



Fractie D66  
T.a.v. de heer H. Vogel

**Bezoekadres**

Laan 19, 1741 EA Schagen

**Postadres**

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

 @SchagenGemeente

 Gemeente Schagen

KvK 56838328

IBAN NL25BNGH0285156721

BIC BNGHNL2G

**Datum** 3 augustus 2022  
**Ons kenmerk** 22.954743  
**Uw kenmerk**  
**Contact** G.J. van Leeuwen / team Bouwzaken & Procedures  
**Onderwerp** beantwoording art. 43-vragen  
**Bijlagen**  
**Afschrift**

Geachte heer Vogel,

Hieronder treft u de beantwoording aan van de artikel 43-vragen van "D66" met betrekking tot woningbouw Trambaan - Beemsterboerweg.

1. Is het juist dat het hier gaat om de kadastrale percelen sectie ?? nrs. 3139 en 3140 gelegen aan de Beemsterboerweg?

De compensatielocatie betreft een perceel aan de Beemsterboerweg te Waarland ter grootte van circa 9.700 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 3140 (ged.)

2. Is het juist dat voor die percelen het bestemmingsplan "Waarland" van 24 april 2013 vigerend is?

Ja

3. Is de gemeente eigenaar van de grond? Als dat het geval is voor welke prijs per m<sup>2</sup> wordt die grond ingebracht? En zo dat niet het geval is voor welke prijs per m<sup>2</sup> brengt de eigenaar die grond in?

De gemeente heeft de grond verkocht voor € 27,- per vierkante meter, exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper. Deze prijs is in lijn met eerdere ruimte-voor-ruimte-projecten waarmee de gemeente heeft ingestemd.

4. Is met de opheffing van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling de juridische grondslag onder artikel 3 lid 7 niet weggeslagen of anders gesteld: a. Is het nog wel mogelijk gebruik te

maken van die wijzigingsbevoegdheid omdat het plan voor de 16 woningen eigenlijk strijdig is met het bestemmingsplan "Waarland"?

Hier is geen gebruik gemaakt van genoemde provinciale regeling, maar van artikel 30, lid e van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel". Hierin staat dat B&W de bestemming kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies (ruimte voor ruimte regeling). Het realiseren van compensatiewoningen aan de Trambaan is ongewenst omdat dit de initiatiefnemer beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf. Daarnaast draagt het realiseren van een solitaire groep woningen in het landschap niet bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5. Als de conclusie moet zijn dat het plan voor de 16 woningen strijdig is met het bestemmingsplan "Waarland" van 24 april 2013: waarop baseert het college dat de locatie Beemsterboerweg kan worden ingezet voor woningbouw voor sanering van Trambaan 30 Warmenhuizen?

De locatie Beemsterboerweg is bedoeld voor woningbouw in relatie met toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. Daarvan is hier sprake, zij het dat de provinciale regeling als zodanig is komen te vervallen met het vaststellen van de Omgevingsverordening NHN2020. Niettemin is bij de beoordeling van e.e.a. gehandeld in de geest van de provinciale regeling.

6. Als de conclusie moet zijn dat de inbreng van de locatie als compensatielocatie niet mogelijk meer is om reden van opheffing van de RvR-regeling: a. moet dan geen herziening van het bestemmingsplan voor die percelen worden voorbereid? b. kunnen die percelen in samenhang met andere aanpalende percelen niet beter worden ingezet voor woningbouw zonder dat op de exploitatie daarvan de restwaarde van de bebouwing en de saneringskosten van Trambaan 30 drukken waardoor een ander woningbouwprogramma met sociale huurwoningen mogelijk wordt?

Wij zijn van mening dat met de gekozen route is gehandeld overeenkomstig de intentie van zowel het bestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel" als het bestemmingsplan "Waarland". Daarbij heeft de portefeuillehouder ruimtelijke ordening (J. Beemsterboer) er naar gestreefd om een gevarieerd woningaanbod te realiseren. Dit heeft geresulteerd in het volgende woningbouwprogramma: tien rijenwoningen; één 2-onder-1 kapper en 4 vrijstaande woningen. Van de nieuwbouwwoningen zal 30-40% gelegen zijn in de prijsklasse tot € 210.000, -of bij wijziging van deze prijs in de grondprijzenbrief van de gemeente aan de prijs die in voornoemde grondprijzenbrief van de gemeente is vastgesteld. Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn volgens de huurprijsgrenzen en kooprijsgrenzen zoals aangegeven in de prijstabellen.

7. Hoe is het college tot het oordeel gekomen dat de sanering van de locatie Trambaan 30 Warmenhuizen in aanmerking komt voor compensatie met woningbouw aan de Beemsterboerweg?

Het betreft hier een al lang lopend dossier, waarbij de voormalige gemeente Harenkarspel de storendheid van de voor sloop voorgedragen bebouwing heeft vastgesteld en dit bij brief van 16 april 2010 (zie bijlage) aan de rechtsvoorganger van initiatiefnemer kenbaar heeft gemaakt.

8. Welke criteria heeft het college hierbij gehanteerd?

Dit valt niet meer te herleiden uit de nog beschikbare bronnen.

9. Zijn er niet meer/andere locaties die ook voor sanering met compenserende woningbouw in aanmerking komen binnen die criteria en waarom is dan specifiek voor de Trambaan 30 Warmenhuizen gekozen?

Wij hebben de indruk dat het toenmalige gemeentebestuur slechts heeft gereageerd op een concrete vraag zonder zich af te vragen of er nog andere locaties waren ten aanzien waarvan toepassing van artikel 30, lid e eveneens zou kunnen worden overwogen.

10. Is het instellen van een gemeentelijke saneringsregeling agrarische bedrijfsbebouwing niet voorbehouden aan de raad? En zo dat de conclusie moet zijn: waarom heeft het college niettemin een anterieure overeenkomst gesloten voor sanering in combinatie met een compensatie voor 16 woningen aan de Beemsterboerweg te Waarland?

Er is hier geen sprake van een gemeentelijke saneringsregeling, maar van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

11. Wat is de houding van het college als een andere stoppende of gestopte eigenaar van een agrarisch bedrijf komt met een verzoek om met woningbouw de sanering van zijn opstallen te bekostigen? Kortweg hoe voorkomt het college de valkuil van precedentwerking?

Artikel 30, lid e van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel" verbindt aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een aantal randvoorwaarden. Als daaraan wordt voldaan dan kan in principe ook aan andere aanvragen medewerking worden verleend.

12. Kan het college aangeven:  
a. hoe tot het aantal woningen en de verdeling naar woningcategorie daarvan is gekomen?

De rechtsvoorganger van initiatiefnemer was voornemens om slechts kavels voor vrijstaande woningen op de locatie Trambaan 30 te realiseren. Toen initiatiefnemer de gemeente benaderde met de vraag of hij elders zou mogen compenseren is daaraan de voorwaarde van een gevarieerd woningbouwprogramma verbonden. In samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente is een verkavelingsvoorstel uitgewerkt dat heeft geresulteerd in een bouwplan voor verschillende doelgroepen.

b. Is daarvoor een berekening gemaakt aan de hand van het exploitatieformulier RvR of is van een andere berekeningswijze gebruik gemaakt?

Het eerste is het geval geweest.

c. Ligt aan de berekening als bedoeld in lid b een verkaveling ten grondslag?

Zoals gezegd is in goed overleg bijgevoegd stedenbouwkundig plan gemaakt

d. of in de anterieure overeenkomst de berekende grondwaarden onder de 16 woningen zijn aangeduid als maximale verkoopwaarden met een boetebeding als verkoper daar zich niet aan houdt en zo niet waarom niet?

Dat is niet het geval en zou betekenen dat wordt afgeweken van de standaard overeenkomst, zoals die indertijd met de rechtsvoorganger van initiatiefnemer is besproken.

13. Is het college bereid de exploitatieberekening, de verkaveling als bedoeld in het vorige artikel en de anterieure overeenkomst aan de raad in de volgende Oordeelsvormende vergadering voor te leggen en zo niet waarom niet?

De gevraagde bijlagen treft u hierbij aan met het uitdrukkelijke verzoek om deze vertrouwelijk te houden om de initiatiefnemer niet voor de voeten te lopen bij het zoeken van een partij die de woningen gaat realiseren en/of exploiteren.

14. Is het college bereid in dit dossier een pas op de plaats te maken totdat de raad kennis heeft genomen van onze vragen en de beantwoording en zich daar een oordeel over heeft kunnen vormen?

Tussen initiatiefnemer en gemeente is op 18 mei 2022 een overeenkomst gesloten over verkoop van de grond en realisatie van het bovengenoemde woningbouwprogramma. Hierop kan niet eenzijdig worden teruggekomen.

Als over de inhoud van deze brief onduidelijkheden zijn kunt u contact opnemen met G.J. van Leeuwen van de afdeling Bouwzaken & Procedures, te bereiken via bovenstaande contactgegevens. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met de portefeuillehoudende wethouder S. Kruijer

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer A.S. Meijer  
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen  
burgemeester