



Memo

Datum dinsdag 29 januari 2019
Aan Gemeenteraad en commissieleden
Kopie aan
Van Marjolijn van Erkelens
Betreft Aanvullende informatie t.a.v. agendapunt vaststellen bestemmingsplan Buitenvaert
Ons kenmerk 19.005105

N.a.v. de raadvragen van D66 over het voorliggende raadsvoorstel t.a.v. het vaststellen van het bestemmingsplan Buitenvaert, willen wij u voor nu een eerste globale reactie ter voorbereiding op de oordeelsvormende vergadering van 29 januari a.s. verstrekken. Deze reactie is vooral bedoeld om **een beeld te geven van de voorgeschiedenis van het plan**. Deze antwoorden zijn nog niet voorzien van alle onderliggende documentatie en feiten. Gezien de benodigde documentatie uit het archief e.d., de benodigde juridische check en de gedetailleerdheid van de vragen is een complete beantwoording in dit korte tijdsbestek niet haalbaar.

Gelijktijdig hebben we, zoals gebruikelijk is, op kosten van de initiatiefnemer opdracht gegeven aan een advocatenbureau om deze vragen te beantwoorden waarbij alle feiten, chronologische volgorde, gemeentelijke en provinciale beleidsstukken, besluitvorming, etc. etc. betrokken zullen worden om een compleet antwoord te verstrekken. Dit overigens mede om te voorkomen dat deze beantwoording in een eventuele latere rechtsgang onderwerp van discussie wordt. We streven ernaar deze antwoorden voor de raadsvergadering van 19 februari a.s. aan u verstrekken.

Voorgeschiedenis

Het ontstaan van het woningbouwplan Buitenvaert in Schagerbrug dateert al uit de jaren 2005/2007. In deze tijd had de gemeente Zijpe een Lokale Woonvisie vastgesteld waarin de ambitie was opgenomen om 90 woningen per jaar te realiseren, waarbij er 50 woningen aan groeikern 't Zand waren toebedeeld en 40 woningen aan de overige kernen van Zijpe. Het plan Buitenvaert is een van de plannen die paste in de Lokale Woonvisie en inspeelde op de woningbehoefte in Schagerbrug.

In die begintijd was het plangebied in het provinciale Ontwikkelingsbeeld aangeduid als "zoekgebied". Nieuwe ontwikkelingen in zoekgebied waren mogelijk indien de ruimtelijke invulling van een plan was onderbouwd en als nut en noodzaak was aangetoond.

Voor de ruimtelijke inpassing is het Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot in de gemeenteraad van Zijpe vastgesteld. Dit plan is destijds ook toegezonden aan de provincie. In dit Beeldkwaliteitsplan is de beoogde toekomstige ontwikkeling van Schagerbrug opgenomen waarbij het invullen van het vierde kwadrant in Schagerbrug gewenst was om te voorzien in de woningbehoefte op korte en lange termijn.

Voor het tweede onderdeel was er in eerste instantie de Lokale Woonvisie van Zijpe om aan te tonen dat er voldoende behoefte was. Ook lag er in die tijd een Regionale woonvisie waarin het nieuwbouwprogramma van Zijpe was opgenomen.

Vervolgens is er doorgewerkt aan de realisatie van het plan tot aan een concept ontwerp inrichtingsplan toe.

In de tijd van de crisis en de fusie lagen veel plannen stil, waaronder ook dit plan. Er is toen ook een nieuwe Lokale Woonvisie vastgesteld, waarbij duidelijk werd dat er een te groot nieuwbouwprogramma lag in relatie tot de behoefte in onze gemeente. Ook regionaal was dit een groot probleem. Er is vervolgens gewerkt aan het opstellen van een nieuwe regionale visie/afpraak, namelijk het KWK (Kwalitatief Regionaal woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland) om te kunnen voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking (i.v.m. invoering Wro). In dit KWK, getekend door de 4 gemeenten en de provincie (in 2015), waren een aantal locaties buiten BSG opgenomen, welke in een prealabele vraag aan de provincie zouden worden voorgelegd. Voor Schagerbrug werd in het KWK voorzien in een behoefte van ca. 40-55 woningen. (NB. Deze behoefte is, gezien de beperkte nieuwbouw van de afgelopen jaren, niet afgenomen. Ook staan er bijna 100 woningzoekenden ingeschreven bij Wooncompagnie voor een huurwoning in Schagerbrug).

Met de provincie is afgesproken dat de locaties buiten bestaand bebouwd gebied weliswaar onderdeel uitmaakten van de regionale kwalitatieve en kwantitatieve afspraken, maar dat voor het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied een prealabele vraag zou worden gesteld aan de provincie. De prealabele vraag is in 2016 naar de provincie verstuurd. In het antwoord van de provincie stond dat 2 locaties verder ontwikkeld konden worden (waaronder 't Zand Noord), en 3 á 4 locaties niet akkoord werden bevonden, waaronder de locatie van Buitenvaert i.v.m. de ligging in het weidevogelleefgebied en bollenconcentratiegebied.

Vervolgens heeft er met de provincie overleg plaatsgevonden over deze aanduidingen, waarbij ook een aantal aanvullende onderzoeken zijn gedaan naar de daadwerkelijk aanwezige weidevogels. Ondanks de beperkte aanwezigheid van weidevogels, bleek het plan voor de provincie niet acceptabel.

Vervolgens is er begin 2018 met de initiatiefnemer een addendum afgesloten waarin is afgesproken om het plan, ondanks het standpunt van de provincie, te vervolgen (zie bijlage 1). In de overeenkomst uit 2009 was ook al een voorbehoud gemaakt voor het eventueel niet verkrijgen van toestemming van hogere overheden.

Andere tijden

Hetgeen hiervoor is beschreven, is vooral bedoeld om een globaal beeld te geven van de tijd waarin dit plan is ontstaan. Toentertijd was een geheel andere periode dan nu. Er werden veel plannen ontwikkeld bij gemeenten en de woningmarkt was zeer goed. Nieuwbouwwoningen gingen als "warme broodjes over de plank" en gemeenten pakten nieuwe plannen op om te kunnen voorzien in de grote vraag naar (nieuwbouw-) woningen. Het was in die tijd gewoonlijk om plannen op een dergelijke manier op te pakken. De grote beleidswijziging die binnen het provinciaal beleid in de jaren erna heeft plaatsgevonden, was in die beginjaren niet te voorzien.

Provinciaal beleid

Bij de diverse provinciale beleidswijzigingen die er de afgelopen 10 jaar hebben plaatsgevonden, heeft de gemeente Zijpe destijds, en ook de gemeente Schagen daarna, (net als veel andere gemeenten in Noord-Holland) op diverse momenten richting provincie aangegeven het niet eens te zijn met de beleidswijzigingen. De provincie heeft destijds veel van de ingediende zienswijzen, waaronder ook de zienswijzen van de gemeente Zijpe, niet overgenomen.
