



Schagen

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	aankondiging verkoop gronden aan de Dergmeerweg, percelen Warmenhuizen sectie I nrs. 32 en 633 (ged.)
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	19 september 2023

Aanleiding/inleiding

Op Overheid.nl geeft u aan voornemens te zijn bovenvermelde percelen te verkopen aan de eigenaar van het perceel Warmenhuizen sectie I 195, een projectontwikkelaar. Die zou het perceel in eigendom hebben.

U meent om u moverende redenen de gronden te verkopen omdat de grond uitsluitend bereikbaar is via een perceel grond dat de projectontwikkelaar momenteel al in eigendom heeft, het perceel Warmenhuizen sectie I nr. 195.

De projectontwikkelaar is bereid op het gemeentelijk en zijn eigen perceel totaal 32 woningen te bouwen in de vorm van 32 sociale huurwoningen en 8 middenduur-huurwoningen.

Het college (de gemeente) ziet geen kans om op andere wijze de beoogde sociale woningbouw te realiseren.

Vigerend voor de in het geding zijnde gronden is het bestemmingsplan "De ontbrekende schakel". De gronden hebben daarin de bestemming "agrarisch met waarden".

Vragen

Volgens een kadastraal uittreksel van 19 september is sinds 2001 de bewoonster van Dergmeerweg 50 de eigenaar van het perceel I 195. Zij of haar echtgenoot is geen projectontwikkelaar.

1. Kunt u uitleg geven waarom u aangeeft dat een projectontwikkelaar eigenaar is?
2. Wie is die projectontwikkelaar?

Het perceel I 32 grenst over de gehele breedte (circa 48 meter) aan de Dergmeerweg en sluit aan op het achterliggende perceel I 633, waarvan u ook een deel wil verkopen. Hetzelfde geldt voor het perceel I 195. Dat grenst over een breedte van circa 27 meter aan de weg. Het perceel I 32 is dus zelfstandig van de openbare weg bereikbaar en kan zelfs de toegang zijn voor het te ontwikkelen achterliggende gebied op het perceel I 633

3. Kunt u uitleggen waarom het perceel I 32 **uitsluitend** bereikbaar is via het perceel I 195 of zelfs nodig is voor de bereikbaarheid van het perceel I 633?
4. Als er van de Dergmeerweg een ontsluitingsweg moet komen voor de ontwikkeling van het perceel I 633: waarom kan dat dan niet over het perceel I 32?

U geeft aan dat er 32 sociale huurwoningen worden gebouwd.

Als het om sociale huurwoningen gaat is de betrokkenheid van een toegelaten instelling (woningstichting) van eminent belang. Een recent besluit van uw college gaat in die richting. Dat lijkt hier toch anders te liggen.

5. Wie zou opdrachtgever worden van die 32 sociale huurwoningen en bij wie zou de exploitatie van die woningen komen te liggen. Is er een toegelaten instelling in het geding?

Het gemeentelijk perceel sectie I nr. 633 is in ontwikkeling voor woningbouw. Er is daarvoor een verkavelingsstudie. De door u geschetste ontwikkeling kan die op het perceel I 633 frustreren.

6. Kunt u middels een verkaveling aangeven op welke wijze deze door verkoop geschetste ontwikkeling aansluit op de gewenste ontwikkeling van het overblijvende deel van het perceel I 633.

Het perceel I 195 gelegen aan de Dergmeerweg heeft een verkavelingsvorm die aansluit bij de reeks vrijstaande woningen nrs 48, 50 (eigenaar I 195) en 52. Een ontwikkeling van een vrijstaande woning op I 195 lijkt dan voor de hand te liggen.

7. Is het overleg gestart met een verzoek voor een vrijstaande woning en zo dat het geval is: is het dan het college geweest die in de richting van het beschreven plan heeft gestuurd?

De geschetste ontwikkeling heeft gevolgen voor de grondwaarde van het gemeentelijk perceel I 32 en het deel van I 633, zeker als het gaat om sociale huurwoningen. De grondwaarde van het perceel I 195 is daarbij van belang. Hoe hoger die grondwaarde hoe lager de grondwaarde van de in te brengen gemeentegrond om de exploitatie van de 32 + 8 woningen sluitend te maken.

8. Kunt u uitleggen hoe de waarde van de door de gemeente in te brengen wordt bepaald en is het bekend voor welke waarde de "projectontwikkelaar" die gronden inbrengt in zijn grondexploitatie vanuit de idee dat uit het perceel I 195 een significante bijdrage aan exploitatie komt.

Faciliteren of aankopen

9. Heeft het college overwogen het perceel I 195 aan te kopen, ook al omdat de bouw op dat perceel een voorwaarde is voor de bereikbaarheid? Zo niet waarom niet? Kan het perceel alsnog worden aangekocht?