



Amendement

Onderwerp: Bestemmingplan “Herbestemming perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen en woningbouw Beemsterboerweg Waarland (agendapunt 16)

- Wijziging woningbouwprogrammering – omzetting 4 sociale huurwoningen naar 4 goedkope koopwoningen

De gemeenteraad van Schagen in vergadering bijeen op 6 mei 2025;

Constaterende dat:

- In het plan Beemsterboerweg te Waarland 16 woningen zijn voorzien, waarvan er 4 sociale huur, 4 middeldure koop, 6 dure koop en 2 goedkope koop zijn;
- In Waarland overwegend sprake is van een sterke koopcultuur, zeker onder jongeren, en daarmee een aantoonbare behoefte is aan goedkope koopwoningen in plaats van sociale huur;
- Wooncompagnie weinig enthousiasme toont voor het realiseren van solistische sociale huurwoningen op deze locatie;
- Uit het woningmarktonderzoek Atrivé augustus 2023 blijkt dat er tot 2040 in Waarland een tekort is aan goedkope koopwoningen, terwijl er met de huidige bouw van Jonkerhof en Bernadetteplantsoen de vraag naar sociale huur bijna is opgelost.
- De verwachting is dat de resterende behoefte aan sociale- en middenhuur in de toekomst kan worden ingevuld via andere projecten, zoals Adamsland 2, waarvoor de ontwikkelvisie Zuidelijke kernen in ontwikkeling is.

Overwegende dat:

- Met een omzetting van de 4 sociale huurwoningen naar goedkope koop, er gebouwd wordt naar behoefte van het dorp Waarland.
- De omgevingsvisie Schagen ruimte biedt voor flexibiliteit, mits het aanbod past binnen de bandbreedte van de Omgevingsvisie Schagen, waarin wordt gesteld dat 30-40% van de woningen binnen het lagere prijssegment moet vallen (bij omzetting blijven 6 van de 16 woningen in dit segment);



Besluit:

Het voorliggende raadsbesluit als volgt te wijzigen:

1. In te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan door opname van een spuitzone;
2. Aan het bestemmingsplan “Herbestemming perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen en woningbouw Beemsterboerweg te Waarland, kenmerk NL.IMRO.0441.BPwoningbouwVermue-VA01 de volgende tekst als addendum toe te voegen:
“In afwijking van hetgeen in het bestemmingsplan ‘Herbestemming perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen en woningbouw Beemsterboerweg te Waarland’ staat, heeft de gemeenteraad van Schagen op 6 mei 2025 besloten dat de woningbouwprogrammering zodanig wordt aangepast, dat de verplichting van 4 geplande sociale huurwoningen wordt omgezet naar 4 goedkope koopwoningen (prijspeil conform afgesproken richtlijnen);
3. Het bestemmingsplan ‘Herbestemming perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen en woningbouw Beemsterboerweg te Waarland’, kenmerk NL.IMRO.0441.BPwoningbouwVermue-VA01 met addendum en bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

En gaat over tot de orde van de dag.

Met vriendelijke groet,

De fracties van:

CDA Schagen,

JessLokaal,

Seniorenpartij Schagen,

Debby Burger,

Lars Dignum,

Marga Mulder,

fractievoorzitter

fractievoorzitter

fractievoorzitter

Toelichting:

Deze wijziging draagt bij aan een betere afstemming op de woonbehoefte in Waarland zoals vastgesteld in het woningmarktonderzoek van Atrivé 2023. Door te voorzien in goedkope koopwoningen wordt de doorstroming bevorderd, hebben jongeren en starters een realistisch perspectief om in het dorp te blijven wonen en wordt de leefbaarheid versterkt. Hiermee wordt voorkomen dat er sociale huurwoningen gerealiseerd worden waarvoor lokaal weinig vraag én lokaal draagvlak is.