

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

Aan de gemeenteraad van Gemeente Langedijk
Via e-mail van de griffie

Borne, 03 mei 2021

Onderwerp: Nieuwbouw van circa 10 levensloopbestendige woningen.

Geachte leden van de Raad van de gemeente Langedijk,

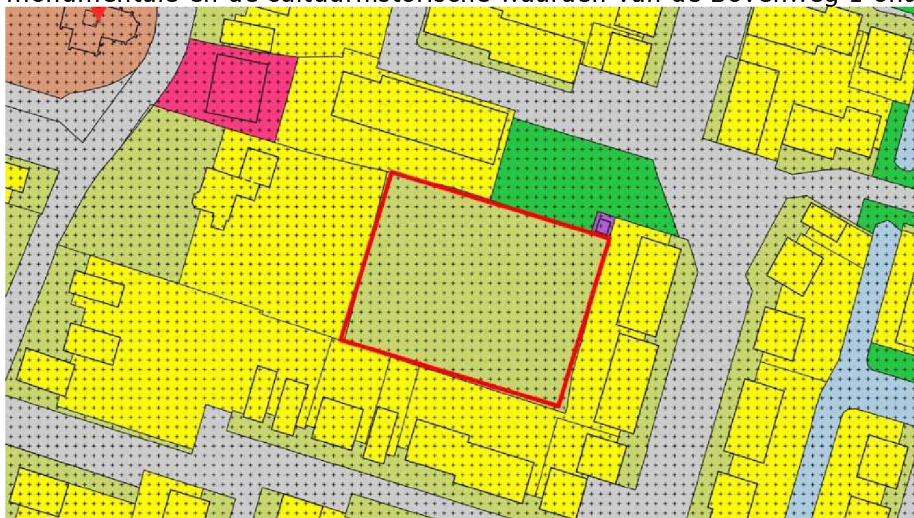
Graag wil ik mij tot u wenden met het verzoek om medewerking tot het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse van (slechts het achterste gedeelte van) Bovenweg 1 in Sint Pancras, kadastraal bekend Sint Pancras sectie A nr 4529 met een grootte van 3.382 m² ten behoeve van de bouw van circa 10 à 11 grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Wat eraan vooraf is gegaan

Dit verzoek is eerder al voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk, zowel mondeling als schriftelijk (bijlage 2). Dit heeft geleid tot een antwoord d.d. 23 april 2021 die als bijlage 1 is toegevoegd. Het betreffende antwoord heeft ons zeer verbaasd omdat inhoudelijk niet wordt ingegaan op onze argumenten om te komen tot een brede bestuurlijke afweging.

Het plan

Ons plan omvat de bouw van 10 à 11 grondgebonden levensloopbestendige woningen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via Domeynen. Door deze opzet blijven de monumentale en de cultuurhistorische waarden van de Bovenweg 1 onaangetast.



Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. De woningen zijn voorzien van een slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee extra slaapkamers met badkamer op de verdieping. Met deze opzet wordt voorzien in een groeiende behoefte aan woningen voor ouderen. Tevens ontstaat hierdoor de mogelijkheid van doorstroming waardoor ruimte beschikbaar komt in de bestaande woningvoorraad. Een woningbouwprogramma gericht op doorstroming, zo is in het recentelijk onderzoek "Vitale senior wordt sleutel op de woningmarkt"¹ nog weer eens aangetoond, draagt nadrukkelijk bij aan het terugdringen van het nijpende woningtekort.

De op de locatie aanwezige bomen aan de rand van het plangebied zullen worden gehandhaafd. Door deze woningbouwontwikkeling wordt de huidige desolate en ruimtelijk ontsierende situatie (zie de bijgevoegde foto's van de locatie in bijlage 5) vervangen door een bij de omgeving aansluitende ontwikkeling die een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Verwezen wordt naar de presentatie aan de wethouder in bijlage 3 waarin inzicht wordt gegeven in de voorgestane woningbouw op deze locatie.

Ten aanzien van de te bouwen woningen wil ik graag opmerken dat uiteraard ingespeeld zal worden op de vraagstukken van deze tijd zoals de energietransitie, duurzaamheid, milieuvriendelijk en circulair bouwen en ruimtelijke kwaliteit.

Resumerend

- De vraag naar nieuwe woningen is veel groter dan het aanbod, zeker voor de vraag naar levensloopbestendige woningen. (Zie bijlage 8);
- Ik ben 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 een 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 ben ik 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.

Ten slotte wil ik ingaan op de aspecten genoemd in de ambtelijke brief die geleid hebben tot een negatieve opstelling over medewerking aan ons plan.

Cultuurhistorische waarden

Bij cultuurhistorische waarden gaat het op deze locatie om twee aspecten, de cultuurhistorische waarde van geestgronden en de mogelijk aanwezige archeologische waarde. Ten aanzien van de waarde van de geestgronden verwijs ik graag naar mijn brief aan de wethouder dd. 18 februari 2021 (bijlage 2), waarin uitvoerig wordt ingegaan op de cultuurhistorische betekenis ervan. Op basis van het recente onderzoek naar geestgronden in opdracht van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed² is goed verdedigbaar om juist nu te komen tot een heroverweging van het bestaande gemeentelijk beleid, eerder dan vast te houden aan gemeentelijke visies en beleidsnota's uit 2011 en 2012. Voorts merk ik op dat ten aanzien van archeologische aspecten er reeds uitgebreide wetgeving is waaraan zal worden voldaan bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Ter zake moet worden opgemerkt dat de dubbelbestemming "Archeologie" in het ter plekke geldende bestemmingsplan een verwachting is op basis van bureau-onderzoek maar dat

¹ <https://geografie.nl/artikel/vitale-senior-wordt-sleutel-op-de-woningmarkt>. Ivar Kramer 21 juli 2020, geraadpleegd op 01-01-2021

² 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.

dit nog geen bewijs is dat ter plekke archeologische monumenten aanwezig zijn. Daarvoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan maakt onder artikel 24 van de planregels mogelijk dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid het nu geldende bestemmingsplan kan worden gewijzigd als uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden aangetroffen. Als er toch archeologische monumenten worden aangetroffen, dan biedt de huidige wetgeving en het geldende bestemmingsplan onder het eerder genoemd artikel van het bestemmingsplan, daarvoor voldoende aanknopingspunten hoe daarmee om te gaan. Tevens verwijzen we hiervoor naar bijlage 4 waar in een korte beschrijving van het SIKB³ is aangegeven wat het te volgen proces is in die omstandigheid.

Gelijkheidsbeginsel

In de brief van het college wordt aangegeven dat *"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"*. In mijn brief aan de wethouder ben ik uitvoerig ingegaan op de begrenzing van de "geest" en heb ik aangetoond dat de begrenzing van de geestgronden verder oostelijk ligt dan de onderhavig voorgestelde bouwlocatie. Daar heeft binnen de begrenzing van de "Geest" in het recente verleden wel verdere woningbouw plaatsgevonden. De suggestie dat er toen nog geen beleid was op het gebied van Cultuurhistorische Waarden en dat het geroerde gronden betrof met aanwezige bebouwing houdt geen stand. De huidige bebouwing is immers vele malen omvangrijker en intensiever dan de destijds aanwezige bebouwing. Ten aanzien van de archeologische waarden schrijft de wetgever voor hoe in het kader van een bestemmingsplanherziening te handelen. Hierbij is niet aan de orde of de grond wel of niet geroerd is. De afweging die er destijds gemaakt is heeft ertoe geleid dat er woningbouw is gepleegd in en om de nu in het geding zijnde locatie.

Volgens de ambtelijk gedelegeerde is 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".

Dit is onjuist. De buurt direct om de herontwikkelingslocatie is inderdaad voor 2000 gebouwd. Maar de Twuijverhoek, direct hieraan grenzend, is ver na 2000 gebouwd. Oplevering 2007 op de strandwal/geestgronden.

Het argument "bouwen in de tweede lijn" doet niet terzake. De nieuwbouw wordt ontsloten via Domeynen.

Overleg met de provincie Noord-Holland

Naar aanleiding van de door ons voorgestane ontwikkeling heb ik contact gezocht met de provincie Noord-Holland op ambtelijk niveau en de casus van Sint Pancras voorgelegd. Door de betrokken ambtelijke vertegenwoordiger van ruimtelijke ordening van de provincie is aangegeven dat de afweging voor medewerking aan het plan vooral een zaak is van de gemeente Langedijk zelf. De noodzaak van een overleg over deze casus met de provincie, zo is door de ambtelijke vertegenwoordiger van de provincie aangegeven, bepaalt de gemeente zelf (zie bijlage 7).

Het verzoek

Ik begrijp de terughoudendheid van de gemeente ten aanzien van het opofferen van locaties die verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Maar deze locatie bewaart ruimschoots afstand tot de cultureel wel interessante situatie aan de Bovenweg

³ Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer.

waar sprake is van een ensemblewerking met de kerk. De door mij voorgestane ontwikkeling tast dit beeld niet aan. De afweging om deze planontwikkeling wel positief te benaderen ligt niet alleen in de grote woningbehoefte maar ook in het feit dat de gemeente aan Domeynen al woningbouw heeft ontwikkeld en de openbare ruimte zich in desolate toestand bevindt dat een grote negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Gelet op bovenstaande argumenten, verzoek ik de raad om in te stemmen met de bouw van circa 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
Directeur

Bijlagen

- Bijlage 1 Brief afwijzing medewerking aan wijziging bestemmingsplan
- Bijlage 2 Verzoek aan het college tot wijziging bestemmingplan
- Bijlage 3 powerpointpresentatie aan de wethouder
- Bijlage 4 werkproces archeologie
- Bijlage 5 foto's van de bestaande situatie
- Bijlage 6 artikel 24 waarde archeologie
- Bijlage 7 e-mail van provincie Noord-Holland
- Bijlage 8 woningtekort in Nederland