



Schriftelijke vraag/vragen ex artikel 43 Reglement aan Orde	het college
Onderwerp	Sanering agrarisch bedrijf Trambaan 30 Warmenhuizen Bouw 16 woningen aan de Beemsterboerweg te Waarland als compensatie voor die sanering
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	23 mei 2022

## Inleiding en aanleiding

Op 18 mei 2022 lezen we in het NHD dat het glastuinbouwbedrijf aan de Trambaan 30 in Warmenhuizen gesaneerd wordt en dat de kosten van de sanering gecompenseerd mogen worden door de bouw van 16 woningen in de vorm van 10 rijtjeshuizen, een twee-onder-een-kapwoning en een viertal vrijstaande woningen/bouwkavels. Dertig tot veertig procent van deze huizen komen in het lagere prijssegment.

Een bouwlocatie aan de Beemsterboerweg te Waarland op grond van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel" zou dat mogelijk maken.

Niet vermeld is op grond van welke gemeentelijke regeling deze ontwikkeling en de anterieure overeenkomst is gesloten.

In het bestemmingsplan "Waarland" van 24-04-2013 is aan de Beemsterboerweg een gebied met een agrarische bestemming en de kadastrale nummers 3139 en 3140 aangeduid als wro-zone – wijzigingsgebied 1. Gemeten van de plankaart heeft dat gebied een oppervlak van circa 1,3 ha.

In artikel 3 lid 7 "**wijzigingsbevoegdheid**" onder punt a van de regels wordt aangegeven dat de bestemming agrarisch gewijzigd mag worden in "Woongebied". Eén van de voorwaarden is dat het **uitsluitend** mag worden ingezet voor compensatie op **basis van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling**. Er moet sprake zijn van een goed landschappelijke inpassing.

Met de invoering van de Provinciale Omgevingsverordening 2020 is er een einde gekomen aan de Ruimte voor Ruimteregeling.

## Vragen

1. Is het juist dat het hier gaat om de kadastrale percelen sectie ?? nrs. 3139 en 3140 gelegen aan de Beemsterboerweg?
2. Is het juist dat voor die percelen het bestemmingsplan "Waarland" van 24 april 2013 vigerend is?
3. Is de gemeente eigenaar van de grond? Als dat het geval is voor welke prijs per m<sup>2</sup> wordt die grond ingebracht? En zo dat niet het geval is voor welke prijs per m<sup>2</sup> brengt de eigenaar die grond in?

En zo het voorgaande juist is:

4. Is met de opheffing van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling de juridische grondslag onder artikel 3 lid 7 niet weggeslagen of anders gesteld:
  - a. Is het nog wel mogelijk gebruik te maken van die wijzigingsbevoegdheid omdat het plan voor de 16 woningen eigenlijk strijdig is met het bestemmingsplan "Waarland"?
5. Als de conclusie moet zijn dat het plan voor de 16 woningen strijdig is met het bestemmingsplan "Waarland" van 24 april 2013: waarop baseert het college dat de locatie Beemsterboerweg kan worden ingezet voor woningbouw voor sanering van Trambaan 30 Warmenhuizen?

6. Als de conclusie moet zijn dat de inbreng van de locatie als compensatielocatie niet mogelijk meer is om reden van opheffing van de RvR-regeling:
  - a. moet dan geen herziening van het bestemmingsplan voor die percelen worden voorbereid?
  - b. kunnen die percelen in samenhang met andere aanpalende percelen niet beter worden ingezet voor woningbouw zonder dat op de exploitatie daarvan de restwaarde van de bebouwing en de saneringskosten van Trambaan 30 drukken waardoor een ander woningbouwprogramma met sociale huurwoningen mogelijk wordt?

Een nieuwe gemeentelijke regeling sanering agrarische bedrijfsbebouwing?

7. Hoe is het college tot het oordeel gekomen dat de sanering van de locatie Trambaan 30 Warmenhuizen in aanmerking komt voor compensatie met woningbouw aan de Beemsterboerweg?
8. Welke criteria heeft het college hierbij gehanteerd?
9. Zijn er niet meer/andere locaties die ook voor sanering met compenserende woningbouw in aanmerking komen binnen die criteria en waarom is dan specifiek voor de Trambaan 30 Warmenhuizen gekozen?
10. Is het instellen van een gemeentelijke saneringsregeling agrarische bedrijfsbebouwing niet voorbehouden aan de raad? En zo dat de conclusie moet zijn: waarom heeft het college niettemin een anterieure overeenkomst gesloten voor sanering in combinatie met een compensatie voor 16 woningen aan de Beemsterboerweg te Waarland?

Precedentwerking

11. Wat is de houding van het college als een andere stoppende of gestopte eigenaar van een agrarisch bedrijf komt met een verzoek om met woningbouw de sanering van zijn opstallen te bekostigen? Kortweg hoe voorkomt het college de valkuil van precedentwerking?

De exploitatieopzet/-berekening in historisch perspectief

12. Kan het college aangeven:
  - a. hoe tot het aantal woningen en de verdeling naar woningcategorie daarvan is gekomen?
  - b. Is daarvoor een berekening gemaakt aan de hand van het exploitatieformulier RvR of is een van andere berekeningswijze gebruik gemaakt?
  - c. Ligt aan de berekening als bedoeld in lid b een verkaveling ten grondslag?
  - d. of in de anterieure overeenkomst de berekende grondwaarden onder de 16 woningen zijn aangeduid als maximale verkoopwaarden met een boetebeding als verkoper daar zich niet aan houdt en zo niet waarom niet?
13. Is het college bereid de exploitatieberekening, de verkaveling als bedoeld in het vorige artikel en de anterieure overeenkomst aan de raad in de volgende Oordeelsvormende vergadering voor te leggen en zo niet waarom niet?

Opschorten proces tot na consultatie van de raad via de Oordeelsvormende vergadering

14. **Is het college bereid in dit dossier een pas op de plaats te maken totdat de raad kennis heeft genomen van onze vragen en de beantwoording en zich daar een oordeel over heeft kunnen vormen?**

**Toelichting**

Op het CDA na heeft provinciale staten de Ruimte voor Ruimte regeling afgeschaft. D66 was daar blij mee. Ook de PvdA heeft zich als zodanig uitgelaten. Een aantal van die plannen en zeker die van Dirkshorn zuid waren in de uitvoering een doorn in ons oog waarbij zeker de vraag speelde hoe het zover had kunnen komen dat uitsluitend dure vrije sectorkavels<sup>1</sup> in de verkoop gingen en dan nog voor een hogere prijs dan de berekende grondwaarden in de exploitatieopzet RvR .

---

<sup>1</sup> Een woningdichtheid van ca. 8 woningen per ha terwijl die normaliter ligt rond de 25 woningen per ha. Vergelijk ook RvR Veluweweg 44, Waarland bekend onder de naam "Adamsland". Hier gaat het om 16 woningen op circa 1,3 ha.

Ook stoorde het dat het college die exploitatieopzet en de verkoopprijzen daarin genoemd geen onderdeel van de anterieure overeenkomst wilde laten zijn, daarmee ruimte latend voor de makelaar H3/initiatiefnemer voor eufemistisch een creatieve invulling van de verkoopprijzen.

Na de beëindiging van de provinciale RvR heeft het college kennelijk een "eigen" regeling aangehouden om te kunnen meewerken aan deze casus. En dat buiten de raad om. D66 is daar hogelijk verbaasd over. Komt het vaststellen van een gemeentelijke regeling Ruimte-voor-Ruimte of hoe die ook mag heten, zo die al wenselijk is, niet aan de raad voor? D66 vindt van wel. Van deze casus gaat een precedentwerking uit, één uitermate ongewenst is!

We zien in het persbericht dezelfde makelaar als bij Dirkshorn zuid en andere RvR-casussen met verschillen tussen berekenden kavelprijzen en verkoopprijzen. Moeten we erop vertrouwen dat het in dit dossier anders zal gaan als niet de exploitatieopzet onderdeel van de overeenkomst wordt?

D66 is **niet tegen** een ontwikkeling voor woningbouw op deze locatie, integendeel. Nie alleen omdat het ook deel uitmaakt van een aangewezen uitbreidingslocatie in de structuurvisie Harenkarspel 2009. Het gebied is in die structuurvisie aangewezen aangeduid als deelgebied 14 Waarland Oost.

Die locatie kan ook ontwikkeld worden als een eigenstandige bouwlocatie met mogelijk zelfs de aanpalende percelen en de mogelijkheid van een ander bouwprogramma met sociale huurwoningen. De kosten die de sanering van Trambaan 30 Warmenhuizen blijven dan buiten beeld en dat scheelt aanzienlijk.

De vraag om de aan de anterieure overeenkomst ten grondslag liggende stukken en de anterieure overeenkomst aan de raad via de Oordeelsvormende voor te leggen is ingegeven om niet aan het eind van het planologisch proces tot een oordeel te hoeven komen. D66 kan zich in deze fase een ander keuze van de raad voorstellen dan op het eind de keuze van al dan niet "instemmen met het dan voorgelegde bestemmingsplan". Voorkomen kan worden dat onnodige kosten door gemeente en initiatiefnemers zijn gemaakt als de raad dan tot een ander oordeel komt dan het voorstel van het college.