

Onderwerp : Oordeelsvormende vergadering van 12 oktober 2021

Datum : 14 oktober 2021

Geachte fractie,

Ik heb in de OVV van 12 oktober veel van uw aandacht en tijd gevergd. Voor mij was dat nodig om het raadsvoorstel recht te doen en hier en daar de vinger op te leggen. De beantwoording op onze vragen was onbevredigend. Ook daarop was een reactie nodig. Niettemin excuus.

Het was kennelijk zo lang dat de voorzitter meende te moeten ingrijpen. Dat vond ik storend en ik raakte enigszins in verwarring.

Ik heb me daarna afgevraagd of het gehele verhaal wel goed is overgekomen.

Dat is de reden waarom ik de griffie gevraagd heb om u de integrale tekst toe te zenden. Het bespaart wellicht ook tijd om mijn inbreng in de OVV op dit agendapunt terug te luisteren. Bijgevoegd heb ik delen van exploitatieberekening waarop de tekst deels is gebaseerd. Dit voor de helderheid.

Met vriendelijke groet,  
Harry Vogel, steunfractielid D66

#### **Tekst bij Vaststellen bp Nes 32 Schagen**

Vz

Er is iets vreemd aan dit raadsvoorstel. Op basis van een anterieure overeenkomst met partij Houtenbos wordt voorgesteld een bestemmingsplan goed te keuren voor gronden waarvan die partij inmiddels geen eigenaar meer is.

De nieuwe eigenaar BJK Vastgoed Uitgeest B.V kan daarna het bestemmingsplan in ontwikkeling nemen. Onduidelijk is hoe de juridische verhouding is tussen partij Houtenbos en BJK en daardoor die tussen de gemeente en de nieuwe eigenaar.

De houder van de overeenkomst kan worden aangesproken op het nakomen van die overeenkomst. Kan dat zonder een nadere juridische regeling ook bij de nieuwe eigenaar? Kan de wethouder daar duidelijkheid over geven?

**Reactie:** *Er is nog geen juridische relatie tussen de nieuwe eigenaar en de gemeente. Deze ontstaat pas als deze toetreedt tot de overeenkomst met de gemeente. Een verzoek tot in de plaats stelling ligt inmiddels bij de gemeente. In dit kader zal de gemeente de nodige voorwaarden stellen.*

D66 kan zich overigens niet vinden in het raadsvoorstel.

En dan niet alleen vanwege de zienswijzen, waarvan die van de provincie uiterst gevoelig ligt. Hoe kan het dat bij een goed vooroverleg met de provincie er toch een bestemmingsplan wordt opgesteld waartegen de provincie vervolgens meent een zienswijze te moeten indienen. D66 vindt dat onbegrijpelijk.

En dat is een euvel dat zich ook in andere dossiers voordoet.

Procesmatig klopt er dan iets niet.

Gaat het om de houding van de wethouder in deze, die zich kennelijk in elke situatie gesteund weet door de coalitie en zich daardoor onaantastbaar voelt.

Gaat het om te vroeg en al te gemakkelijk gedane en niet vooraf getoetste toezeggingen van de wethouder? We kennen de voorbeelden.

D66 vindt het onwaarschijnlijk dat het in die dossiers steeds ligt aan een niet coöperatieve houding van de provincie, zoals de wethouder in zijn antwoorden vaak suggereert.

**Reactie:** *Aan de zienswijze van de provincie is zoveel mogelijk tegemoet gekomen door de aanpassing van het plan. Er is getracht om bij de provincie een inhoudelijke beoordeling te krijgen van deze aanpassing. Dat is niet gelukt en ook is het stadium van minnelijk overleg voorbij, we zitten nu in de formele vaststellingsprocedure. Daarin past het niet om allerlei mistige bestuurlijke ambtelijke toezeggingen te betrekken bij de beslissing omtrent vaststelling van het plan. Als de provincie het nog steeds niet eens is met het plan kunnen zij met een reactieve aanwijzing komen. Het is maar zeer de vraag of die stand houdt, nu aan alle aspecten van de RvR regeling wordt voldaan. Als gemeente moeten we ook ons deel van de samenwerkingsovereenkomst nakomen. Hiervan kan worden afgeweken, maar niet om reden van vrees voor het provinciale standpunt, dat misschien wel niet komt. Dit zou geen goede ruimtelijke ordening zijn en het formele stadium waarin we nu verkeren miskennen.*

Ruimte voor Ruimte is een middel voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met specifieke aandacht voor het landschap.

Sloop van agrarische bebouwing en verwijdering van oppervlakteverharding te vervangen door minder bebouwd oppervlak en oppervlakteverharding, bij voorkeur op een locatie in aansluiting op de bebouwde kernen tenzij het niet anders kan op de locatie zelf.

Aandacht voor het landschap en landschapsontwikkeling/ landschapsverbetering is de kern.

Ook voor D66. Het is een geluid dat wij ook vaak horen bij de PvdA.

Voor ons ligt weer zo'n dossier.

Het toegestane bebouwd oppervlak samen met het vergunning vrije en het verharde oppervlak van de gebruikelijke erfinrichting samen met die van de infrastructuur is in oppervlak praktisch gelijk aan dat wat wordt verwijderd. Wat is de winst?

**Reactie:** *De ruimtelijke winst is dat verstorende bebouwing wordt opgeruimd, en dat een ter plekke overlastgevend agrarisch bedrijf verdwijnt en ook niet terug kan komen.*

Stedenbouwkundig en planologisch is het voorstel voor deze locatie van een bedenkelijke kwaliteit, ondermaats. Een bebouwingscluster van deze omvang is onacceptabel voor deze locatie.

De verkaveling staat haaks op de ruimtelijke analyse in eerste aanleg van initiatiefnemer zelf. D66 vindt het dan ook onbegrijpelijk dat het college de raad voorstelt met voorliggende ontwikkeling in te stemmen.

Kennelijk gaat voor het college financieel gewin voor de vragende partij boven een goede ruimtelijke ontwikkeling.

D66 betreurt dat en vertrouwt erop dat de raad dat ook inziet.

**Reactie:** *Het onderhavige plan is ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie, zeker na de aanpassingen die gedaan zijn. Dit is ook in het plan gemotiveerd.*

Het voorstel/plan om de ontwikkeling te onttrekken aan het gezichtsveld uit diverse posities in de omgeving door een brede strook **schaamgroen** rondom het plangebied onderstreept het ruimtelijke spanningsveld tussen dit plan en zijn omgeving, Het bevestigt feitelijk dat het niet passend is.

Dat klemt te meer vanwege de ligging in het Wvg-gebied bedoeld voor een ontwikkeling voor woningbouw. Een goede ruimtelijke relatie met dat gebied wordt belemmerd.

**Reactie:** *Het groen is geen schaamgroen. Het gaat om een landschappelijke inpassing, vergelijkbaar met die van een agrarisch erf met bomen erom heen. Door toekomstige toevoeging van de mogelijkheid van een langzaamverkeersverbinding wordt een ruimtelijke relatie met WVG- gebied bevorderd.*

Het plangebied ligt binnen de Wvg aanwijzing. Het plangebied van circa 1 ha maakt onderdeel uit van het perceel K 1740, bijna 13 ha groot en eigendom van BJK Vastgoed Uitgeest B.V

Om voor het gehele plangebied Wvg omvattende integrale en samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling te komen is ook het gedeelte van het perceel K 1740 buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan nodig.

**Reactie:** *het plan is ook op zichzelf aanvaardbaar en kan tegelijkertijd goed worden ingepast in de totaalontwikkeling. Zoals uit de Structuurvisie blijkt kan deze ook behelzen dat het noordelijk deel van Schagen Oost in het geheel niet ontwikkeld wordt. Hier moet nog een nadere keuze worden gemaakt. Het was en is voor initiatiefnemer geen optie om te wachten op een integrale ontwikkeling, omdat er op dit moment behoefte is aan financiële middelen om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.*

De ambtshalve wijziging op de verbeelding voor een aansluiting op de rest van de kavel Schagen sectie K 1740 heeft kennelijk ook tot doel om tot enige samenhang te komen. Die poging met een doorbraak in het schaamgroen voor een fietsverbinding vanaf de Nes naar "nergens" is goed bedoeld maar faalt. Elke relatie met een mogelijke verkeersstructuur in het Wvg-gebied ontbreekt. De plaats van aansluiting op de Nes is daarnaast onverklaarbaar. Het bp Nes 32 blijft in zijn geheel een belemmering voor een integrale en samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling van het Wvg-gebied.

**Reactie:** *Aan de fiets (of voet) verbinding kan op meerdere manieren vorm worden gegeven. Enerzijds door een verbinding met één van de in de varianten van de structuurvisie voorziene woongebieden ten zuidwesten van de Nes, anderzijds door een verbinding met de oostzijde van de Nes ten zuiden van de nu aanwezige lintbebouwing, dit maakt een aantrekkelijk ommetje.*

BJK vastgoed en de gemeente zijn tot elkaar veroordeeld om reden van het door BJK recent verkregen eigendom van het **volledige** perceel K 1740. Die aankoop, met de risico's die daarbij horen, is een voorfinanciering van de verplaatsing van Houtenbos en een met een speculatief karakter. Dat is duidelijk. Wel duidelijk is dat die risico's voor BJK aanzienlijk groter zouden zijn als het perceel K1740 niet in een aangewezen Wvg-gebied zou liggen. Het zet de gemeente klem. Hoe dan ook: het is een speculatieve aankoop waar de gemeente mee moet dealen. Wist BJK van dat voornemen? Of heeft de gemeente het "vogeltje over het touwtje laten springen"?

**Reactie:** *Door het vestigen van voorkeursrecht zit de gemeente helemaal niet klem, maar wordt juist een beperking opgelegd aan de eigenaren. Zoals al aangegeven is het nog maar de vraag of het noordelijk gebied van Schagen Oost daadwerkelijk bebouwd gaat worden.*

Een bezwaar en beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan ligt in het verschiet. Dat vreet tijd en de uitkomst is onzeker.

Hoezo onzeker? Die zienswijze van met name de provincie is erg sterk.

Dat betekent jaren van onzekerheid bij BJK en mogelijke vernietiging van het raadsbesluit.

**Reactie:** *de zienswijze van de provincie is helemaal niet sterk. De provincie is akkoord gegaan met herontwikkeling van deze locatie en kan deze als zodanig niet meer afwijzen vanwege vermeende slechte ruimtelijke kwaliteit. Deze is nu ook met de aanpassing van het plan aanmerkelijk verbeterd. Risico's zijn inherent aan dit soort ruimtelijke procedures en er zijn geen redenen om er dan maar niet aan te beginnen.*

D66 ziet een oplossing in de vorm van de aankoop van het gehele perceel K 1740 op dit moment, dus inclusief het plangebied met uitzondering van het perceel met de stolp. In de exploitatieberekening RvR is de grondwaarde uit te geven terrein bepaald op globaal € 1,5 miljoen (€ 1.526.471- zie tabeldeel onder aan de tekst) en de overige agrarische cultuurgrond op € 25,55 per m<sup>2</sup>.

De grondwaarden liggen op tafel en leiden tot winst.

De circa € 1,5 miljoen v.o.n. zijn voor bouwrijpe grond. De kosten voor sloop, aanleg van de infrastructuur en overige kosten moeten daaruit betaald worden.  
Voor dat bedrag moeten de gronden dan “schoon” opgeleverd worden aan de gemeente.  
Ruimte voor onderhandelingen zit in de kosten voor de aanleg van de infrastructuur waarvan de aanleg bij verkoop niet noodzakelijk is.  
Met die door een deskundige partij aangedragen financiële uitgangspunten in de exploitatieberekening moet overeenstemming over aankoop mogelijk zijn.

**Reactie:** *dit stadium zijn we al voorbij. Vanuit een goede ruimtelijke ordening hoort het niet uit te maken wie een ontwikkeling binnen de gestelde randvoorwaarden realiseert. De gemeente heeft eind 2020 aan Houtenbos laten weten bereid te zijn om het bedrijf aan de Nes te willen kopen. De cijfers waren bij de gemeente bekend doordat de inbrengwaarde in de grondexploitatie was vermeld welke was onderbouwd middels een taxatierapport. Vertrouwende op een goede afloop heeft fa. Houtenbos een vervangend bedrijf aan de Grote Sloot 274 aangekocht waarbij de koopoptie (die met instemming van de verkopers al een aantal keer was verlengd) als uiterste datum op 31 januari 2021 verliep. Omdat inmiddels ook andere belangstelling voor dit bedrijf was ontstaan was verdere verlenging niet meer mogelijk. Echter op dat cruciale moment was er vanuit de gemeente nog geen aankoopvoorstel gedaan. Pas na het verstrijken van genoemde deadline kon een eerste gesprek worden ingepland. In de laatste weken voor 31 januari is Houtenbos met fa. Konijn in gesprek geraakt om te bezien of zij de koopsom voor Grote Sloot op tafel konden leggen. Voorwaarde daarbij was wel dat Konijn ook het erf met bestaande stolp erbij zou kopen daar de bank deze ontwikkeling voor financiering te risicovol vond. Met elkaar zijn hierover afspraken gemaakt waarbij het risico is verdeeld.*

Met het verkrijgen door de gemeente van het gehele perceel K 1740 is het mogelijk de compenserende woningbouw voor Nes 32 op een andere plek binnen het Wvg-ontwikkeld gebied te realiseren, zij het op termijn.

Na verkrijging van de hiervoor aangegeven deel van het perceel K 1740 kan de anterieure overeenkomst met partij Houtenbos worden afgesloten. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden vastgesteld.

De gedane investering kan binnen de ontwikkeling van Schagen oost als kostenpost worden opgevoerd en die is binnen het plangebied goed te verevenen.

Pas dan kan voor het Wvg-gebied een integrale en samenhangende gebiedsontwikkeling plaatsvinden waarin aan de bebouwing aan de Nes de landschappelijke waarde kan worden gegeven die het toekomst.  
Een oplossing als in Tuitjenhorn voor het gebied ten zuiden van de Kerkbuurt, het Roockershuyspark, is een goed voorbeeld.

**Reactie:** *dit voorstel gaat er aan voorbij dat er een overeenkomst is afgesloten (die de gemeente moet nakomen) en dat Houtenbos NU zekerheid moet hebben om zijn verplaatsing vorm te geven. Deze verplaatsing maakt deel uit van een traject, waarbij ook andere partijen betrokken zijn (waaronder de eigenaar van het door Houtenbos over te nemen agrarische bedrijfsperceel).*

Vz

Nog één opmerking: ook zonder een mogelijke toekomstige ontwikkeling van Schagen oost is het voorliggende plan voor D66 onaanvaardbaar. Dat moge duidelijk zijn.

**Reactie:** *Hiervan wordt nota genomen.*

### Bijlagen als aanvulling op de tekst

Delen van de exploitatieberekening RvR zoals door een professionele makelaar H3 landelijk vastgoed bv/ Nico Hoedjes NVM makelaar en Rentmeester NVR als onderbouwing is aangeleverd

Grondwaarde per	Grondwaarde per type	Grondquote
309,554	309,554	46.0%
185,587	185,587	33.8%
181,455	181,455	33.3%
<hr/>		
293,025	293,025	44.6%
293,025	293,025	44.6%
131,913	131,913	29.3%
131,913	131,913	29.3%
	1,526,471	38.3%

In onderstaand deel van de berekening wordt duidelijk gemaakt wat de waarde van de uitgifbare grond is buiten de kavel met de stolp. Aan de opbrengstenkant uitgifbare grond is die € 1.526.471.

Als het plan niet wordt gerealiseerd dan zijn er aan de kostenkant posten die dan buiten die € 1.526.471 moeten worden gehouden, ervan afgetrokken worden omdat die niet worden gemaakt of er niets voor wordt geleverd:

- € 475.000 kosten bouw- en woonrijpmaken.
- € 57.820 zijnde de grondwaarde van de 2263 m<sup>2</sup> (à € 25,55 m<sup>2</sup>) bij de stolp

Resteert een waarde van de uitgifbare grond zonder uitvoering van het plan van € 993.651.

Dat is ook de waarde die leidt tot de marge van 0,2 % in het raadsvoorstel.

In onderhandelingen kan een iets grotere marge (max 5 %) dan vanuit deze berekening worden gegund.

Dat is wat bedoeld is in de tekst.

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	per m <sup>2</sup>	
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	325,000	25.55	
	Actuele waarde te slopen gebouwen	675,000	156.98	
	* waarde als bedrijfswoning			
	Actuele waarde bestaande woning * ex grond	225,000	52.33	
	Overig 1	2719 m <sup>2</sup> extra grond	30,000	
	Overig 2			
	Taxateur(s)			
	Sloop en afvoer sloopmateriaal	105,000	7.00	
	Bodemonderzoek en -sanering	20,000		
	Bouw- en woonrijp	475,000	37.35	
	Herinrichting overig 1	aanhelen boerderij	85,000	54.14
	matenplan, bestek	directievoering	65,000	
	Overige Kosten	tijdelijke voorzieningen	5,000	
	Plankosten onvoorzien		55,000	7.3%
		58,000		
<b>totaal</b>		<b>2,123,000</b>		
Opbrengsten	Waarde te handhaven woning(en) gebouwen (inclusief grond gerekend)	600,000	265.13	
	Waarde uitgeefbaar oppervlak	1,526,471	171.78	

			0.00
<b>totaal</b>		<b>2,126,471</b>	
<b>Resultaat Saneringslocatie</b>		<b>3,471</b>	

<b>Resultaat saneringslocatie</b>	3,471
<b>Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)</b>	
<b>Totaal resultaat</b>	3,471
<b>Totaal resultaat als % van totale kosten</b>	0.2%

### Uit het raadsvoorstel

Het aangepaste verkavelingsvoorstel is door initiatiefnemer doorgerekend op eenzelfde wijze als eerder ten aanzien van het oorspronkelijke voorstel is gedaan. Het oorspronkelijke plan kende een positief financieel resultaat van 1,7 %.

De exploitatieberekening laat nu nog een kleine plus van 0,2 % zien. Dit is ruim binnen de toegestane marge van maximaal + 5 %, zoals in de Regeling Ruimte voor Ruimte is vastgelegd.

**Reactie:** Er dient ten eerste rekenschap te worden gegeven van de invloed van de stedenbouwkundige opzet met een lage bebouwingsdichtheid (< 10 won/ha), en de gevolgen hiervan op de grondwaarden. Met name de uitzonderlijke omvang van de kavels leidt tot financiële disoptimalisatie. De grondwaarde van tuin is na een bepaalde omvang laag.

Er zijn drie kavels van ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Voor een grote kavel kan worden uitgegaan van de volgende verdeling:

- Eerste 600m<sup>2</sup>: 100% grondwaarde
- 600 – 1.0000 m<sup>2</sup>: 90% grondwaarde
- > 1.000 m<sup>2</sup>: € 50 per m<sup>2</sup>

Bij een kavel van 1.800 m<sup>2</sup>, en een ingeschatte basisgrondwaarde van € 450 per m<sup>2</sup> incl. btw is de grondwaarde als volgt:

Eerste 600 m<sup>2</sup>: ca. € 450 per m<sup>2</sup> incl. btw

600-1000 m<sup>2</sup> : €405 per m<sup>2</sup> incl. btw

Overige 800 m<sup>2</sup>: € 50 per m<sup>2</sup> incl. btw

Totaal: €472.000 incl. btw = € 262 per m<sup>2</sup> incl. btw (of € 217 per m<sup>2</sup> excl. Btw)

Ten tweede moet er bij de kavels van 800-900 m<sup>2</sup> van worden uitgegaan dat de groenstrook ook een waarde heeft van ca. € 50 per m<sup>2</sup>. Dit drukt daarmee de grondwaarde van deze 4 kavels.

*Tot slot gaat de businesscase uit van een projectmatige ontwikkeling. Kavels in particulier opdrachtgeverschap hebben in de regel een hogere grondwaarde. Ook omdat dan wordt uitgegaan van het maximale bouwvolume wat mogelijk is op het bouwvlak. Bij projectmatige ontwikkeling is in dit geval geen sprake van maximering van het bouwvolume, omdat hierdoor de VON prijsstelling markttechnisch minder interessant is.*

*De gemiddelde grondwaarde per m<sup>2</sup> waarmee in de exploitatieopzet is gerekend, is volgens de gemeentelijke planeconoom gegeven de stedenbouwkundige uitgangspunten een reële aanname.*