

Amendement 1b “economische uitvoerbaarheid”

Agendapunt	21
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan “Centrumgebied Waldervaart” te Schagen

Aan de raad,

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 20 december 2022;

Overwegende dat:

1. een herinrichting/herstructurering van het wijkcentrum van Waldervaart (nog steeds) nodig is;
2. het project daarvoor gestart is op 16 oktober 2017 met de projectopdracht, gevolgd op 6 november 2017 door een publiektoegankelijke presentatie “Centrumontwikkeling Waldervaart” in De Tender, waarbij is als doel is gepresenteerd:
“samenwerken met inwoners, bedrijven en instellingen om te komen tot een mooi, duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied, een nieuw hart van de wijk
3. er daarna een proces is gevolgd van ontwikkelen van stedenbouwkundige modellen, het toetsen op (financiële) haalbaarheid, participatie, beeldvormende vergaderingen en het sluiten van een intentieovereenkomst met Hoornse Vastgoed Ontwikkeling b.v.”;
4. “Hoornse Vastgoed Ontwikkeling b.v” zijn vastgoed inmiddels heeft her ontwikkeld en anno 2021 afgerond met de sloop van het kantorendeel, de inpandige verbouwing en de gevelwijziging waarmee de supermarkt meer op het plein georiënteerd is en een doorzicht richting de sporthal is ontstaan;
5. er na een kennelijke “koelkastperiode” in augustus 2021 - zo lezen we - met zorg en samenwerking met de gemeente Schagen door KuiperCompagnons een Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Centrumontwikkeling Waldervaart is opgesteld en dat daarbij een cruciaal onderdeel van de planvorming het interactieve proces met belanghebbenden en belangstellenden is geweest;
6. in de vertaling van dat proces naar het voorliggende bestemmingsplan een drietal aspecten van belang zijn:
 - a. **economische uitvoerbaarheid;**
 - b. de ruimtelijke kwaliteit, met name op het onderdeel belevingswaarde;
 - c. de zienswijzen c.q. de nota van zienswijzen;

In aanmerking nemende dat:

- het college aangeeft dat er geen exploitatieplan nodig is omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
- niettemin de kosten van het bestemmingsplan en het planschaderisico voor rekening van de gemeente zijn/komen;
- als er geen exploitatieplan is er aan de stelling dat “het kostenverhaal anderszins verzekerd is” tenminste een andere berekening ten grondslag moet liggen die deze conclusie rechtvaardigt en waaruit blijkt:
 - o welke risico’s de gemeente loopt, zeker in deze tijd van grote inflatie en snel stijgende bouwkosten door onder andere grondstof- en materiaalprijzen, en hoe die worden opgevangen;

- dat de te verwachte grondopbrengsten en kosten tenminste met elkaar in evenwicht moeten zijn of wel welke “winst” gemaakt kan worden of wordt en welke verevening van kosten binnen het woningbouwprogramma c.q. het plangebied plaats vindt;
- op welk woningbouwprogramma die stelling is gebaseerd, het aantal en de woninggrootte (woonoppervlak), koop of huur, vrije sector, goedkope koop of sociale huur, middelhuur en/of er bijsturing aan dat woningbouwprogramma door de raad mogelijk is;
- zonder een “andere berekening” als bedoeld in het voorgaande opsommingsteken de stelling dat “het kostenverhaal anderszins verzekerd is” inhoudsloos is en zelfs misleidend;
- “anderszins” ook kan betekenen dat opnieuw een beroep (greep) wordt gedaan op (uit) de algemene middelen en/of de reserves, een ontwikkeling die ongewenst is;
- de raad met het vaststellen van het bestemmingsplan overeenkomstig het raadsvoorstel feitelijk onvoldoende informatie heeft voor besluitvorming;

Stellen ondergetekenden voor het voorstel en/of het bij het voorstel behorende ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

besluit

Punt 4 van het raadsvoorstel als volgt aan te passen:

- 4 Een op het woningbouwprogramma bij te sturen exploitatieplan voor het plangebied binnen twee maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is op te stellen en ter goedkeuring aan de raad voor te leggen.

De fractie van D66

Mr. F.N.J. Jansen,
fractievoorzitter

Toelichting

Vanaf de projectopdracht van oktober 2017 hebben we ruimtelijke modellen voorbij zien komen die een grote ambitie lieten zien voor het centrum van Waldervaart. Die ambitie werd steeds vertaald naar de financiële haalbaarheid en liep daar steeds op stuk. We constateren dat "Hoorne Vastgoed Ontwikkeling b.v" zijn ambitie heeft bijgesteld waardoor de planontwikkeling zich nu beperkt tot drie van de vier kwadranten. Het kwadrant Vomar is alleen nog in beeld in het kader van de herinrichting de openbare ruimte en de bereikbaarheid met een brug vanaf de Menisweg.

Punt 4 van het raadsvoorstel luidend "*Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is geregeld*" is bijzonder omdat de gemeente hier partij is als eigenaar en het opbrengsten-kostenplaatje echt in beeld moet hebben voordat de verdere realisatie/ontwikkeling wordt uit c.q. aanbesteed volgens de daarvoor geldende wettelijke regelingen.

"Kostenverhaal anderszins is geregeld" is alleen in die situaties het geval dat de gemeente uitsluitend een ontwikkeling faciliteert op andermans grond. Het is dan geheel aan de ontwikkelaar of hij binnen het afgesproken ruimtelijk kader en woningbouwprogramma, met ook het risico van planschade, een woningbouwontwikkeling tot stand kan brengen. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken juridisch vastgelegd en overeengekomen. Dat is hier niet het geval.

Woningbouwprogramma en economische haalbaarheid zijn een twee-eenheid. Hoe meer sociale huurwoningen hoe lager de opbrengsten. Bij uitsluitend vrije sector koopwoningen is de opbrengst maximaal.

D66 vindt dat het aan de raad is binnen die financiële kaders een woningbouwprogramma vast te stellen, de verhouding tussen koop en huur, tussen sociaal en vrije sector, tussen eengezinswoningen of appartementen, tussen een balans tussen kosten en opbrengsten of het nemen van winst.

Binnen de twee woonkwadranten is een flexibel woonprogramma mogelijk. Dat en een onzekere ontwikkeling op het gebied van de inflatie, de kosten en het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wegens een voorzien beroep op de Raad van State maken dat wij voorstellen om het college op te dragen met een op het woonprogramma bij te sturen exploitatieplan te komen binnen twee maanden na het onherroepelijk worden.

Dan kan met de meeste actuele taxaties, kosten etcetera en marktwaarden worden gerekend.