D66 Schagen

SCHRIFTELIJKE VRA(A)G(EN)	
AAN	het college
ONDERWERP	Bestemmingsplan Kalverdijk nabij nr. 4
INDIENER VRA(A)G(EN)	Harry Vogel
Datum indiening	2 mei 2018

Inleiding en aanleiding
Allereerst bedanken wij het college voor de beantwoording van de op 16 april 2018 ingediende vragen en het bij de stukken voegen van de exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte "saneringslocatie Sportlaan 13". Op het formulier wordt beschreven dat diverse schuren met asbest gelegen achter de woning Sportlaan 13 worden gesloopt en ook dat de compenserende woningen worden gebouwd aan de Sportlaan conform bijgaande tekening. Die tekening was niet gevoegd bij de stukken.
De exploitatieopzet toont alleen cijfers in het kader "Kosten en opbrengsten saneringslocatie" met een negatief resultaat van 45,3 %.

Bij de mail van 17 april 2018 is naast de beantwoording van onze vragen ook gevoegd twee formulieren exploitatieopzet RvR. Deze hebben betrekking op de locatie Sportlaan 25 en 27/hoek Terpweg en hebben betrekking op de exploitaties "Mooy" en "Goudsblom".

Volgens de exploitatieopzet "Mooy" wordt de te slopen bedrijfsbebouwing gecompenseerd met drie woningen op die locatie en zijn gronden. De exploitaitieopzet RvR "Goudsblom" toont een compensatie van drie woningen voor de sloop van bebouwing op Sportlaan 13.

In het raadsvoorstel wordt verwezen naar een brief van de provincie (als reactie op een mail van 1 april 2015 over het Ruimte voor Ruimteproject Sportlaan). Van die brief hebben wij kennis kunnen nemen.

Met de exploitatieopzetten van Goudsblom en Mooy lijken 6 woningen (van de 7) op de locatie Sportlaan 25 en 27/hoekTerpweg te zijn gepland.
Waarom in het raadsvoorstel het gaat over 7 woningen konden wij aanvankelijk niet plaatsen.
De brief van de provincie maakt duidelijk dat er nog een derde partij "S. Dekker projectontwikkeling" op de locatie Sportlaan/Terpweg een positie had, samen met "Goudsblom" en Bot Bouw, de koper van de rechten/gronden van "Mooy".
De provincie geeft in haar brief aan dat er in mei 2012 een ambtelijk akkoord is gegeven voor vijf woningen en dat het nu gaat om zeven woningen, reden om de exploitatieopzet opnieuw te beoordelen.

Over het project "Dekker" stelt de provincie niet te kunnen instemmen met de exploitatieopzet. De geleverde taxatie geeft onvoldoende inzicht. ***"Opbrengsten is niet van toepassing in de rekenopzet. <u>De woning</u> is blijkbaar voor eigen gebruik"***, zo valt te lezen in de brief. Het bestemmingsplan dat de bouw van 5 woningen regelt op de locatie Sportlaan/Terpweg zien wij op figuur 1 dat de schuur naast die van "Mooy" een te slopen schuur van "Dekker" is.

Geadverteerd is met de verkoop van 5 bouwkavels op bedoelde locatie, waarvan 3 op de gronden Bot/Mooy en 2 op de gronden Dekker/Goudsblom.
De kavelprijzen liggen hoger dan die van de exploitatieopzetten.

Vragen

1. Kunt u uitleggen hoe een exploitatieopzet RvR met een negatief resultaat van 45,3 % moet worden uitgelegd in het kader van de voorgestelde bouw van twee woningen aan de Kalverdijk nabij nr. 4 waarvan toch verondersteld mag worden dat verkoop van die gronden een opbrengst genereren?
2. Kunt u uitleggen hoe het verschil is ontstaan tussen de 5 woningen van het provinciaal ambtelijk akkoord uit 2012 en de 7 woningen volgens de brief van de provincie van 1 april 2015?
3. Is het juist dat op de locatie Sportlaan/Terpweg naast de twee belanghebbenden Mooy en Goudsblom nog een derde partij "S.Dekker projecten b.v" een positie had in de vorm van een te slopen schuur en op grond daarvan uiteindelijk een compensatiewoning mag/mocht realiseren?
4. Is de compensatiewoning volgens punt 3 gesitueerd op de locatie van de "schuur Dekker" als aangegeven in de hiervoor vermelde figuur 1? Hoe was de kadastrale eigendomssituatie voordat met de gemeente overlegd werd over RvR?
5. Heeft de provincie de bouw van 7 woningen op de locatie Sportlaan/Terpweg afgewezen omdat er gebouwd zou gaan worden in de tweede lijn en een dergelijk verkavelingsprincipe niet past bij de bepalende karakteristiek van lintbebouwing en zich daardoor niet voegt binnen de RvR-kaders van de noodzakelijk te realiseren ruimtelijke kwaliteit?
6. Zijn er nog andere locaties in beeld geweest om de volgens u ontbrekende twee woningen RvR te situeren?
7. Wat zijn de planologische/stedenbouwkundige overwegingen geweest om niet voor (een van) die andere locatie(s) te kiezen?
8. Komen de grondwaarden van verkoop van de 5 kavels op de locatie Sportlaan/Terpweg overeen met die van de exploitatieopzetten RvR? Wilt u die vergelijking maken en die voorleggen en zo niet waarom niet?

Antwoorden

Ad. 1 Het op 17 april jl. toegestuurde Excel-bestand inzake Goudsblom bevat een exploitatie-opzet voor de saneringslocatie en een berekening voor de compensatielocatie. Beide dienen in samenhang te worden beschouwd. Het totaalresultaat van beide berekeningen levert een plus op van 4,2 %.

Ad. 2 Vanaf 2010 is het voor de gemeente duidelijk geweest dat er 7 woningen nodig waren om de saneringskosten voor drie ruimte-voor-ruimtesituaties (Sportlaan 13, Sportlaan 25A en 29) goed te maken. De provincie had aanvankelijk bedenkingen bij de exploitatie-opzet voor Sportlaan 13. In het nieuwe bestemmingsplan is er toen voor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor maximaal 5 woningen. Hiervan werden er 4 toegerekend aan de sanering op de locaties Sportlaan 25A en 29.
Begin 2015 heeft de provincie alsnog aangegeven dat een compensatie van 3 woningen voor de locatie Goudsblom/Sportlaan 13 aanvaardbaar is. Het totale aantal te compenseren woningen kwam daarmee uit op 7.

Ad. 3 Dat is inderdaad juist.

Ad. 4 De eigendomssituatie in 2015 is op een bijlage weergegeven.

Ad. 5 De provincie vond het oorspronkelijke plan, bestaande uit 4 woningen langs de Sportlaan en 3 woningen langs een dwarsweg teveel afwijken van de kenmerkende lintbebouwing aan de Sportlaan en landschappelijk ongewenst. Voorgesteld werd om het plan te beperken tot de woningen langs de Sportlaan zelf en de overige woningen te realiseren op een andere locatie.
Aangezien er op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ter plekke ruimte was voor toevoeging van 5 woningen is dit aantal aangenomen als maximum voor invulling van deze plek.

Ad. 6 Of initiatiefnemer ook andere locaties heeft onderzocht is ons niet bekend.

Ad. 7 N.v.t.

Ad. 8 Het opstellen van een exploitatieopzet is bedoeld om aan de hand van te maken saneringskosten het benodigde aantal compensatiewoningen te bepalen. Een dergelijke opzet wordt

beoordeeld door een financieel deskundige van de gemeente en door het Expertteam van de provincie. Indien beide de exploitatie-opzet accorderen is dit het uitgangspunt voor het vervolgproces. Het te compenseren aantal woningen staat op dat moment vast. De Regeling Ruimte voor Ruimte voorziet niet in de mogelijkheid om een eenmaal geaccordeerd quotum naar boven of beneden bij te stellen als de financiële resultaten afwijken van de oorspronkelijke uitgangspunten.