Amendement

Agendapunt 21

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Helmweg 10, Groote Keeten

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 27 oktober 2020

Overwegende/constaterende dat:

1. gevraagd wordt het voorgelegde bestemmingsplan vast te stellen en niet in te stemmen met de zienswijzen;
2. buiten die vraag de raad ook eigen afwegingen kan en moet maken over de vraag of een met het bestemmingsplan voorgestelde ontwikkeling gewenst is, voldoet aan wat “goede ruimtelijke ordening” wordt genoemd;
3. voor de onderbouwing van het voorstel naast het collegevoorstel met het bestemmingsplan en toelichting de portefeuillehouder het noodzakelijk vond om nog een memo[1] toe te voegen;
4. met dat memo de portefeuillehouder - volgens ons terecht - laat zien dat de stukken waarop “normaal” besluitvorming plaats vindt onvoldoende zijn en dat er zelfs twijfel mogelijk is over de voorgestelde ontwikkeling;
5. die twijfel deels blijkt ook uit de procesmatige benadering van dit dossier waarbij tussentijds de provincie is geraadpleegd over de ontwikkeling van een hotel op Helmweg 10 terwijl het wellicht in de rede had gelegen de gemeenteraad/oordeelsvormende vergadering op voorhand te consulteren;
6. het standpunt van de provincie kennelijk ook de bedoeling had/heeft om de raad te overtuigen van de juistheid van die ontwikkeling of wellicht de raad voor het blok te zetten;
7. daardoor zich het beeld opdringt dat er andere belangen in het geding zijn dan die samenhangen met een “goede ruimtelijke ordening”;

In aanmerking nemende dat:

a. de stukken het gevraagde besluit voor de ontwikkeling van een hotel op gronden van een beëindigd agrarisch bedrijf met een in het geldende bestemmingsplan daarop nog aansluitende agrarische bestemming moet dragen;
b. het college daar bij dit dossier niet in is geslaagd omdat:
   - de marktanalyse van Van der Reest niet duidelijk maakt waarom behoefte is aan een 4 sterrenhotel is en ook niet waarom dat dan in Groote Keeten moet komen.
     Het beeld is dat naar het gewenste doel is geredeneerd;
   - in de analyse genoemde intensieve samenwerking met het horecabedrijf Brekers als drager van de horeca-activiteiten met de juiste horeca-papieren niet plaats kan vinden.
     Brekers is opgehouden te bestaan wegens een faillissement;
   - daarmee de grondslag onder dit voorstel goeddeels is weggeslagen;
   - er overigens gerede twijfel kan zijn over de economische uitvoerbaarheid;
   - niet uitgegaan kan worden van de goede bedoelingen van

[1] Dinsdag 15 september 2020, nr 20.047780

initiatiefnemer(s) van de booking-site “Lekkernaarzee.nl”;
- een gedegen ondernemersplan (van recente datum)[2] met een onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid ontbreekt en daarmee zonder zo’n deskundigenbericht de financiële uitvoerbaarheid niet aannemelijk is gemaakt;
- zonder een goede onderbouwing van de financiële haalbaarheid op korte en langere termijn er ondanks goede bedoelingen er een reële kans is dat de exploitant gedwongen wordt een ander gebruik aan het pand te geven dan die van een hotel;
- het motief van rust en ruimte voor het seizoen voor een kustplaats merkwaardig is en dat rust en ruimte feitelijk buiten het seizoen voor de gehele kustlijn van Schagen geldt en voor bepaalde delen zelfs meer dan in Groote Keeten;
- het verschil tussen een vier en driesterrenhotel niet het grote verschil zal maken bij een keuze voor een hotel maar dat dat meer de locatie zal zijn;
- het verschil tussen een vier- en driesterrenhotel niet overdreven moet worden omdat het zich beperkt wat luxezaken (zie hotelsterren.nl);

c. het niet aannemelijk is dat op die locatie zich nog een agrarisch bedrijf zal vestigen;
d. leegstand en een al dan niet bewuste verpaupering een keuze is van de eigenaar en dat dat absoluut geen motief kan zijn om aan ongewenste ontwikkelingen mee te werken (zie ook collegeprogramma);
e. de balans tussen dag- verblijfsrecreatie en wonen in Groote Keeten er een is die al jaren volstrekt in het nadeel van wonen, het woonklimaat, uitvalt, er één is waar de inwoners in het seizoen het gevoel hebben/krijgen een vreemde te zijn in hun eigen dorp;
f. ontwikkelingen op recreatief gebied in de vorm van het nabij geplande Boskerpark, een recent vergund hotel in het dorp al problematisch zijn voor Groote Keeten en dat dat terecht, zoals in de zienswijzen is aangegeven, veel te veel is en bovendien niet van het goede;
g. dat stagnerende recreatieve ontwikkelingen in de kuststrook en de geringe bezettingsgraden van recreatieve voorzieningen in de winter ook de noodzaak van een nieuw hotel niet onderbouwen;
h. het college terecht stelt dat er meer woningen moet komen om dan vervolgens om onbegrijpelijke redenen aan deze recreatieve ontwikkeling mee te willen werken;
i. het college weliswaar begrip heeft voor de bezwaren zoals die op informatieavonden en in de stukken zijn geuit maar vervolgens daar tamelijk luchtig en onvoldoende gemotiveerd aan voorbij gaat;
j. met het bestemmingsplan op voorhand vaststaat dat de stolp met voorhuis onder de slopershamer zal vallen en dat daarmee voorbij gegaan wordt aan het belang van het behoud van stolpen in het algemeen en specifiek deze stolp met voorhuis;
k. een stolp, ook als die niet op enige monumentenlijst staat, als een herkenningspunt van de agrarische historie van die locatie zorgvuldig behoort te worden beschouwd en het verdient om beschermd te worden;
l. een nieuwe ontwikkeling in de vorm van woningbouw de waarde van het dorp en zeker de leefbaarheid van het dorp ten goede zal komen;

---

[2] Het in het bestemmingsplan opgenomen onderzoek “haalbaarheid hotelontwikkeling” dateert van medio 2016. Sindsdien zijn er ontwikkelingen die van invloed zijn op de exploitatie. Te denken valt aan de bedrijfsbeëindiging van Brekers in Groote Keeten, de ingebruikname van hotel Marktstad en meerdere hotelkamer bij SOHO in het centrum van Schagen. Beide hotels richten zich op dezelfde doelgroep als het voorgestelde hotel in Groote Keeten.

m. met het plan voor een hotel ongeveer 1 ha van de 3 ha die in eigendom is van initiatiefnemer wordt bebouwd, ingericht;
n. op die ene hectare “wonen” met behoud en renovatie van het voorhuis en de stolp dan wel herbouw van de stolpvorm ook een mogelijk en betere optie is;

Stellen de fracties van D66 en de SP de raad voor het raadsbesluit als volgt te amenderen:

Schrap de voorgestelde tekst onder: “besluit” en vervang deze door:

1. in te stemmen met de zienswijzen;
2. om het voorliggende bestemmingsplan Helmweg 10 met planidentificatie NL.IMRO.00441.BPCOOGHELMWEG10-VS01 niet vast te stellen;
3. en draagt het college op om voor de gronden die in het bestemmingsplan als genoemd onder 2. de bestemming “Horeca-Hotel “ hebben in overleg met initiatiefnemer(s) te komen tot een ontwikkeling voor “wonen” met als uitgangspunt het behoud van de stolp en voorhuis als ook met behoud van de agrarische bestemming (zonder bebouwing) voor het overige deel van de 3 ha (in het voorliggende bestemmingsplan aangeduid als Groen).;

En gaat over tot de orde van de dag.

D66 Schagen	SP Schagen	GroenLinks Schagen
mr FN.J. Jansen, fractievoorzitter	W. Rijnders, fractievoorzitter	L. Riteco, fractievoorzitter

Toelichting

Volgens het voorliggende bestemmingsplan wordt alle bebouwing gesloopt, niet alleen de storende bebouwing buiten de stolp en voorhuis. RvR (Ruimte voor ruimte) kan je stellen. Maar ligt woningbouw niet meer voor de hand dan een hotel. Wij maken ervan BvB ofwel bouwen voor behoud, bouwen met behoud van de stolp en het voorhuis als een historisch ensemble.

De stolp is opgenomen in de Stolpenkaart van de Boerderijenstichting Vrienden van de Stolp en als stolp opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland. Sloop van de stolp en voorhuis staat daar op gespannen voet mee.
Ook als een pand of een ensemble als hier de stolp en voorhuis niet op een monumentenlijst staat heeft de gemeente een centrale rol bij behoud en herbestemming. Wij onderschrijven dan ook het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland in hun betoog over die rol van de gemeente.
Het is onbegrijpelijk met welk gemak het college i.c. de portefeuillehouder aan de waarden samenhangend met landschap en cultuurhistorie voorbij gaat en overigens niet alleen is deze casus.
Hoe komt het dat het belang van verzoeker, initiatiefnemer vrijwel steeds boven andere belangen worden gesteld. Dat is een vraag die ons pijnigt. Komt dat omdat het college er voetstoots van uitgaat dat er wel een meerderheid is en is op voorhand al bekend?

Ter verduidelijking: bij “**wonen**” zoals omschreven onder punt b bedoelen wij niet een traditionele verkaveling maar een beeldkwaliteit van een stolp met voorhuis en woongebouwen met een “agrarische karakteristiek” in volumes, uitstraling en materialisatie zodat die gebouwen met stolp en voorhuis een in het landschap harmonieus ensemble gaan vormen. Wonen op een eigen stek met een gemeenschappelijk erf/tuin.

Financiële gevolgen

De kosten van een herziening van een nieuw bestemmingsplan kunnen worden gezien als exploitatiekosten van genoemde ontwikkeling en komen voor rekening van de ontwikkelaar.