



gemeente Langedijk

Ramdhani Vastgoed
De heer R. Ramdhani
Heidelberg 18
7621 BN BORNE

Datum
Afdeling/team
Uw brief/nummer
Inlichtingen bij
Onderwerp
Bijlage(n)

13 april 2021
BP/Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu

verzonden op: 23 april 2021

Mevr. M. Smit
Woningen achter Bovenweg 1 Sint Pancras

POSTADRES

Postbus 15
1723 ZG

Noord-Scharwoude

BEZOEKADRES

Bosgroet 2
Zuid-Scharwoude

TELEFOON

(0226) 33 44 33

TELEFAX

(0226) 31 75 56

WHATSAPP

06 36 44 99 77

SITE

www.gemeentelangedijk.nl

BANKRELATIE

Bank Ned. Gemeenten
NL18BNGH0285004751
BIC: BNGH NL 2G

Bij uw antwoord graag
datum en nummer vermelden.



Geachte heer Ramdhani,

Inleiding

Op 15 februari 2021 heeft u met wethouder A. Jongenelen en mevrouw M. Smit een oriënterend gesprek gevoerd over een mogelijk woningbouwplan achter Bovenweg 1 te Sint Pancras. Het beoogde plan voorziet in 10 levensloopbestendige woningen die u via de Domeynen wilt ontsluiten. Na intern beraad zijn wij van mening dat de beoogde woningbouwlocatie zoals u die voor ogen heeft in ruimtelijke zin geen gewenste toevoeging is voor Sint Pancras. Hieronder zijn de argumenten weergegeven die hieraan ten grondslag liggen.

Rijksbeleid

Op basis van het rijksbeleid 'Behoud door ontwikkeling' heeft de gemeente haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid op gemeentelijk niveau uitgewerkt. Aspecten van dit beleid zijn terug te vinden in de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2030, de gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk 2011 en daarnaast ook in de gemeentelijke Welstandsnota. Algemeen gesteld streeft de gemeente voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit naar behoud en mogelijk versterken van de (nog) aanwezige cultuurhistorische waarden. Tegen deze achtergrond heeft de gemeenteraad onder meer de Beleidsnotitie Cultuurhistorie gemeente Langedijk en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Dit beleid is verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012. Zo zijn er archeologische dubbelbestemmingen opgenomen en komt ook de bestemming 'Tuin-Geestgronden' voort uit de gedachte van het streven naar behoud en mogelijk versterken van de (nog) aanwezige cultuurhistorische waarden.

Bestemmingsplan en ruimtelijk beleid

Bestemmingsplan

Het achterste deel van de Bovenweg 1 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Sint Pancras 2012". Ter plaatse geldt de bestemming "Tuin-Geestgronden". Op deze gronden is het niet mogelijk woningen te bouwen. Deze grond maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waarden van Sint Pancras. Juist op deze plek is de 'strandwal' met daarachter de 'geestgrond' wat cultuurhistorisch zo specifiek is voor Sint Pancras, behouden gebleven. Doordat er nog zo weinig van deze ongeroerde cultuurhistorische gronden resteert, willen we deze grond 'in tact' laten.

Bouwen in de tweede lijn

De beleidsnotitie "Wonen langs de Lange Dijk" is opgesteld om versoepelingen door te voeren met betrekking tot bouwen in de tweede lijn voor wat betreft bestaande kooisluizen. Voor het perceel

aan de Bovenweg 1 geldt dit niet, aangezien het hier gaat om een onbebouwd perceel. Overigens zijn de regels voortkomend uit de beleidsnotitie opgenomen in het bestemmingsplan Sint Pancras.

Gelijkheidsbeginsel

Wij hebben in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin gekeken naar locaties die wel zijn bebouwd op deze zogenaamde 'geestgronden'. In zijn algemeenheid geldt dat het 'uitleggebied' ten oosten van de Bovenweg al ver vóór 2000 is bebouwd. Toentertijd was geen sprake van behoud van cultuurhistorische gronden. Ook hebben we gekeken naar bebouwing die wel is toegestaan op deze geestgronden. Zoals in uw voorbeeld van het appartementengebouw De Domeijnen gold dat deze grond al was geroerd omdat er een pand heeft gestaan. Voor de bouwwerken die na vaststelling van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd geldt over het algemeen dat op die plekken reeds bebouwing heeft gestaan. Door roering van die gronden zijn de bewuste cultuurhistorische gronden verdwenen. (Denk hierbij aan de locaties Boeterslaan, 't Vennetje).


Resumé

Uw verzoek voor het realiseren van woningen op de locatie achter de Bovenweg 1 is in strijd met de Structuurvisie en de beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk en het bestemmingsplan Sint Pancras. Tevens hebben we gekeken naar de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. Er is sprake van cultuurhistorische waardevolle grond én sprake van bouwen in de tweede lijn voor de beoogde woningen. Daarnaast zijn er géén vergelijkbare situaties in Sint Pancras waaraan wel medewerking is verleend. Wij zijn derhalve tot de (weloverwogen) slotsom gekomen om geen medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Tenslotte

Wij kunnen begrijpen dat dit bericht teleurstellend voor u is. Toch hopen wij dat u begrip heeft voor onze conclusie op uw verzoek.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,



M. Zuurbier
Afdelingsmanager Ruimte