

Van: Henk Soen
Onderwerp: korte toelichting "Nes 32", t.b.v. raadsvergadering 4 nov a.s.
Datum: 25 oktober 2021 om 01:49



Aan: a.groot@raadschagen.nl, a.vanwijk@raadschagen.nl, b.glashouwer@raadschagen.nl, c.wiskerke@raadschagen.nl, b.broersen@raadschagen.nl, c.wang@raadschagen.nl, Frans Jansen f.jansen@raadschagen.nl, f.teerink@raadschagen.nl, g.slijkerman@raadschagen.nl, h.kroger@raadschagen.nl, h.piket@raadschagen.nl, i.kroon@raadschagen.nl, j.schrijver@raadschagen.nl, j.vandebeek@raadschagen.nl, l.riteco@raadschagen.nl, l.dignum@raadschagen.nl, m.sanders@raadschagen.nl, m.mulder@raadschagen.nl, m.leijen@raadschagen.nl, m.bredewold@raadschagen.nl, p.vriend@raadschagen.nl, p.boon@raadschagen.nl, p.denijs@raadschagen.nl, r.bakker@raadschagen.nl, s.lensink@raadschagen.nl, s.kruijer@raadschagen.nl, w.stam@raadschagen.nl, w.rijnders@raadschagen.nl, w.vonk@raadschagen.nl

Kopie: [Redacted]
Blinde kopie: [Redacted]

Geacht raadslid,

Op 4 november a.s. bespreekt de gemeenteraad het (ontwerp)bestemmingsplan Nes 32.

Namens meerdere omwonenden doen wij het dringend verzoek u nog eens te verdiepen in de achtergronden van dit dossier ! Dit is een bestemmingsplannetje waar uiteindelijk alleen een belegger en projectontwikkelaar mee gediend is. We hopen dat u op basis van correcte informatie een beslissing neemt waar u als raadslid en als individu echt achter staat.

Uw inbreng en stem kan het verschil maken.

Behouden we de karakteristieke lintbebouwing met leuke doorzichten langs de Nes of wordt de boerenstolp ingepakt door een villawijk met 7 grote woningen op grote kavels ? Het dossier achter dit plan is omvangrijk en complex. Vooral het afgelopen jaar zijn veel zaken veranderd die beslissend kunnen zijn voor uw beoordeling.

We verzoeken u daarom nog éénmaal naar de volgende punten te kijken.

De omvang van de "compenserende" bebouwing,

In het overleg met omwonenden over de regeling Ruimte voor Ruimte is tot begin 2020 uitgegaan van maximaal 2 woningen op lokatie. (In april 2019 liet de heer Gerard van Leeuwen nog schriftelijk weten dat maximaal 1 extra woning op lokatie mogelijk was !). De landschapsarchitecte tekende daarna een plan met 2 woningen waarin omwonenden en provincie zich wel konden vinden. Nog geen een jaar later maakte en verdedigde ze het beeldkwaliteitsplan voor de 7 woningen (merkwaardig, maar nu in opdracht van de projectontwikkelaar).

Dit plan levert absoluut geen verbetering van de beeldkwaliteit: de grote woningen met bijgebouwen kunnen binnen het bestemmingsplan zelfs tot ruim 2000 M3 per kavel bebouwd volume innemen.

Niet voor niets houdt de provincie vast aan het standpunt in haar zienswijze. Ook zij is "overvallen" door het plan met 7 woningen.

Positie Houtenbos Melkveehouder Houtenbos is in deze procedure feitelijk geen partij (meer). Via een slimme kavelruilconstructie heeft Houtenbos zijn bedrijf met 37 ha grond ingeleverd en een modern bedrijf met nieuwe woonstolp en ruim 58 ha grond teruggekregen. Men heeft dus bijzonder goed "geboerd". Bedenk hierbij dat Houtenbos scherp kocht, immers kort na het vernietigen van de vergunning.

JBK Vastgoed is nu eigenaar van het "bestemmingsplanperceel": stolp, opstallen en totaal ruim 34 ha grond rondom de Nes.

In het contract zit ook nog de afspraak dat als het lukt deze kavels en/of andere grond tegen een hogere, dan de agrarische, prijs te verkopen Houtenbos nog eens 10% van de meeropbrengst krijgt. Het valt naar onze mening niet te rijmen met het uitgangspunt van de Stivas (Stichting ter verbetering van de agrarische structuur) dat van de Stivas regeling gebruik is gemaakt terwijl het zo duidelijk is dat de grond speculatief voor t.z.t. woningbouw is gekocht. Alle voordelen van de regeling zijn meegenomen: géén overdrachtsbelasting, subsidie voor notariskosten,...

De gemeente Schagen heeft gezien de nieuwe eigendomssituatie geen enkele verplichting meer naar Houtenbos. Tenzij de gemeente onbekende afspraken heeft gemaakt die ook de dan late datum van de WVG weer in een ander daglicht zouden stellen.

Wie heeft belang bij dit plan ? Bij het aannemen van dit plan profiteert alleen de belegger, JBK-vastgoed, en de projectontwikkelaar. Omwonenden zijn niet gehoord. Een serieuze ruimtelijke ordening wordt ondergeschikt gemaakt aan de snelle winst van een belegger die dit plan en veel grond speculatief en vlak voor de neus van de gemeente heeft weggekocht .

Is er een alternatieve oplossing ? De door de heer Vogel in de laatste Oordeelsvormende vergadering (12 oktober 2021) gedane suggestie verdient serieus te worden overwogen. Dat is ook toegezegd door de wethouder.

Op basis van dit voorstel verdwijnt de storende bebouwing en koopt de gemeente de uit te geven kavels. Vervolgens kunnen de plannen voor Schagen Oost in alle rust worden uitgewerkt.

De exploitatieberekening is grotendeels zwartgelakt. Is dit toegestaan in de regeling RvR ? Wie heeft hier wat te verbergen ? Dat zal dan blijken als de gemeente een bod neerlegt met de prijs waarmee voor de RvR is gerekend.

Uit de exploitatieberekening is op te maken dat de uit te geven 7 kavels samen 8886 m2 groot zijn met een totale grondwaarde (uitgifteprijs) van € 1.526.000,-. In dit bedrag zit ook de herinrichting, waaronder bijv. infra. Bij koop door de gemeente kunnen die kosten dus nog van de prijs af. (misschien verwachtte de belegger "op de markt" minimaal het dubbele van dit bedrag te krijgen, maar dan is er bewust gesjoemeld, om deze overwinst buiten de regeling RvR te houden). Begin dit jaar is een kavel (1600 m2) voor herbouw/nieuwbouw aan de Nes verkocht; de daarvan de omgerekende grondwaarde bedroeg ca. € 600.000,- (= ca. € 500.000,- excl BTW)

Tot slot: omwonenden hebben zich jarenlang constructief opgesteld. Echter, over de uitbreiding van de plannen van 2 naar 7 woningen is nooit contact met ons opgenomen. Niet vooraf, niet achteraf en ook niet na indienen van onze zienswijzen. Daar is zelfs nooit antwoord op gekomen. Slechts na ons herhaaldelijk aandringen om iets meer over de ontwikkelingen te weten te komen heeft de projectontwikkelaar ons begin december 2020 een schets van zijn bedoelingen laten zien waarbij wij direct al aangaven dit veel te massaal te vinden en ook niet nodig. Daar is geen enkele reactie op gekomen net zo min als dat wij daarna nog door de gemeente zijn benaderd over de door ons ingebrachte zienswijzen op de in december 2020 gepubliceerde plannen.

Als dit plan onverhoopt toch door de gemeenteraad wordt goedgekeurd worden wij als omwonenden gedwongen in beroep te gaan en zullen dit dan ook doen.

ps: Alle in dit bericht gedane beweringen kunnen worden onderbouwd en alle aangehaalde correspondentie en documenten zijn beschikbaar en kunnen op eerste verzoek via mail worden opgestuurd.

Wij rekenen op uw inzet en inbreng op 4 november !

Henk Soen
[Redacted]

Frank de Jong
[Redacted]