

Heidelberg 18
7621 BN Borne
0610 933 477
robert@ramdhanivastgoed.nl
www.ramdhanivastgoed.nl
KvK-nummer 61606030
BTW-nummer NL002064399B56

Gemeente Langedijk
Wethouder A.G.W. Jongenelen
Via E-mail

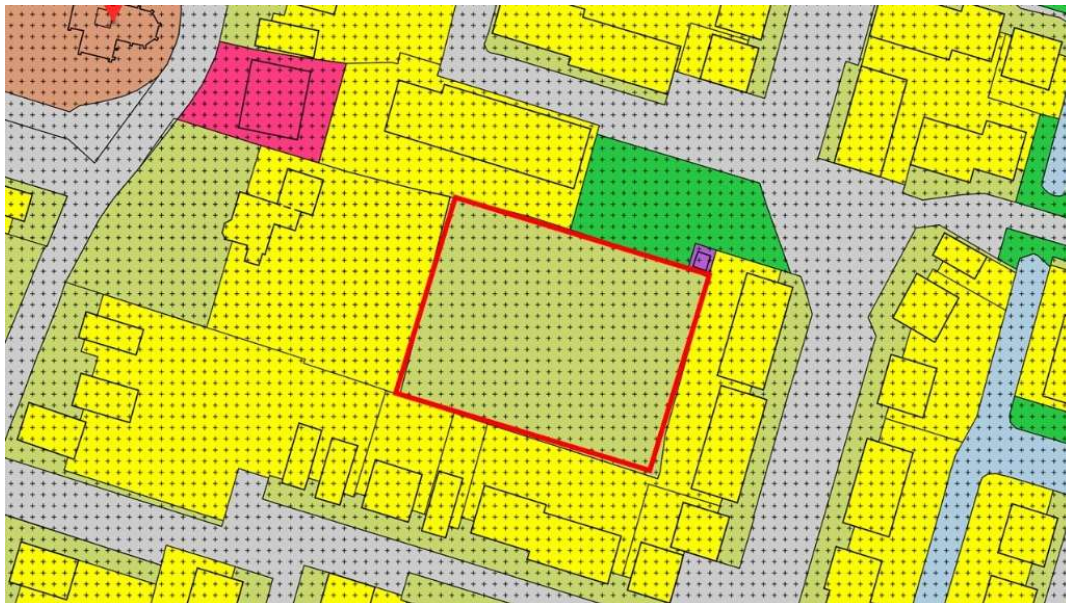
Borne, 18 februari 2021

Onderwerp: Nieuwbouw van circa 10 levensloopbestendige woningen.

Geachte heer Jongenelen,

Refererend aan ons gesprek op 15 februari 2021 betreffende de medewerking voor de bouw van 10 levensloopbestendige woningen op de in rood omlijnde locatie in figuur 1, doen wij u hierbij de in het gesprek aangedragen argumenten toekomen. In dat gesprek hebben wij u verzocht om medewerking aan het herzien van het ter plaatse geldende bestemmingsplan waardoor de bouw van deze woningen mogelijk wordt.

Met deze ontwikkeling beogen wij in de dorpskern van Sint Pancras een antwoord te geven op de grote vraag naar levensloopbestendige woningen voor de oudere doelgroep. De locatie is nu in gebruik als achtertuin bij de woning Bovenweg 1 in Sint Pancras en is vanaf het openbaar gebied nauwelijks zichtbaar.



Figuur 1

Argumenten

In ons overleg hebben wij de volgende argumenten naar voren gebracht.

- Het plan beoogt het terugdringen van het woningtekort voor een groeiende groep ouderen die nu nauwelijks een geschikte woning kunnen vinden. Daarvoor verwijzen we naar de memo van het college aan de raad van 10 november 2020: volgens deze memo is de woningbehoefte groot in gemeente Langedijk, net als de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Oplossingen worden nu al gezocht buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast verwijzen we naar het rapport van Companen;
- De onderhavige locatie en het voorgestane woningprogramma voldoen aan de kaders van de ladder duurzame verstedelijking. De ladder zegt dat voor bouwmogelijkheden vooral gezocht moet worden in het bestaand stedelijk gebied. De onderhavige locatie en het beoogde woningbouwprogramma voldoen hier volledig aan;
- Het woningprogramma kan een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste woningdifferentiatie op buurniveau;
- Door het plan wordt de doorstroming bevorderd waardoor bestaande woningen weer beschikbaar komen voor gezinnen die nu op de bestaande woningmarkt geen geschikte woning kunnen vinden;
- Het draagt zorg voor de verbetering van de leefbaarheid op buurniveau;
- Invulling geven aan de wensen en het beleid dat de gemeente Langedijk heeft vastgelegd in de door de raad vastgestelde woonvisie.

Aanvullende argumenten

Kwalitatief bouwen

Behoudens voornoemde argumenten is een belangrijk argument dat we hebben aangevoerd betreft het feit dat er behoudens een enorme woningbehoefte tevens ingespeeld moet worden op de vraagstukken van deze tijd zoals de energietransitie, duurzaamheid en milieuvriendelijk bouwen en ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan wordt daaraan een bijdrage geleverd.



Referentiebeeld Dijkershof in Borne

Het plangebied wordt ontsloten op Domeynen. Dit gaat niet ten koste van de bestaande openbare speelruimte. Het openbaar groen dat wordt ingeleverd ten behoeve van de ontsluiting zal op het perceel waarop de nieuwbouwontwikkeling plaatsvindt worden gecompenseerd.

Geestgronden

De Woonstichting Langedijk is in de gelegenheid gesteld om een plan op te stellen voor deze locatie. Volgens de directeur van Woonstichting Langedijk zijn de plannen niet doorgezet uitsluitend en alleen vanwege de grote drukte met andere plannen. Het argument dat het bestemmingsplan niet gewijzigd kan worden om ons plan van circa 10 levensloopbestendige woningen mogelijk te maken omdat deze op Geestgronden komen te staan is daarmee naar onze indruk niet valide.

Ten aanzien van de cultuurhistorische betekenis van "geestgronden" willen wij graag verwijzen naar een uitgave van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Cultuur Onderwijs en Wetenschappen¹, genaamd "Geesten van Holland" met als ondertitel "een herinventarisatie van oudere en jongere cultuurgronden op de strandwallen van Noord- en Zuid-Holland". Korthedshalve willen we voor de inhoud naar dit rapport verwijzen. In dit rapport wordt de actuele stand van kennis met betrekking tot het nederzettingsgeografisch fenomeen "geesten" gepresenteerd evenals een herinventarisatie van deze oude complexenlandbouwgrond op de strandwallen van Noord- en Zuid-Holland. In het rapport zijn 3 categorieën geesten onderscheiden:

- Dorpsgeesten, nederzettingen met een geconcentreerde bebouwing vaak inclusief een kerk;
- Geestnederzettingen, grotere bijbehorende structuren met een verspreide bebouwing, soms gecombineerd met een dorpsgeest
- Ontginningsgeesten in laagland of in nollengrond (lage duintjes)

Bijna alle geesten zijn in de loop van de tijd ofwel bebouwd geraakt of vergraven en omgezet in bollenland. In totaal heeft de herinventarisatie 70 geesten opgeleverd, waarvan 50 in Noord Holland. Alle geesten worden in het rapport in kaartbeelden vastgelegd en beschreven waaronder ook de geest van St. Pancras (zie bijlage).

In het rapport is het begrip geest nader gedefinieerd om de historische betekenis en de verschillende verschijningsvormen recht te doen.

1. Een geest is in cultuur gebrachte grond op de strandwallen van Noord- en Zuid-Holland, en wordt in historische bronnen ook wel aangeduid als geestland;
2. Een geest is een naamkundig begrip (plaatsaanduiding of toponiem), dat soms zelfstandig, maar meestal in een samengestelde vorm voorkomt als:
 - a. Een aanduiding van het land;
 - b. Een aanduiding van het specifiek gedeelte van een bouwland
 - c. De naam van een kerkdorp of een buurtschap
3. Een geest is een nederzettingsgeografische of geomorfologische aanduiding voor op de kaart te onderscheiden structuren met name complexe van akkerland ingebed in een stelsel van wegen en paden op de strandwallen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bij geesten niet gaat om een enkel perceel maar dat het gaat om herkenbare structuren op kaartbeelden die vaak in de praktijk al bebouwd of vergraven zijn. In St Pancras betreft het ervaren van de nederzettingshistorie vooral het gebied tussen Gedempte Veert en Bovenweg. Het is

¹ Frits David Zeiler, Geesten van Holland, een herinventarisatie van oudere en jongere cultuurgronden op de strandwallen van Noord- en Zuid- Holland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Cultuur Onderwijs en Wetenschappen, Amersfoort 2020.

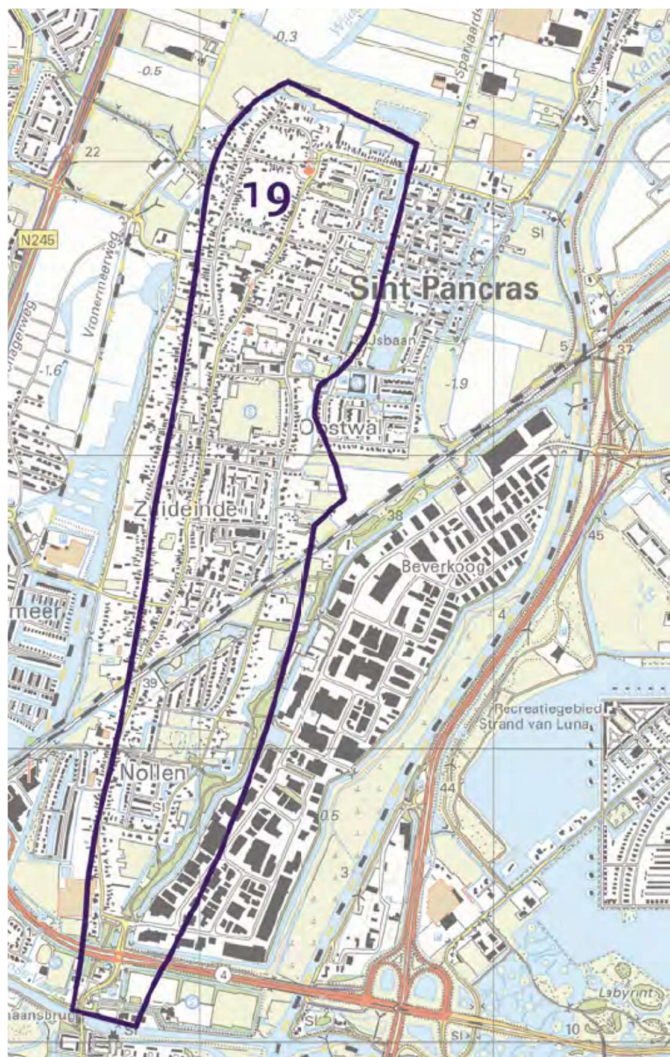
daarom dan ook volkomen terecht dat de complexen van gronden op binnenterreinen in dit gebied aangewezen zijn als "geestgronden", alhoewel die benaming historisch gezien geen recht doet aan de ware benaming van "geestlanden".



Schematisch voorbeeld van een strandwal met kerkdorp

In het gebied achter de oorspronkelijke bebouwing aan de Bovenweg is in de percelen rondom de locatie Bovenweg 1 bij de verdere ruimtelijke ontwikkelingen van het dorp afgestapt van het zichtbaar houden van en het herkenbaar maken van de oorspronkelijke geest, hoewel het daar, zie het kaartbeeld van de Geest St. Pancras, wel degelijk onderdeel van uit maakt. Wellicht dat de eigendomsverhouding daarvoor de reden is geweest. Feit is dat de huidige situatie ter plekke een droevig beeld laat zien (zie bijgevoegde foto's) van een verpauperde situatie die totaal niet bijdraagt aan de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Bovendien gaat het bij geestgronden niet om het in stand houden van slechts één perceel en de beoogde beleving daarvan. Het gaat om het in stand houden van structuren. Langs de Bovenweg is daarom de

bestaande situatie van het perceel Bovenweg 1 bewust buiten de voorliggende planvorming gehouden omdat deze aansluit bij de beeldvorming van geest.



Kaartbeeld van de "Geest" St. Pancras

Studie inbreidingslocaties

Voor zover onze informatie strekt is de studie over inbreidingslocaties zestien jaar geleden door de raad vastgesteld. Een onderzoek van zestien jaar geleden achten wij niet representatief voor de omstandigheden van de huidige woningmarkt. De woningmarkt van 2005 is geenszins te vergelijken met die van nu, zeker niet ten aanzien van de krapte op de woningmarkt de eisen en wensen waaraan woningen moeten voldoen en daaruit voortvloeiende verontrustende prijsontwikkeling.

Marktverkenning

Een eerste marktverkenning is door ons reeds uitgevoerd, daaruit blijkt dat het plan beantwoordt aan de in het onderzoek geconstateerde behoefte.

Resumerend

- De vraag naar nieuwe woningen is veel groter dan het aanbod, zeker voor de vraag naar levensloopbestendige woningen.
- We zijn ervan overtuigd dat het plan niet alleen een bijdrage levert aan het terugdringen van het woningtekort maar tegelijkertijd een impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de wijk en antwoord geeft op aspecten als duurzaamheid, energietransitie en milieuvriendelijk bouwen
- Het opstellen en in procedure brengen van een herziening van het ter plekke geldende bestemmingsplan met alle daarbij behorende onderzoeken is daarvoor een eerste vereiste. Natuurlijk zijn wij bereid om in goede samenwerking met de ambtelijke organisatie hierover afspraken te maken, zowel ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan als over de uitvoering van werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten o.a. voor ambtelijke inzet, een en ander op basis van een anterieure overeenkomst of een realisatieovereenkomst.

Ons verzoek aan het College

Gelet op bovenstaande argumenten, verzoeken wij het College om in te stemmen met de bouw van 10 levensloopbestendige woningen op de voorliggende locatie en ten behoeve hiervan het bestemmingsplan te wijzigen.

Voor vragen of opmerkingen zijn we bereikbaar via info@ramdhanivastgoed.nl.

Met vriendelijke groeten,
Ramdhani Vastgoed



Robert Ramdhani
Vastgoedprofessional

Bijlagen

- Bijlage 1 Presentatie 15 02 2021
- Bijlage 2 Verbeeldingen van de nieuwe situatie
- Bijlage 3 Foto's van de beoogde locatie