Stemming, d.d. 09 FEB. 2021
V: 5
T: 21
☐ aangenomen
☒ verworpen
☐ overgenomen
☐ ingetrokken vóór stemming
de griffier

D66 **Schagen**

Amendement voor de raadsvergadering van 9 februari 2021

Stuknummer: 21.407069

Agendapunt 20

Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Buitenvaert, Schagerbrug

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen;

Overwegende dat:
- op 9 december 2009 er door de voormalige gemeente Zijpe een overeenkomst is gesloten voor de ontwikkeling van het plan Buitenvaert;
- het plan **totaal 57 (huur en koop)woningen** betrof voor starters, levensloopbestendige woningen voor senioren, vrije kavels en twee-onder-één-kapwoningen[1];
- in de realiseringsovereenkomst van 2009 is opgenomen dat de projectontwikkelaar de **inspanningsverplichting** heeft om 18 (sociale) wooneenheden via een woningbouwcoöperatie te realiseren
- na lange tijd van stilte en onduidelijkheid, er met name door de inbreng van de dorpsraad, weer leven in die plannen kwam met de publicatie van een bestemmingsplan Buitenvaert juli 2018;
- dit een kleiner[2] plangebied betrof;
- in een eerste allonge van januari/februari 2018 is overeengekomen dat dit **40 woningen** zou gaan omvatten;
- dat het college bij de regionale woningverdeling tot 2020 (*het KWK 2020*), voor de locatie Buitenvaert maar 40 woningen heeft ingebracht en daarmee heeft ingestemd;
- het om te kunnen bouwen een voorwaarde is dat het bouwvolume regionaal is afgestemd;
- het waarom van het verschil van 17 woningen in de eerste allonge niet eerder expliciet aan de orde is gesteld door het college;
- hierdoor het beeld bij de raad leefde dat het originele stedenbouwkundig plan volgens de realiseringovereenkomst van 2009 slechts 40 woningen omvatte;
- de woningmarkt in 2009 maar ook in 2018 gespannen was in met name de goedkopere sector (halfvrijstaand/ hoek- en tussenwoningen):
- in Schagerbrug wordt gerealiseerd:
  - op **1,6ha** van B-terrein van VESDO **45** woningen;
  - op **2,7ha** van Buitenvaert **40** woningen (vooralsnog);
- het college met de ontwikkelaar in september/oktober 2020 heeft besloten een tweede allonge toe te voegen;
- hierin is bepaald dat er onderzoek plaats gaat/kan (door wie?) vinden naar de mogelijkheid 17 woningen extra binnen het plangebied te realiseren;

In aanmerking nemende dat:
- op 25 maart 2020 de Raad van State het bestemmingsplan uit 2018 vernietigde;
- het onbegrijpelijk is dat het college in eerste instantie, gelet op de lang bestaande vraag naar woningen met een vermindering van 30% van de oorspronkelijke planning heeft ingestemd;
- het college en/of de ontwikkelaar met de tweede allonge feitelijk aangeven dat de bouwcapaciteit van de locatie Buitenvaert met 40 woningen (het voorliggende bestemmingsplan) onvoldoende wordt benut;
- in het licht van de huidige woningbouwopgave het eigenlijk onbegrijpelijk is die potentie niet te benutten;
- het genoemde onderzoek feitelijk overbodig is omdat het stedenbouwkundig plan van 2009,

---

[1] Buiten de vrijstaande woningen ging het om 4 blokken halfvrijstaand (8 woningen); 4 blokken rijtjeswoningen met 12 tussenwoningen (sociaal/starters) en 8 eindwoningen (vs), 4 geschakelde woningen en een appartementengebouw (voor senioren?).

[2] Het gebied van de twee eilandkavels aan de westzijde zijn buiten het plan gelaten. Hetzelfde geldt voor een strook langs de Schagerweg met een 4-tal vrije kavels. Die zijn inmiddels bebouwd.

(de basis voor de in dat jaar gesloten realiseringsovereenkomst) het antwoord geeft: 57 woningen;
- het voor de woningzoekenden naar een goedkope koopwoning, ook voor potentiele gegadigden van buiten Schagerbrug, kansen biedt als het aanbod groter is;
- hiermee wordt voldaan aan de opmerking in het rapport van de rekenkamercommissie over woningbouw in Schagen[3];
- de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur afgestemd moet worden/moet zijn op wat er wordt gebouwd;
- overigens het onderzoek naar de mogelijkheden voor 17 extra woningen in de allonge:
    - een wankele basis heeft gekregen;
    - van die tweede allonge geen prikkel uitgaat;
    - het doen van het onderzoek vrijblijvend is;
    - er aan dat onderzoek geen einddatum is gegeven;
      en
    - overigens sancties ontbreken;
- als het onderzoek positief uitvalt het voorliggende bestemmingsplan geen basis biedt voor een onmiddellijke realisatie zodat daarvoor een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is;
- het zeker in dit dossier mogelijk moet zijn een bestemmingsplanprocedure binnen een half tot driekwart jaar af te ronden;
- indien de raad het bestemmingsplan vast stelt op basis van het raadsvoorstel en het voorgelegde raadsbesluit, er een drietal opties mogelijk is:
    1. er vindt **geen** onderzoek plaats en de ontwikkelaar start (na het onherroepelijk worden) met de bouw nadat het normale percentage van 70% van de woningen is verkocht;
    2. het onderzoek vindt **voor de vorm** plaats met een vervolg volgens optie 1;
    3. het onderzoek vindt **wel** plaats en de conclusie is dat het mogelijk is om te komen tot 57 woningen, waarna een (herzien???) bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De bouw vangt aan na het onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan, op het moment dat 70% is verkocht;
- bij alle opties de raad **de regie uit handen** geeft en het niet uitgesloten is dat er niet meer dan 40 woningen worden gerealiseerd;
- niet gebleken is dat de projectontwikkelaar zich heeft ingespannen om in overleg met een woningbouwcorporatie te komen tot de realisatie van de sociale woningen (koop of huur).

Stelt ondergetekende voor de voorgestelde tekst onder het besluit te schrappen en te vervangen door:

1. het bestemmingsplan Buitenvaert, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPBUITENVAERT-VA02 **niet** vast te stellen;
2. het college op te dragen om voor de gronden gelegen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan onder 1 te komen
    a. tot een ontwikkeling van een stedebouwkundig plan met een verkaveling voor 57 woningen, overeenkomstig het stedenbouwkundig concept en woningbouwprogramma van de realiseringsovereenkomst uit 2009;
    b. tot een realiseringsovereenkomst met de ontwikkelende partij te komen, waarin naast het gebruikelijke ook afspraken worden gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma.

en gaat over tot de orde van de dag.

Fractie D66
Mr. F.N.J. Jansen, fractievoorzitter

---

[3] Dit is in lijn met de opmerking gemaakt in het rekenkameronderzoek naar de woningbouw in Schagen uit 2020 (paragraaf 4.3.2.1, pag 53): ". *De gemeente stuurt zo veel mogelijk op mensen die sociaal en economisch verbonden zijn aan een kern. Dit mag volgens EU-richtlijnen niet te ver gaan omdat er vrijheid van vestiging is en dus ook gebouwd moet worden voor degenen die nog niet in de kern wonen....*"

Toelichting:
Dit dossier overziend komen we tot de conclusie dat het college van de voormalige gemeente Zijpe een goede realisleringsovereenkomst heeft gesloten met USP, zij het dat het momentum in het licht van het toen al veranderende beleid van de Provincie een zeer ongelukkige was. De relatieve stilte daarna tot globaal 2018 (de dorpsvisie van de dorpsraad) is in weerwil van artikel 2 van de realiseringsovereenkomst verklaarbaar. USP zag kennelijk (terecht) in dat dat beleid (ruimtelijk en in de regionale woningverdeling - RAP) van toen weinig zinvol was.

Waarom en door wie in 2018 is gemeend dit dossier nieuw leven in te blazen is onduidelijk, hoewel? Ook toen was het duidelijk dat het stedenbouwkundig plan van 2009 strijdig was met provinciaal beleid en dat medewerking van de provincie op basis daarvan uitgesloten was. In de Oordeels-vormende vergadering van 29 januari 2019 en opvolgend de raad van 19 februari 2019 ging het daarom vooral om de vraag of de raad wel of niet contrair moest gaan op de negatieve adviezen van de provincie. Dit leidde tot een onnodige juridische procesgang met als resultaat de constatering op 25 maart 2020 na de uitspraak van de Raad van State dat alle ambtelijke en juridische inzet niet het gewenste effect heeft gehad

Het is ook betreurenswaardig moeten vaststellen dat er een meer op de vrije sector geënte verkaveling en woningbouwprogramma is overeengekomen met 17 woningen minder.

De reactie van de portefeuillehouder in de Oordeelsvormende vergadering van 12 januari 2021 waarin hij het niet vaststellen afraadde onder ander met de opmerking dat het zo lang duurt (12 jaar) voordat een bestemmingsplan effectief is door te verwijzen naar de start van Buitenvaert in 2009 gaat niet op. Zet hij de raad daardoor willens en wetens op een verkeerd spoor? Een dergelijke geringe aanpassing van een bestemmingsplan kent een veel kortere doorlooptijd, hiervan zijn meerdere voorbeelden.

Onze conclusie is dat de feiten en omstandigheden nu gewijzigd zijn en gunstiger voor de stedenbouwkundige invulling uit 2009.
Het bestemmingsplan moet wat ons betreft de bouw van 57 woningen mogelijk maken volgens het – terugkijkend – goede woningbouwprogramma en stedenbouwkundig concept waarop de realiseringsovereenkomst 2009 is gebaseerd.
De portefeuillehouder "*bouwen, bouwen en nog eens bouwen*" c.q. het college heeft hiermee de kans om de woningzoekenden uit Schagen echt van dienst te zijn.