



21SC002381

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

Verzonden op 18 juli 2021

Datum 8 juli 2021
Afdeling/team BP/Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Uw brief/nummer
Inlichtingen bij Mevr. M.D.M. Smit
Onderwerp Verzoek bouw woningen achter Bovenweg 1 Sint Pancras
Bijlage(n) 1

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 3 mei 2021 stuurde u ons een brief. In deze brief vraagt u medewerking te verlenen tot het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse van Bovenweg 1 te Sint Pancras. Op deze locatie wilt u 10 a 11 grondgebonden levensloopbestendige woningen realiseren. Hieronder leest u ons besluit.

Besluit

Wij hebben op 6 juli 2021 besloten géén medewerking te verlenen aan uw verzoek voor de bouw van 10/11 grondgebonden levensloopbestendige woningen achter het perceel Bovenweg 1 te Sint Pancras. De redenen van de afwijzing worden hieronder toegelicht.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Deze visie is op 13 maart 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 ruimtelijke beleid.

Concreet betekent dit dat in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, vastgesteld 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, de Nota Cultuurhistorie en Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 en de Provinciale verordening thans Omgevingsverordening Noord Holland 2020 en de Welstandsnota.

Bovenweg 1 te Sint Pancras

Het achterste deel van de Bovenweg 1 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 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 bijvoorbeeld 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 Notitie is in 2005 vastgesteld door de raad. Hierin is het perceel achter 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 inbreillocatie 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 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 zogenaamde geestgronden worden in de diverse documenten beschreven als 'open geestgronden' achter de linten en 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.

Opmerkingen en vragen uwerzijds

De beantwoording van uw gestelde vragen en de reactie op uw gemaakte opmerkingen zijn in Bijlage I opgenomen.

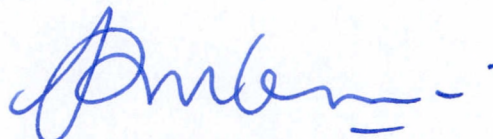
Tot slot

Tegen de genomen beslissing is geen bezwaar en beroep mogelijk. Hiervoor dient u een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, die dan zal worden geweigerd. Tegen deze weigering is bezwaar en beroep en hoger beroep mogelijk.

Daarnaast bent u voor het in behandeling nemen van een vooroverleg/beoordeling conceptaanvraag conform de Legesverordening een bedrag van € 140,60 verschuldigd . U dient dit bedrag binnen 14 dagen onder vermelding van 'achter Bovenweg 1 Sint Pancras' te voldoen.

Hoogachtend
burgemeester en wethouders,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur



L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Een afschrift van deze brief inclusief bijlage I zal naar de gemeenteraad van Langedijk worden gezonden.