

Schriftelijke vraag/vragen aan	het college
Onderwerp	Bestemmingsplan Buitenvaert, Schagerbrug
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	14 januari 2021

### Inleiding en aanleiding

De behandeling van het raadsvoorstel in de Oordeelsvormende vergadering in samenhang met de antwoorden van het college op onze vragen van 7 januari 2021 hebben voor D66 niet een helder beeld gegeven van dit dossier.

We hebben de realiseringsovereenkomst (hierna ROv), zoals op 16 december 2009 gesloten in de voormalige gemeente Zijpe, opgevraagd (waarom zat die niet bij de stukken?) en die met de al aan het raadsvoorstel toegevoegde allonges en de antwoorden op onze vragen nog eens naast elkaar gelegd.

#### Is de realiseringsovereenkomst van december 2009 nog bindend?

Na bestudering moeten we tot de conclusie komen dat de stelling in ons betoog in de Oordeelsvormende vergadering dat de realiseringsovereenkomst zijn juridische werking zonder meer heeft verloren niet helemaal correct was. Daarvoor was een handeling van de gemeente noodzakelijk (artikel 3.3.a juncto artikel 12.1 ROv).

In de allonge van januari/februari 2018 wordt dat onder punt 15 bevestigd. Het college heeft van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Integendeel, met punt 16 wordt geregeld dat de samenwerking op grond van de realiseringsovereenkomst wordt voortgezet.

#### De realiseringsovereenkomst; enige punten

##### **Overwegende dat:**

- A. De Gemeente op 28 juni 2005 de nota Woonvisie 2005+ heeft vastgesteld;
- B. Vanuit de Woonvisie 2005+ en bijbehorende inventarisatie het bouwplan voor 57 woningen aan de Schagerweg te Schagerbrug is voortgekomen. Dit bouwplan is geïnitieerd door de Exploitant. De gronden waarop het bouwplan betrekking heeft, zijn kadastraal bekend als: Gemeente Zijpe, sectie C, nrs.1830, 1452, 543, 4157, 1806 en 4158;

In de allonge van 2018 wordt het aantal in punt 1 van de paragraaf "en zijn als volgt overeengekomen" teruggebracht naar 40. Er wordt een relatie gelegd met een bijlage 3 en wel met artikel 1.3. waarin geregeld dat van de percentages van 30% sociale woningbouw, 30% voor het middensegment en 40 % voor het dure segment gehandhaafd blijft.

Bijlage 3 betreft een "Programma van Eisen van 15 december 2009". **Gesteld kan worden dat de woonvisie 2005 achterhaald is.**

- 2.2 Door ondertekening van deze overeenkomst verplichten partijen zich om voortvarend en conform de bijlagen en de daarin aangegeven tijdschaders te komen tot de uiteindelijke realisering van het Stedenbouwkundig Plan.

#### **3: Taken/verplichtingen van partijen**

Dit artikel uit de Realiseringsovereenkomst van 2009 is veelzeggend.

### Sociale woningbouw

In ons vragenformulier van 7 januari 2021 hebben wij stilgestaan bij het begrip sociale woningbouw en daar een aantal vragen over gesteld. Wij hadden daarbij de gedachte dat er uitsluitend sprake zou zijn van koopwoningen. De vragen betroffen wat nu onder sociale woningbouw moest worden volstaan. Het betrof de kwalificatie naar prijs en woonoppervlak. De wethouder stelde aanvankelijk dat daar geen afspraken over waren gemaakt. Na tussentijds hem -kennelijk door de ontwikkelaar- aangereikte informatie kwam hij daarop terug. Na een indexering zou dat liggen binnen de bandbreedte van € 210.000 en € 230.000. Hij hield het vervolgens op € 220.000 voor een woning. Het woonoppervlak van die woning is niet genoemd.

De nog steeds juridische werking hebbende realiseringsovereenkomst van 2009 verder in beschouwing nemend viel D66 het volgende op en dat betreft artikel 3.1. in de paragraaf "Taken/verplichtingen van partijen" waarvan hieronder een fragment is ingevoegd.

Punt 3.1.d gaat over het verkopen en/of (laten) verhuren van de woningen en maximale verkoopprijzen en maximale huurprijzen, prijspeil 1 juni 2005. Met een indexatieregeling conform de NVM-index Kop Noord-Holland, uitgaande van de mediaan (het middelste getal).

Onder punt e van dat artikel wordt een en ander geregeld over sociale huurwoningen en een inspanningsverplichting om die via een toegelaten woningbouwcorporatie te realiseren.

Het gaat om 30% van 60 woningen ofwel 18 woningen.

Uit de beide allonges maken wij niet op dat dit onderdeel van de realiseringsovereenkomst is vervallen.

### **Vraag 1**

Kan het college uitleggen waarom het schriftelijke antwoord op onze vraag 6 niet strookt met de beantwoording van de wethouder in tweede aanleg in de Oordeelsvormende vergadering?

### Antwoord:

Vraag 6 is voor wat betreft afspraken over de prijs(ontwikkeling) van "sociale woningen" onvolledig beantwoord.

### **Vraag 2**

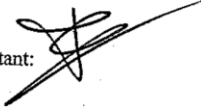
Kan het college uitleggen waarom aan artikel 3.1. "Taken/verplichtingen van partijen" geen invulling is/wordt gegeven? En als in de allonges is bepaald dat aan die bepaling geen invulling hoeft te worden gegeven: waarom heeft het college dan ingestemd met het schrappen van die bepaling?

### Antwoord:


Artikel 3.1 uit de realiseringsovereenkomst is nog steeds van kracht met uitzondering van het gestelde onder e m.b.t. het aantal woningen. In de allonge, die begin 2018 ondertekend is, het aantal woningen conform het toenmalige Regionaal Convenant Woningbouwprogramma Regio Kop van Noord-Holland bepaald op 40. Zie de overwegingen 8 en 9 in de allonge.

- b: het (laten) vervaardigen van door de Gemeente in het kader van bouw- of aanlegvergunningen te toetsen bouwplannen.
- c: het tijdig aanvragen van de noodzakelijke vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen die nodig zijn voor de realisering van het Stedenbouwkundig Plan.
- d: het verkopen en/of (laten) verhuren van de woningen waarbij de maximale verkoopprijzen en maximale huurprijzen worden aangehouden die genoemd zijn in het Programma van Eisen, waarbij de verkoopprijzen worden geïndexeerd conform NVM-index Kop van Noord-Holland, prijspeil 1 juni 2005, procentuele verandering van de transactieprijs per jaar over alle verkochte woningen in de Kop van Noord-Holland, uitgaande van de mediaan.
- e: het bestemmen van 30% van de te realiseren woningen/wooneenheden voor de sociale sector. De Exploitant neemt het aandeel sociale sector van het te realiseren en aangrenzende bouwplan van TOT Schagerbrug Projectontwikkeling voor haar rekening zodat dit aandeel 30% van 60 (zestig) woningen/wooneenheden betreft, te weten: 18 (achttien) woningen/wooneenheden. De Exploitant heeft een

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



3

Inspanningsverplichting om dit via een toegelaten woningbouwcorporatie te realiseren. Indien de Exploitant niet slaagt in het bereiken van overeenstemming met die corporatie over afname van de woningen voor de sociale huur en/of koop, heeft de Exploitant de bevoegdheid en de verplichting or zelf voor het bereiken van deze doelstelling zorg te dragen.

... het (laten) opstellen van een overal planning en hoofdlijnen voor het gehele Exploitatiegebied

(TOT – Ott Wit- Schagerbrug Projectontwikkeling BV is gevestigd aan de Grote Sloot 379 te Schagerbrug. In de alonge van jan/febr. 2018 (punt 3 overeengekomen) worden de gronden van TOT, het perceel C nr. 1981, gerekend tot het plangebied. TOT heeft op 7 november 2017 daarvoor toestemming gegeven)

In september/oktober 2020 is het college een tweede allonge overeengekomen met de ontwikkelaar. Deze allonge dateert van na het besluit van de Raad van State van maart 2020.

Spijtig constateren we dat het college opnieuw geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om de realiseringsovereenkomst 2009 te beëindigen om daarmee een nieuwe start te maken. Twee artikelen van die tweede allonge zijn opmerkelijk. Dat zijn die genummerd zijn als 1 en 2 onder "en zijn als volgt overeengekomen".

Artikel 1 handelt over een onderzoek of er nog 17 woningen extra binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Het tweede artikel wordt overeengekomen dat de Ontwikkelaar een **geactualiseerd** bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeente moet aanbieden.

In feite wordt met het overeengekomen artikel de uitvoering van het bestemmingsplan opgeschort tot daar duidelijkheid over is. Logischerwijs zal de ontwikkelaar eerst duidelijkheid willen hebben of die 17 woningen ook ingepast kunnen worden.

De voorliggende verbeelding is volgens de verkaveling in de toelichting gebaseerd op een verkaveling van 40 woningen. Binnen die verbeelding nu 17 woningen extra in een verkaveling opnemen of anders gesteld als de ontwikkelaar ruimte laat voor die woningen is misleiding.

### Vraag 3

Heeft het college de zekerheid dat de ontwikkelaar onmiddellijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan start met de verkoop en de bouw op basis van de verkaveling zoals die in de toelichting is opgenomen? Als het college die zekerheid heeft: waarop baseert het college dat dan?

#### Antwoord:

Mocht het zover komen dat er 17 woningen worden toegevoegd aan de 40, dan zal een klein deel van verkaveling aangepast moeten worden. Het overgrote deel van de verkaveling zal onveranderd kunnen blijven. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning wordt aangevraagd en wordt gestart met de verkoop.

#### **Vraag 4**

Binnen welke termijn veronderstelt het college dat bedoeld onderzoek zal/kan plaatsvinden?

#### Antwoord:

Het onderzoek zal starten na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Als er snel wordt afgezien van het toevoegen van woningen aan het plan zal het onderzoek snel afgerond zijn. Als er toch kans lijkt om woningen toe te voegen, dan zal daarvoor een afwijking van het bestemmingsplan gevoerd moeten worden. Welke planologische maatregel voor het eventueel toevoegen van de 17 extra woningen noodzakelijk is, zal een onderdeel zijn van het onderzoek wat nog moet plaatsvinden.

#### **Vraag 5**

Kan het college uitleggen waarom onderzoek noodzakelijk is om reden van het feit dat de realiseringsovereenkomst 2009 al uitging van 57 woningen en dat zelfs in die overeenkomst het aantal van 60 wordt genoemd (art.3.1 onder e/zie fragment hierboven).

Opmerking: de verkaveling waarmee wethouder Mosch in het nieuws kwam omvatte meer 2 onder een kap woningen en minder vrijstaande woningen. De voorliggende verkaveling bevat meer vrijstaande woningen .

#### Antwoord:

Het plangebied is in een eerder stadium kleiner gemaakt. De regionale afspraken waren op 28 oktober 2015 vastgelegd in het Regionaal Convenant Woningbouwprogramma Regio Kop van Noord-Holland (hierna KWK). Het woningbouwplan was hierin opgenomen met 40 woningen. Concreet zijn, zoals D '66 al laat zien, twee kavels met elk een vrijstaande woning en een stuk groen van het plangebied gehaald. In het huidige plangebied waren toen dus bij benadering 55 woningen gepland. Echter doordat het plan Buitenvaert met 40 woningen in het KWK tot 2020 was opgenomen is en het plangebied verkleind en het aantal woningen naar beneden bijgesteld.

#### **Vraag 6**

Is het college het met ons eens dat de ondergrondse infrastructuur, het aantal parkeerplaatsen en de aanvullende waterberging (etcetera) afgestemd moeten zijn op het aantal woningen en dat het onwaarschijnlijk is dat daarvoor investeringen worden gedaan zonder zekerheid te hebben over het aantal woningen. Zo niet: waarom niet?

#### Antwoord:

De infrastructuur is afgestemd op het plan wat nu voorligt. Dit zijn 40 woningen. In het onderzoek naar de 17 extra woningen zal ook de infrastructuur een rol hebben.

#### **Vraag 7**

Is het college het met ons eens dat "toekomst" (antwoord op vraag 3 van ons vragenformulier) in dit dossier gelet op het voorgaande onmiddellijk na de door het college gewenste vaststelling aanvangt?

#### Antwoord:

Zie antwoord op vraag 4.

#### **Vraag 8**

Kan het college aangeven waarom de provincie in het licht van de nieuw omgevingsverordening een probleem zou maken van de ontwikkeling van 57 woningen in plaats van 40. Dit in het licht van de inmiddels door de provincie aanvaardde noodzaak van meer woningbouw?

#### Antwoord:

Wanneer het bestemmingsplan Buitenvaert onherroepelijk is zal dit gebied onder de noemer bestaand stedelijk gebied vallen. De procedure om eventueel 17 woningen toe te voegen aan het plangebied zal dan op provinciaal niveau minder complex zijn. Wel dient dit op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze te gebeuren.

Om de verschillen tussen de verkaveling uit 2009 en die volgens de toelichting in het nu voorgelegde bestemmingsplan zijn beide hieronder afgebeeld.

De verkavelingen zijn niet op schaal. Uit een vergelijking kan in ieder geval de conclusie worden getrokken dat het grondbeslag is afgenomen. De twee eilandkavels en een groen eilandje zijn nu buiten de verkaveling en daarmee buiten het bestemmingsplan gelaten.

## Woningbouw in Schagerbrug

Handtekeningen voor Buitenvaert gezet



### 2.2 Beoogde ontwikkeling

USP Vastgoed BV wil op de locatie 'achter de Grote Sloot' een woningbouwplan ontwikkelen, het plan Buitenvaert. Het uitgangspunt is om vraaggestuurd te bouwen: woningen worden gerealiseerd zodra er concrete vraag naar is. Dit houdt in een gemêleerd programma met 30% sociale woningbouw, ruimte voor starters, ruimte voor nulredenwoningen, maar ook duurdere vrije kavels. Het "beeldmerk" van het plan is een markant bouwwerk dat refereert aan de vroegere buitenplaatsen in de Zijper polder.



Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 40 woningen mogelijk gemaakt. Het gebied wordt vanaf de Schagerweg ontsloten. De voorgenomen ontwikkeling is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan, als aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente (zie hoofdstuk 4). Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.



afb.4 Stedenbouwkundig plan VO (bron: HzA stedenbouw & landschap, juni 2020)

In de oordeelsvormende vergadering van 12 januari 2021 is er vanuit het CDA gereageerd op ons vaststelling dat er in Schagerbrug een hoog percentage koopwoningen staan en dat een

vraaggestuurd bouwprogramma in een andere richting wijst. Bijgevoegd is de informatie waarop wij dat beweerden.

