

Onderwerp : Ontwikkeling Gedempte Gracht 54 Schagen

Datum 7 december 2021

Inleiding

In het Noord Hollands dagblad staat onderstaand artikel dat gaat over een geschil tussen de eigenaren van de steeg tussen de nummers 54 en 52 aan de Gedempte Gracht. De steeg is in gedeeld eigendom.



Verstuur webmateriaal als: [Reader](#)

De situatie aan de Gedempte Gracht 54 waar achter het hekwerk (links) de voormalige bakkerszaak op nummer 54 wordt gesloopt. Hier moet een nieuwe winkel komen met appartementen erboven en erachter. Eerst is er donderdag een rechtszaak over een 'recht van overpad'. © Foto Marc Moussault

Schagen

De sloop is al een heel eind gevorderd, als inleiding op het door de gemeente goedgekeurde plan om straks een nieuwe winkel met appartementen te kunnen bouwen aan de Gedempte Gracht 54 in Schagen. Of dat allemaal doorgaat zoals gepland, dat is nog maar de vraag nu de planontwikkelaars hun 'buren van nummer 50 en 52' voor de rechter hebben gedaagd. Aanstaande donderdag is zitting.

Zoals bekend gaat het om de bereikbaarheid van de achter de percelen gelegen parkeerplaatsen door een recht van overpad. Een bereikbaarheid die een wegingsfactor had moeten zijn bij het coördinatiebesluit

Al bij het raadsvoorstel van 15 september 2020 over de besluitvorming voor het gebruik van de coördinatie-regeling heeft D66 daarover vragen gesteld.

De beantwoording was even teleurstellend als ontwijkend, met name het antwoord op vraag 5. De relevante vragen en antwoorden zijn als bijlage bijgevoegd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 11 mei 2021 heeft D66 vervolgens in een amendement opnieuw de juridische regeling en dan wel het ontbreken daarvan op de agenda proberen te zetten. De essentie was: stel het bestemmingsplan pas vast als er een sluitende juridische regeling is voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. Het amendement is niet aangenomen.

De achtergrond was de ongelijke juridische positie van de vragende partij nr. 54 (initiatiefnemer) en de toegevende voorwaarde stellende partij (eigenaar nrs. 52 en 50, dhr. Stam) die naar de inschatting van D66 in het vervolg tot onenigheid zouden kunnen leiden.

Een bijkomend aspect was voor D66 dat gedoe achteraf over de bereikbaarheid het een weerslag kan hebben op de beeldvorming over de zorgvuldigheid van het besluitvormingsproces.

Vragen

1. Is het amendement van D66 bij de vaststelling van het bestemmingsplan toch nog aanleiding geweest voor het college om voor de afgifte van de omgevingsvergunning de juridisch afhankelijke positie van initiatiefnemer nader te onderzoeken zodat de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen "te allen tijde" gegarandeerd zou zijn? Zo niet, waarom niet?
2. Is het college het met ons eens dat als initiatiefnemer de door hem aangespannen rechtszaak verliest de grondslag onder de omgevingsvergunning vervalt doordat niet meer kan worden voldaan aan de parkeernormen/-eisen? Zo niet, waarom niet?
3. Is als gevolg van een wegvallen van een deel van de grondslag onder de omgevingsvergunning de intrekking van die omgevingsvergunning niet een noodzakelijke en dwingende vervolgstap? Ook omdat anders de parkeerdruk (14 parkeerplaatsen) op de omgeving wordt afgewenteld en er een precedentwerking vanuit gaat.
4. Is het college het met ons eens dat de besluitvorming over het bestemmingsplan niet goed is gegaan maar vooral dat het verlenen van de omgevingsvergunning op deze wankele juridische basis niet had mogen gebeuren? Zo niet, waarom niet?
5. Welke les trekt het college uit deze casus?

Toelichting

D66 betreurt dat het college niet ingestoken heeft op een waterdichte juridische regeling tussen partijen voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen, daar in het besluitvormingsproces aan voorbij is gegaan.

Ondanks dat is het in eerste aanleg aan partijen daarvoor te zorgen. Nu blijkt dat dat niet het geval is ziet D66 graag dat het college zijn verantwoordelijkheid neemt als blijkt uit de gerechtelijke uitspraak dat de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen niet "te allen tijde" is gegarandeerd.

Beantwoording raadvragen besluit gebruik coördinatie regeling
Gedempte Gracht 54 in Schagen

In de raad van 15 september staat het besluit voor het gebruik van de coördinatie regeling voor de Gedempte Gracht 54 in Schagen op de agenda.

De in dit kader relevante vragen en antwoorden

4. Is de gemeente Schagen bekend met welke afspraken er tussen genoemde partijen zijn gemaakt en is de aansprakelijkheid op grond van de anterieure overeenkomst wel goed geregeld bij een betrokkenheid van twee partijen naast die van de initiatiefnemer?

Antwoord:

Tijdens gesprekken tussen de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Schagen is aangegeven dat een deel van de appartementen wordt gerealiseerd in de bebouwing die in eigendom is van de eigenaren van Gedempte Gracht 48. In de gesprekken werd aangegeven dat deze akkoord zijn. De risico's van het project en de kosten van het project zijn voor degene die de anterieure overeenkomst heeft ondertekend.

5. In het licht van vraag 3: is de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen die gaat over de percelen C nr. 1816 en 2032 goed en blijvend geregeld?

Antwoord:

De bereikbaarheid van de parkeerplaatsen op de achterkant van het terrein gaan over de percelen met de nummers C1816 en C2032. Deze percelen zijn van verschillende eigenaren.

Het is de gemeente niet bekend hoe dit geregeld gaat worden.

6. Heeft het belang van de eigenaar van het perceel C 2032, mede over wiens grond het achterterrein bereikbaar is geleid tot de ontwikkeling van de drie appartementen op dat deel?

Antwoord:

Dit is bij de gemeente niet bekend. Daarnaast is het ook niet relevant voor het gebruik van de coördinatie regeling of voor de bestemmingsplan procedure.

