

Amendement 1a Ruimtelijke kwaliteit en economische haalbaarheid”

Agendapunt	21
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan “Centrumgebied Waldervaart” te Schagen

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 20 december 2022

Overwegende dat:

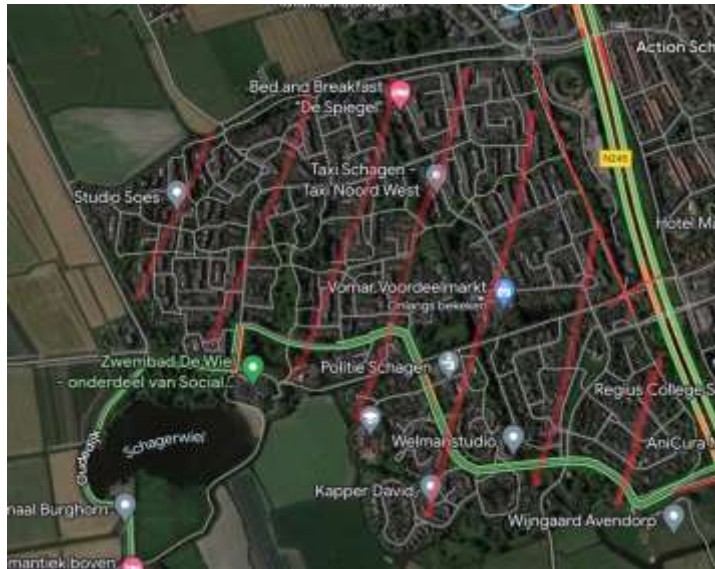
- a. een herinrichting/herstructurering van het wijkcentrum van Waldervaart (nog steeds) nodig is;
- b. het project daarvoor gestart is op 16 oktober 2017 met de projectopdracht;
- c. er op 6 november 2017 een publiektoegankelijke presentatie is gepresenteerd, met onder andere als kern:
 - i. “samenwerken met inwoners, bedrijven en instellingen om te komen tot een mooi, duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied, een nieuw hart van de wijk;
- d. er daarna een proces is gevolgd van:
 - a. het ontwikkelen van stedenbouwkundige modellen;
 - b. het toetsen op (financiële) haalbaarheid;
 - c. participatie, beeldvormende vergaderingen;
 - en
 - d. het sluiten van een intentieovereenkomst met “Hoorne Vastgoed Ontwikkeling b.v.”¹;
- e. medio augustus 2021 door KuiperCompagnons een Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Centrumontwikkeling Waldervaart is opgesteld;
- f. dit een cruciaal onderdeel is geweest bij de planvorming en het interactieve proces met belanghebbenden en belangstellenden;
- g. als vervolg hierop in het voorliggende bestemmingsplan een drietal aspecten van belang zijn:
 - a. economische uitvoerbaarheid;
 - b. de ruimtelijke kwaliteit, met name op het onderdeel belevingswaarde;
 - c. de zienswijzen c.q. de nota van zienswijzen;
- h. artikel 8.3 (afwijkingsbevoegdheid) van de regels behorende bij het bestemmingsplan gebouwen met 6 bouwlagen mogelijk worden, dit ten behoeve van hoogteaccenten;
- i. in de beantwoording van de nota van zienswijzen op pagina 3 nader in wordt gegaan op de afwijkingsbevoegdheid art 8.3;
- j. een exploitatieplan niet aan de raad wordt voorgelegd.

In aanmerking nemende dat:

1. het overgrote deel van de Waldervaart zich kenmerkt door:
 - a. woonbebouwing in een ruime groene setting;
 - b. in de vorm van eengezinshuizen met **niet meer dan twee bouwlagen met kap**;

¹ “Hoorne Vastgoed Ontwikkeling b.v.” zijn vastgoed inmiddels heeft herontwikkeld en anno 2021 afgerond met de sloop van het kantorendeel, de in pandige verbouwing en de gevelwijziging waarmee de supermarkt meer op het plein georiënteerd is en een doorzicht richting de sporthal is ontstaan;

- c. het “centrum Waldervaart” centraal is gelegen;
- d. er sprake is van een heldere wegenstructuur, met aandacht voor het langzaam verkeer;
- e. dat de huidige bebouwing van het centrum zich kenmerkt door een naar het water toe toenemende hoogte van één bouwlaag tot een bouwhoogte van globaal twee bouwlagen “wonen”² (minder dan 6 meter);
- f. gesteld kan worden dat dit voor Waldervaart en het huidige centrum bijzondere karakteristieken zijn met veel lucht en ruimte;



g.

- 2. een groot deel van bestaande bebouwing vervangen zal worden door nieuwbouw;
- 3. volgens de toelichting op het bestemmingsplan (KuiperC) met:
 - a. een schaal en massa van de nieuwe objecten passend binnen Waldervaart;
 - b. aandacht voor geleding en accentuering van bebouwing en dat alles tezamen moet zorgen voor een duurzame uitstraling;
- 4. in het voorliggende “gewijzigde” bestemmingsplan **in hoofdzaak** er sprake is van drie bouwlagen aan de wegzijde naar vier bouwlagen aan de waterzijde en het plein;
- 5. een vierde bouwlaag uitkomt op een bouwhoogte van 12 meter;
- 6. het centrum van Waldervaart door de woningbouwontwikkeling de uitstraling van een woonbuurt krijgt en in zijn opzet niet vraagt om een hoogteaccent als markeringspunt van een bijzondere locatie;
- 7. de conclusie moet zijn dat afwijkingsregel volgens artikel “8.3 Afwijken van de bouwregels” voor een 5^e en 6^e bouwlaag niet in de regels moet zijn c.q. worden opgenomen;
- 8. met het toetsingskader van artikel 8.3.b., gelet op de zienswijzen waarin gewezen wordt op een voor Waldervaart niet passende ruimtelijke ontwikkeling, er een weg van bezwaar en beroep wordt ingeslagen die herontwikkeling van het centrum voorlopig in pauzestand zet en dat is niet het belang van de woningzoekenden;
- 9. met artikel 8.3.b de vraag opkomt welke waarde er is gehecht aan het interactieve proces met belanghebbenden en belangstellenden dat gezien wordt als “een cruciaal onderdeel van de planvorming”;
- 10. artikel 8.3. geen “normale” algemene afwijkingsbevoegdheid is voor niet te voorziene ontwikkelingen in een plangebied;
- 11. het opnemen van artikel 8.3.b de schijn heeft een vlucht vooruit te zijn om reden van het bij het college bekende bezwaar tegen de 5^e en 6^e bouwlaag;
- 12. het college aangeeft dat er geen exploitatieplan nodig is omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

² Bouwlagen “wonen” om de vergelijking met de hoogte in bouwlagen van de geplande woonblokken helder te maken

13. niettemin de kosten van het bestemmingsplan en het planschaderisico voor rekening van de gemeente zijn/komen.

Stellen ondergetekenden voor het voorstel en/of het bij het voorstel behorende ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

Het besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" ontvankelijk te verklaren;
2. De beoordeling van de zienswijzen zoals uiteengezet in de Nota van zienwijzen, welke nota deel uitmaakt van het besluit in overeenstemming te brengen met de zienswijzen die gaan over artikel 8.3.b (5^e en 6^e bouwlaag) in die zin dat die leiden tot het schrappen van artikel 8.3.b. van de regels;
3. Het bestemmingsplan "Centrumgebied Waldervaart" te Schagen, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPCentrumWldvrt-ON01 met de bijbehorende op grond van lid 2 bijgewerkte bijlagen, het schrappen van artikel 8.3.b., gewijzigd vast te stellen;
4. Een op het woningbouwprogramma bij te sturen exploitatieplan voor het plangebied binnen twee maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is op te stellen en ter goedkeuring aan de raad voor te leggen.

De fractie van D66,

Mr. F.N.J. Jansen,
fractievoorzitter

Toelichting

Vanaf de projectopdracht van oktober 2017 hebben we ruimtelijke modellen voorbij zien komen die een grote ambitie lieten zien voor het centrum van Waldervaart. Die ambitie werd steeds vertaald naar de financiële haalbaarheid en liep daar steeds op stuk. "Hoorne Vastgoed Ontwikkeling b.v" heeft ondertussen zijn ambitie bijgesteld waardoor de planontwikkeling zich nu beperkt tot drie van de vier kwadranten. Het kwadrant Vomar is alleen nog in beeld in het kader van de herinrichting van de openbare ruimte en de bereikbaarheid met een brug vanaf de Menisweg.

In het raadsvoorstel wordt bij maatschappelijk draagvlak gesteld dat: *van de 4500 mensen in Waldervaart staan de meesten achter het revitaliseringsplan?* Nu een enquête of anderszins ontbreekt is deze stelling niet onderbouwd en verifieerbaar en derhalve onbewezen. De vraag is of alle inwoners ook bekend zijn met de afwijkingsregel voor de 5^e en 6^e bouwlaag in de twee woonkwadranten of dat zij leven in de veronderstelling dat het om maximaal 4 bouwlagen gaat.

Artikel 8.3 is geen "normale" algemene afwijkingsbevoegdheid voor niet te voorziene ontwikkelingen in een plangebied. Het plangebied is zo klein dat dat niet vol te houden is.

Het is een afwijkingsbevoegdheid met randvoorwaarden waartegen in de vergunningsfase nauwelijks tegenspraak mogelijk is. Dit draagt het risico van een weg naar de rechter. De bestuursrechter zal er zeker uitspraak over moeten doen. Dit kost veel tijd, die de ontwikkeling lange tijd en mogelijk zelfs de haalbaarheid in de weg zit. Is dat wenselijk?

Punt 4 van het raadsvoorstel luidend "*Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is geregeld*" is bijzonder omdat de gemeente hier partij is als eigenaar en het opbrengsten-kostenplaatje echt in beeld moet hebben voordat de verdere realisatie/ontwikkeling wordt uit c.q. aanbesteed volgens de daarvoor geldende wettelijke regelingen.

"Kostenverhaal anderszins is geregeld" is alleen in die situaties het geval dat de gemeente uitsluitend een ontwikkeling faciliteert op andermans grond. Het is dan geheel aan de ontwikkelaar of hij binnen het afgesproken ruimtelijk kader en woningbouwprogramma, met ook het risico van planschade, een woningbouwontwikkeling tot stand kan brengen. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken juridisch vastgelegd en overeengekomen. Dat is hier niet het geval.

Woningbouwprogramma en economische haalbaarheid zijn een twee-eenheid. Hoe meer sociale huurwoningen hoe lager de opbrengsten. Bij uitsluitend vrije sector koopwoningen is de opbrengst maximaal.

D66 vindt dat het aan de raad is binnen die financiële kaders een woningbouwprogramma vast te stellen, de verhouding tussen koop en huur, tussen sociaal en vrije sector, tussen eengezinswoningen of appartementen, tussen een balans tussen kosten en opbrengsten of het nemen van winst.

Het is te overwegen dat de raad het college opdraagt de economische haalbaarheid aan te tonen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen de twee woonkwadranten is een flexibel woonprogramma mogelijk. Dat en een onzekere ontwikkeling op het gebied van de inflatie, de kosten en het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wegens beroep op de Raad van State maken dat wij voorstellen om het college op te dragen met een op het woonprogramma bij te sturen exploitatieplan te komen binnen twee maanden na het onherroepelijk worden. Dan kan met de meeste actuele taxaties, kosten etcetera en marktwaarden worden gerekend.

