



D'66 - gemeenteraad Schagen  
De heer H. Vogel  
Straatnaam\_nummer\_1

**Bezoekadres**

Laan 19, 1741 EA Schagen

**Postadres**

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

 @SchagenGemeente

 Gemeente Schagen

KvK 56838328

IBAN NL25BNGH0285156721

BIC BNGHNL2G

**Datum** 8 september 2020  
**Ons kenmerk** 20.045588  
**Uw kenmerk** uw brief van 23 juli 2020  
**Contact** R Eldering / afdeling Ruimte  
**Onderwerp** beantwoording art. 43-vragen  
**Bijlagen** -  
**Afschrift** -

Geachte heer Vogel,

Hieronder treft u de beantwoording aan van de artikel 43-vragen van "D66" met betrekking tot Project Oosterdijk, Dirkshorn.

Deel 1: Exploitatieopzet en programma

1. **Is het college het met ons eens dat initiatiefnemer/H3 landelijk vastgoed bv een misleidend formulier exploitatieopzet hebben ingediend met een beeld dat volstrekt niet overeenkomt met wat feitelijk wordt aangeboden?**

Antwoord:

De provincie heeft de exploitatieopzet getoetst aan de provinciale uitvoeringsregeling Ruimte-voor-Ruimte en heeft aangegeven dat de exploitatieopzet voldoet. Het College draagt hiervoor geen directe verantwoordelijkheid en heeft er derhalve geen oordeel over. De rol van de gemeente is te zorgen voor een anterieure overeenkomst, een rechtsgeldig bestemmingsplan en uiteindelijk voor een omgevingsvergunning, die voldoet aan de regels.

2. **Is het college benaderd met dat feitelijk gewijzigde aanbod en als dat gebeurt is: heeft het college daarmee ingestemd en zo ja op welke gronden?**

Antwoord:

De gemeente heeft op basis van de uitvoeringsregeling Ruimte-voor-Ruimte en de instemming van de provincie het bestemmingsplan aangepast. Verdere invulling binnen dit nieuwe bestemmingsplan is aan de ontwikkelaar. De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid voor hetgeen de ontwikkelaar doet met de grond, zolang het past binnen de overeenkomst en het bestemmingsplan.

3. **Waarom heeft het college ingestemd met een ontwikkeling van slechts 21 woningen terwijl de harde capaciteit van de locatie 30 woningen is?**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2. Met 21 kavels voor vrijstaande woningen kon de exploitatie worden rond

gemaakt. De overige 9 woningen kunnen in principe nog op het terrein van de volkstuinen worden gerealiseerd. Deze grond ligt binnen het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. In de periode juni-juli 2018 is er gediscussieerd over het programma en aandacht voor kleinere woningen naar aanleiding van vragen van de PvdA.

4. **Heeft het college überhaupt enig onderzoek gedaan of overleg gevoerd om te komen tot die 30 woningen, bijvoorbeeld door middel van een woningdifferentiatie naar prijs en type binnen het maximale winstpercentage van 5 %.**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

5. **Heeft het college “de wens van initiatiefnemer” zoals beschreven in anterieure overeenkomst gezien als een “vraaggestuurde” ontwikkeling? Het aantal sluit immers aan bij de wens?**

Antwoord:

De rol van de gemeente is een puur faciliterende en geen sturende geweest. Zie ook het antwoord op vraag 2.

6. **Waarom heeft het college de exploitatieopzet RvR van initiatiefnemer en opgesteld door H3 landelijk vastgoed klakkeloos als basis genomen voor het overleg met de provincie?**

Antwoord:

De specialist van de provincie heeft de exploitatieopzet beoordeeld en heeft zijn akkoord gegeven. De gemeente draagt hierin geen verantwoordelijkheid.

7. **Moet het formulier exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte niet gezien worden als onderdeel van de anterieure overeenkomst en zo niet waarom niet?**

Antwoord:

Nee, de exploitatieopzet wordt door de provincie getoetst en goedgekeurd. De anterieure overeenkomst voorziet in de planologische vertaling.

8. **Moet initiatiefnemer dan niet gehouden worden aan de grondwaarden van de kavels zoals die zijn opgenomen in die overeenkomst en moet dat als hij dat niet doet niet gezien worden als strijdig met de anterieure overeenkomst, contractbreuk in feite?**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

9. **Welke sancties zijn er in dat geval mogelijk naar initiatiefnemer en als er sancties mogelijk zijn: is het college dan bereid die te nemen?**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

10. **Het wijzigingsplan is vastgesteld, een andere verkaveling is niet mogelijk. Maar kan van initiatiefnemer geëist worden of tenminste worden gevraagd van de overwinst van circa € 1,3 miljoen een deel over te dragen aan de gemeente zodat die ingezet kan worden op een ander locatie waardoor op die locatie (meer) sociale woningbouw mogelijk wordt?**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2. Tevens is hiervoor geen juridische grondslag, aangezien de gronden eigendom zijn van de ontwikkelend partij.

11. **Kan het college instemmen met de conclusie van D66 dat het college in deze casus tekort is geschoten in de uitvoering van de haar toegekende en toekomstige taak?**

Antwoord:

Nee. Het betreft hier een provinciale regeling die ook getoetst wordt door de provincie. De gemeente heeft, met betrekking tot deze regeling, enkel een faciliterende rol gespeeld. De ontwikkelaar en de provincie hebben overeenstemming met elkaar bereikt en dit heeft de gemeente in het bestemmingsplan vastgelegd.

## Deel 2: Anterieure overeenkomst en Allonge

1. **Welk besluit gaat het college nemen c.q. aan de raad voorstellen op een verzoek van initiatiefnemer voor de bouw van een bedrijfswoning op de locatie Moorsmeer 29A?**

Antwoord:

In artikel 3.2, sub c van het op 18-12-2012 vastgestelde wijzigingsplan is vastgelegd, dat een bedrijfswoning is toegestaan. Op een aanvraag zal het college positief beslissen.

2. **Is de conclusie juist dat als aan dat verzoek meegewerkt wordt initiatiefnemer daarmee een aanzienlijk financieel voordeel heeft en dat dat voordeel eigenlijk meegenomen had moeten worden bij de compensatieregeling Ruimte voor Ruimte Dirkshorn zuid?**

Antwoord:

Nee.

3. **Kan worden afgezien van het leggen van de bestemming "wonen" op de locatie Moorsmeer 32 zodat met een ruimtelijke koppeling van die locaties in feite de agrarische bedrijfswoning op Moorsmeer 32 blijft, een situatie waarvan nu ook al sprake is?**

Antwoord:

De overeenkomst kan niet eenzijdig worden gewijzigd.

4. **Kan het college bevestigen dat er geen twee extra woningen op de locatie Moorsmeer 32 worden gebouwd?**

Antwoord:

Nee, er is geen sprake van twee bedrijfswoningen, maar van een bedrijfswoning.

Als over de inhoud van deze brief onduidelijkheden zijn kunt u contact opnemen met R Eldering van de afdeling Ruimte, te bereiken via bovenstaande contactgegevens. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met de portefeuillehoudende wethouder J.C.J. Beemsterboer.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer N.H. Swellengrebel  
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen  
burgemeester