

BIJLAGE I

Verzoeker stelt dat zijn plan al is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, zowel mondeling als schriftelijk.

Antwoord

Het plan is niet mondeling en schriftelijk voorgelegd aan het college. Na telefonisch contact met mevrouw Smit en wethouder Jongenelen waarin is aangegeven dat we géén medewerking verlenen aan het bouwplan, wilde verzoeker in gesprek. Dit gesprek heeft plaatsgevonden waarin verzoeker zijn plannen presenteerde.

De afwijzing verbaast verzoeker omdat er geen bestuurlijke afweging heeft plaatsgevonden.

Antwoord

Bestuurlijke afwegingen hebben reeds plaatsgevonden door middel van vaststelling van het bestemmingsplan Sint Pancras, Nota Cultuurhistorie, Welstandsnota. De ambtelijke organisatie is belast met de uitvoering. Wij hebben een gedegen ruimtelijke afweging gemaakt waarom medewerking aan het bouwplan ongewenst is.

Het plan omvat de bouw van 10 á 11 grondgebonden levensloopbestendige woning. De ontsluiting vindt plaats via de Domeynen. Door deze opzet blijven de monumentale en de cultuurhistorische waarden van de Bovenweg 1 onaangetast.

Antwoord

Er is geen bestaande ontsluiting aanwezig. Thans is in de beoogde planvorming sprake van bouwen in de tweede lijn. Door de grond te 'roeren' wordt wel degelijk de monumentale en de cultuurhistorische waarden aangetast.

Er is een groeiende behoefte aan woningen voor ouderen. Door deze planvorming ontstaat doorstroming in de bestaande woningvoorraad. In het recent onderzoek "Vitale senior wordt sleutel op de woningmarkt" aangetoond en draagt nadrukkelijk bij aan het terugdringen van het nijpende woningtekort.

Antwoord

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

De aanwezige bomen aan de rand van het plangebied worden gehandhaafd. Door de beoogde woningen wordt de huidige desolate en ruimtelijk ontsierende situatie vervangen door een bij de omgeving aansluitende ontwikkeling die een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

Antwoord

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Het opstellen en in procedure brengen van een herziening van het bestemmingsplan is een eerste vereiste en zal in goed overleg met de organisatie.

Antwoord

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Verzoeker gaat in op de aspecten die hebben geleid tot een negatieve opstelling over medewerking van het plan. Bij de cultuurhistorische waarden gaat het om twee aspecten, de cultuurhistorische waarde van geestgronden en de mogelijk aanwezige archeologische waarde. Op basis van het recente onderzoek naar geestgronden in opdracht van de Rijksdienst cultuur Erfgoed is goed verdedigbaar om juist nu te komen tot een heroverweging van het bestaande gemeentelijke beleid, dan vast te houden aan gemeentelijke visies en beleidsnota's uit 2011 en 2012.

Antwoord

Over de uitgave van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Cultuur Onderwijs en Wetenschappen, genaamd "Geesten van Holland" met als ondertitel "een herinventarisatie van oudere en jongere cultuurgronden op de strandwallen van Noord- en Zuid-Holland, het volgende.

Het rapport geeft ons inziens de actuele stand van zaken weer met betrekking tot het nederzettingsgeografisch fenomeen 'geesten', vanaf de voorhistorische Periode tot de Moderne Tijd. Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Ter zake moet worden opgemerkt dat de dubbelbestemming Archeologie in het bestemmingsplan nog geen bewijs is dat ter plekke archeologische monumenten aanwezig zijn. Daarvoor is aanvullend onderzoek nodig. In artikel 24 van het bestemmingsplan is het mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid het perceel gewijzigd kan worden als uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden aangetroffen.

Antwoord

Een archeologisch onderzoek is op dit moment niet relevant omdat wij geen bebouwing toestaan op gronden met hoge cultuurhistorische waarden, zoals weergegeven in de diverse beleidsnota's en bij recht vastgelegd in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

Verzoeker heeft in de brief aangetoond dat de begrenzing van de geestgronden verder oostelijk ligt dan de onderhavig voorgestelde bouwlocatie. De suggestie dat er toen nog geen beleid was op het gebied van cultuurhistorische waarden en dat het geroerde gronden betrof houdt geen stand. De huidige bebouwing is immers vele malen omvangrijker en intensiever dan de destijds aanwezige bebouwing. De afweging die er destijds is gemaakt heeft ertoe geleid dat er woningbouw is gepleegd in en om de nu in het geding zijnde locatie.

Antwoord

Wij handhaven ons antwoord zoals verwoord in de brief van 20 april 2021.

Volgens de ambtelijke gedelegeerde is in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin gekeken naar locaties die wel zijn bebouwd op deze zg geestgronden. In zijn algemeenheid geldt dat het uitleggebied ten oosten van de Bovenweg al ver vóór 2000 is gebouwd. Verzoeker vindt dit onjuist. De Twuyverhoek, direct hieraan grenzend is gerealiseerd in 2007.

Antwoord

Over het plan Twuyverhoek het volgende. Eind 1996 is in het Vinex-convenant de samenwerking tussen HAL(Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) en provincie Noord-Holland officieel vastgesteld. Deze uitbreiding van Sint Pancras (Twuyverhoek) is één van de woningbouwlocaties als onderdeel van de Vinexopgave. In het HAL-programma is een aantal van ca 400 woningen opgenomen voor het overgrote deel tuinbouwgronden, welke gronden geroerd waren. Deze gronden maakten onderdeel uit van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978". Ter plaatse gold de bestemming "Agrarisch gebied". Deze gronden zijn gebruikt voor tuinbouwgronden. Dus vóór 2000 is al een voorzet gemaakt voor woningbouw op deze locatie. Hiervoor is gekozen omdat het plangebied geschikt was voor woningen doordat er kunstmatig een geschikt habitat is ontstaan. Het zand dat op een diepte van ca 1 meter onder het maaiveld ligt is omhoog geploegd en de sloten zijn middels een onderbemaling geïsoleerd van het overige water.

Het argument 'bouwen in de tweede lijn doet niet ter zake. De nieuwbouw wordt ontsloten via de Domeynen.

Antwoord

De huidige stand van zaken is 'bouwen in de tweede lijn' omdat er in de feitelijke, bestaande situatie géén ontsluiting is.

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.

Antwoord

Juist omdat er nog maar weinig cultuurerfgoed over is gebleven, willen we deze behouden, zie hiervoor het Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid, de Welstandsnota en het bestemmingsplan.

Feit is dat de huidige situatie ter plekke een droevig beeld laat zien van een verpauperde situatie die totaal niet bijdraagt aan de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Bovendien gaat het bij de geestgronden niet 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.

Antwoord

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Verzoeker heeft contact gelegd met de provincie. De vertegenwoordiger van de provincie gaf aan dat de afweging voor medewerking aan het plan vooral een zaak is van de gemeente zelf.

Antwoord

Dit is juist, de afweging heeft de gemeente gemaakt.

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 de Domeynen al woningbouw heeft ontwikkeld en de openbare ruimte zich in een desolate toestand bevindt dat een grote negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Antwoord

Voor de Domeynen gold dat sprake was van bestaande bebouwing op het perceel. Er heeft hier een herontwikkeling plaatsgevonden. Verzoeker onderbouwt niet wat de negatieve ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving is.

BIJLAGE 2

De studie inbreidingslocaties is 16 jaar geleden door de raad vastgesteld. Zo'n onderzoek is niet representatief voor de omstandigheden van de huidige woningmarkt.

Antwoord

De Nota inbreidingslocaties is één op één overgenomen in het vigerende bestemmingsplan Sint Pancras 2012". Toentertijd is nogmaals kritisch gekeken naar deze inbreilocaties .

Verzoeker heeft een eerste marktverkenning uitgevoerd, daaruit blijkt dat het plan beantwoordt aan de in het onderzoek geconstateerde behoefte.

Antwoord

Er wordt niet aangegeven waar dat uit blijkt.