

MOTIE vreemd aan de agenda

Ingediend door Lokaal Dijk en Waard en ChristenUnie.

De gemeenteraad van Langedijk in vergadering bijeen op dinsdag 12 oktober 2021 sprekende over herontwikkeling aan de Domeynen te Sint Pancras achter Bovenweg 1 ook bekend als perceel sectie A4529

Kennisgenomen hebbende van:

- Ingekomen stukken A02 en bijlagenforum MSF d.d. 1 juni 2021
- Ingekomen stuk D10 forum MSF 31 augustus 2021 met daarbij de collegeantwoorden op verzoek A02 van 1 juni 2021
- Nota Cultuurhistorie Langedijk Erfgoedverordening 2009
- Structuurvisie gemeente Langedijk 2000
- Structuurvisie gemeente Langedijk 2012 - 2020
- Bestemmingsplan Sint Pancras 2013
- Inbreinotitie Sint Pancras 2005
- Welstandsnota 2012 gemeente Langedijk

Gelezen de beantwoording D10

- Het ingekomen stuk D10 de beantwoording is op het verzoek van Ramdhani vastgoed van circa 10 levensloopbestendige woningen achter het perceel Bovenweg 1 te Sint Pancras;
- Op basis van rijksbeleid, provinciaalbeleid, Nota Cultuurhistorie, Welstandsnota en het stedenbouwkundigadvies adviseert het college geen medewerking te verlenen aan het bouwen van deze woningen achter de Bovenweg 1 te Sint Pancras;
- Met als beoogd resultaat het in stand houden van de gronden achter de Bovenweg 1 te Sint Pancras vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van het perceel ;
- Ter bescherming van de culturele waarde van het achtererfgebied Bovenweg 1, is de bestemming "Tuin-Geestgronden" toegekend, als reden dat 'geestgrond' behouden is gebleven;
- Aangegeven wordt dat de regelgeving daarop zijn vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie ;
- In deze nota zijn archeologische- en historische geografische waarden als dubbelbestemming bepaald, en zodoende in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 opgenomen;
- Aangegeven wordt dat de Welstandsnota bepaalt in hoeverre het gebouw en /of functie als kenmerkend voor de ontwikkeling van het dorp en/of streek mag worden beschouwd;
- Volgens beantwoording is Bovenweg 1 aangeduid als "Hoge cultuurhistorische waarde genaamd De Geest". Dit geldt ook voor de erfinrichting. Daarnaast heeft de woning een zeer hoge stedenbouwkundige waarde;
- Volgens het stedenbouwkundig advies is de bouw van woningen een ongewenst ontwikkeling doordat de z.g. geestgronden in diverse documenten beschreven worden als 'open geestgronden' omdat achter de lintbebouwing sprake is van open tuingronden;

- In de Notitie inbreidingslocatie het perceel achter de Bovenweg 1 niet aangewezen is als potentiële bouwlocatie vanwege het open 'landjes' tussen de dichte bebouwing en die het dorp lucht geeft;

#### Constaterende dat:

- Aan het bestemmingsplan 2012 ligt de Structuurvisie 2012 tot 2030 ten grondslag met de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid;
- In de structuurvisie Langedijk 2012 -2030 wordt de geest omschreven als hoog gelegen gebied dat als akkerland fungeerde. Het gebied wordt gemarkeerd door het oude lusvormige stratenpatroon met de Benedenweg, Noordeinde en Bovenweg;
- In het bestemmingsplan 2012 wordt onder artikel 16 'Tuin en Geestgronden' omschreven; "de relatief open terreinen tussen de oude bebouwingslinten (geestgronden) hebben deze aparte bestemming gekregen;
- In het bestemmingsplan 2012 zijn de resultaten naar mogelijke inbreidingslocaties als onderligger meegenomen;
- In het rapport inbreilocaties 2005 wordt aangegeven dat de provincie het ellipsvormige stratenpatroon van de geeststructuur van Sint Pancras aangewezen heeft als cultuurhistorisch zeer waardevol. Ook de gemeente heeft het gebied aangewezen als zeer cultuurhistorisch waardevol;
- In het rapport inbreilocaties 2005 worden de open geestgronden vormgegeven tussen de Bovenweg en Benedenweg (afbeelding 6);
- In het rapport inbreilocaties 2005 wordt benoemd dat het perceel achter Bovenweg 1 (huisarts Neve) en de Domeynen de bestemming Overtuinen heeft. Daarbij wordt ook aangegeven dat gelet op de structuur van Sint Pancras dit nog één van de weinige locaties waar rijtjeswoningen, bijvoorbeeld voor ouderen, kunnen worden gebouwd;
- In de Welstandsnota 2012 worden de geestgronden vervat onder Dorpslinten, bijzondere welstandsgebieden;
- Het perceel achter Bovenweg 1 (kadastraal 4529) wordt in de welstandsgebieden aangeduid met Woonbuurten 1940-1990 (reguliere welstand);
- De erfgoedverordening ook mogelijk maakt dat instandhouding van een terrein niet van toepassing is als er geen archeologische waarde aanwezig is of de verstoring niet onevenredig wordt geschaad.

#### Overwegende dat:

- Dat zowel in de het rapport inbreilocaties 2005, structuurvisie 2012, de Welstandsnota 2012 en bestemmingsplan 2012 de geestgronden in feite alleen omschreven zijn tussen de Bovenweg, Benedenweg en Noordeinde;
- Dat het perceel achter de Bovenweg 1 in de verschillende nota's en visies niet specifiek benoemd is als een geestgrond;
- Dat het perceel achter de Bovenweg 1 voor het bestemmingsplan 2012 omschreven werd als Overtuinen, en nimmer als geestgrond;
- Dat het perceel achter de Bovenweg 1 alleen op de bestemmingskaart als geestgrond is geprojecteerd en dat hier sprake is van een duiding die op geen enkele wijze grond heeft uit rapporten en visies;

- De Welstandnota het perceel achter de Bovenweg 1 niet kwalificeert als bijzonder gebied maar als een reguliere welstandsgebied;
- Dat grond aan de Domeynen achter Bovenweg 1 het enige gebied is ten oosten van de Bovenweg waar achteraf ten onrechte de bestemming GG op gegeven is bij vaststellen bestemmingsplan;
- In de Welstandnota alléén de Bovenweg 1 (huize Ter Geest met erfinrichting kadastraal 4528) ten aanzien van de stedenbouwkundige waarde als karakteristiek van de plek of straat, als zeer waardevol is gekwalificeerd. Daarbij als architectuurhistorisch- en cultuurhistorische waarde als waardevol. Bij eventuele bouwplannen wordt gelet dat de oorspronkelijke functie zichtbaar blijft;
- Dat grond aan de Domeynen achter Bovenweg 1 wel degelijk op openbaar gebied aansluit;
- Dat in het recente verleden enkele huizen ten zuiden van Bovenweg 1 wel via de Moerverweg bereikbaar en wel via gemeentegrond woningbouw is toegestaan, die ook recent gerealiseerd is;
- Dat bij het bestemmingsplan d.d. 28 mei 2013 nabij genoemd perceel op hoek Kerkplein/Twuyverweg zelfs vier woningen toegestaan zijn;
- Er een zeer grote behoefte is aan grondgebonden woningen ook voor inwoners binnen de kern Sint Pancras en dat als een maatschappelijk belang kan worden gezien;
- Dat het realiseren van de 10 woningen, 1 bouwlaag en kap, dus lager dan omliggende bebouwing, doorstroming bevordert in de woningmarkt;
- Dat de thans bekende initiatiefnemer de uitrit die hij nodig heeft op openbaar gemeentelijk grondgebied compenseert met groen en speelruimte op te ontwikkelen gebied.

Verzoekt het college:

- Te onderzoeken en terug te koppelen aan de gemeenteraad of genoemde geestgronden inderdaad niet juist zijn vermeld op bestemmingsplan Sint Pancras 2012.
- Of deze gronden derhalve alsnog te zijn herbestemmen om bouwontwikkeling (1 woonlaag en kap) toe te staan.
- Hangende de uitkomst van dit onderzoek en bovenstaande vraag de initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen zijn verzoek tot woningbouw na partiele herziening opnieuw aan te bieden.

En gaat over tot de orde van dag.

Ondertekend door de fracties van:

- Lokaal Dijk en Waard.....
- ChristenUnie.....
- CDA.....
- Senioren Dijk en Waard.....

- Senioren Langedijk.....
- Groen Links.....
- PvdA.....
- VVD.....