



Stuknummer: 21.748440



Schagen

Stemming, d.d. 02 NOV. 2021	
V: 7	☐ aangenomen
T: 22	☒ verworpen
	☐ overgenomen
	☐ ingetrokken vóór stemming
	de griffier

Amendement voor de raadsvergadering van 2 november 2021

Agendapunt 19

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen"

Aan de raad

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 2 november 2021;

Overwegende dat:

1. het bij dit raadsvoorstel in feite handelt om een drietal zaken:
 - a. De anterieure overeenkomst van 1 december 2020 met initiatiefnemer, de **VOF Melkveehouderij Houtenbos**;
 - b. Het bestemmingsplan met zijn "stedenbouwkundig plan";
 - c. Het voorkeursrecht dat het college op **22 juni 2021** op het perceel Schagen sectie K 1740 op basis van de Wvg heeft gelegd, een besluit dat door de raad op 21 september 2021 is bestendigd;
2. dat Vof Houtenbos (initiatiefnemer) de bouwwerken sloopt en het project realiseert voor eigen rekening en risico en de openbare ruimte inricht;
3. in artikel 14 van de anterieure overkomst staat dat met betrekking tot de "overdracht rechtspositie";:
 - a. VOF Houtenbos), niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door "**de gemeente**", niet gerechtigd is rechten en verplichtingen aan derden over te dragen (artikel 14.1.);
 - b. een door "**de gemeente**" toegestane overdracht door de overnamepartner van de contractpositie op een specifiek omschreven schriftelijke manier moet zijn geaccepteerd;
4. de uitvoering van de anterieure overeenkomst verbonden is met het eigendom van de gronden, het plangebied;
5. lopende het proces van uitvoering van die overeenkomst het gehele perceel Schagen K 1740 met daarin het plangebied van het bestemmingsplan Nes 32 Schagen op **11 juni 2021**¹ via een ruilverkavelings- en overdrachtsconstructie in handen is overgedragen aan BJK Vastgoed Uitgeest bv en dat er in strijd met artikel 14.1 van de anterieure overeenkomst die overdracht niet voorafgegaan is door een - verzoek en een besluit tot - overdracht van de contractpositie;
6. bij vaststelling van het bestemmingsplan in die situatie wel invulling wordt gegeven aan de rechten van initiatiefnemer voortvloeiende uit de anterieure overeenkomst maar dat initiatiefnemer niet meer, zonder meer, uitvoering kan geven aan de plichten uit diezelfde overeenkomst waardoor gesteld kan worden dat initiatiefnemer in feite de anterieure overeenkomst eenzijdig heeft beëindigd;
7. bij een onherroepelijk worden van het bestemmingsplan er dan geen relatie is tussen enerzijds de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst en de daadwerkelijke ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan door de eigenaar van het plangebied²;
8. er kennelijk als gevolg van de behandeling in de OVV 12 oktober 2021 er nu plots wel op verzoek van "de gemeente" een verzoek ligt tot in de plaats stelling in de anterieure

¹ 11 dagen voor het collegebesluit van 22 juni 2020 tot vestiging van de Wvg.

² Behalve dan dat de percelen op grond van de aanwijzing Wvg aan de gemeente moeten worden aangeboden.

- overeenkomst, het leggen van een juridische relatie tussen de nieuwe eigenaar BJK vastgoed Uitgeest bv en de gemeente;
9. op grond van het eerste beeldkwaliteitsplan/ruimtelijke analyse (in eerste aanleg van initiatiefnemer zelf, mei 2020):
 - a. de provincie heeft aangegeven dat de bebouwing op die locatie landschappelijk storend³ is;
 - b. waarover overleg is gevoerd met de directe omgeving, en waarin de conclusie was dat voor het merendeel van de compenserende woningen/bouwkavels **elders** een plek moet worden gezocht;
 10. het onbegrijpelijk is dat daarna een bestemmingsplan met een volledig **andere** stedenbouwkundig plan in procedure is gebracht (december 2020), met een ruimtelijke invulling van de locatie die op geen enkele wijze past in zijn omgeving en een samenhangende en integrale ontwikkeling van Schagen oost in de weg staat⁴;
 11. het dan ook niet verwonderlijk is dat tegen dit bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht door omwonenden en de provincie, gericht op zowel het proces als de inhoud;
 12. in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen weliswaar uitvoerig gereageerd wordt op de zienswijzen doch de conclusie geen ander kan dat het college er niet in is geslaagd die te weerleggen;
 13. dat er weliswaar sprake is van een gewijzigde verkaveling⁵ en een andere ontsluiting op de Nes maar dat het plangebied in vorm en ligging in zijn ruimtelijke context ongewijzigd is gebleven;
 14. op **22 juni 2021** het college het tijdelijk voorkeursrecht heeft gevestigd en dit voorkeursrecht bij raadsbesluit van **21 september** is doorgezet;
 15. het perceel Schagen sectie K 1740⁶, per **11 juni 2021** eigendom van BJK vastgoed Uitgeest bv, en valt binnen het aangewezen Wvg-gebied;
 16. voor het verkrijgen van de gronden voor een toekomstige ontwikkeling van Schagen oost niet initiatiefnemer Vof Houtenbos maar BJK vastgoed Uitgeest bv de verkopende partij is geworden;
 17. Vof Houtenbos door zijn handelwijze speculatie in de hand heeft gewerkt en het tijdpad waarin de gebeurtenissen elkaar hebben opgevolgd op zijn minst de indruk wekt dat Vof Houtenbos een idee te hebben (gekregen) over de op handen zijnde vestiging van de Wvg en daardoor bewust voor deze strategie te hebben gekozen;
 18. BJK vastgoed Uitgeest bv op het moment van aankoop volledig op de hoogte was of kon zijn van de anterieure overeenkomst, het daarin beschreven Project en de exploitatieopzet RvR en het later aangepaste stedenbouwkundig plan;
 19. BJK vastgoed Uitgeest op de hoogte was of had kunnen zien van de gerechtelijke uitspraak betreffende het illegale mestbassin dat op het terrein is gelegen.

In aanmerking nemende dat:

- a. partij "**de gemeente**" voor 1 november 2021 de gemeenteraad moet voorstellen een bestemmingsplan vast te stellen (anterieure overeenkomst, artikel 10.2);
- b. met het voorliggende voorstel voor deze raad van 2 november 2021 aan het vermelde onder punt a voldaan wordt;
- c. in artikel 12 van de anterieure overeenkomst de rol van de gemeenteraad en positie van "de gemeente" in de Overeenkomst uitvoerig is vastgelegd en dat daarin erkend wordt dat de uiteindelijke beslissing bij de raad ligt;
- d. het vaststellen door de raad van het bestemmingsplan Nes 32 Schagen zoals het nu voorligt een heilloze weg is met een procedure tot aan de Raad van State met een vrijwel zeker negatieve uitkomst⁷;
- e. dit kan worden voorkomen en dat die weg ligt in het verlengde van het gevestigd zijn van de Wvg op de gronden van BJK vastgoed Uitgeest bv door

³ Advies ruimtelijke kwaliteit provincie van 26 november 2020

⁴ Betoog van D66 in de Oordeelsvormende vergadering van 12 oktober 2021 en de niets aan duidelijkheid overlatende zienswijze van de provincie van 10 februari 2021.

⁵ Kennelijk om de PvdA te paaien om reden van hun kansloze motie Dirkshorn zuid.

⁶ Volgens perceellijst Wvg: K 1740 groot 12.82.77 ha; K 1322 groot 08.58.13 ha weidegrond; K 1309 groot 01.79.65 ha geheel wonen, erf, tuin.

⁷ De Raad van State toetst voornamelijk procedureel (vergelijk Buitenvaert).

- i. aankoop van tenminste het plangebied buiten het perceelgedeelte met de stolp;
 - ii. een toekomstige verevening van de verwervingskosten van die gronden bij een verdere ontwikkeling van Schagen oost;
 - iii. zo mogelijk tegelijkertijd de aankoop van de overige benodigde gronden⁴
- f. met het formulier Exploitatieopzet Ruimte voor ruimte, bijlage 2021-09-06 Exploitatie-berekening, initiatiefnemer en in het verlengde daarvan BJK vastgoed Uitgeest bv inzicht heeft gegeven in:
 - i. de waarde van het uitgeefbaar oppervlak waarbij de winst binnen de 5 % blijft zoals in de RvR-regeling is aangegeven⁸;
 - ii. de kosten, zoals het bouw- en woonrijpmaken, de directievoering (matenplan, bestek) en onvoorzien, daarop in mindering kan worden gebracht en vervolgens de aankoopwaarde voor de gemeente geeft⁹
- g. met de aankoop:
 - i. wordt een langdurige beroepsprocedure voorkomen;
 - ii. hoeft geen verdere uitvoering aan de anterieure overeenkomst te worden gegeven buiten de vraag of
 - die al niet is geëindigd door het in strijd handelen van de Vof Houtenbos met die overeenkomst;
 - uiteindelijk niet artikel 12 lid 1 van de anterieure overeenkomst van toepassing wordt en er feitelijk sprake is van een ontbinding van de overeenkomst (artikel 15);
 - iii. wordt duidelijkheid gegeven aan de indieners van de zienswijze;
 - iv. kunnen de aankoopkosten verevend worden bij de ontwikkeling van Schagen oost;
 - v. kan voor Schagen oost tot een samenhangende en integrale ruimtelijke ontwikkeling worden gekomen;
 - vi. komt er een einde aan de ongemakkelijke positie waarin de raad door handelen van "de gemeente" in is gemanoeuvreerd;

Stellen ondergetekenden voor het voorstel en/of het bij het voorstel behorende ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen" ontvankelijk verklaren;
2. Niet in te stemmen met de beoordeling en aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen alsook de ambtshalve wijzigingen, zoals uiteengezet in de "Nota van zienswijzen" welke nota deel uitmaakt van het besluit;
3. Het bestemmingsplan "Nes 32 te Schagen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGSNes32-ON01, met de bijbehorende bestanden niet vast te stellen;
4. Het college de opdracht te verlenen tenminste de gronden van het plangebied, buiten die volgens het stedenbouwkundig plan horen bij de stolp, aan te kopen van BJK vastgoed Uitgeest bv voor een bedrag gebaseerd op bijlage 2021-09-06 Exploitatie-berekening van initiatiefnemer⁹;
5. Met initiatiefnemer Vof Houtenbos vast te stellen dan wel overeen te komen dat door de aankoop de werking van de anterieure overeenkomst is geëindigd.

Fractie D66

Mr. F.N. Jansen, fractievoorzitter

⁸ Berekende winst/plus is 0,2 %

⁹ Berekening is als "vertrouwelijke" bijlage bijgevoegd

Doel van het amendement

Dit amendement heeft tot doel om in de bestuurlijke impasse waarin dit dossier door bestuurlijk handelen in terecht is gekomen tot een oplossing te komen recht doende aan de (financiële) belangen van de Vof Houtenbos op korte termijn en om de "bestuurlijke" verhoudingen tussen "de gemeente" en de provincie niet (opnieuw) schade toe te brengen.

Toelichting

D66 vindt het zorgelijk dat de raad met dit dossier wederom een keuze wordt voorgelegd die op gespannen voet staat met de provincie en waar weer onder tijdsdruk moet worden beslist. Het weerwoord van de wethouder dat de provincie steeds weer met een ander "verhaal" komt heeft wat D66 betreft zijn geloofwaardigheid verloren.

D66 zet daarom vraagtekens bij het "goede diensten overleg" en vreest dat het gezamenlijk traject voor de woningbouwontwikkeling voor Schagen stad schade oploopt.

De reactie op de inbreng van D66 in de OVV van 12 oktober is niet overtuigend. Inhoud en proces in de ruimtelijke ordening worden in de beantwoording met elkaar vermengd. Duidelijk is dat het college procesmatig de nodige steken heeft laten vallen.

De discussie over dit plan met de raad/OVV is begonnen in de OVV van 2 maart 2021. Daarna is het stil gebleven. Het college was schijnbaar op zoek naar een alternatieve locatie voor het merendeel van compensatiekavels, hetgeen vraagtekens oproept.

Hoe kan het dat bij een goed vooroverleg met de provincie er weer een bestemmingsplan wordt opgesteld en in procedure wordt gebracht waartegen de provincie vervolgens meent een zienswijze te moeten indienen. D66 vindt dat onbegrijpelijk, zeker in dit dossier waar het stedenbouwkundige plan wat nu voorligt substantieel afwijkt van dat waar in eerste aanleg (begin 2020) overleg is gevoerd.

Wat D66 betreft kan alleen uit de impasse van het dossier Nes 32 Schagen worden gekomen door aankoop van tenminste het plangebied Nes 32 Schagen, mogelijk met uitzondering van het perceel met de stolp.

Initiatiefnemer Vof Houtenbos en BJK vastgoed Uitgeest bv hebben:

- een berekening van de grondwaarde bij ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan neergelegd, en
- een exploitatieberekening opgesteld door H3 landelijk vastgoed bv, een NVM-makelaar en Rentmeester NVR.

Met die aangedragen gegevens moet in ieder geval voor het plangebied buiten de stolp c.a. snel overeenstemming mogelijk zijn met de eigenaar. Het ontwikkelingsrisico neemt de gemeente van hem over en het risico van een negatief oordeel van de Raad van State in de beroepsprocedure wordt ook niet gelopen.

Volledigheidshalve nog een kort overzicht van het tijdspad:

- 26 mei 2020, eerste voorstel Nes 32 bij college;
- 1 december 2020 anterieure overeenkomst met vof Houtenbos, (betreffende huidige voorstel);
- overheid.nl: publicatie bp op 21 december 2020; ter inzage vanaf 22 december 2020 gedurende 6 weken
- 10 februari 2021 zienswijzen van de provincie en omwonenden
- 2 maart 2021 oordeelvormende vergadering; agendering op verzoek D66 (zienswijze provincie was niet bekend bij de raad)
- college zoekt andere locatie voor merendeel compensatiekavels (beantwoording op vragen);
- 11 juni 2021 ruilverkavelings- en overdrachtsconstructie met BJK Vastgoed Uitgeest bv
- Een datum na 11 juni 2021:

Overleg over wijzigingen in het stedenbouwkundig plan met ???

- o Vof Houtenbos partij volgens de anterieure overeenkomst maar geen eigenaar meer;
- o BJK vastgoed Uitgeest bv; directe of indirecte onderhandelingen;

- Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten
 - o 22 juni 2021 besluit college
 - o 21 september 2021 bestendiging door gemeenteraad
- 12 oktober 2021 bestemmingsplan Nes 32 Schagen c.a. in de Oordeelsvormende vergadering;
- 2 november 2021 besluitvorming over bestemmingsplan Nes 32 Schagen en nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen