

Inspreektekst 5 november 2024

Geachte raadsleden en collegeleden.

Mijn naam is John Dekker. Ik spreek hier namens Bouwend Waarland maar ook namens veel woningzoekenden in Waarland.

U kent ons als begeleider van inmiddels drie succesvolle en afgeronde CPO trajecten in de gemeente en de realisatie van goedkope koopwoningen in onder andere Dirkshorn en Waarland. En in het bijzonder van de realisatie van Adamsland fase 1. Voor Adamsland richt ik mij tot u allen.

In 2018 zijn wij begonnen met de ontwikkeling van Adamsland. Na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2020 hebben wij dit jaar fase 1 afgerond en opgeleverd.

Al in 2021 heeft het toenmalig college aangegeven in principe in te stemmen met ontwikkeling van bouwplan Adamsland 2^e fase. Dat hebben wij in de afgelopen jaren ambtelijk, bestuurlijk en politiek herhaaldelijk bevestigd gekregen. En hoe is het dan toch mogelijk dat ik hier nog sta met 50 woningen onder mijn arm zonder dat er een schop in de grond is gestoken?

Het college wijst al ruim 2 jaar op beperkte ambtelijke capaciteit. Om transparant te zijn richting ontwikkelaars en de raad heeft het college in 2022 inzicht gegeven in haar afwegingen. Projecten worden langs criteria gelegd. Ik leg Adamsland fase 2 langs de belangrijkste criteria.

1. **vraag versus aanbod aan plannen.** De dringende vraag naar woningen in Waarland is evident. Het aanbod lijkt groot maar schijn bedriegt. Jonkerhof is voor senioren, Bernadetteplantsoen is alleen sociale huur en het plan aan de Beemsterboerweg ligt vanwege spuitzonering al een jaar lang in een patstelling. Verder zijn er geen plannen die zo concreet zijn als Adamsland fase 2.
2. **laaghangend fruit vs. "dood paard".** Een project met weinig verwachte weerstand scoort hoger. Adamsland fase 1 werd zonder zienswijzen door uw raad vastgesteld. We verwachten voor fase 2 hetzelfde. Dat is niet uniek in Waarland, want voor woningbouw is en blijft het draagvlak groot in het dorp en bij de omwonenden.
3. **Is er een ontwikkelvisie aanwezig of wordt die binnenkort opgesteld?** Dat is aanstaande en tijdens onze ambtelijke en bestuurlijke overleggen is aangegeven dat fase 2 wordt opgenomen in de gebiedsvisie voor de zuidelijke kernen, en dat deze fase mogelijk al vooruit kan lopen op die visie.
4. En tenslotte **ambtelijke inspanning per project (capaciteit vs. aantal woningen).** Een plan met veel woningen kost per woning minder ambtelijke capaciteit en scoort meer punten. En dat heeft te maken met de ambtelijke capaciteit. En daar wil ik graag wat nader op ingaan.

Want in de afgelopen jaren hebben wij diverse malen aangeboden de gemeente te ontzorgen. We zijn als lokale ontwikkelaar goed bekend met de werkwijzen, procedures en

wat de gemeente Schagen van ons vraagt. Deze zomer nog, en begin oktober bij de zogenaamde woningbouwversnellingstafel, hebben wij opnieuw aangeboden te helpen en ontzorgen. Vandaag voegen wij de daad bij het woord.

Vandaag hebben wij via het online Omgevingsloket de formele BOPA omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor Adamsland fase 2;

50 woningen waarvan 18 sociale huurwoningen, en 16 betaalbare koopwoningen.

Bij de aanvraag zitten ook het stedenbouwkundig matenplan en alle benodigde onderzoeken. Op basis daarvan kan ik u aangeven dat Adamsland:

- Geen last heeft van stikstof
- Voldoende stroomcapaciteit heeft met de nieuw geplaatste trafo in fase 1
- Voldoet aan de nieuwe gemeentelijke waterverordening
- De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel er ligt
- Voldoen aan het woonbeleid
- Past in het provinciaal beleid

Etc...

We hebben er ook alvast een concept anterieure overeenkomst bij gedaan. Gebaseerd op het nieuwste model van de gemeente, inclusief een voorstel voor de plankosten, gebaseerd op het nieuwste rekenmodel van de VNG. Alles om de nodige ambtelijke inzet zo beperkt mogelijk te houden. Het plan is verder al positief voorbesproken met het Hoogheemraadschap.

Tenslotte kan het college met Adamsland 2 met beperkte ambtelijke en bestuurlijke capaciteit ook invulling geven aan de door de gemeenteraad aangenomen motie van 9 juli van D66 en Groen Links, om ook inzet te plegen op de woningbouwplannen in de andere kernen dan Schagen.

Ook in Waarland bestaat de indruk dat Schagen Oost en Muggenburg Zuid de grote troefkaarten van het college zijn, terwijl de plannen in de kleine kernen slechts bijkaarten lijken. Voor de kleinere kernen zijn deze plannen juist de troefkaarten. Met deze aanvraag leggen wij onze kaart op tafel en vragen wij het college om Adamsland fase 2 als een troefkaart voor Waarland nu eindelijk eens te trekken en te spelen.

Ik dank u wel.