

1. Titel project

Bestemmingsplan met 'verbrede reikwijdte' de Westrand in Sint Pancras

2. Indiener

Gemeente Langedijk, Bosgroet 2 te Zuid-Scharwoude

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

Het bestemmingsplan betreft een woongebied tussen de Benedenweg en de Gedempte Veert in Sint Pancras. De percelen tussen de Benedenweg en Gedempte veert zijn diepe percelen. Het plan de Westrand maakt het mogelijk dat aan de zijde van de Gedempte Veert woningen mogen worden gebouwd. Privaatrechtelijk worden de diepe percelen gesplitst. Voor de nieuwe woningen langs de Gedempte Veert is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundige plan is vastgesteld door de gemeenteraad en heeft als basis gediend voor de vormgeving van de verbeelding van het bestemmingsplan.

In het plangebied wordt mogelijk om 73 (veelal vrijstaande) woningen te bouwen. Er is sprake van organische gebiedsontwikkeling, in die zin dat het aan de eigenaar van het perceel is om ook daadwerkelijk over te gaan tot het bouwen. De eerste stap hierbij is dat een diep perceel wordt gesplitst. De eigenaar van het afgesplitste perceel kan gebruik maken van de bouwtitel en overgaan tot de feitelijke bouw. Vanuit het stedenbouwkundige plan is de locatie van de nieuw te bouwen woning al vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast bevat het stedenbouwkundige plan vereisten aan de uitstraling van de te bouwen woningen, afgestemd op het gebied.

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

Binnen de gemeente Langedijk is een grote vraag naar woningbouwlocaties. Bewoners die van oudsher in de gemeente wonen, willen er graag blijven. Meer specifiek voor Sint Pancras geldt dat sprake is van een hechte gemeenschap en een sterke gemeenschapszin. De splitsing van de diepe percelen en de ontwikkelmogelijkheid per perceel maakt het mogelijk om op lokale schaal over te gaan tot de verkoop en realisatie van woningen. De leefbaarheid van Langedijk in het algemeen en specifiek voor Sint Pancras wordt hiermee versterkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het voortbestaan van scholen en het hebben van een centrum(winkel)gebied in Sint Pancras. En juist dit centrumgebied van Sint Pancras wordt op dit moment ook aangepakt en opgeknapt, mede met het zicht op ontwikkelingen in het dorp zoals bijvoorbeeld de Westrand. In regionaal verband versterkt de ontwikkeling aan de Westrand de economische structuur van Alkmaar. Juist omdat het aanbod aan voorzieningen zich in Alkmaar richt op de regiofunctie.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Dat is nog niet bekend, aangezien de bouw van de woningen niet eerder dan over twee jaar zal starten. Er worden op dat vlak ook geen innovatieve randvoorwaarden gesteld. Gemeente zal zelf openbaar gebied herinrichten waarbij er een fietsstraat gerealiseerd zal worden.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

Er wordt een fietsstraat gerealiseerd tbv verbetering van het regionaal fietsnetwerk en tevens wordt het openbaar gebied klimaatbestendig ingericht. In het openbaar gebied gaan we ruime drain aanleggen die zorgt voor een goede afwatering van het gebied en uitstroomt in de nabijgelegen Vronermeer. Aan deze zijde van het openbaar gebied wordt tevens de recreatieve zone langs de plas versterkt met bomen en struiken die tevens een positief effect hebben op de hittestress.

Daarnaast wordt gewerkt aan gemeentelijk duurzaamheidsbeleid dat de integrale duurzaamheid in de gebouwde omgeving zal gaan waarborgen. Het idee is om met een puntensysteem te gaan werken. Dit vanuit de gedachte om ontwikkel-initiatieven zo veel als mogelijk te motiveren en uit te nodigen om bij te dragen aan de integrale duurzaamheidsdoelstellingen van de (toekomstige) gemeente Dijk en Waard

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

De eis dat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn vóór vaststelling, zoals dat volgt uit artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro. Op voorhand is al duidelijk dat een deel van de percelen pas later wordt ontwikkeld, waardoor onderzoeken mogelijk opnieuw moeten worden uitgevoerd. Het gaat hier dan met name over het ecologisch onderzoek. Het verzoek om de toepasbaarheid van de verbrede reikwijdte ziet er op toe om de uitvoerbaarheidsvraag te motiveren op het moment dat er een vergunning wordt aangevraagd. Juridisch staat dit verwoordt in artikel 7c, lid 9, sub a onder 2 Besluit Uitvoering Crisis en Herstelwet. Door de 'verbrede reikwijdte' ex artikel 7c, lid 9, sub a onder 2 Besluit Uitvoering Crisis en Herstelwet toe te passen kan het aanvullende ecologische onderzoek worden verschoven naar het moment van de vergunningaanvraag, als er maar op hoofdlijnen is gekeken naar de uitvoerbaarheid. Dit wordt gedaan doordat er wel een inventariserend ecologisch wordt uitgevoerd.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

1. Planologische procedure Q4 2021 – Q2 2022
2. Bouwrijp maken Q3 2022 – Q2 2023
3. Start bouw woningen Q3 2023
4. Woonrijp maken openbaar gebied Q2 2027 (evt. gefaseerd)