

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Reg.nr:

Langedijk

Reg.nr:

Heerhugowaard

Datum : **16 juni 2021**
Agendanummer : **11**
Adviseur : **M.D.M. (Margret) Smit**
Afdeling / team : **Beleid Ruimte**
Vertrouwelijk : **Nee**
Onderwerp : **Verzoek bouwen woningen achter perceel Bovenweg 1 Sint Pancras**

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing?: Nee

Gevraagde beslissing(en)

1. Het verzoek voor de bouw van 10/11 grondgebonden woningen achter de Bovenweg 1 te Sint Pancras, af te wijzen;
Verzoeker hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.
3. De gemeenteraad informeren over uw besluit.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: 06.07.21 Conform.			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Vooraf

Initiatiefnemer heeft zijn plan tijdens een informeel gesprek met wethouder Jongenelen en mevrouw M. Smit, via PowerPoint toegelicht voor de bouw van 10/11 levensloopbestendige woningen achter het perceel Bovenweg 1 te Sint Pancras. Tijdens dit gesprek is al aangegeven dat er sprake is van hoge cultuurhistorische waarde van de grond, die wij vrij van bebouwing willen houden. Het belangrijkste argument is dat de gronden nog ongeroerd zijn. Op basis van het initiatief hebben wij nogmaals een ruimtelijke, planologische afweging gemaakt. Hiervan is initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte gebracht. Op 3 mei 2021 is wederom door initiatiefnemer een schriftelijk verzoek bij de raad ingediend met de vraag om te komen tot een brede bestuurlijke afweging. Dit is hieronder weergegeven.

Inleiding

Er is een verzoek ingediend voor de bouw van 10/11 grondgebonden levensloopbestendige woningen op het perceel achter de Bovenweg 1 te Sint Pancras. Initiatiefnemer stelt dat de ontsluiting van het plangebied plaatsvindt via de Domeynen. Door deze opzet blijven de monumentale- en de cultuurhistorische waarden van de Bovenweg 1 onaantast. Initiatiefnemer heeft gereageerd op onze brief inzake de afwijzing. Voor ons commentaar verwijs ik naar **Bijlage I**. Gekeken is naar de regelgeving.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Deze visie is op 13.3.2012 in werking getreden. Het rijk formuleert drie hoofddoelen waaronder: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven. Dit is in de gemeente Langedijk vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie.

Nota Cultuurhistorie

Het vaststellen van de Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk is van belang omdat rijk, provincies en gemeenten geconfronteerd worden met een nieuwe rol en voorschriften op het gebied van archeologie en ruimtelijke ordening. Gemeenten zijn verplicht een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te ontwikkelen. De raad heeft de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In deze Nota is bepaald dat archeologische én historische geografische waarden als dubbelbestemming in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 zijn opgenomen, inclusief archeologische voorschriften voor archeologische waardevolle terreinen.

Instandhouding en versterking van de cultuurhistorische identiteit van Sint Pancras is blijkens de Nota Cultuurhistorie, in samenhang gezien met de Welstandsnota 2012, integraal onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, vastgesteld op 28 mei 2013 dubbelbestemmingen voor archeologie zijn opgenomen. De ongeroerde geestgronden (cultuurwaardevolle gronden) zijn zodanig bestemd dat de gronden zoveel mogelijk ongeroerd blijven. Daarnaast is gekeken naar het provinciaal beleid.

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018/Provinciale Ruimtelijke Verordening

Deze Leidraad is vastgesteld op 10 april 2018. Het gebruik van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is verankerd in artikel 15 van de Provinciale ruimtelijke verordening, thans artikel 6.59 van de Omgevingsverordening Noord Holland 2020. Hierin is de wijze van doorwerking geregeld. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is de ontstaansgeschiedenis opgenomen, waarom niet wordt afgeweken van het voornoemde provinciaal beleid.

Bestemmingsplan Sint Pancras 2012

De gronden achter de Bovenweg 1 maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012. Ter plaatse geldt de bestemming "Tuin – Geestgronden". Op grond van artikel 16.2.1b zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Beleidsnota Cultuurhistorie en Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 en de Provinciale verordening thans Omgevingsverordening Noord Holland 2020 en de Welstandsnota.

Bovenweg 1 achter maakt onderdeel uit van de langgerekte noord-zuid gerichte assen. De bebouwing langs de historische wegen is zeer kenmerkend voor Sint Pancras en heeft veelal hoge cultuurhistorische waarden. Op de voormalige tuinbouwgronden achter de linten aan de Bovenweg en *Collegevoorstel*

de Benedenweg is van oudsher nauwelijks gebouwd, onder meer in verband met de vruchtbaarheid van deze grond. De open geestgronden refereren hiermee nog aan de historie van Sint Pancras als voormalig tuindorp. Binnen het lint zijn op enkele plaatsen open stukjes land aanwezig. Deze zijn bv in gebruik als moes- of siertuin en geven vaak nog een doorzicht naar de achterliggende open geestgronden. Ter bescherming van de culturele waarde van dit achtererfgebied is de bestemming "Tuin-Geestgronden" toegekend, waarbij specifiek is gekeken of de gronden nog in originele ongeroerde staat verkeerden. De keuze ligt in lijn met de Nota Cultuurhistorie. Juist op deze plek is de 'strandwal' met daarachter de 'geestgrond' behouden gebleven en die we daarom willen behouden voor het nageslacht..

Notitie inbreidingslocaties in Sint Pancras

Deze nota is in 2005 vastgesteld door de Raad. Hierin is het perceel achter de Bovenweg 1 niet aangewezen als potentiële bouwlocatie. In de notitie is voor de Bovenweg 1 afgewogen dat deze locatie nog één van de weinige open plekken van het dorp is die lucht geeft in het dorp. De open 'landjes' tussen de dichte bebouwing zijn een kwaliteit van het dorp. Daarom is deze locatie niet opgenomen als inbreiilocatie in het bestemmingsplan Sint Pancras.

Afwijken van de geldende regels ligt daarom niet in de rede.

Welstandsnota

In de Welstandsnota is aangegeven in hoeverre het gebouw en/of de functie als kenmerkend voor de ontwikkeling van het dorp en/of de streek mag worden beschouwd. Bij eventuele bouwplannen zal vooral gelet op worden op de mate waarop de oorspronkelijke functie zichtbaar blijft. Bovenweg 1 is aangeduid als "Hoge cultuurhistorische waarde genaamd De Geest". Dit geldt ook voor de erfinrichting. Daarnaast heeft de woning een zeer hoge stedenbouwkundige waarde. Met cultuurhistorische waarde wordt in de welstandsnota aangegeven in hoeverre het gebouw en/of de streek mag worden beschouwd. Bij eventuele bouwplannen zal vooral gelet worden op de mate waarop de oorspronkelijke situatie zichtbaar blijft. In de Welstandsnota is het perceel grond aangeduid als "waardevol".

Stedenbouwkundig advies

Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is de bouw van woningen een ongewenste ontwikkeling. De zg. geestgronden worden in de diverse documenten beschreven als 'open geestgronden' achter de linten refereren aan de karakteristieke historische opbouw, met vooraan de lintbebouwing en hierachter de open tuingronden.

Bouwen in de tweede lijn

Bouwen in de tweede lijn is niet toegestaan tenzij sprake is van een eigen ontsluiting. De beoogde ontsluiting via de Domeynen zal over gemeentegrond plaatsvinden. Hier is ook een groene speelweide voor kinderen. De gemeente wil geen ontsluiting toestaan op deze grond.

Wonen langs de Lange Dijk

In dit beleid is een verruiming voor 'bouwen in de tweede lijn' toegestaan. Het gaat hier om historische koolschuren achter de bestaande bebouwing. Het perceel achter de Bovenweg 1 voldoet hier niet aan.

Op basis van het rijksbeleid, provinciaal beleid, Nota Cultuurhistorie, Welstandsnota en het stedenbouwkundig advies, adviseren wij géén medewerking te verlenen aan het bouwen van deze woningen achter de Bovenweg 1 te sint Pancras.

Beoogd resultaat

Het in stand houden van de gronden achter de Bovenweg 1 te Sint Pancras vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van het perceel.

Argumenten

1. *Bouw woningen achter Bovenweg 1 in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*
In deze visie worden drie hoofddoelen geformuleerd. Waaronder het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven. Hiervoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een eigen archeologisch beleid. Dit is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie.
- 2 *De planvorming is in strijd met de Nota Cultuurhistorie van de gemeente Langedijk*

In De Nota Cultuurhistorie die door de raad is vastgesteld zijn deze gronden aangemerkt als 'gronden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde'. De zogenaamde geestgronden die nochtans niet geroerd zijn willen we in tact houden. Dit is vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Sint Pancras en in de Welstandsnota.

- 3 *De planvorming is In strijd met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018/Provinciale ruimtelijke verordening (thans Omgevingsverordening Noord Holland 2020)*
Deze leidraad is verankerd in de Provinciale ruimtelijke verordening uit 2018, thans de Omgevingsverordening Noord Holland 2020. Hierin is de landschappelijke cultuurhistorische waarden beschreven. In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is aangegeven waarom niet wordt afwijken van de provinciale verordening.
- 4 *De planvorming is In strijd met de regels van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012*
Voor het perceel Bovenweg 1 geldt ter plaatse de bestemming "Tuin – Geestgronden". Op grond van artikel 16.2.1b zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.
- 5 *In strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten*
De zg. geestgronden worden in de diverse documenten beschreven als 'open geestgronden' achter de linten die refereren aan de karakteristieke historische opbouw, met vooraan de lintbebouwing en hierachter de open tuingronden. Daarnaast is sprake van bouwen in de tweede lijn, dat als ongewenst wordt beschouwd.

Kanttekeningen

- 1 *Het ontheffingenbeleid biedt ruimte om wonen achter de bestaande bebouwing mogelijk te maken.*
In het ontheffingenbeleid zijn regels opgenomen die het mogelijk maakt om in kenmerkende in koolschuren te wonen. Deze regels zijn ook een op een overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Deze locatie is niet als zodanig aangemerkt. Het verzoek voor de bouw van 10/11 hofwoningen is hiermee in strijd.

Communicatie

Vooraf heeft een mondeling, vrijblijvend gesprek plaatsgevonden met initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft ook een powerpoint presentatie gegeven van de beoogde woningen.

Participatie (Interactief werken)

Niet van toepassing

Juridisch

Het verzoek is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Hiervoor dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Tegen een geweigerde vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend.

Financiën

Niet van toepassing.

Preventief toezicht

--

Vervolgstappen

Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van uw reactie.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Bijlage I

Bijlagen ter informatie

1. brieven
2. bouwplan