D66 Schagen

Amendement

Agendapunt	16
Onderwerp	Bestemmingsplan Herbestemming perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen en woningbouw

De raad van de gemeente Schagen in vergadering bijeen op 6 mei 2025;

Overwegende dat:

1. op 17 november 2020 de (provinciale) Ruimte voor Ruimteregeling (RvR) is vervallen;
2. de twee in het geding zijnde bestemmingsplannen rechtstreeks naar deze (vervallen) regeling verwijzen en er daardoor direct mee samenhangen;
3. door het intrekken van de provinciale regeling de RvR-regels in de lokale bestemmingsplannen of anderszins geen rechtsgrond hebben;
4. niettemin op 18 mei 2022 door de vorige wethouder een 'Anterieure overeenkomst' is gesloten met de agrarische Maatschap gevestigd aan de Burchtweg te Warmenhuizen onder de titel 'Ruimte voor Ruimte" waarin vastgelegd is dat partijen aansluiting bij die vervallen RvR regeling blijven zoeken;
5. in feite daarmee een "nieuw" gemeentelijk RvR-beleid wordt voortgezet (zonder provinciale toetsing en zonder adequate onderbouwing) gevolgd door besluitvorming in en sanctionering door de raad;
6. dit nieuwe gemeentelijk beleid rechten geeft aan andere agrarische ondernemers die op dezelfde wijze om compensatie vragen voor te slopen agrarische bedrijfsbebouwing;
7. als basis voor de bepaling van de compensatieomvang in de geest van de afspraak onder punt 4, het provinciale formulier "exploitatieopzet Ruimte voor ruimte" is gebruikt;
8. H3 landelijk vastgoed bv als adviseur van de Maatschap de invulling van dat formulier heeft verzorgd en daarin met bepaalde (grond-)waarden heeft gerekend:
    a. voor een woningbouwprogramma met nu naast kavels voor vrijstaande woningen ook kavels voor rijtjeshuizen(10)[1] en een twee-onder-een-kapwoning;
    b. met een (te laag berekende) waarde van de gemeentegrond aan de Beemsterboerweg in Waarland voor een prijs[2] van € 27,-- per m² als gevolg van:
        i. het ten laste brengen van de grondexploitatie van die locatie voor een bedrag van € 526.000,--[3];
        ii. een berekende winst uit die exploitatie voor de Maatschap van € 59.315,--;
        iii. een te lage verkoopopbrengst per m² voor de 4 vrije kavels[4];

---

[1] Ook bij de kavels voor de half vrijstaande woningen is er een verschil tussen m²-prijs uit de exploitatieopzet en de feitelijke marktwaarde per m² van die bouwgrond.

[2] Verwezen wordt naar de tijdlijn/analyse van D66 is in paragraaf 8, waarin wordt ingegaan op de taxatie.

[3] De optelsom van de door H3 aangehouden restwaarde van de kassen c.a. en de sloopkosten daarvan aan de Trambaan 30 Warmenhuizen ten gunste van de Maatschap;

[4] € 187,-- excl. BTW per m² (€ 227,-- incl. BTW) terwijl een meer reële marktwaarde ligt op € 278,-- m² excl. BTW (€ 336,-- incl. BTW), hetgeen alleen al op de vier vrije kavels (totaal 3544m2) een eeropbrengst voor de Maatschap oplevert van ruim € 322.000,-- excl. BTW.

9. het totaal voordeel voor de Maatschap bij verkoop van die bouwkavels voor vrijstaande woningen daarmee komt op € 907.819,-- (som bedragen 8.b. i+ii+iii), alles op grond van het in 2020 door H3 landelijk vastgoed bv aangeleverde “formulier exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte”.

In aanmerking nemende dat:

a. de ontwikkeling van woningbouw aan de Beemsterboerweg in Waarland maatschappelijk en qua volkshuisvesting onderschreven kan worden; D66 ziet, zoals al eerder voorgesteld, graag nog een ontwikkeling aan de zuidzijde van het huidige plan;
b. tegen de huidige verkaveling geen bezwaar bestaat, zij het dat het aandeel sociale huurwoningen te beperkt is (minimaal 6);
c. Gelet op het voorgaande hier echter de vraag voor ligt of het maatschappelijk te verantwoorden is dat door de aankoop van gemeentegrond door een particuliere ontwikkelaar deze een winstverwachting krijgt van ruim € 381.315,-- plus € 526.000,-- als uitkering voor de restwaarde van de kassen en de sloop, tezamen de eerdergenoemde € 907.819,--;
d. de opvolgende vraag dan is of de raad de door de vorige wethouder gesloten overeenkomst moet accepteren of dat zij die moet afwijzen;
e. met een goedkeuring van het voorliggende raadsvoorstel de raad impliciet de gesloten Anterieure overeenkomst bevestigd en de ontwikkeling door de Maatschap/H3 landelijk vastgoed bv door kan gaan;
f. voor D66
    i. de balans tussen publiek belang en privébelang geheel ten nadele is van het publiek belang waarmee het voorgaande niet valt uit te leggen aan de inwoners van Schagen en hierdoor deze ontwikkeling maatschappelijk onverantwoord is;
    ii. de Anterieure overeenkomst om die reden op een <u>nette</u> manier moet worden ontbonden;
    iii. daarom afspraken gemaakt moeten worden:
        - over een vergoeding van de door de Maatschap gemaakte kosten en het eigendom van de in opdracht van de Maatschap opgestelde stukken;
        - een eventuele andere/nadere vorm van een aanvullende compensatie (zie toelichting)
g. na een overeengekomen ontbinding van de Anterieure overeenkomst het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, de Maatschap de ontwikkeling aan de Trambaan in Warmenhuizen kanuitvoeren en de gemeente de ontwikkeling aan de Beemsterboerweg in Waarland kan aanbesteden via Tender met minimaal 6 sociale huurwoningen;
h. een positief resultaat van die aanbesteding toegevoegd kan worden aan het “Resultaat Grondexploitaties”;

Besluit:

Om het voorliggende raadsbesluit, te weten:

1. in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan door opname van een spuitzone;
2. het bestemmingsplan ‘Herbestemming perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen en woningbouw Beemsterboerweg te Waarland, kenmerk NL.IMRO.0441.BPwoningbouwVermue-VA01 met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen;

D66 Schagen

3. 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.

Te wijzigen in

1. **Nog geen** besluit te nemen op het door het college voorgelegde raadsvoorstel;
2. in te steken op een binnen twee maanden ontbinden van de op 18 mei 2022 gesloten (onrechtmatige) Anterieure overeenkomst met een “passende” compensatie voor onder andere gemaakte kosten;
3. het college op te dragen daartoe actie te (laten) ondernemen bij voorkeur door een externe intermediair;
4. pas na een overeengekomen beëindiging van de Anterieure overeenkomst het bestemmingsplan door de raad voor vaststelling voor te leggen;
5. dan de locatie Beemsterboerweg in Waarland middels een aanbesteding op Tender in te zetten voor de ontwikkeling van woningbouw, zo mogelijk volgens de voorliggende verkaveling, met in ieder geval meer sociale huurwoningen;
6. de “overige” compensatie voor de Maatschap binnen de gemeentelijke en provinciale kaders bij sloop van agrarische bedrijfsbebouwing regelen middels de noodzakelijke planologische procedure(s) (Bopa)

En gaat over tot de orde van de dag.

De fractie van D66,

F.N.J. Jansen,
fractievoorzitter

Toelichting
D66 heeft de voorkeur voor de afwikkeling door een ‘intermediair’ in te schakelen. Die zou onder regie van het presidium zijn werk kunnen doen.
Een ‘passende’ compensatie?
Het gaat in ieder geval om de kosten die de Maatschap gemaakt heeft over de periode vanaf de ondertekening van de Anterieure overeenkomst tot het voorliggende raadsvoorstel.
Door de ondertekening van de Anterieure overeenkomst door de vorige wethouder zijn bij de Maatschap verwachtingen gewekt. Voor de agrarische bedrijfswoning is een nieuw bouwvlak met de bestemming ‘wonen’ op een nieuwe plek opgenomen in het voorliggende plan.
De kassen zijn gesloopt. Het toestaan van een tweede extra bouwvlak ‘wonen’ op een locatie binnen het eigendom van de Maatschap ligt in relatie daarmee voor de hand.
De huidige gemeentelijke en provinciale beleidskaders bieden voldoende ruimte en het kan worden gerealiseerd met een daarvoor geëigende planologische procedure (Bopa?).
Voor zover nodig kan de tijdlijn//analyse als aanvullende informatie kan worden gezien