

Schriftelijke vraag/vragen  
aan  
Onderwerp

het college  
Oordeelsvormende vergadering van 12 oktober 2021  
agendapunt 6 vaststellen bp Nes 32 Schagen  
Harry Vogel

Indiener vraag/vragen  
Datum indiening

#### Aan- en inleiding

In het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling is 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 Schagen in de Oordeelsvormende vergadering van 22 februari 2021 nader te beschouwen. Daarna is het bestemmingsplan een dossier geweest van intern beraad met een tussentijdse mededeling op vragen dat er een zoektocht was naar een mogelijk alternatieve locatie voor een aantal bouwkavels buiten de twee die volgens het beeldkwaliteitsplan 2020 op de locatie zelf aanvaardbaar waren.

Ondertussen was ook het overleg met de provincie gaande over de ontwikkelvisie Schagen 2040. Die visie gaat ook over Schagen Oost, het gebied waarin de cultuurgronden "Houtenbos" ten zuiden van de Nes en de onderhavige locatie zijn gelegen en waarin een ontwikkelaar door een goed getimede (!) aankoop van het perceel Schagen sectie K nummer 1740 heeft verworven.

Nu wordt een gewijzigd bestemmingsplan Nes 32 Schagen en een gewijzigd beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voorgelegd. Gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen. Bij het stuk 2021-09-01 "regels verbeelding en bijlagen gecombineerd met opmerkingen.pdf" wordt bij het aanklikken gelezen: bijlage 1 (beeldkwaliteitsplan) bij de toelichting **is** vervangen door het document van 06-09-2021.

Met "is" wordt ongetwijfeld bedoeld dat het in ruimtelijkeplannen.nl **zal worden** vervangen **als en nadat** de raad het gewijzigde bestemmingsplan heeft vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de verbeelding. Die verschillen.

Uit de stukken blijkt voorts dat de anterieure overeenkomst ongewijzigd is gebleven. Het beeldkwaliteitsplan en de verbeeldingen tonen de verschillen. Verbeeldingen 2020.



Verbeelding 2021



Uit de beeldkwaliteitsplannen verkaveling 16-10-2020.



verkaveling 06-09-2021



## Vragen

Een nieuw of een aangepast bestemmingsplan?

1. Zijn de verschillen tussen de stedenbouwkundige plannen zoals in procedure gebracht en die nu wordt voorgelegd, met een andere verkaveling, woningcategorieën, verkeersstructuur, de ontsluiting op de Nes, de beeldkwaliteitsplannen en een ontsluiting naar wat nog niemandsland is niet zodanig groot dat de conclusie moet worden getrokken dat het in feite gaat om een **nieuw** bestemmingsplan?

### Toelichting

Als die conclusie juist is dan kan de raad het gevraagde besluit niet nemen. De procedure te beginnen met de tervisielegging zou dan opnieuw gedaan moeten worden.

- 1.a. Als het college het daarmee niet eens is: kan dan aan de hand van jurisprudentie worden onderbouwd dat geen sprake is van een “nieuw bestemmingsplan”?

Antwoord: Het gaat niet om een nieuw bestemmingsplan. Het plan is niet wezenlijk gewijzigd. Er blijft sprake van een bestemmingsplan voor 7 nieuwe woningen en een woonbestemming voor de bestaande stolp en een ontsluitingsweg. De beoogde woonbestemming blijft voor het grootste deel van het plangebied gehandhaafd. Zie ook de uitspraak ABR 30-05-2012 ECLI:NL:RVS:2012:BW6958 (Lingewaard, Houtakker).

2. Is over het voorliggende – de nieuwe verkaveling, het nieuwe beeldkwaliteitsplan/landschapsontwikkelingsplan c.a.- overleg gevoerd met de indieners van de zienswijzen en andere direct belanghebbenden?
  - a. Indien ja: wat is daarvan de uitkomst?
  - b. Zo niet: waarom heeft u dat niet gedaan, gelet op de wezenlijke verschillen tussen het aanvankelijke plan en wat nu wordt voorgelegd.

Antwoord: Nee. Er is nu sprake van het stadium van de formele zienswijzenprocedure. Met de gewijzigde verkaveling wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Zoals aangegeven is er geen sprake van een wezenlijke wijziging.

3. Is er voor het Wvg-gebied tussen de Nes en de N241a een infrastructuurplan, een plan waarin de verkeersstructuur in dat gebied is uitgewerkt en als dat het geval is: hoe ziet dat er dan uit?

Antwoord: Nee. Er is nog sprake van meerdere varianten voor de verkeerstructuur. Zie ook de gepubliceerde concept ontwikkelvisie Schagen.

4. Wat is de reactie van de provincie op de nieuwe verkaveling/beeldkwaliteit?
  - a. Is het college bereid om de zienswijze van de provincie openbaar te maken en zo dat niet het geval is: waarom niet?
  - b. Wij zien daarbij graag een totaalbeeld, de reactie samen met het plan waarop de provincie haar reactie heeft gebaseerd.
  - c. Het verzoek is beide stukken aan de agenda toe te voegen.

Antwoord: Nee. Er is geen reactie van de provincie op de nieuwe verkaveling/beeldkwaliteit. Er is nu sprake van een formele zienswijzenprocedure. De reactie van de provincie op de vaststelling moet nu worden afgewacht.

### De anterieure overeenkomst

5. Heeft de nieuwe eigenaar gevraagd om overdracht van de contractpositie en als dat zo is heeft het college daarmee ingestemd?
  - a. Is de overeenkomst bij instemming ongewijzigd gebleven en zo niet wat zijn dan de aanpassingen?
  - b. Waarom wordt daar geen informatie over gegeven?

Antwoord: Er is nog geen sprake van overdracht van de contractpositie. Vooralsnog blijft de v.o.f. Houtenbos de contractspartij.

6. Kan ondergetekende partij 2 van de overeenkomst RvR (v.o.f Houtenbos c.a.) of diens rechtsopvolger de kavels voor een hoger bedrag op de markt brengen dan de uitkomst van

kolom "residuele grondwaarde" in de exploitatieberekening zonder de overeenkomst te schenden?

- a. Maakt de exploitatieberekening onderdeel uit van de overeenkomst en kan partij 2 of zijn rechtsopvolger daarop worden aangesproken ofwel moet partij 2 zich houden aan de in die berekening aangegeven grondwaarden (Grondwaarde per type, groen gekleurd op de exploitatieberekening)?
- b. Zo niet:
  - i. Kan het college uitleggen waarom de basis van het bestemmingsplan zijnde de exploitatieberekening geen onderdeel uitmaakt van de overeenkomst RvR?
  - ii. Is het college bereid de overeenkomst uit te breiden met een bepaling dat de gronden niet voor een hogere prijs mogen worden verkocht dan de residuele grondwaarde uit de exploitatieberekening zonder het vragen van aanvullende bedragen voor civiele werken of dergelijke? Zo niet waarom niet?
  - iii. Is het college dan tevens bereid om aan die bepaling een boeteregeling te koppelen ter grootte van het verschil tussen de residuele grondwaarde en het uiteindelijk door een koper te betalen bedrag voor aankoop van een perceel? Zo niet, waarom niet?
  - iv. Heeft het college nagegaan of die globaal € 1,5 miljoen strookt met de aankoopprijs door BJK Vastgoed Uitgeest B.V. gevestigd te Uitgeest, rekening houdend met de kosten vermeld in de exploitatieberekening?
  - v. Indien dat niet het geval is: is het college bereid die vergelijking te maken en de raad daarover te informeren?

Toelichting

De uitkomst van de exploitatieopzet geeft een residuele grondwaarde van totaal € 1.526.471,-- voor 8.826 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond ofwel afgerond € 173,-- /m<sup>2</sup>.

Die grondwaarde geeft de plus (winst) van 0,2 % waarover in het raadsvoorstel wordt gerept.

De aankoopgegevens van de aankoop door BJK Vastgoed Uitgeest B.V. gevestigd te Uitgeest, zijn kadastraal openbaar.

Antwoord op a: De exploitatieberekening maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst. De overeenkomst regelt het verhaal van gemeentelijke kosten en de toetsing van het Definitieve Ontwerp van de feitelijke inrichting van het gebied.

Antwoord op b: De exploitatieberekening is een momentopname bij de beoordeling om mee te werken aan de ruimte voor ruimte regeling en hoort niet in de overeenkomst thuis. Het risico van de exploitatie ligt niet bij de gemeente, maar bij de initiatiefnemer, De gemeente draagt geen risico bij waardedaling, maar heeft dan ook geen invloed bij waardestijging.

7. Waarom is er in de overeenkomst RvR geen bepaling met kettingbeding opgenomen voor de aanleg en het behoud/onderhoud op termijn van de groensingel op de bouwkavels zoals weergegeven op het beeld "Landschapsmaatregelen"?

Toelichting

Het leggen van een bestemming op gronden maakt niet dat er ook een verplichting is om de gronden in te richten volgens die bestemming en die als zodanig te behouden/onderhouden.

Antwoord: in het vast te stellen bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, artikel 11 lid 11.2.

8. Kan het college uitleggen waarom de exploitatieberekening en de overeenkomst RvR nu plots weer niet openbaar zijn?

Toelichting

Een verzoek om verstrekking van die gegevens moet in het kader van de Wob worden gehonoreerd. Het is vreemd dat juist in deze casus die gegevens nu achter een slotje worden geplaatst terwijl in andere dossiers deze wel openbaar waren.

Antwoord: Het betreft hier bedrijfsgegevens die door de contractspartij vertrouwelijk aan de gemeente zijn meegedeeld. Overigens is een samenvatting van de exploitatieberekening wel verstrekt aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. Dit wijkt van de handelwijze bij eerdere dossiers, maar we vragen om begrip hiervoor mede gelet op de specifieke situatie van de initiatiefnemer, een agrariër die zijn verplaatsing rond moet zien te krijgen en die niet een professionele ontwikkelaar is.