

Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 15 november 2022
Ons kenmerk
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van S.C. Kruijer
Steller Gerard van Leeuwen
Onderwerp Raadsinformatiememo Vragen inzake woningbouwplannen
Beemsterboerweg/Trambaan

Geachte dames en heren,

Aanleiding

In de Oordeelsvormende vergadering van 11 oktober jl. heb ik op het rondvraagpunt van D66 over de beantwoording van artikel 43 vragen inzake woningbouwplannen aan de Beemsterboerweg te Waarland en de Lagedijkerweg te Schagen aangegeven schriftelijk terug te zullen komen op de aanvullende vragen. Vervolgens heeft D66 per e-mail van 25 oktober 2022 nog een aantal aanvullende vragen gesteld. Hieronder staan alle gestelde vragen en mijn reactie hierop.

Woningbouwplan Beemsterboerweg/Trambaan

- Vraag:** Waarom is er gekozen voor het aantal van 16 woningen op 1 hectare? Gebruikelijk is toch een aantal van 25 tot 30 woningen?

Reactie: Het woningbouwprogramma is in samenspraak met de toenmalige wethouder RO tot stand gekomen, waarbij de intentie was om in plaats van de oorspronkelijk voorgestelde 7 vrijstaande woningen een gevarieerder aanbod tot stand te brengen. Ten tijde van behandeling van het betreffende ruimte-voor-ruimte vraagstuk golden geen randvoorwaarden m.b.t. het te realiseren woningbouwprogramma.
- Vraag:** Op welke gronden meent de huidige eigenaar nu nog rechten te kunnen ontlenen aan de brief uit 2010?

Reactie: In bedoelde brief is door het bestuur van de toenmalige gemeente Harenkarspel geen voorbehoud gemaakt aangaande de "houdbaarheidsdatum" van de storendheidsbeoordeling. Daarnaast zijn de grondslagen waarop die beoordeling heeft plaatsgevonden in de loop der tijd niet gewijzigd. Het is daarom een kwestie van behoorlijk bestuur om aan de destijds gedane uitspraak dat sprake is van storende bebouwing alsnog een vervolg te geven.
- Vraag:** Grondprijs. Is er sprake van staatssteun? Ter achtergrond bij de vraag; als we voor de Beemsterboerweg dezelfde grondprijs zouden aanhouden als Den Gouden Hoeck dan zou de opbrengst 481.000 euro hoger zijn. Waarom is er niet gekozen voor een hogere grondprijs?

Reactie: Volgens de Europese richtlijn inzake "staatssteun" geldt voor overheidsorganen, dat een vastgoedtransactie die niet via een openbare procedure tot stand komt, toelaatbaar is als deze is gebaseerd op een geobjectiveerde waardebeoordeling. In het geval van de verkoop van gronden is een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria in beginsel voldoende. Voor het kunnen bepalen van een vraagprijs en het voldoen aan de Europese richtlijn heeft een makelaar

medio 2020 een taxatie uitgevoerd. De taxatiewaarde van de grond is daarbij bepaald op € 27,-- p/m²

4. Vraag: Is het college bereid dit project te herbeoordelen? Zo nee, waarom niet?
Reactie: Zoals uit bovenstaande beantwoording blijkt is er geen enkele aanleiding om op eerdere besluitvorming terug te komen. Bovendien is in de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst vastgelegd, dat aanpassing of opzegging van de overeenkomst slechts onder een aantal met name genoemde omstandigheden mogelijk is. Hiervan is thans geen sprake.
5. Vraag: Wie was in 2009 de eigenaar van de saneringslocatie Trambaan, was dat de huidige initiatiefnemer Vermuë?
Reactie: De eigenaar van de saneringslocatie was een andere dan genoemde persoon.
6. Vraag: Is de grond aan de Beemsterboerweg overgedragen en zo ja op welke datum?
Reactie: In de anterieure overeenkomst is vastgelegd, dat overdracht van de grond zal plaatsvinden binnen 4 weken nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan voor het woningbouwproject.
7. Vraag: Is het uitwerkingsplan Waarland in procedure gebracht?
Reactie: Door initiatiefnemer is recentelijk een concept-ontwerp bestemmingsplan voor de nieuwbouw en de saneringslocatie ingediend. Het is de bedoeling om dit voor 01-07-2023 in procedure te brengen.

Woningbouwplan Lagedijkerweg

Daarnaast stond D66 tijdens de Oordeelsvormende vergadering van 11 oktober jl. stil bij het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Lagedijkerweg en stelde daarover de volgende vragen.

8. Vraag: Niet betrokken bij het BKP zijn de toekomstige kopers. Voor hen blijven "gewoon" de regels van het oorspronkelijke BP gelden. Ook als deze regels in strijd zijn met het voorliggende BKP. Is datgene wat met de provincie en de initiatiefnemer is afgesproken goed juridisch geregeld? Zodat ook toekomstige bewoners moeten voldoen aan de toetsingskaders in het BKP?
Reactie: Het BKP is in samenspraak met de vakjurist tot stand gekomen en geldt voor iedere initiatiefnemer als toetsingskader voor de welstandelijke beoordeling van bouwplannen. Dit heeft o.a. tot gevolg dat de in het bestemmingsplan vastgestelde bouwregels niet ten volle kunnen worden benut (bij voorbeeld minder hoog bouwen dan de regels mogelijk maken), omdat anders strijdigheid met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan ontstaat.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Simco Kruijer