

SCHRIFTELIJKE VRA(A)G(EN)

AAN

ONDERWERP

INDIENER VRA(A)G(EN)

Datum indiening

het college

Ontwerp-bestemmingsplan Nes 32, Schagen

Harry Vogel

12 juni 2021

#### Inleiding en aanleiding

In het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling heeft op de valreep van de overgangstermijn op 14 december 2020 het bestemmingsplan Nes 32 ter visie gelegd.

Tegen dat bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Die zienswijzen zijn voor D66 aanleiding geweest het dossier Nes 32 nader te beschouwen. D66 had al vanaf het begin bij de RvR-dossiers van dit college het beeld dat er iets mankeerde, dat het college zich -al dan niet bewust- liet misleiden op het punt van de grondwaarden.

De verkoopprijzen correspondeerden nooit met wat in de stukken werd voorgespiegeld als grondwaarden. Opvallend, althans naar de mening van D66 is dat hier veelal dezelfde makelaar (H3 landelijk vastgoed bv) bij is betrokken.

Dirkshorn-zuid was ook zo'n financiële "binnenloper" voor initiatiefnemer waarbij de bij bestemmingsplan geregelde bouwgrond marginaal werd benut ten faveure van initiatiefnemer en dan ook nog uitsluitend met een woningbouwprogramma in de "vrije sector".

In de ogen van D66 een verkwanseling van een bouwlocatie!

D66 heeft voorgesteld om het overgebleven deel van het voor RvR in het bestemmingsplan Dirkshorn aangeduide gebied "wro-zone-wijzigingsgebied 1" als compensatiegebied voor Nes 32 in te brengen bij initiatiefnemers en dan uiteraard voor marktconforme grondwaarden. Nes 32 is immers het laatste RvR-dossier! Dat ook om onnodige woningbouw in het buitengebied tegen te gaan.

Na onze onder de fracties verspreide informerende stukken, waar in het laatste stuk het college is opgeroepen het bestemmingsplan terug te nemen, is het angstvallig stil gebleven.

Inmiddels is een aantal wettelijke termijnen verstreken, die van de vaststelling van een bestemmingsplan na afloop van de tervisielegging en die van de beantwoording van de zienswijzen.

Dat leidt tot de volgende vragen:

1. Kunt u aangeven wat de stand van zaken is van dit RvR-dossier Nes 32 Schagen
  - a. Ziet initiatiefnemer nu af van dat plan nu hij zijn grond en boerderij verkocht heeft aan een investeerder en zijn bedrijf heeft verplaatst naar de Grootte Sloot 274 te Schagerbrug?  
**Initiatiefnemer heeft niet zijn volledige bedrijf verkocht. De gronden waarop het agrarisch bouwvlak is gelegen zijn nog in eigendom en worden pas verkocht nadat de bestemmingswijziging naar "Wonen" een feit is. Betrokkene heeft er daarom geen belang bij om af te zien van zijn woningbouwplan.**
  - b. Ziet u het restant "wijzigingsgebied 1" in Dirkshorn als mogelijke compensatiegebied en zo u dat niet wil inbrengen, waarom niet?  
**Het hier bedoelde gebied is momenteel in gebruik als volkstuincomplex. Bebouwing van deze gronden betekent dat voor de huidige gebruikers een alternatieve locatie moet worden gevonden. Het college is niet voornemens om een dergelijk traject nu in gang te zetten.**
  - c. Bent u nu voornemens om de RvR regeling nu zodanig toe te passen door in de anterieure overeenkomst met een boetebeding<sup>1</sup> vast te leggen dat de gronden/kavels door initiatiefnemer ook werkelijk voor de in het exploitatieformulier berekende residuele grondwaarde worden verkocht, zodat de winstmarge niet boven de toegestane maximale 5 % winst komt. En zo u dat niet van plan bent: waarom niet?

---

<sup>1</sup> Een boete die het verschil is tussen de berekende aangegeven grondwaarde en de werkelijk verkoopwaarde

De Regeling ruimte voor ruimte is met het vaststellen van de Omgevingsverordening NH2020 vervallen. Het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen bij het beëindigen van een agrarisch bedrijf wordt thans gebaseerd op basis van de oppervlakte van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

2. Kunt u uitleggen waarom u communicatief naar de indieners van zienswijzen en de raad een stilte betracht over de gang van zaken?

Aanduiding van het gebied aan de oostkant van Schagen als “Bijzonder provinciaal landschap” brengt vergaande beperkingen met zich als het gaat om toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Om die reden zijn Provincie en Gemeente een gezamenlijke zoektocht gestart naar de ruimte die toch kan worden geboden. De uitkomst van dit onderzoek is nodig om - samen met de gemeenteraad - te kunnen bepalen in hoeverre hierbinnen voor Nes 32 een passende invulling mogelijk is. Nu dit onderzoek recentelijk is afgerond kan een weloverwogen afweging worden gemaakt.

- a. Waarom heeft u de beslistermijn op de zienswijzen laten verlopen zonder de indieners op de hoogte te stellen van het “waarom” en het vervolg van de behandeling van dit dossier?

Alle indieners van zienswijzen hebben per e-mail de volgende reactie ontvangen: “Uw reactie zal worden betrokken bij besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad.

U ontvangt te zijner tijd een schriftelijke reactie, zodat u – indien de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen – desgewenst tijdig beroep kunt instellen.”

Anders dan vraagsteller veronderstelt is er geen sprake van het verstrijken van wettelijke termijnen, maar slechts termijnen van orde. Voor een toelichting wordt verwezen naar: <https://www.schulinck.nl/opinie/opinie-omgevingsrecht-omgevingsrecht-niet-tijdig-vaststellen-bestemmingsplan-wat-nu>

- b. Waarom heeft u raad niet geïnformeerd over het verlopen van de beslistermijn van vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan en welke plannen u überhaupt heeft met het dossier Nes 32 Schagen.

In de beantwoording van bovenstaande vragen is hierop reeds ingegaan.