

Onderwerp : OVV 24 november 2021 – Omgevingsvisie

Datum : 16 november 2021

Vz allereerst willen wij het team dat onder voorzitterschap van de burgemeester zich ingezet heeft voor de ontwikkeling van deze omgevingsvisie complimenteren en bedanken voor hun inzet. Het gelopen proces met alle ruimte om tussentijds te reageren op de stand van zaken van dat moment, de terugkoppeling naar een klankbordgroep en de input van mw. Teensma van BugelHajema verdient alle waardering.

Het is echter niet zo dat D66 in deze fase geen opmerkingen, commentaar heeft op of geen vragen heeft over onderdelen van deze visie.

II. stappenplan 3^e alinea Punten 1 t/m 4

- Als dit stappenplan bedoeld is voor de “leek”, voor degenen die minder kennis hebben van processen, procedures, wetten en regels en/of digitaal minder onderlegd zijn dan ontbreekt er volgens ons een stap in het proces.
We vragen ons ook af of de volgorde juist is.
Digitaal is te na te gaan of een plan aansluit bij de waardenkaart en bijdraagt aan de speerpunten en dat is niet geheel interpretatiefvrij. Niet of het voldoet aan wetten en regels. Wat voor zin heeft het dan om de buurt te consulteren?
D66 wil dat in het schema een consultatie met de ambtelijke organisatie wordt ingebouwd om na te gaan of er strijdigheid is met wetten en regels en of het plan bestuurlijk een redelijke kans van slagen heeft.
Wat D66 betreft is de volgorde:
 1. Sluit uw plan aan bij de waardenkaart?
 2. Draagt uw plan bij aan de speerpunten?
 3. Indien 1 en 2 door u bevestigend kunnen worden beantwoord: consulteer de gemeente, mondeling of schriftelijk.
 4. Bespreek bij een redelijke kans van slagen uw plan met de buurt.

- Een ander beeld bij deze tekst is dat als je het met je omgeving, de belanghebbenden, tot overeenstemming gekomen bent er dan sprake is van een planologisch en stedenbouwkundig goed plan dat voor de gemeente aanvaardbaar is.
Dat beeld is strijdig met het goed managen van verwachtingen ook al omdat het vertrekpunt een “ja, mits” is. Kan de tekst op dat punt verduidelijkt worden?
- Overigens is het ook zo dat als niet tot overeenstemming met de buurt is gekomen er sprake is van een planologisch en stedenbouwkundig onaanvaardbaar plan! Je zal maar slecht liggen in de buurt of ruzie hebben met je buurman.

III Speerpunten

Naast de driedeling in gebieden is er voor twee van de drie nog een andere indeling te maken. Die van bebouwd stedelijk gebied, de stad en de kleine en grote dorpen, en het gebied daarbuiten: het landelijk of buitengebied met daarin voornamelijk agrarische en recreatieve activiteiten in een cultuurhistorisch landschap met zijn openheid, lintbebouwing, zichtlijnen, natuurwaarden en de (nog) in het landschap afleesbare ontstaansgeschiedenis en zijn historische agrarische bebouwing (de stolpen).

Voor D66 is dat een bijzonder opdeling waarbij het streven van behoud en versterking van die kwaliteiten een speerpunt is c.q. hoort te zijn!

Speerpunt III.2.b.

Recreatie

Voor D66 geldt dat ingezet moeten worden op verbetering van bestaande recreatiebedrijven fysiek en in de bedrijfsvoering. Daar is volgens ons nog een wereld in te winnen. Te veel terreinen zijn uitgepand met als gevolg dat veel recreatiewoningen niet meer zijn dan tweede woningen of nog erger en toeristisch recreatieve verhuur niet meer een verdienmodel is of wordt.

Het opgevoerde speerpunt is wat ons betreft te ruim. Iedere uitbreiding heeft effect op het verdienvermogen van andere bedrijven en de ruimte voor investeringen voor verbetering.

Vooralsnog zijn voor D66 geen uitbreidingen voor toerisme en recreatie welkom in het buitengebied. Het voorstel is om de zin:

- *“Uitbreidingen en nieuwe bedrijven voor toerisme en recreatie zijn welkom. De bedrijven moeten dan wel een verbetering of aanvulling zijn op wat er al is.”* te wijzigen in
- Welkom zijn bedrijfsvormen voor toerisme en recreatie die een verbetering of aanvulling zijn op wat er al is.

Daarmee wordt de nadruk gelegd op verbetering zonder dat er (onmiddellijk) een relatie gelegd wordt met uitbreiding.

Landbouw

Wat afleesbaar is zijn de effecten zijn van het jarenlange beleid van overheden en banken waarnaar de agrariërs zich hebben moeten schikken om het hoofd boven water te houden: meer, meer, meer. Een hogere veebezetting per ha, schaalvergroting met als gevolg steeds grotere stallen en een ander omgaan met mest. Van stallen met stro naar stallen met drijfmest. En nu in volle omvang de mineralen en ammoniak- en stikstofproblematiek die al jaren voortsuddert.

Schaalvergroting dat heeft geleid tot veel m² leegstaande agrarische bebouwing waarbij je nu kan constateren dat er een groot overschot is aan onbenutte stalling- en bedrijfsruimte. Voor het aantal stuks vee is er minstens het dubbele of meer m² stalruimte in het landelijk gebied aanwezig met alle daarmee samenhangende planologische (welk gebruiksdoel plannen we waar?) problemen. We kennen de voorbeelden.

Voor D66 is de vraag: hoe lossen we dat op? De RvR-regeling bleek niet de oplossing of het doel daarvan moet zijn geweest meer nieuwbouw vrijesectorwoningen in veelal gebiedsvreemde clusters in het landelijk gebied die het agrarisch gebruik kan belemmeren en **winst**, wat een enkel raadslid vertaalt als **win-win**.

Beide zijn en waren voor D66 ongewenst.

D66 vindt de zienswijzen van de LTO en Cumela enigszins opmerkelijk.

We moeten het buitengebied met de met laser uitgevlakte weides als biljartlakens mooi vinden en het bebouwd gebied maar met coniferenhagen afscheiden om de hinder van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te beperken.

Gewasbeschermingsmiddelen????? ... dat zijn toch nog steeds bestrijdingsmiddelen!

Als D66 kijkt naar de speerpunten in **paragraaf III.2.b. Landbouw** dan lijkt het of er op dat onderdeel niets aan de hand is, of alles op de oude voet door kan gaan. Dat verbaast ons.

Ja, ook D66 is trots op de producenten van goed voedsel. Maar moet dat in de tekst van een speerpunt? Alsof we alleen trots op hen moeten zijn? D66 is ook trots op de overige inwoners van Schagen die samen zorgen voor een leefbare gemeenschap in hun wijk of dorp! En als het om de agrariërs gaat dan verdienen zij die een andere koers willen varen ten volle ons respect.

Schrap de tekst onder het eerste opsommingsteken dat begint met “We zijn trots ...” Een dergelijke populistische tekst hoort niet in een Omgevingsvisie.

De tekst onder het tweede, derde en laatste opsommingsteken ondervangt het tweede tekstdeel van het eerste opsommingsteken.

Met de agrariërs en andere belangengroepen zouden we als gemeente tot een gezamenlijke visie voor de ontwikkeling van het landelijk gebied moeten komen.

Al in 2013 is D66 een Landschapsontwikkelingsplan toegezegd. Tot nu toe is het beleid een reeks van incidenten met voornamelijk het geven van invulling aan individuele belangen.

Aan de provincie moet daarbij ook een belangrijke rol worden toebedeeld.

Zeker als het gaat om de milieu-/stikstofproblematiek maar ook omdat aan het benoemen van “bijzonder provinciaal landschap” ook verder inhoud moet worden gegeven.

Speerpunt III.2.c.

Woningen

D66 is niet tegen meer woningen. Het aantal van minimaal 300 per jaar is meer wensdenken dan dat een feit zal worden, ook niet als gemiddelde. Althans dat is onze verwachting.

Welke conclusie trekt de verantwoordelijk wethouder als dat aantal niet gehaald wordt. Er zijn ministers op afgetreden. Is een meer realistische benadering niet gewenst?

Als wij het goed lezen dan is een “niet stedelijke ontwikkeling”, een samenhangende ontwikkeling van niet meer dan 11 woningen, zoals bedoeld in Bro artikel 1.1.1. onder i, niet mogelijk als die niet tegen een kern wordt gerealiseerd. Is dat juist?

Een klemmende vraag voor D66 daarbij is of op basis van deze omgevingsvisie er nu ruimte is voor een bouwkael in het buitengebied voor nummer 21 van een van de kieslijsten 2018-2022.

Een verzoek waarover in het college twee opeenvolgende besluiten zijn genomen.

Wonen die passen bij de vraag

Goede punten.

De vraag die hierbij hoort is of die paragraaf een voortzetting is van het huidige beleid of dat het gaat zorgen voor een kentering? Zo niet dan is behoefte aan een aanpassing/verduidelijking!

Volgens de nog huidige woonvisie was vraag gestuurd bouwen beleid. En wat hebben we gezien?

Geen toename van het aantal sociale huurwoningen! Gemeentelijke grond in de uitverkoop voor eenmalig goedkope koopwoningen.

De bouw van sociale koop via cpo met een ondoorzichtig systeem door tussenkomst van dorpsraden. Niet wat je noemt een systeem met kansen voor iedereen, maar een systeem waarbij je een deel van de woningzoekenden laat vallen.

Lage onder de marktwaarde uitgegeven gronden zonder dat daar bij verkoop voor een termijn van max 10 jaar (Bro artikel 1.1.1 onder e) de instandhouding van “goedkope koop” is geregeld en/of dat een deel van de meerwaarde op de grond binnen die periode terugvloeit naar de gemeente.

Pogingen van onder andere D66 om te komen tot sociale huurwoningen strandde op een betonnen coalitie. Ook onze vraag voor een transparante en controleerbare toewijzing van al dan niet sociale koopwoningen op gemeentelijke kavels viel niet in vruchtbare grond. Hetzelfde geldt voor ons voorstel om een “sociaal fonds” in te stellen waar bij ontwikkeling van een beperkt aantal vrije sectorwoningen een afdracht aan moet worden gedaan.

Woningbouw als basis voor sterke kernen??

Het begrip leefbaarheid, een containerbegrip, kent vele aspecten. En hoe meet je dat? Is een klein dorp niet leefbaar als er geen school is of geen supermarkt? Eenigenburg en Valkkoog zijn dan niet leefbaar!

Als het om scholen gaat dan gaat het om de demografische opbouw van een dorp en dan met name de cohorten waarin de kinderen tot 12 jaar zitten. Hoeveel woningen moeten er jaarlijks bijkomen om de school in stand te houden die nu rond de 70 leerlingen kent? Honderden is de schatting!

Met name punt 2 geeft volgens D66 een vals beeld.

(leefbaarheid, een typisch containerbegrip, een verzamelwoord voor kwaliteitskenmerken.

Onderliggende dimensies: veiligheid, voorzieningen, woningen, bewoners (-gemeenschapszin/gelijke sociale/economische status-) fysieke omgeving)

Bijlage Kaders en Doelen

Over de doelen 1 tot en met 3 is hiervoor al ingegaan.

Doel 4.

30-40% van de nieuwbouwwoningen zit in de prijsklasse tot € 210.000,-

(Bro art. 1.1.1 is dat goedkope koop)

Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn.

Wat is de uitwerking van deze opzet?

complex-omvang	30 % < € 210.000	waarvan 25% sociale huur	eenmalige goedkope koop	overig vrije sector	complex-omvang	40 % < € 210.000	waarvan 25% sociale huur	eenmalige goedkope koop	overig vrije sector
9	2,70	0,68	2,03	6,30	41	16,4	4,1	12,3	24,6
18	5,40	1,35	4,05	12,60	50	20	5	15	30
25	7,50	1,88	5,63	17,50	60	24	6	18	36
29	8,70	2,18	6,53	20,30	70	28	7	21	42
30	9,00	2,25	6,75	21,00	80	32	8	24	48
39	11,70	2,93	8,78	27,30	90	36	9	27	54
40	12,00	3,00	9,00	28,00	100	40	10	30	60
					1000	400	100	300	600
					3000	1200	300	900	1800

Conclusie

Na de bouw van 3000 woningen zijn er 300 aan de sociale huur toegevoegd ofwel slechts 10 % van het aantal.

Voor D66 is dat onaanvaardbaar. Daarmee wordt de achterstand niet ingelopen. Voor D66 geldt dat 30 % sociale huur als minimum en een deel daarvan kan onder middeldurehuur, laag en hoog, worden toegerekend.

De goedkope koop moet binnen de 70 % geregeld worden.

Overigens is het de vraag of hier geen appels en peren ofwel sociale huur en goedkope koop binnen dezelfde prijsklasse zitten. Bovendien zijn er nog verschillende prijsklassen in de sociale huur.

Alles draait om de grondprijs en die staat onder druk door stijgende bouwkosten.

Kortom deze benadering is niet handig.

Voor D66 is een fonds sociale woningbouw geen "andere mogelijkheid" maar een must. Bij een complex van 40 woningen moet er 3 sociale huur worden. Dat is voor een woningstichting een irreëel aantal. Kortom hier moet afdracht plaats vinden of het moet gekoppeld worden aan een ander complex van dezelfde of andere ontwikkelaar.

Voor D66 moet ook invulling worden gegeven aan:

- Bro artikel 1.1.1 e, een regeling om sociale koop ook voor 10 jaar sociale koop te laten zijn;
- een alternatief in de vorm van erfpacht omdat de grondprijs de prijs sturende component van de stichtingskosten is;
- een open transparant en voor een ieder controleerbaar toewijzingsbeleid van sociale koopwoningen en goedkope koopwoningen in cpo-constructies.

Het huidige beleid bij de cpo's met lage grondprijzen (soms onder die van de sociale huurwoning) vraagt om bijstelling.

DOEL 5: als er nieuwe woningen komen.

Dan mag het bruto vloeroppervlak niet kleiner zijn dan 35 m2. Dit geldt voor nieuwbouw van woningen of woningen die ontstaan door splitsing. Ook voor woningen die ontstaan door een verandering van functie geldt deze regel. Een voorbeeld hiervan is dat woningen worden gemaakt in een gebouw dat eerst een school was.

Dat de 35 m² bruto oppervlak ondergrens ook geldt voor nieuwbouw is evenmin handig. Het gevolg is dat projectontwikkelaars dat als een maximum gaan zien – zo werkt het - of anders gesteld er komen alleen 35 m²-woningen (Vergelijk De Veldwachter, te Schagen).

Die woningen hebben vrijwel geen toekomstwaarde. Voor D66 is 70 m² eigenlijk de ondergrens.

Een kleine 3-kamerwoning.

Dat sluit volgens ons aan bij wat woningstichtingen als uitgangspunt hanteren.

Het college wordt met de doelen 4 en 5 in een slechte onderhandelingspositie gedwongen richting projectontwikkelaars.

Vanuit een oogpunt van volkshuisvesting is de norm van de bouwverordening/bouwbesluit voldoende.

Overigens worden normen gemist voor de middelhuurwoningen - huren tot € 1000,-, een huurprijsklasse waar veel behoefte aan is.

Het stellen van een ondergrens is alleen nuttig bij woningsplitsing om “huisjesmelken” te voorkomen en dan mag het wel meer zijn dan 35 m². Woningssplitsing vraagt bij stolpen ook aandacht voor splitsing van het perceel. Een stolp moet door een perceeldeling er niet uit gaan zien als een twee-onder-een-kap.