebben kennis genomen van de oproep. De genoemde aspecten worden nader uitgewerkt in de daadwerkelijke zienswijze.	Geen
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep	Geen

<p>geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet</p>	<p>Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>

conform het bestuursakkoord.		
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat, devaluatie van huis, aantasting van de privacy, aantasting buurt en woongenot van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen

<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteit rijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in</p>	<p>Geen</p>

<p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het</p>	<p>Geen</p>

<p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invul-</p>	<p>Geen</p>

	<p>ling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Geen</p>

<p>nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.</p>		
<p>Er zijn nu 17 openbare parkeerplaatsen en er zullen 10 verdwijnen langs de Parallelweg.</p> <p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede be-</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p>	<p>Geen</p>

<p>reikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m¹ voor 2¹ kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimte-</p>	<p>Geen</p>

<p>bepalingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>lijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realise-</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze</p>	<p>Geen</p>

<p>ren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2^1 kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl .De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	Geen
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelsstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	Geen

<p>tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>		
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige rioolstelsel van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige rioolstelsel is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige rioolstelsel. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemmingsplan, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuld regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.</p>	<p>Geen</p>

niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.		
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Het effect en impact op de omgeving van voorliggend plan is groot. Het project voorziet dan wel in een behoefte aan woningen maar onttrekt schaars groen aan deze omgeving. Tevens worden openbare parkeerplaatsen onttrokken en niet/onvoldoende gecompenseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien passen rijtjes woningen niet in dit "oudere" deel van Sint Pancras waar vrijstaande woningen en twee-onder één kap woningen het heersende beeld zijn Ook wijkt de bouwhoogte af van wat heersend is. Daarom getuigt dit plan niet van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik	Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parke-	Geen

	<p>ren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p> <p>De stelling dat dit plan niet getuigt van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik wordt dan ook niet gedeeld.</p>	
Ad 11. Eigenaar Bovenweg 206 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen

In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure,	Geen

	het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat, devaluatie van huis, aantasting van de privacy, aantasting buurt en woongenot van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen
Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen	Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.	Geen
Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.	Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.	Geen
De speelgelegenheden voor kinderen is in de om-	De speelgelegenheid zal voor een deel verloren	

<p>geving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnoliaaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opge-</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p>	<p>Geen</p>

<p>nomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en winter maanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake</p>	<p>Geen</p>

	van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.	
Woningen detoneren in de omgeving		
De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	Geen
In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners	In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrach-	Geen

<p>hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>tigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrij-</p>	<p>Geen</p>

	staande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.	
De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.	Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl .De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01). De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".	Geen
Ad 12. Erfgenamen Bovenweg 208 en 210 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeer-	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling	Geen

plaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	Geen
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een een-	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het be-	Geen

zijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	stemmingsplan.	
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat, devaluatie van huis, aantasting van de privacy, aantasting buurt en woongenot van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen

<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteit rijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in</p>	<p>Geen</p>

<p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangren-</p>	<p>Geen</p>

	zende woon- en leefklimaat.	
Woningen detoneren in de omgeving		
De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	Geen
In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy	In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de	Geen

meer.	<p>locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2 ¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2 ¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie wo-</p>	Geen

	ningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.	
De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinten. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.	Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl . De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01). De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht	Geen

<p>ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	
<p>Het effect en impact op de omgeving van voorliggend plan is groot. Het project voorziet dan wel in een behoefte aan woningen maar onttrekt schaars groen aan deze omgeving. Tevens worden openbare parkeerplaatsen onttrokken en niet/onvoldoende gecompenseerd.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien passen rijtjes woningen niet in dit "oudere" deel van Sint Pancras waar vrijstaande woningen en twee-onder één kap woningen het heersende beeld zijn. Ook wijkt de bouwhoogte af van wat heersend is. Daarom getuigt dit plan niet van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2^1 kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	<p>Geen</p>

	De stelling dat dit plan niet getuigt van goede ruimtelijke ordening en duurzaam schaars ruimtegebruik wordt dan ook niet gedeeld.	
Zuiderlaantje / Steeg		
<p>Bovenweg 210: tussen mijn perceel en de te ontwikkelen gronden ligt een pad. Dit pad is (deels) mijn eigendom. Hier wordt geen melding van gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Nu de woningen op de te ontwikkelen gronden deels zullen worden ontsloten via het pad, in ieder geval voor wat betreft de achterzijde, zal het pad veel intensiever worden gebruikt dan nu het geval is. Nu wordt het pad slechts gebruikt voor voetgangers, conform hetgeen daarover is afgesproken. Ik vrees voor grote overlast van fietsers/scooters en gevaarlijke situaties</p>	<p>De inhoud van een bestemmingsplan ziet niet op het regelen van eigendomssituaties. De opmerking wordt voor kennisgeving opgenomen.</p> <p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	Geen

Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.	Zie bovenstaande beantwoording.	De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein
Op pagina 19, onderzoek, laatste alinea staat dat het terrein is omsloten door erfscheidingen (schutting) en voetpad het Zuiderlaantje aan de zuidzijde. Dit klopt niet. Reeds hierom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Er is bovendien geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld	De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein. Met welke belangen geen rekening is gehouden, wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Hierop wordt niet nader ingegaan.	
Ad 13. Eigenaar Bovenweg 212 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.

<p>De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.</p>	<p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>
<p>Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	<p>Geen</p>
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>

Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	Geen
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen

<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheden zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p>	<p>Geen</p>

<p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmings-</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a.</p>	Geen

<p>plan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaand</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen</p>	<p>Geen</p>

<p>den dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzie-</p>	<p>Geen</p>

	ningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan</p>	Geen

<p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m¹ voor 2¹ kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de</p>	<p>Geen</p>

	woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.	
In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inkijk en geen privacy meer.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burenen ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	Geen
De woningen die op te ontwikkelen grond mogen	In de algemene plansystematiek (geldend ruimte-	Geen

<p>worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>lijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	Geen
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uit-</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op</p>	Geen

<p>nodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krapper wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige rioolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige rioolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige rioolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen</p>	<p>Geen</p>

Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Lange-dijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Zuiderlaantje / Steeg		
Tussen mijn perceel en de te ontwikkelen gronden ligt een pad. Dit pad is (deels) mijn eigendom. Hier wordt geen melding van gemaakt in het ontwerp-bestemmingsplan.	De inhoud van een bestemmingsplan ziet niet op het regelen van eigendomssituaties. De opmerking wordt voor kennisgeving opgenomen.	Geen
Nu de woningen op de te ontwikkelen gronden	De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg	

<p>deels zullen worden ontsloten via het pad, in ieder geval voor wat betreft de achterzijde, zal het pad veel intensiever worden gebruikt dan nu het geval is. Nu wordt het pad slechts gebruikt voor voetgangers, conform hetgeen daarover is afgesproken. Ik vrees voor grote overlast van fietsers/scooters en gevaarlijke situaties</p>	<p>worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p> <p>Op pagina 19, onderzoek, laatste alinea staat dat het terrein is omsloten door erfscheidingen (schutting) en voetpad het Zuiderlaantje aan de zuidzijde. Dit klopt niet. Reeds hierom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids-</p>	<p>Zie bovenstaande beantwoording.</p> <p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein. Met welke belangen geen rekening is gehouden, wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Hierop wordt niet</p>	<p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein</p>

beginsel en het motiveringsbeginsel. Er is bovendien geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld	nader ingegaan.	
Ad 14. Eigenaren Benedenweg 247 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Voorafgaand aan de zienswijze wordt aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Parallelweg leidt tot een drukkere onveilige en onoverzichtelijke situatie en dat geen sprake is van een kindvriendelijke buurt.	Wij hebben kennis genomen van de aangedragen argumenten. De genoemde aspecten worden nader uitgewerkt in de daadwerkelijke zienswijze.	Geen
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het	Geen

van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van ons en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p>	Geen

<p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hiertoe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
Parkeren en verkeer		

<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p>	<p>Geen</p>

<p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straat-</p>	<p>Geen</p>

	<p>beeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
Ad 15. Eigenaar Benedenweg 251 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m ² aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aan-

<p>of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.</p>		<p>gepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.</p>
<p>De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.</p>	<p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>
<p>Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	<p>Geen</p>
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder man- 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>

telovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren.		
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	Geen
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat, devaluatie van huis, aantasting van de privacy, aantasting buurt en woongenot van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebou-	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk	Geen

wingen in de achtertuinen.	sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen
Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen	Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.	Geen.
Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.	Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.	Geen
De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.	De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snel-	Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan	

<p>heid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan</p>	<p>Geen</p>

<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>gefaciliteerd.</p> <p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwo-</p>	<p>Geen</p>

<p>de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>ningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p>	<p>Geen</p>

	In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het open-</p>	Geen

<p>garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>baar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het</p>	<p>Geen</p>

	<p>mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inkijk en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen.</p>	<p>Geen</p>

	gen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.	
De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2 ¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2 ¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	Geen
De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	Geen

goede.		
Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krapper wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.	Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend. Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.	Geen
Water		
Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.	Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.	Geen
Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het re-	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen	Geen

genwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.		
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuld regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Lange dijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Zuiderlaantje / Steeg		
Tussen mijn perceel en de te ontwikkelen gronden ligt een pad. Dit pad is (deels) mijn eigendom. Hier	De inhoud van een bestemmingsplan ziet niet op het regelen van eigendomssituaties. De opmer-	Geen

<p>wordt geen melding van gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Nu de woningen op de te ontwikkelen gronden deels zullen worden ontsloten via het pad, in ieder geval voor wat betreft de achterzijde, zal het pad veel intensiever worden gebruikt dan nu het geval is. Nu wordt het pad slechts gebruikt voor voetgangers, conform hetgeen daarover is afgesproken. Ik vrees voor grote overlast van fietsers/scooters en gevaarlijke situaties</p>	<p>king wordt voor kennisgeving opgenomen.</p> <p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p> <p>Op pagina 19, onderzoek, laatste alinea staat dat</p>	<p>Zie bovenstaande beantwoording.</p> <p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de</p>	<p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein</p>

het terrein is omsloten door erfscheidingen (schutting) en voetpad het Zuiderlaantje aan de zuidzijde. Dit klopt niet. Reeds hierom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Er is bovendien geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld	toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein. Met welke belangen geen rekening is gehouden, wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Hierop wordt niet nader ingegaan.	
Ad16. Eigenaar Zuiderlaantje 1 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze	Geen

<p>bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>

Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat, devaluatie van huis, aantasting van de privacy, aantasting buurt en woongenot van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinten.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de	Geen

	feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	
Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen	Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.	Geen.
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt in-</p>	Geen

<p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorps hart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>gezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezin-</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevon-</p>	Geen

<p>nen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>den. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de di-</p>	<p>Geen</p>

	<p>recte omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
Parkeren en verkeer		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de</p>	Geen

	omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermoo-</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan.ge-</p>	Geen

<p>gelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p>	<p>nomen.</p>	
<p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze ge-</p>	<p>Geen</p>

	stimuleerd.	
In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	Geen
De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de	In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2 ¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrach-	Geen

<p>Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2[^]1 kap en langs de Parallelweg een woning 2[^]1 kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>tigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2[^]1 kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	Geen
<p>Mijn garagepad komt uit ter hoogte van de voortuin van het woonhuis gemarkeerd als nummer 6. Het in - en uitparkeren vanaf mijn woonerf zal in de nieuwe situatie niet meer mogelijk zijn. Dit betekent dat het lijkt niet goed ingetekend te zijn op pagina 9 van het ontwerpbestemmingsplan. Er is</p>	<p>Het bestemmingsplan zoals dat is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl is leidend (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01). Hieruit blijkt dat het plangebied is afgestemd op de ligging van het openbare pad. Het bestemmingsplan brengt daarmee geen verandering in de feitelijke</p>	Geen

<p>hierbij geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld.</p>	<p>situatie.</p> <p>Niet is aangegeven om welke belangen het gaat. Hierop wordt niet nader ingegaan.</p>	
<p>Vervolgens kijk ik straks vanuit mijn woonkamer tegen een blok beton. Daar komt nog bij dat het woonhuis met nummer 6 een ingang (voordeur) krijgt aan de zijkant van de woning. Hierdoor verwacht ik extra drukte aan de zijkant en inbreuk op mijn privacy.</p>	<p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. De afstand tussen de te bouwen woningen en de woning aan het Zuiderlaantje 1 is 13 m. De woning aan het Zuiderlaantje 1 kijkt uit op de Parallelweg, de nieuw te bouwen woning liggen ten oosten. Er is geen sprake van het kijken tegen een blok beton. Daarnaast ligt het openbare pad tussen het perceel Zuiderlaantje 1 en de te bouwen woningen. Hiermee is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.</p> <p>Ook de extra drukte aan de zijkant zal niet dusdanig zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Zeker niet gezien het perceel Zuiderlaantje 1 grens aan het openbare pad.</p>	
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krapper wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	<p>Geen</p>

Water		
Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.	Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.	Geen
Het huidige rioolstelsel van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige rioolstelsel is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige rioolstelsel. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen	Geen
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuld regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		

<p>Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.</p>	<p>Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde.</p> <p>Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921</p>	<p>Geen</p>
<p>Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Zuiderlaantje / Steeg</p>		
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad (Zuiderlaantje) met overlast tot gevolg. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p>	<p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd.</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is</p>	<p>Geen</p>

	<p>feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld</p>	
Ad 17. Eigenaar Zuiderlaantje 3 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen

omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.		
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente. <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpschart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.	Geen
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestem-	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet	Geen

mingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen

<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen.</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p>	<p>Geen</p>

<p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmings-</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a.</p>	Geen

<p>plan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaand</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen</p>	<p>Geen</p>

<p>den dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden ge-</p>	<p>Geen</p>

	bruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op</p>	Geen

<p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Wij van perceel Zuiderlaantje nummer 3 hebben per 1 juli 2018 dit huis juist gekocht vanwege de ruimte om het huis en het voor- en achter aanzicht en vinden het onacceptabel dat er straks auto's van ander voor ons huis geparkeerd zullen worden en daarmee het vrije groene uitzicht bederven.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tbv van woningbouw. Op basis hiervan zou woningbouw op deze plek mogelijk zijn. Overigens zijn tegen deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 geen zienswijzen ingediend. Hiermee was reeds kenbaar dat de groene invulling van de locatie een tijdelijke situatie was.</p> <p>Daarnaast is het bestemmingsplan door burgemeester en wethouders van de gemeente Lange dijk ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend gemaakt dat met ingang van 13 juni 2018 voor een periode van zes weken het ontwerp bestemmingsplan "Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras" voor een ieder ter inzage ligt. Op deze wijze is de voorgenomen ontwikkeling langs meerdere wegen kenbaar gemaakt.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrach-</p>	<p>Geen</p>

<p>buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>tigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar</p>	<p>Geen</p>

	<p>een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	Geen
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p>	Geen

<p>de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinswoningen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinen. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuin kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingverzoek worden ingediend.</p>	<p>Geen</p>
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee re-</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een</p>	<p>Geen</p>

kening is gehouden.	bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.	
Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor deze bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen	Geen
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijk niet relevant voor deze bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen

<p>Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Zuiderlaantje / Steeg</p>		
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p> <p>Op pagina 19, onderzoek, laatste alinea staat dat het terrein is omsloten door erfscheidingen (schutting) en voetpad het Zuiderlaantje aan de zuidzijde. Dit klopt niet. Reeds hierom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Er is bovendien geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld</p>	<p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p> <p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven</p>	<p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein.</p>

	<p>welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijk overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein. Met welke belangen geen rekening is gehouden, wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Hierop wordt niet nader ingegaan.</p>	
Ad 18. Eigenaar Zuiderlaantje 5 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats. Het draagt bij aan het lommerrijke karakter wat zo kenmerkend is voor het cultuur historisch gebied waar deze locatie deel vanuit maakt.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen

<p>Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	<p>Geen</p>
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting</p>	<p>Geen</p>

	op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat, devaluatie van huis, aantasting van de privacy, aantasting buurt en woongenot van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen

<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen.</p>
<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p>	<p>Geen</p>

<p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmings-</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a.</p>	Geen

<p>plan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaand</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen</p>	<p>Geen</p>

<p>den dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden ge-</p>	<p>Geen</p>

	bruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op</p>	Geen

<p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m¹ voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen.</p>	<p>Geen</p>

	<p>De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inkijk en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	<p>Geen</p>

<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	<p>Geen</p>
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinten. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuinten kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	<p>Geen</p>
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veron-</p>	<p>Geen</p>

<p>een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>derstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoeprand in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen</p>	<p>Geen</p>

<p>Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.</p>	<p>Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.</p>	<p>Geen</p>
<p>Ladder duurzame verstedelijking</p>		
<p>Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.</p>	<p>Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde.</p> <p>Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921</p>	<p>Geen</p>
<p>Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.</p>	<p>Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Zuiderlaantje / Steeg</p>		
<p>Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting.</p>	<p>De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend.</p>	<p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein.</p>

<p>Op pagina 19, onderzoek, laatste alinea staat dat het terrein is omsloten door erfscheidingen (schutting) en voetpad het Zuiderlaantje aan de zuidzijde. Dit klopt niet. Reeds hierom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Er is bovendien geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld</p>	<p>De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. .</p> <p>Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein. Met welke belangen geen rekening is gehouden, wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Hierop wordt niet nader ingegaan.</p>	
<p>In het verleden zijn in het Zuiderlaantje hekken geplaatst op verzoek van omwonenden als gevolg van onveilige situaties die ontstonden doordat brommers/scooters met hoge snelheid door het laantje reden. Het laantje wordt veelvuldig gebruikt door schoolgaande kinderen</p>	<p>Feitelijke overlast is geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p>	<p>Geen</p>
<p>Ad 19. Eigenaar Zuiderlaantje 7 te Sint Pancras</p>		

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats. Het draagt bij aan het lommerrijke karakter wat zo kenmerkend is voor het cultuur historisch gebied waar deze locatie deel vanuit maakt.	Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei 2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei 2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.
De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.	Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.	Geen
Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.	Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.	Geen
18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bij-	De genoemde opmerkingen zijn een constatering	Geen

<p>eenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpschart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	
<p>Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.</p>	<p>Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.</p>	<p>Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrok-</p>	<p>De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds</p>	<p>Geen</p>

kenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen
De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.	Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.	Geen
Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen	Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.	Geen.
Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.	Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie.	Geen

<p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p> <p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpshart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
--	--	--

<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmingsplan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast , afhankelijk qua</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a. aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt</p>	<p>Geen</p>

<p>opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaanden dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^1 kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in</p>	<p>Geen</p>

	het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.	
Parkeren en verkeer		
Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport	Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgeno-	Geen

<p>van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie. Een goede bereikbaarheid van het zuiderlaantje door Vuilnisauto, Brandweer en Ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelsstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>men in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
Woningen detoneren in de omgeving		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2^1 kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmings-</p>	<p>Geen</p>

<p>hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>plannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen. De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inzicht en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p>	<p>Geen</p>

	<p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burenen ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	
<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	Geen
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tui-</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan</p>	Geen

<p>nen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinten. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuinten kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>(NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veronderstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingverzoek worden ingediend.</p>	Geen
Water		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ont-</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende</p>	Geen

werpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.	bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.	
Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsstelsel. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan.	Geen
Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoep in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.	Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen	Geen
Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuld regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015;	Geen

	ECLI:NL:RVS:2015:2921	
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Zuiderlaantje / Steeg		
Ik verwacht zeer veel hinder van een toename van het gebruik van het pad. In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderzocht in hoeverre het pad überhaupt gebruikt mag worden voor de geplande ontsluiting. Op pagina 19, onderzoek, laatste alinea staat dat het terrein is omsloten door erfscheidingen (schutting) en voetpad het Zuiderlaantje aan de zuidzijde. Dit klopt niet. Reeds hierom is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Er is bovendien geen rekening gehouden met mijn belangen. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook niet conform het ontwerp worden vastgesteld	De geprojecteerde woningen aan de Parallelweg worden ontsloten via de Parallelweg op de Fröbelstraat. De inrichting van de Parallelweg en de Fröbelstraat is hiervoor toereikend. De inrichting van het Zuiderlaantje leent zich niet voor ontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling. Het Zuiderlaantje maakt onderdeel uit van een ondergeschikte en kleinschalige ontsluitingsstructuur, geschikt voor voetgangers en fietsers. Dit pad blijft in zijn geheel en gebruik ongewijzigd. . Bewoners rondom het Zuiderlaantje kunnen hiervan wel gebruik maken. Het gebruik als pad is toegestaan in het bestemmingsplan Sint Pancras. Waarom dit overlast tot gevolg heeft wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld. Wat betreft de aanleg van een steeg wordt opgemerkt dat deze gericht is op gebruik door de aanwonende toekomstige bewoners. Niet valt in te zien waarom een dergelijke steeg leidt tot veel	De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein.

	<p>hinder, ook is door reclamant niet aangegeven welke hinder wordt verwacht. Daarnaast is feitelijke overlast geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.</p> <p>De aangehaalde zinssnede op pagina 19 van de toelichting zal worden aangepast aan de feitelijke inrichting van het terrein. Met welke belangen geen rekening is gehouden, wordt door de reclamant niet verder onderbouwd. Hierop wordt niet nader ingegaan.</p>	
In het verleden zijn in het Zuiderlaantje hekken geplaatst op verzoek van omwonenden als gevolg van onveilige situaties die ontstonden doordat brommers/scooters met hoge snelheid door het laantje reden. Het laantje wordt veelvuldig gebruikt door schoolgaande kinderen.	Feitelijke overlast is geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar van handhaving. Indien overlast wordt ervaren, kan dit worden gemeld.	Geen
Ad 20. Eigenaar Parallelweg 28 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Ontwikkeling woonwijk		
Het ontwerpplan ziet op de ontwikkeling van een perceel grond van ca 960 m2 aan de Parallelweg te Sint Pancras.	Dit is een juiste constatering.	Geen
Ter plaatse geldt de bestemming Groen. Hierop mogen geen woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De bestemming Groen past in het groene karakter van de buurt want het wordt gebruikt als natuurgebied, speelterrein en hondenuitlaatplaats.	<p>Dit is een constatering van het thans feitelijk gebruik. Het toegestane gebruik wordt afgeleid uit een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Sint Pancras is ingestemd met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen of een parkeerplaats. Hierdoor is al rekening gehouden met een andere invulling van de locatie. Ook heeft op de locatie in het verleden al bebouwing gestaan.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld om daadwerkelijk te komen tot een invulling voor de woonfunctie.</p>	Geen
In het plan is aangegeven dat de locatie een jaar of 7 braak ligt. Dit is niet juist. Want op 29 mei	Wij zullen de tekst hierop aanpassen.	Blz 7 van de toelichting; de laatste zin wordt aangepast aan het feit dat via publicatie op 29 mei

<p>2006 is gepubliceerd dat de kerk zal worden gesloopt.</p>		<p>2006 is aangegeven dat de kerk wordt gesloopt.</p>
<p>De 6 woningen komen in de directe omgeving van mijn huis te staan. Dit heeft grote invloed op de omgeving en mijn perceel in het bijzonder, zonder dat rekening is gehouden met mijn belangen.</p>	<p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	<p>Geen</p>
<p>Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	<p>Geen</p>
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>

via CPO zes woningen realiseren.		
Tijdens de infoavond werd het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat voorziet in twee blokjes van drie woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan nog gedeeltelijk worden aangepast voordat de bouw kan starten.	Het is een juiste constatering dat het bestemmingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen van twee blokjes van drie woningen, moet worden aangepast. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. In aansluiting op de informatieavond is de bestemmingsplanprocedure gestart, waardoor een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.	Geen
Tijdens bewonersavond hebben wij onze bezwaren geuit. Wij werden daarna onaangenaam verrast door het krantenartikel. Hierin wordt een eenzijdig beeld geschetst en strookt niet met het behartigen van de belangen van burgers. Dit is niet conform het bestuursakkoord.	Als gemeente hebben wij geen invloed op de verslaglegging in de krant. Overigens heeft dit punt geen verdere relatie met de inhoud van het bestemmingsplan.	Geen
Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.	De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.	Geen
Aantasting woon- en leefklimaat		
De geplande ontwikkeling tast het goede woon- en leefklimaat van mij en andere omwonenden aan.	Constatering die nader wordt toegelicht in onderstaande punten	Geen
Meer mensen zorgt voor geluidsoverlast. Ook wordt de veiligheid van de buurt aangetast. Zeker ook door de geplande achterom naar de bebouwingen in de achtertuinen.	Mogelijke toekomstige overlast en onveilige situaties in de buurt is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Wanneer hiervan daadwerkelijk sprake is, kan hiervan melding worden gemaakt bij de daarvoor aangewezen instantie (zoals politie of gemeente).	Geen

<p>De nieuwe bewoners hebben direct uitzicht op de omliggende tuinen en woonhuizen van omwonenden. Dit brengt verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden en mijzelf met zich mee.</p>	<p>Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving Parallelweg laat een krappe, strakke bebouwing zien in dit gebied. Ook is dit perceel grond al in het verleden bebouwd geweest met een kerk. Daarnaast is in het bestemmingsplan Sint Pancras al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de locatie naar een woonlocatie. Voorgaande maakt dat de transformatie van de feitelijke groene locatie naar een woonlocatie niet leidt tot een verregaande inbreuk op de privacy van omwonenden.</p>	<p>Geen</p>
<p>Een zestal nieuwe woningen erbij zal bovendien leiden tot waardevermindering van mijn onroerend goed. Ik zal voortaan tegen een blok huizen aan kijken in plaats van het huidige groene stukje groen</p>	<p>Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Op basis van een ingediend verzoek tot planschade zal worden beoordeeld in of daadwerkelijk schade worden geleden die valt buiten het normaal maatschappelijk risico.</p>	<p>Geen.</p>
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnoliaaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>De Bovenweg is gevaarlijk voor kinderen om over te steken. Er is geen handhaving. Toegestaan is 30 km per uur. Na herstructurering van de weg heeft dit niet geleid tot vermindering van de snelheid. Het is onverantwoordelijk om kinderen zonder begeleiding over te laten steken.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>Wij hebben geen ruimtelijke instrumenten om dit te regelen in een bestemmingsplan. Voor snelheids-overtredingen is de politie het bevoegd orgaan</p>	<p>Geen</p>

<p>In de structuurvisie wordt genoemd dat er behoefte is aan een aantrekkelijke veilige woonomgeving. Om het aantrekkelijk te houden is voor de allerjongsten blijvend behoefte aan goede en kwaliteitsrijke speelgebieden.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden om elders te gaan wonen in Sint Pancras, zoals het dorpspart het IKC terrein, de westrand.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelgebied gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p> <p>De genoemde plannen bevinden zich in ontwikkelingsfase. Het is nog niet duidelijk wanneer en/of deze woningen sowieso worden gebouwd. De nieuwe 6 woningen aan de Parallelweg worden in CPO gebouwd. Dit zijn bepaalde type woningen waar grote behoefte c.q. vraag naar is voor beginnende kopers</p> <p>Zie hiervoor de in de bovenstaande beantwoording, de tweede alinea.</p>	
<p>Door deze ontwikkeling zal het ter plaatse veel drukker worden. Er komen letterlijk diverse gezinnen bij. De nieuwe bewoners zijn jonge, enthousiaste Pancrassers. Het is dus de intentie om mogelijkheden te creëren voor starters in Sint Pancras. In het bestemmingsplan is geen beperking opgenomen op grond waarvan anderen dan starters en/of Pancrassers de woningen mogen bewonen.</p>	<p>Mogelijke toekomstige overlast is geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.</p> <p>Er is (grote) behoefte aan woningen voor jonge mensen. Doordat de woningen in CPO worden gebouwd is het mogelijk voor beginnende kopers om een woning te bouwen.</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke instrumenten beschikbaar om woningbouw voor een specifieke doelgroep vast te leggen, hier toe is geen ruimtelijke noodzaak. Wel is het zo dat het type woningen dat mag worden gebouwd op basis van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot aantrekkelijke woningbouw voor beginnende kopers op de woningmarkt. In die zin wordt de bedoelde doelgroep door het bestemmingsplan gefaciliteerd.</p>	Geen
<p>Een opmerking over een groep jonge enthousiaste bewoners hoort niet thuis in een bestemmings-</p>	<p>De toelichting van een bestemmingsplan is een <u>niet</u> juridisch document. In de toelichting wordt o.a.</p>	Geen

<p>plan. De nieuwe bewoners zijn ook zo gepresenteerd. Los van het feit dat het voorbarig was om de nieuwe bewoners al te presenteren, zetten de omwonenden tevens hun vraagtekens bij de keuze van jonge starters ipv ouderen of gezinnen/doorstromers. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en het genomen besluit van 21.1.2014. Daarnaast is geen beperking opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Jonge mensen zijn niet honkvast, afhankelijk qua opleiding en werk zullen zij een plek kiezen die past bij hun leefomgeving. De banen in Sint Pancras e.o. liggen niet voor het oprapen. De woningen van stichting WOEL zijn doortrek woningen voor jongeren en starters die geen affiniteit met de buurt hebben. Zij hebben een andere focus.</p> <p>Rondom de Ark hebben we te maken met vergrijzing. Een zestal woningen bouwen voor een groep jonge mensen lijkt dan ook niet vanzelfsprekend. Uit het ontwerpbestemming Regionale woonvisie staat dat Langedijk de komende tijd steeds meer te maken krijgt met vergrijzing.</p>	<p>aangegeven hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en welke onderzoeken hiervoor zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft, los van de rol van de gemeente, veel overleg en afstemming plaatsgevonden. Deze afstemming heeft geleid tot het oprichten van de kopersvereniging De Ark, die op de woningmarkt hetzelfde doel nastreeft. Namelijk het kunnen kopen van een betaalbare woning. Dit doel is vertaald naar het bouwen van 2 blokken van 3 rijenwoningen op de locatie De Ark. In het bestemmingsplan wordt, zoals blijkt uit gemeentelijke besluiten, deze voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk gemaakt. De opgenomen tekst in de toelichting geeft inzicht in de gang van zaken, maar doet ruimtelijk verder niet ter zake. Om die reden is dit punt verder ook niet uitgewerkt in het bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p> <p>Reclamant maakt niet duidelijk wat zijn opmerking is en in hoeverre dit zijn belang raakt.</p>	
<p>De toegestane hoogte van de woningen zorgt voor een beperking van de bezonning van de omliggende percelen. Voor de ene locatie geldt dat in de periode april – oktober de zon tegengehouden door een blok huizen van 10 m. Voor andere locaties geldt dat de zon in de herfst- en wintermaand</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen</p>	<p>Geen</p>

<p>den dan wel in de periode najaar t/m voorjaar de zon wordt tegengehouden door een blok huizen van 10 m hoog.</p>	<p>erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2^e kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>Door de realisatie van 6 rijenwoningen wordt invulling gegeven aan de locatie De Ark. Door de invulling zal de bezonning op de aangrenzende percelen enigszins worden beperkt. Deze beperking leidt echter niet tot onaanvaardbare beperking van het leef- en woongenot van omwonenden. Reeds op basis van het bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing. Gezien de voorzienbaarheid van de transformatie naar een woonlocatie is geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het aangrenzende woon- en leefklimaat.</p>	
<p>Parkeren en verkeer</p>		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden ge-</p>	<p>Geen</p>

	bruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.	
Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p> <p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>De woning aan de Benedenweg 248 heeft een garage aan de woning die uitkomt op het Zuiderlaantje. Zij hebben ook recht op extra parkeerruimte.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p> <p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op</p>	Geen

<p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aan genomen.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
<p>Woningen detoneren in de omgeving</p>		
<p>De woningen die op de te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd, mogen 10 meter hoog worden. Ook mogen de woningen in de voortuin een overkapping met een bouwhoogte van 3 m hoog bouwen. Dit past niet in de structuur van de buurt. De geplande woningen zullen detoneren in de omgeving. Daarbij maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ook de tuinen behorende bij de woningen behoorlijk vol te bouwen. Het groene karakter komt hiermee volledig te vervallen.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m¹ voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Initiatiefnemers van bouwplannen mogen erop vertrouwen dat deze algemene maatvoering voor een ieder geldt. Concreet betekent dit dat elke 2¹ kapwoning en rijwoning mag worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10,5 m. Uiteraard is er in de directe omgeving sprake van een gevarieerd straatbeeld, maar dit feitelijke beeld doet niets af aan de toegestane rechten op basis van een geldend bestemmingsplan.</p> <p>De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van de voorgenomen woningen. Aan de voorzijde van een woning mag een erker worden gebouwd, als is voldaan aan de regels voor het bouwen in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast is het mogelijk, na het voeren van een procedure, om een overkapping van 10 m² in het verlengde van of achter de voorzijde van de woning te bouwen.</p>	<p>Geen</p>

	<p>De overkapping mag niet voor de voorzijde van de woning uitsteken. Hiermee is de locatie van een overkapping erg beperkt en zijn de bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' gering. De groene uitstraling van voortuinen wordt op deze wijze gestimuleerd.</p>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan worden geen beperkingen opgelegd voor het plaatsen van dakkapellen. Het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde is niet wenselijk. De directe omwoners hebben hierdoor meer inkijk en geen privacy meer.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is voor dakkapellen een algemene regeling opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd. Dit betekent dat ook de omwonenden van de locatie De Ark, mits is voldaan aan de gestelde regels, een dakkapel mogen plaatsen.</p> <p>Verwezen wordt naar artikel 7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. In dit artikel staat onder welke voorwaarden er een dakkapel aan de voorzijde mag worden gebouwd.</p> <p>Het recht op privacy is geen concreet recht, maar een onderdeel van de te maken belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om privacy in ruime zin, zodat het gehele perceel (de woning en de omliggende gronden) bij de afweging betrokken dient te worden. Het afwegingskader betreft de vraag of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Gezien het feit dat alle woningen in de omgeving van de locatie De Ark dezelfde planologische mogelijkheden hebben, is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast is het zo dat bescherming van privacy tussen burens ook privaatrechtelijk is geregeld in het Burenrecht. Algemeen geldt dat een eigenaar van een erf niet op onrechtmatige wijze aan de eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen. Het plaatsen van een dakkapel leidt hier niet toe.</p>	<p>Geen</p>

<p>De woningen die op te ontwikkelen grond mogen worden gerealiseerd dienen te passen in het cultuurhistorische deel van Sint Pancras. De woningen die de locatie De Ark omgeven, zijn langs de Frobelsstraat villa's van één verdieping, langs de Bovenweg huizen van twee verdiepingen en langs het Zuiderlaantje twee woningen 2¹ kap en langs de Parallelweg een woning 2¹ kap. Het realiseren van een zestal woningen zal het ruimtelijk effect teniet doen en past hiermee niet in de omgeving.</p>	<p>In de algemene plansystematiek (geldend ruimtelijke beleid) is een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10,5 m1 voor 2¹ kapwoningen en rijenwoningen opgenomen. Dit is in alle bestemmingsplannen doorgevoerd en door de raad bekrachtigd.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij deze beoogde woningen passen in de omgeving. Aan de Parallelweg is een verscheidenheid aan diverse type woningen te zien, zoals een 2¹ kap, vrijstaande woningen en ook een blokje van drie woningen. Het gestelde dat het realiseren van een zestal woningen het ruimtelijk effect teniet doen en niet past in de omgeving is dan ook een veronderstelling.</p>	<p>Geen</p>
<p>De tekening van het ontwerp bestemmingsplan lijkt geen goed beeld van de voorgenomen plannen. De grootte van bebouwing en locatie en tuinen lijkt te krap bemeten. De exacte grootte van de 2 bouwvlakken is niet direct af te leiden uit het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen geïnformeerd worden over de afmeting van het bouwvlak. Het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken krijgt een gezamenlijke opp. van ca 60 m2. Het gemiddelde vloeropp van ééngezinshuizen is in Noord-Holland 125 m2, zie art CBS uit 2013, tweederde van alle woningen eengezinshuizen. Dit houdt in dat er 600 m2 overblijft voor 6 voortuinen om te parkeren en zes achtertuinten. Dit is totaal 97,5 m2 per woning. Er komt ook nog een zogenaamde achterom/steeg, waardoor de oppervlak voor de voortuin en/of achtertuinten kleiner wordt en deze tuinen dus ook nog bijna volledig volgebouwd mogen worden. Dit komt over als zeer gering en benauwd en komt de leefbaarheid niet te goede.</p>	<p>Voor de exacte maatvoering verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl. De digitale versie is leidend voor een bestemmingsplan (NL.IMRO.0416.BPSP2012part003-on01).</p> <p>De kopersvereniging heeft gezamenlijk besloten op welke wijze zij invulling wil geven aan de locatie De Ark en welk type woningen wordt beoogd. Met het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft de gemeente ingestemd op 23 januari 2018. De overweging in het besluit was dat: "gelet op de stedenbouwkundige structuur ter plekke, worden verschijningsvorm en woningaantal acceptabel en inpasbaar geacht".</p>	<p>Geen</p>
<p>Op pag 11 van het ontwerpbestemmingsplan is</p>	<p>Het mogelijk op de stoep parkeren is een veron-</p>	<p>Geen</p>

<p>een stoep getekend. Een stoep is sterk uitnodigend voor bezoeker en bewoners om op de stoep te parkeren. Dit gezien het tekort aan parkeerplaatsen en zoals nu ook gebeurt in de Frobelstraat. Volgens ons is dit niet toegestaan, maar door de gemeente wordt niet gehandhaafd. Dit is wel noodzakelijk want het komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid niet ten goede. Een stoep heeft tot gevolg dat de afstand tussen de nieuwe woningen en huizen direct er tegenover nog krappert wordt waardoor het voor bewoners lastiger wordt om met de auto hun erf af te komen.</p>	<p>derstelling en niet onderbouwd. Overigens is op pag 11 geen stoep getekend.</p> <p>Handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p>	
<p>Water</p>		
<p>Er zijn reeds problemen met de afvoer van het water ter plaatse. De ontwikkeling van een zestal woningen zal dit nog erger maken. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.</p>	<p>Bestaande problemen en mogelijke problemen in de toekomst met de waterafvoer is ruimtelijk niet relevant en zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet worden behandeld. In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor toegestane functie(s) en toegestane bouwwerken. Wateroverlast is een feitelijke kwestie. Indien sprake is van wateroverlast kan dit worden gemeld bij de beherende instantie.</p>	<p>Geen</p>
<p>Het huidige riolsysteem van het Zuiderlaantje en de Parallelweg is aangesloten op het rioolwaterzuiveringsysteem. Op het huidige riolsysteem is zowel regenwater als rioolwater op een rioolbuis van 20 cm aangesloten.</p>	<p>Wij nemen dit voor kennisgeving aan.</p>	<p>Geen</p>
<p>Bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur blijft er af en toe een laag water tot aan de stoep in het Zuiderlaantje staan, dat traag wordt afgevoerd via het huidige riolsysteem. Dit gaat gepaard met veel geborrel in wasbakken en toiletten. Het regenwater loopt bij hevige regenval 20 – 30 mm per 24 uur vanuit de Parallelweg richting het Zuiderlaantje. De Parallelweg ligt 5 cm hoger.</p>	<p>Deze opmerkingen zijn ruimtelijk niet relevant voor dit bestemming, wij zullen dit dan ook voor kennisgeving aannemen</p>	<p>Geen</p>

Bij deze hevige regenval wordt via een Overstort welke zich op de Benedenweg bevindt vervuild regenwater op de Gedempte Veert geloosd. Indien er 6 nieuwe woningen aan de Parallelweg op het riool wordt aangesloten, kan dit tot problemen leiden voor de afvoer aan het Zuiderlaantje. De mening van het HHNK in de email dd 26.3.2018 is niet gestoeld op kennis van de problemen aan het Zuiderlaantje.	Deze opmerking zijn ruimtelijke niet relevant voor dit bestemmingsplan, verwezen worden naar de eerdere beantwoording. De reactie van het HHNK heeft betrekking op mogelijke watercompensatie, als gevolg van het aanbrengen van verharding in het plangebied. In dit geval is hiervan geen sprake.	Geen
Ladder duurzame verstedelijking		
Ten onrechte is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet iedere vorm van woningbouw wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval lijkt het erop dat wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers een nieuwe relatief grote ontwikkeling in een rustige groene omgeving, er dient dus wel aan de Ladder te worden getoetst.	Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Indien er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd, is een laddertoets zoals bedoeld in artikel 3.2.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening niet aan de orde. Verwezen wordt naar ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921	Geen
Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, hiervan is geen sprake.	Het opgestelde bestemmingsplan is erop gericht om te onderbouwen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toetsing aan de omgevingsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door middel van CPO. Alle woningen zijn voorzien van een kopende partij, gezamenlijk wordt het plan- en bouwproces vormgegeven. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de voorgenomen bouw van 2 blokken van 3 woningen.	Geen
Ad 21. Voorzitter Dorpsplatform Dorpsplatform Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Communicatie ontwikkeling woonwijk met de omwonenden		

<p>Sinds 2014 hebben bewoners gereageerd op de plannen. In diverse gesprekken is aangegeven dat bewoners in gesprek te willen komen met de gemeente over een mogelijke invulling van de locatie. In de brief van 7.11.2014 staat dat in overleg met buurtbewoners en gemeente de nodige vervolgstappen moeten worden gezet. Hieraan is geen gehoor gegeven. Tijdens de infoavond van 6.6.2018 werd het plan als voldongen feit gepresenteerd.</p>	<p>Tijdens de infoavond is aangegeven dat sprake is van een voorgenomen ontwikkeling. Tegen deze ontwikkeling kan een zienswijze worden ingediend. In casu is geen sprake van een voldongen feit van het plan, maar een om op het plan te reageren. De raad van Langedijk stelt het bestemmingsplan vast, daarna staat nog hoger beroep open bij de Raad van State. Als de Raad van State uitspraak heeft gedaan, dan is pas sprake van een onherroepelijk plan.</p>	<p>Geen</p>
<p>18.4.2018 is door een ambtenaar tijdens een bijeenkomst van het dorpsplatform aangegeven dat er nog geen ontwikkelingen waren voor deze locatie. Er was al eerder info bekend bij de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op 21.1.2014 is besloten op verzoek van stichting Woel locatie de Ark aan te merken als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van 6 woningen; • Op 23.1.2018 is besloten een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze locatie; • De gemeente is voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijke bouwrijpe kavels worden uitgegeven o.a. IKC, Westrand. Dit wordt genoemd in de Structuurvisie 2012-2030. Ook het dorpshart van Sint Pancras is in ontwikkeling; • De parkeerheffing is verleend bij besluit van 23.01.2018. Dit besluit komt niet voor op de openbare besluitenlijst van het college; • 14.2.2018 is handtekening gezet onder mantelovereenkomst. De kopersvereniging gaat via CPO zes woningen realiseren. 	<p>De genoemde opmerkingen zijn een constatering van de feitelijke gang van zaken. Deze opmerkingen zijn overigens niet relevant voor de ruimtelijke kaders van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook niet nader ingegaan op de genoemde opmerkingen.</p>	<p>Geen</p>
<p>Uit de website van de gemeente blijkt dat bewoners worden geïnformeerd over het bestaan van dorpsplatforms, met als doel burgerparticipatie te bevorderen.</p> <p>Dorpsplatforms dienen goed geïnformeerd zijn</p>	<p>De gemeente betreurt het dat het dorpsplatform zich onvoldoende geïnformeerd acht en onderschrijft het belang van een goede informatievoorziening en afstemming met zowel dorpsplatforms als bewoners.</p>	<p>Geen</p>

<p>door hun contact met de verschillende instanties en zodat zij daardoor kunnen zorgdragen voor een goede afstemming.</p> <p>Het Dorpsplatform verwacht dan ook goed geïnformeerd te worden door de Gemeente en betrokkenheid. Dat had in een veel eerder stadium gekund .</p>	<p>In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is de wettelijke procedure gestart met de ter inzage legging van een ontwerpplan. In ieder heeft hierop een zienswijze kunnen indienen. Van deze mogelijkheid heeft het dorpsplatform gebruik gemaakt.</p>	
<p>Er heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden. Dat geeft de omwoners geen gevoel van betrokkenheid. Er wordt vanuit gegaan dat gehoor wordt gegeven aan de bezwaren.</p>	<p>De inspraakprocedure aangaande de ontwikkeling van de locatie tot een woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Sint Pancras 2012. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Ten tijde van de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan Sint Pancras is geen reactie ontvangen op de mogelijkheid om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Tegen deze achtergrond is rechtsreeks gestart met de wettelijke procedure, het ter inzage leggen van een ontwerpplan.</p>	Geen
<p>Aantasting woon- en leefklimaat</p>		
<p>Het groen van het perceel zal met deze ontwikkeling volledig komen te vervallen.</p> <p>De speelgelegenheden voor kinderen is in de omgeving minimaal. Het niet behouden van de groenbestemming is in tegenstelling tot het speelplaatsbeleid in het gebied van het IKC terrein, het gebied van de Magnolialaan en het gebied de Koningsspil.</p> <p>Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het verlies aan groen elders worden gecompenseerd gaat worden in de omgeving. Het aspect groen krijgt weinig aandacht in het plan. Dit past niet in de visie van de gemeente.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>De speelgelegenheid zal voor een deel verloren gaan, door de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Als compensatie voor het verloren gaan van speelruimte zal de gemeente het overgebleven speelterreintje gaan herinrichten, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen

Parkeren en verkeer		
<p>Meer mensen betekent meer auto's en daarmee samenhangend negatieve gevolgen voor het verkeer en parkeren in de wijk. Het groen van de te ontwikkelen grond zal verdwijnen, maar ook een deel van de huidige speelterrein ter realisatie van 3 parkeerplekken. Dit doet de groene omgeving geen goed, terwijl de meeste bewoners nu juist voor deze locatie hebben gekozen vanwege het groene en open karakter van de buurt.</p>	<p>Reeds op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan Sint Pancras is voorgenomen om de locatie te transformeren naar een woonlocatie. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op dit punt is tegen het bestemmingsplan Sint Pancras geen zienswijze of beroep ingediend. Daarnaast is de locatie in het verdere verleden ingevuld geweest met bebouwing.</p> <p>In het bestemmingsplan Sint Pancras is de locatie De Ark en het speelveldje bestemd voor 'Groen'. Op basis van de regels mogen deze gronden gebruikt worden voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook wordt verstaan het parkeren. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan. Om enigszins tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden zal herinrichting van het overgebleven speelterreintje plaatsvinden, waarbij wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering.</p>	Geen
<p>Tijdens de voorlichtingsavond werd overigens opgemerkt door de dorpswethouder dat die 3 nieuwe parkeerplekken niet zouden worden afgesnoept van het speelterrein en er voor deze parkeerplekken een andere oplossing bedacht zou gaan worden.</p>	<p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	Geen
<p>Een zestal woningen betekent 6 openbare parkeerplekken die erbij dienen te komen (6 woningen x 1,9 = 12 parkeerplekken waarbij er 6 stuks op eigen erf komen). Op grond van het rapport van Sweco dienen er 10 parkeerplekken te komen. Hiervoor heeft uw college ontheffing voor verleend. Dit is overigens gebeurd zonder overleg met omwonenden. Parkeeronderzoek is beperkt uitgevoerd. Dit heeft zich alleen geconcentreerd op de Parallelweg, het stuk tussen het Zuiderlaantje en Frobelsstraat.</p>	<p>Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden op verschillende piekmomenten van de dag door een deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 3 opgenomen in toelichting in het bestemmingsplan. Het Zuiderlaantje is hier ook in meegenomen.</p>	Geen

<p>Op de Frobelsstraat wordt regelmatig op de stoep geparkeerd. Dit is niet toegestaan maar er wordt niet gehandhaafd. De verwachting is dat dit ook zal gebeuren op deze locatie.</p> <p>Overloop vanuit de Benedenweg. De parkeermogelijkheden zijn daar slecht. Er wordt regelmatig geparkeerd in de Fröbelstraat wat voor aanliggende woningen voor overlast zorgt. Een goede bereikbaarheid voor vuilnisauto, brandweer en ambulance komt hiermee in gevaar.</p> <p>Overloop van de Bovenweg, daar mag langs de weg niet worden geparkeerd.</p>	<p>Bij nieuwbouw wordt gekeken naar de parkeereis zoals die is opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid. Een bestaande, strijdige situatie staat hier los van. Ook handhaving staat los van het bestemmingsplan. Indien dit aan de orde is, kan een handhavingsverzoek worden ingediend.</p> <p>Een ieder heeft het recht om zijn auto in het openbaar gebied te parkeren. Omdat het hier een bestaande situatie betreft, wordt in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hier niet nader op in gegaan. Het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt enkel de benodigde parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	
--	--	--

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	
Aanpassing	Toelichting
<p>Paragraaf 3.2, subparagraaf 3.2.1 wordt aangevuld met de laatste stand van zaken van lopende / afgeronde archeologisch onderzoek.</p>	<p>Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was het archeologisch onderzoek nog niet afgerond. In het ontwerpplan is dan ook een archeologische dubbelbestemming opgenomen, ter bescherming van de (mogelijke) archeologische waarden. De laatste stand van zaken aangaande het archeologisch onderzoek wordt in het vast te stellen plan verwerkt.</p>
<p>Paragraaf 5.2, onderdeel Tervisielegging, wordt aangevuld met de reactienota.</p>	<p>In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn overlegreacties en zienswijzen binnengekomen. Deze zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Dit is terug te vinden in de Reactienota.</p>
<p>Artikel 4, lid 4.2 onder d3; de oppervlaktebepaling en de maatvoering voor overkappingen wordt verplaatst naar artikel 4, lid 4.2 onder c.</p>	<p>Overkappingen zijn opgenomen in de regeling voor bijbehorende bouwwerken. Het is logischer om alle van toepassing zijnde regels op één plek op te nemen. Inhoudelijk vindt geen wijziging van rechten plaats.</p>

Artikel 4, lid 4.2 onder d4; de regeling wordt geschrapt.

De plaatsbepaling van overkappingen wordt gereguleerd via artikel 4, lid 4.2 onder c1.