



DE RUIMTELIJKE ORDENING en DE WOONVISIE (VOLKSHUISVESTING) Raadsperiode 2018 - 2022

Wie zijn wij?

D66 Schagen is een fractie die zich richt op de plaatselijke problematiek vanuit het gedachtengoed van het landelijke D66. In dat opzicht weet u welk vlees u in de kuip heeft.

En nee, binnen de fractie van D66 Schagen zitten geen carrière politici die de fractie zien als een opstap naar de landelijke politiek. In dat opzicht verschilt D66 niet van de “plaatselijke” partijen.

En de financiering van onze afdeling is zo helder als het maar zijn kan. Wij doen het zonder plaatselijke sponsoring en dat is wel zo prettig.

Een andere visie?

D66 Schagen is toekomstgericht. Toch is het goed om op de afgelopen raadsperiode terug te kijken. Als fractie hadden we maar één vertegenwoordiger in de raad en dat maakt het niet gemakkelijk.

De afgelopen raadsperiode zijn veel voorstellen door het college aan de raad voor besluitvorming voorgelegd. Veel bouwplannen en bestemmingsplannen voor bouwontwikkelingen en een visie voor de toekomst op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling en de woningbouw:

de “**Omgevingsvisie gemeente Schagen**”¹ en

een nieuwe “**Woonvisie**” als bijlage in de vorm van “**doelen en kaders**”²

Met veel van die voorstellen op het gebied van de ruimtelijke ordening en de volkshuisvesting konden wij instemmen. Het zal niet verbazen dat op een aantal dossiers D66 een (iets) andere visie had dan het college.

In dit stuk kijken we terug op een aantal van die raadsvoorstellen/dossiers.

Daarbij gaat het veelal niet over **wel of niet bouwen** maar over de vorm en waar. Commercieel en/of sociaal en aan de kernen of in het buitengebied. Over dure vrije sector of goedkopere koopwoningen al dan niet met een “verhulde subsidie”³ dan wel sociale huurwoningen.

Commercie versus sociaal

Commerciële woningbouw hoort wat D66 betreft bij woningbouw-/projectontwikkeling altijd samen te gaan met een deel sociale woningbouw, ook als het gaat om kleine aantallen (sociaal fonds/vereveningsfonds). Of is het uitsluitend aan de gemeente om daarvoor goedkope bouwgrond aan te wenden?

Het gaat ook om huur versus koop. Een zeer groot deel van de woningzoekenden is aangewezen op sociale huur en een deel op middenhuur, huur tot € 1000,-.

Goedkope koopwoningen waarbij per m² gebruiksoppervlak gewoon de marktprijs gevraagd wordt zijn voor D66 gewoon commercieel, marktconform. Anders kunnen de appartementen in Amsterdam van 20 m² die voor € 210.000,- (maximale koopprijs volgens grondprijzenbrief college) worden aangeboden ook sociaal genoemd worden.

Bij “doelen en kaders” wordt daar uitgebreider op ingegaan.

Een terugblik

Als niet-volger op internet van de politiek in oordeelsvormende en raadsvergaderingen moet u het doen met berichtgeving in de pers. Die berichtgeving is vaak oppervlakkig of ontbreekt in zijn geheel. Dat is geen verwijt maar een constatering. Het is de keuze van de pers aan wat en aan wie zij haar berichten wijt.

U leest: de omgevingsvisie met de nieuwe woonvisie is aangenomen.

U leest meestal niet uitgebreid wat daarbij aan de orde is geweest in die vergaderingen en daarbij gaat wel om de verschillen tussen partijen.

¹ paragraaf 15

² Paragraaf 16

³ Paragraaf 16 “doelen en kaders”

Deze terugblik is bedoeld om u een beeld te geven hoe wij erin staan. En de koers die we gevaren hebben zetten we door in de komende raadsperiode!
Zie het als een verantwoording afleggen aan de (onze) kiezers, aan u!

De inhoud - leeswijzer

Na een beschouwing over de bestuurlijke cultuur volgt een overzicht van wat D66 heeft ondernomen om “voornemens” van beleid bij te sturen en hoe we dat gedaan hebben. Daarna volgt een opsomming van een aantal voorbeelden.

Natuurlijk zijn de voorbeelden die het verst van uw bed af liggen voor u het minst belangrijk.

Om het u gemakkelijk te maken geven we een overzicht.

Als laatste gaan wij in op de relatie tussen de provincie en de gemeente. De provincie stelt de ruimtelijke kaders voor gemeentelijk beleid, als het gaat om de aantallen woningen binnen de regio Noordkop en waar die kunnen/mogen komen. Samenwerken met de provincie is dan ook een vereiste.

De bestuurlijke cultuur – het politiek bestuurlijke netwerk

Al jaren verzet D66 zich tegen de invloed van de agendacommissie op de agenda als het gaat om de kwalificatie “*kan rechtstreeks naar de raad*” bij met name agendapunten die gaan over de ruimtelijke ordening.

Wat maakt dat de agendacommissie bestaande uit een viertal van de negen fractieleiders die kwalificatie aan dossiers kan geven om daarmee sturing te geven op de inhoud zonder bestudering van die inhoud?

D66 vindt dat daarmee geen recht wordt gedaan aan de positie van de Oordeelsvormende vergadering als voortraject van en in het verlengde van de besluitvorming in de raad. Het maakt debat overbodig.

In die gevallen wordt dan bovendien slechts een korte stemverklaring toegestaan.

De schijn ontstaat dat de agendacommissie daarmee een verlengstuk is van het college. De onafhankelijkheid en de controlerende taak van de raad wordt daarmee geweld aangedaan. De raad hoort los te staan van het college (dual) en de raadsleden horen zonder last en ruggenspraak hun taak te (kunnen) doen.

Een tweede punt waar D66 zich uitermate aan stoort is de wijze waarop van de zogenaamde “coördinatie-regeling” gebruik wordt gemaakt. Een regeling die het mogelijk maakt om de procedures van een bestemmingsplan gelijk te laten lopen met die van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwplan waarop dat nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd.

Niet dat D66 daartegen is. Maar doe dat dan procesmatig zorgvuldig.

Het bouwproject/bouwplan is bekend. Laat de Oordeelsvormende vergadering haar licht schijnen over de **inhoud** van het plan en de anterieure overeenkomst om dan na eventuele aanpassing van de plannen het raadsvoorstel te doen om gebruik te maken van de coördinatie-regeling.

Het project Zuiderweg 4-6 Schagen is een voorbeeld (punt 14). Inhoudelijk is op het plan het nodige aan te merken. U heeft het in de krant kunnen lezen: een groot deel van de partijen is het inhoudelijk met ons eens maar kiest toch voor vaststelling van het bestemmingsplan om vertraging te voorkomen.

De presentatie over “bestuurlijke integriteit” in de Beeldvormende vergadering van 17 januari 2022 van de programmamaker van het tv-programma “De opstandelingen” van BnnVara, laat zien hoe bewust of onbewust het “politieke netwerk” een niet te onderschatten rol kan spelen in de bestuurlijke besluitvorming, bewust of onbewust kan leiden tot vriendjespolitiek

Een conclusie was dat dat in geen enkele bestuurlijke omgeving kan worden uitgesloten.

Voor u een “eye-opener”?

Een positief kritische D66

Wij hebben ons kritisch opgesteld op de inhoud van vele dossiers, Het is niet altijd wat het lijkt te zijn. Hoe hebben we dat gedaan?

We hebben

- schriftelijke vragen gesteld om dossiers verder uit te diepen voor besluitvorming,
- amendementen en moties ingediend om raadsbesluiten om te buigen of fouten te herstellen;

- brieven van inwoners aan de raad verwezen naar behandeling in de Oordeelsvormende vergadering;
- moties “vreemd aan de orde van de dag”⁴ ingediend om onderwerpen op de politieke agenda te zetten.

We hebben ons actief voor u ingezet!

We hebben geprobeerd de “overige belangen”, belangen van inwoners die geen rechtstreeks belang hebben bij een dossier in onze afwegingen mee te nemen.

Helaas met wisselend succes. Achteraf gelijk hebben is geen succes.

Een terugblik op een aantal dossiers uit de afgelopen raadsperiode:

<p>Bp = bestemmingsplan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bp Denneweg Callantsoog - vanaf 2018) 2. Bp De Akker 28B te Oudesluis - nov. 2018 3. Fonds sociale woningbouw motie D66 sept. 2019 4. Bp Andries Dekker 21, Waarland -sept. 2020 5. Bp Korte Belkmerweg 3, 't Zand 6. Bp Plan Buitenvaert Schagerbrug – febr. 2021 en febr. 2022 7. Ruimte voor Ruimte - diverse bestemmingsplannen vanaf 2018 8. Bp De Nijs Schoorldam, woningen voor expats 9. Bp. Remmerdel – nu bekend als nieuwbouw De Landsheer Tuitjenhorn 10. Muggenburg zuid Schagen; de ontsluiting op de N245 – 2021 	<ol style="list-style-type: none"> 11. Bp Gedempte Gracht 54, Schagen (de bakkerswinkel) mei 2021 12. Bp Helmweg 10, Groote Keeten – van agrarisch naar hotel 13. Bouwplan De Ark – locatie A. Mauvestraat/Jozef Israëlstraat/Beethovernlaan – nov. 2021 14. Bp Zuiderweg 4-6, locatie Oudshoorn, De Veldwachter 15. Omgevingsvisie Schagen proces van 2020 – december 2021 16. Woonvisie, “doelen en kaders” 17. De gemeente versus de provincie
---	--

1. Bestemmingsplan Denneweg Callantsoog (loopt vanaf 2018)

Een bestemmingplan voor 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen met een voorgeschiedenis. Het plan is nu voor uitvoering gereed.

Het begon met een hoorzitting door het college om de omgeving te raadplegen/informereren. Enige weerstand ontlokte de wethouder opnieuw tot een toezegging en wel dat hij zou afzien van de plannen. De raad dacht daar anders over en droeg het college op woningbouw op die locatie verder te ontwikkelen.

Rond dit plan speelde de stikstofproblematiek een belangrijke rol. In de beroepsprocedure tegen dit plan maar ook in de relatie naar het provinciebestuur over de vraag wie nu de bestuurlijke bevoegdheid heeft in het kader van natuurwetgeving. Het college is door de commissaris van de Koning terecht geweest. Opnieuw een smet op de relatie met de provincie.

2. Bestemmingsplan De Akker 28B te Oudesluis (november 2018)

Het gaat om de bouw van een woning in het buitengebied. Een plan waar D66 zich niet in kon vinden. De kernvraag was:

wil de raad een **niet** agrarisch gebruik van een door bomen omzoomd perceel in de vorm van een gemengd gebruik voor paardensport en opslag van bedrijfsmaterialen, die samen een **rommelige indruk** maken, belonen met de bouw van een woning in de hoop dat de situatie dan verbetert?

Een rommelige indruk door op ontwikkelingen als gebruik en bouwen in strijd met het bestemmingsplan niet te handhaven.

D66 wees het college op een citaat uit het collegeprogramma van het CDA, Jess en PvdA, hoofdstuk **ruimtelijke ordening en omgevingswet**:

*“De gemeente **beloont slecht gedrag niet**. Als iemand zijn gebouwen of grond verwaarloost is dat een reden om **niet** mee te werken aan plannen voor bijvoorbeeld woningbouw. In het*

⁴ Een motie dat los staat van de agendapunten van de raadsvergadering

verleden is dat vaak gedaan met de gedachte 'dat het dan opknapt', maar juist dan straalt de overheid uit dat slecht gedrag beloond wordt."

De fractievoorzitter van Jess reageerde als door een wesp gestoken toen door D66 in de commissie Ruimte dit uit het coalitieprogramma geciteerd werd. Kennelijk legde wij de vinger op de zere plek en speelden andere belangen een (grotere) rol.

Zo kort na de verkiezingen in 2018: mag de burger betekenis hechten aan een verkiezingsprogramma dat vertaald is in een coalitieprogramma?

Is het aanzien van de locatie verbeterd? Nou nee, er is alleen een woning bijgekomen.

3. Fonds sociale woningbouw motie D66 september 2019

Vorgelegd is toen een voorstel om te komen tot de oprichting van een Fonds sociale woningbouw, een vereveningsfonds.

Het voorstel beoogde de voorwaarde te stellen bij particuliere woningbouwontwikkeling een bijdrage te leveren aan dat fonds zodat vanuit dat fonds op een andere locatie sociale woningbouw mede kan worden gefinancierd. Een financiering die normaliter komt uit belastinggeld. Dat om die particuliere ontwikkelingen gelijk te trekken met wat grootschaligere projectontwikkeling waar de voorwaarde van 30-40 % sociale woningbouw gebruikelijk is.

Het gaat om de bouw van vrijesectorwoningen op gronden die daarvoor een andere -meest agrarische- bestemming hebben en ook nog eens aan de openbare weg grenzen, een "gratis" ontsluiting. De waardevermindering is door het leggen van een woonbestemming aanzienlijk, van € 25,- naar zeker € 300,- tot € 400,- per m². Mag dan een bijdrage worden gevraagd als het gaat om meer dan een woning?

De motie is toen door de raad verwezen naar behandeling in de commissie Ruimte. Daar bleek al snel dat in ieder geval bij de coalitiepartijen geen steun was en daarmee was een meerderheid in de raad uitgesloten.

4. Bestemmingsplan Andries Dekker 21, Waarland -september 2020

Op de locatie heeft zich een wijnbouwbedrijf ontwikkeld. Voor de fusie in 2013 is een bouwvergunning voor een bedrijfsgebouw afgegeven. Onduidelijk is welke overwegingen daaraan ten grondslag lagen.

Bij dit bestemmingsplan ging het om het "regelen" van een agrarische bedrijfswoning. Dat is niet bezwaarlijk als tenminste vaststaat dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf volgens de daarvoor geldende normen die objectief getoetst kunnen worden door de "Agrarische Beoordelingscommissie" (ABC commissie).

Om die toets geen natte-vinger-werk te laten zijn had D66 een motie ingediend met de opdracht aan het college dat advies aan te vragen.

Motie is niet aangenomen; bestemmingsplan is vastgesteld.

5. Bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3, 't Zand

Een omzetting van de bestemming wonen naar agrarisch met een agrarisch bouwperceel.

D66 gaf aan dat deze omzetting die een verruiming betekent van bouw mogelijkheden onvoldoende onderbouwd was. Er is niet objectief aangetoond dat het gevestigde bedrijf bekend als "agrarisch loonbedrijf" volgens bestaande normen ook kan/moet worden aangemerkt als een "agrarisch bedrijf", een voorwaarde voor een agrarisch bouwvlak. Bestemmingsplan is vastgesteld.

6. Plan Buitenvaert Schagerbrug – februari 2021

Vanuit de voormalige gemeente Zijpe lag er een overeenkomst met USP voor 57 woningen.

Die ontwikkeling was in strijd met provinciaal beleid en bleef een aantal jaren op de plank liggen. Tot dat er om welke redenen dan ook nieuw leven in werd geblazen. Een bestemmingsplan is voorbereid maar nu niet voor 57 maar voor 40 woningen!

Het plan was en bleef strijdig met provinciale regelgeving en er kwam een bezwaar vanuit de provincie. Het college stelde niettemin voor het bestemmingsplan vast te stellen. Ons voorstel om het plan aan te houden tot de inwerkingtreding van nieuw provinciaal beleid⁵ kreeg geen

⁵ Na vaststelling van dat beleid door Gedeputeerde Staten zou binnen een aantal maanden daar duidelijkheid over komen

gehoor bij het college en de raad. Wat D66 verwachtte gebeurde. De provincie ging in beroep en de Raad van State vernietigde het bestemmingsplan.

De trip van de portefeuillehouder met een afvaardiging van de dorpsraad en de projectontwikkelaar had het college zich kunnen besparen; zonde van de tijd, de aanzienlijke advieskosten en het tijdsbeslag op de werkorganisatie. Het was kennelijk bedoeld voor de beeldvorming voor op de site noordkopcentraal.nl: "wij strijden voor woningbouw".

Na de inwerkingtreding van het nieuwe provinciaal beleid, nu met een college van Gedeputeerde Staten zonder het CDA⁶, is opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht. D66 pleitte in een amendement voor een aanpassing van dat plan op basis van het oorspronkelijke plan, niet 40 maar 57 woningen. Dat kreeg geen steun bij het college en vervolgens in de raad.

Wat lazen we daarna in de besluitenlijst van B&W? Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat er nu 57 woningen in het plan kunnen worden gerealiseerd!

Is dat dan hetzelfde plan? Nee, de goedkope⁷ grondgebonden tussenwoningen, woningen met een tuin en een "normaal" woonoppervlak ($\geq 70 \text{ m}^2$), zijn uit de goedkope sector gehaald. In de plaats kwamen kleine appartementen. Een aantal vrije sectorkavels werden kavels voor half vrijstaande woningen. Dat alles om de grondopbrengst op te hogen. De sociale woningbouw (woningstichting) uit het plan Zijpe: foetsie!

7. Ruimte voor Ruimte (RvR) diverse bestemmingsplannen vanaf 2018

Een provinciale regeling die het mogelijk maakt de kosten van sloop van storende agrarische bebouwing en verwijdering van erfverharding in natura met de opbrengst van woningbouw(bouwkavels) te compenseren. Een winst van maximaal 5 % was toegestaan. Op de uitvoering daarvan door het college zijn wij kritisch geweest. De ruimtelijke kwaliteit op de locatie van het voormalige agrarische bedrijf zelf was niet altijd een verbetering, integendeel. Ook om reden van de mogelijk negatieve effecten van burgerwoningen op de bedrijfsvoering van aangrenzende agrarische bedrijven.

Voor D66 was de voorgestelde ontwikkeling vaak niet acceptabel vanwege de locatie en het aantal compensatiewoningen/-kavels. D66 was en is voorstander van woonbebouwing tegen de kernen, niet van burgerwoningen in het buitengebied.

Ook ontdekten we dat grondprijzen van de bouwkavels steeds voor een veel hogere prijs verkocht werden dan in de stukken als grondwaarde werd aangegeven. Op vragen kregen we steeds vage en ontwijkende antwoorden. Het college vond het wel best.

Voorbeelden zijn de dossiers Nes 32 Schagen, Molenweg 7 Warmenhuizen en Sportlaan Tuitjenhorn. In de raad hebben wij tegen die bestemmingsplannen gestemd.

Een bijzonder plan was het nu in aanbouw zijnde Dirkshorn zuid, ook wel bekend als Dirkshorn Oosterdijk.

Voor D66 was met name dit plan aanleiding om te onderzoeken hoe de in RvR-dossiers in raadsvoorstellen opgenomen mededeling "de provincie heeft met het plan ingestemd" eigenlijk had moeten worden geïnterpreteerd. Waarmee stemde de provincie nu feitelijk in?

De zin suggereert instemming met **alle** besluitpunten in zo'n dossier. Dat lag voor de hand maar bleek onjuist. De provincie toetste alleen op de "storendheid van de bebouwing" en of er sprake was van winst op de ruimtelijke kwaliteit, **niet** op de winst op de grondexploitatie. Dat was de verantwoordelijkheid van het college.

Wij voelden ons ongemakkelijk bij die constatering. Waren we misleid of gewoon naïef?

De toetsing van de aangeleverde grondexploitatie van Dirkshorn zuid viel volledig binnen de verantwoordelijkheid van het college.

⁶ Tot 2019 was de CDA'er Jaap Bond lid van het college van gedeputeerde staten dat verantwoordelijk was voor het provinciale ruimtelijk beleid, het beleid waarop het bestemmingsplan Buitenvaert bij de RvS strandde.

⁷ Goedkope(re) koopwoningen krijg je door lage(re) grondprijzen (onder de marktwaarde) of door verlaging van het woonoppervlak. Is de marktconforme prijs van een woning van 60 m² € 240.000,-- (€ 4.000,--/m²) en de woning mag niet meer dan € 160.000,-- kosten, maak dan een woning met een woonoppervlak van 40 m².

De grond werd opnieuw voor een hogere prijs aangeboden dan initiatiefnemers hadden opgegeven in de door ons opgevraagde berekening van het aantal compensatiewoningen, bouwkavels. Het zijn 21 zeer grote vrijesectorkavels geworden met een winst van rond de 1 miljoen euro. Waar gebruikelijk de woningdichtheid ligt rond de 25 woningen per ha stemde het college bij dit plan in met een dichtheid van circa 8 woningen per ha en dat in een tijd van krapte op de woningmarkt!

Een onbegrijpelijke verkwisting van bouwgrond. Er was niets meer aan te doen.

Het ging in alle RvR bestemmingsplannen steeds om dure vrije sectorkavels,

Eén uitzondering: in Waarland is het RvR-plan Veluweweg 44, nu bekend onder de naam "Adamsland". D66 heeft door agendering in de "commissie ruimte"⁸ in een vroeg stadium aandacht gevraagd voor woningen in het goedkope segment.

Het plan kent een relatief groot aantal goedkopere grondgebonden woningen.

Waarland, een bijzonder dorp, daar trekken ze hun eigen plan.

Voor de door de raad bij meerderheid⁹ vastgestelde RvR-bestemmingsplannen Nes 32, Schagen en Groote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 26 mogen we een beroep van de provincie op de Raad van State verwachten.

Onze amendementen om tot andere besluiten te komen op die dossiers hebben het niet gehaald.

8. Bestemmingsplan De Nijs Schoorldam, woningen voor expats

D66 heeft niet ingestemd met die ontwikkeling. De locatie was voor ons om milieu hygiënische gronden en om reden van de doelgroep niet acceptabel. Wij konden ons niet vinden in het op korte afstand bouwen tussen de drukke Kanaalweg en een onderdeel van een bouwbedrijf (de materieeldienst).

Dat bedrijfsdeel gaf al problemen naar het aan de noordzijde gelegen recreatieterrein. In een recente uitspraak van de Raad van State op een beroep van een afvaardiging van het recreatieterrein wordt de gemeente verplicht in dat dossier alsnog een besluit te nemen.

9. Bestemmingsplan Remmerdel – nu bekend als nieuwbouw Landsheer Tuitjenhorn

Bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan presteerde het college een bestemmingsplan op gemeentegrond zonder een exploitatieberekening aan de raad voor te leggen. Die twee horen hand in hand te gaan. Het moet de raad duidelijk gemaakt worden dat de voorgestelde ontwikkeling niet tot een exploitatiekort leidt, ofwel een schip van bijleg.

Ook kan de raad dan nog in een vroegtijdig stadium bijsturen op het woningbouwprogramma. Voor D66 was dat een besluit nemen met een te kort aan informatie. Een besluit in een vorm waar de Rekenkamer in een uitvoerig rapport heeft gesteld dat dat niet kan. De door het college en raad overgenomen adviezen in dat rapport waren kennelijk niet van toepassing op het bestemmingsplan Remmerdel?

D66 heeft weten te bewerkstelligen dat een exploitatieberekening alsnog aan de raad wordt voorgelegd. Dat is zo'n 6 maanden later gebeurd.

D66 heeft met een amendement geprobeerd het aantal sociale huurwoningen in dit plan te verhogen. Dat amendement is niet aangenomen.

D66 is overigens blij dat er woningen bijkomen. De vraag is steeds voor welke doelgroepen bouw je. Waar is behoefte aan? En blijft goedkope koop ook in de toekomst goedkoop? De vraag stellen is hem beantwoorden!

10. Muggenburg zuid Schagen; de ontsluiting op de N245 - 2021

Op het moment dat D66 uit de pers vernam dat de portefeuillehouder met BPD gebiedsontwikkeling¹⁰ in gesprek was over Muggenburg zuid zijn wij in actie gekomen. De mogelijkheid dat ingestoken ging worden op een ontwikkeling zonder een tweede ontsluiting op de N245 of een verbinding tussen de N245 en N241 verontrustte ons en was onacceptabel.

⁸ De voorloper van de huidige Oordeelsvormende vergadering

¹⁰ BPD = Bouwfonds property development, eigenaar van de gronden

Onmiddellijk heeft D66 geprobeerd bij te sturen met een motie “vreemd aan de orde van de dag”¹¹. De raad is daarin voorgelegd het college op te dragen met de provincie en de NS in gesprek te gaan over de noodzakelijke tweede ontsluiting voor Muggenburg zuid en een verbinding tussen de N245 en de N241.

In de onderbouwing van die motie is ook de Zuiderweg genoemd. Die behoort tot de hoofdwegenstructuur en is een barrière tussen Schagen ten zuiden en ten noorden daarvan. Ook de ontwikkeling op het terrein van Oudshoorn, nu bekend als “De Veldwachter”, met een aansluiting op de Zuiderweg nabij de spoorwegovergang vraagt om in de besluitvorming meegenomen te worden.

Die motie haalde het niet maar zette wel het een en ander in beweging. De standpunten van partijen begonnen te kantelen.

Dat alles was voor D66 reden opnieuw te komen met een motie van min of meer gelijke strekking. Dat initiatief leidde tot een met CDA, Seniorenpartij, SP en Wens4U gezamenlijk ingediende motie. Die motie is met de stem tegen van de VVD in de raadsvergadering van februari 2021 aangenomen.

Na veel gedoe over de participatie van het project Zuiderweg heeft het college zijn knopen geteld en is met een goed participatieproces gekomen waarbij de hoofdwegeninfrastructuur wordt beschouwd in een verkeersmodel. In beeld is gebracht wat ingrepen in de Zuiderweg, de aanleg van een zuidelijke verbinding tussen de N245 en N241 voor gevolgen heeft voor de verkeersbelasting op andere wegen van die hoofdstructuur.

Het resultaat is dat ook de provincie nu overtuigd is van een tweede ontsluiting.

Wethouder Beemsterboer staat nu trots op de foto in het NHD van 23 december met iemand van BPD gebiedsontwikkeling. Maar wat daaraan vooraf is gegaan!

11. Bestemmingsplan Gedempte Gracht 54, Schagen (plan bakkerswinkel september 2020 (coördinatie-regeling) en mei 2021 (bestemmingsplan))

Het gaat om een ontwikkeling op nr. 54 en achter de nrs. 50/52. Een zestal appartementen in drie lagen op de plek van de voormalige bakkerswinkel en een drietal achter op de percelen, een op nr. 54 en twee achter nr. 50.

De bereikbaarheid van de vereiste parkeerplaatsen achter op de percelen kan alleen door een steeg die gemeenschappelijk eigendom is van initiatiefnemer (nr. 54) en de eigenaar van de percelen 50 en 52.

Dat was voor D66 in september 2020 aanleiding vragen te stellen op het raadsvoorstel van het college om de procedure van het bestemmingsplan en die van de omgevingsvergunning parallel te laten lopen¹². Hoe is de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen “te allen tijde” gewaarborgd. Hoe luiden de afspraken tussen partijen? Is /wordt er een recht van overpad gevestigd? De antwoorden van het college waren ontwijkend en teleurstellend. Elke vraag over de inhoud van het (bestemmings-)plan werd ontweken. Want het raadsvoorstel ging alleen over het gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid op beide procedures tegelijk te laten lopen zodat onmiddellijk na vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning kan worden verleend.

In mei 2021 heeft D66 met een amendement geprobeerd de besluitvorming in de raad over het bestemmingsplan uit te stellen totdat er voor de bereikbaarheid een sluitende regeling tussen partijen was betroffen. Helaas, de raad stelde in meerderheid het bestemmingsplan vast.

D66 was tegen het plan en overigens niet alleen om die reden. De drie appartementen achter op de percelen 54 en 50 hebben naar onze mening geen “woonkwaliteit” en dat moet toch ook een voorwaarde zijn. Het moet niet alleen om aantallen gaan. En een paar ingetekende parkeerplaatsen zijn in onze ogen onbruikbaar. Het bouwplan lijkt te zijn gevormd rond het belang van de persoon die recht van overpad moet geven voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen achter nr. 54.

¹¹ Raadsvergadering december 2020

¹² Zie onder coördinatie-regeling

De door ons voorziene onenigheid over de juridische situatie rondom de steeg is werkelijkheid geworden

Met nu een vonnis van de kantonrechter.

Een vonnis waarin -opvallend genoeg- de amendementen van D66 worden aangehaald. Een vonnis dat een beeld geeft over het planologisch besluitvormingsproces.

Een proces waarbij een eigenaar van een deel van de steeg, nog voordat het amendement van D66 in de raad in stemming wordt gebracht, aan de ontwikkelaar kon aangeven dat het niet zal worden aangenomen;

D66 vindt dat het besluitvormingsproces onzorgvuldig is gegaan. Het ligt gevoelig vanwege de betrokkenheid van:

- de mede-eigenaar van de steeg, in het vonnis aangeduid als de Kruidenier;
- een architect, partner van een collegelid van JESS, in beeld gekomen met de uitspraak van de kantonrechter

Uit het vonnis blijkt dat het geschil tussen partijen gaat over de offerte van SPO voor de bouw van de twee appartementen op nr. 50, eigendom de Kruidenier. Die kan of wil niet meer betalen dan € 150.000,--. De offerte is € 570.000,--. Het verschil daartussen moet worden gezien als afkoopsom voor het recht van overpad.

D66 heeft gevraagd de gestelde vragen samen met het vonnis van de kantonrechter op de agenda van de Oordeelsvormende vergadering te zetten.

Op 2 februari 2022 is het aan de orde geweest.

De slotconclusie in het betoog was dat dit dossier vraagt om "reflectie".

Het gaat niet alleen om de vraag of je op aanvrager alle vertrouwen moet geven maar ook of, vanwege de andere betrokkenen in dit dossier, er sprake is geweest van "netwerkvrije" besluitvorming.

Voor D66 gaat het niet om "vertrouwen" maar om een "professionele en zakelijke" benadering.

Dat "vertrouwen" in de wereld van de projectontwikkeling naïef is blijkt wel.

Het is nu gewoon een "ordinaire" geldkwestie met als eiser "De Kruidenier".

12. Bestemmingsplan Helmweg 10, Groote Keeten

omzetten voormalig agrarisch bedrijf naar hotel – oktober 2020 en juni 2021

Een amendement van D66 in de raad van 27 oktober 2020 op het voorstel het bestemmingsplan vast te stellen zorgde ervoor dat de fractievoorzitter van het CDA koos voor een vlucht vooruit. Zijn interventie had tot doel de besluitvorming uit te stellen, mogelijk uit vrees voor de mogelijkheid dat het bestemmingsplan niet door de raad zou worden vastgesteld. De onderbouwing van het bestemmingsplan hing aan elkaar van de doelredeneringen.

Het college moest op zoek naar draagvlak voor het hotel en bij de provincie meer duidelijkheid krijgen over de haalbaarheid van woningbouw op de locatie, de essentie van het amendement.

In juni 2021, zo'n 7 maanden later wordt het bestemmingsplan opnieuw aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Het college heeft een enquête gehouden. Een enquête om je voor te schamen.

Het toeval wilde dat op een door onder andere het CDA vlak voor de raadsvergadering georganiseerde informatieavond over participatie die enquête door externe deskundigen werd aangehaald als een voorbeeld hoe het nu juist niet moet.

Uitsluitel van de provincie was er niet. Dat was overigens niet nodig. De regelgeving maakt 11 woningen in buitenstedelijk gebied onder voorwaarden mogelijk.

D66 heeft opnieuw met een amendement geprobeerd de besluitvorming in de richting van woningbouw om te buigen. De steun daarvoor was niet genoeg. De raad heeft het bestemmingsplan bij meerderheid vastgesteld.

De coalitie van CDA, PvdA en Jess bleek in beton gegoten.

Er is beroep ingesteld en het wachten is op een uitspraak van de Raad van State. D66 verwacht niet dat het plan rechtskracht krijgt.

13. Bouwplan De Ark - locatie A. Mauvestraat/Jozef Israëlstraat/ Beethovenlaan. - november 2021

Op verzoek vanuit de raad zijn brieven met bezwaren tegen dit plan op de agenda van de Oordeelsvormende vergadering geplaatst. Volgens briefschrijvers was met dit plan geen rekening gehouden met in het verleden gedane toezeggingen en is de directe omgeving niet bij de planvorming betrokken is geweest.

Een aantal partijen, waaronder D66 hadden ook de nodige kritiek op de keuze voor het plan met appartementen in het peperdure segment met een opbrengst voor de gemeente van 2 miljoen.

Volgens D66 was dit een uitstekende locatie voor kleinere sociale huurappartementen voor ouderen, appartementen dicht bij de voorzieningen. Appartementen die de doorstroming van ouderen uit voor hun (te) grote woningen kan bevorderen.

Het college zag echter voldoende steun in de raad om verder te gaan met de ontwikkelaar die de "wedstrijd" om die locatie had gewonnen.

D66 heeft nog opgeworpen dat het **participatieproces** van geen kant deugde. Twee "plaatjesboeken", digitaal voorgelegd via een site is geen goede basis voor zo'n keuzeprocess. De kans is onevenredig groot dat niet het voor de omgeving beste plan wordt gekozen maar die met de mooiste plaatjes. En D66 is van mening dat het niet het beste plan is.

Een met de SP gezamenlijk ingediende motie om de door het college gekozen ontwikkelaar een beëindigingsovereenkomst te sluiten en om Wooncompagnie opdracht te geven een plan te ontwikkelen voor sociale woningbouw haalde het niet.

Naderhand bleek de belangrijkste reden de opbrengst te zijn om een door keuzes van het college ontstane gat in de begroting te dichten.

14. Bestemmingsplan Zuiderweg 4-6, locatie Oudshoorn, De Veldwachter

Vooropgesteld dat D66 blij is met de realisatie van appartementen op die locatie vallen er bij het proces, de inhoud en de procedure de nodige kanttekeningen te plaatsen.

Voor de gemeente begon het met de (gezamenlijke?)¹³ plannen van de eigenaar van die locatie en de Lidl voor een vestiging van een supermarkt. Paniek, een vestiging van een super was (terecht) op die locatie niet acceptabel. In allerijl heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen om dan het geldende bestemmingsplan zo in te gaan richten dat een supermarkt daar niet meer mogelijk is.

Twijfel over de noodzaak was er bij D66 en oud VVD-wethouder Bouwes. Paniek geeft die partijen een uitstekende onderhandelingspositie en dat blijkt als het gaat om de ontsluiting van en de inrichting van het woongebied, plangebied deel 1. Onder druk wordt alles vloeibaar!

Onderhandelingen zijn door het college gestart. Eindresultaat: Lidl in het Makado en een bouwproject van 124 appartementen op de locatie Oudshoorn. Een ontwikkeling die de grondwaarde van de locatie Oudshoorn aanzienlijk doet stijgen. Het is niet onwaarschijnlijk dat dit de feitelijke doelen waren van de samenwerking Lidl en Oudshoorn.

Vervolgens is de raad gevraagd om een coördinatiebesluit te nemen zodat de procedures bestemmingsplan en omgevingsvergunning parallel kunnen lopen.

De raad is **niet** gevraagd c.q. de mogelijkheid gegeven vooraf inhoudelijk op die plannen in te gaan.

D66 heeft bij dat raadsvoorstel kanttekeningen geplaatst. Die gingen over de procedure en de ontsluiting van het gebied via de route voorlangs de sporthal.

Na schriftelijke vragen is de wijze van ontsluiten bijgesteld. Het plan is nu die te laten lopen via een ventweg -tevens fietspad- langs de Zuiderweg, voorlangs het pand OMNYACC /Life>&<visie, tot de afslag naar de Spartahal, een gebied aangeduid als plangebied 2¹⁴. De exacte positionering verdient aandacht vanwege de noodzaak tot de aanleg van een extra brug, de kap van een aantal bomen en de mogelijke noodzaak tot versteviging van de oever van het aangrenzende water.

¹³ Het is niet ongebruikelijk dat partijen de handen ineensluiten om de gemeente onder druk te zetten om daarmee elk hun eigen doel te kunnen verwezenlijken.

¹⁴ Plangebied 1 is het gebied van de 124 appartementen

Uit de beantwoording op vragen van D66 kwam naar voren dat Bot bouw een financiële bijdrage doet voor die ontsluiting in plangebied 2. Dat bleek niet uit de stukken daarvoor.

Die ontsluiting maakt onderdeel uit van het onderzoek naar de herinrichting van de Zuiderweg binnen een planologisch verkeersmodel voor de kern Schagen waarin de effecten van ingrepen in wegen op de verkeersintensiteiten op andere wegen in een verkeersmodel in beeld worden gebracht. Een proces waarvoor recent een participatieproces is gestart.

De parkeervoorziening voldoet niet aan de nota parkeernormen zoals vastgesteld door de raad. Met een doelgerichte berekening waarbij het fenomeen deelauto is ingevoerd is men tot het aantal parkeerplaatsen gekomen dat fysiek mogelijk is. Het gebied binnen de appartementengebouwen wordt vrijwel geheel "versteend". Dat had met parkeren onder "opgetilde" appartementengebouwen kunnen worden voorkomen. Ook bij sociale woningbouw kan dat zo blijkt bij het in aanbouw zijnde sociale appartementengebouw aan de Westerweg te Schagen.

Van bewoners van de eenpersoonsstudio's en de kleine tweekamerappartementen wordt verwacht dat ze geen auto voor de deur zetten.

Aan een oplossing met op maaiveld parkeren onder de appartementen zoals als bij de in aanbouw zijnde sociale woningbouw aan het Westerpark is kennelijk niet gedacht.

In het kader van de aspecten "gezondheid" en "geluk" is door D66 een amendement in de raadsvergadering van 17 januari 2022 ingediend voor meer parkeerplaatsen, goede voorzieningen tegen wegverkeerslawaaï, trillinghinder vanwege het treinverkeer en meer groen tussen de appartementengebouwen voor een betere woonbeleving van het binnenterrein door onder de appartementengebouwen parkeren mogelijk te maken. Bij het wegverkeerslawaaï ging het ons met name om die appartementen met hun gehele buitengevel aan de Zuidweg zijn gelegen. Die krijgen het te verduren.

Wij hebben de raad voorgelegd het college op te dragen om tot bijstelling van het bouwplan en de anterieure overeenkomst te komen in een overleg met Bot bouw. Hoewel een aantal fracties het met ons eens was is om reden van "spoed", het voorkomen van verdere vertraging niettemin het bestemmingsplan vastgesteld.

Met een bepaling in het bestemmingsplan en de regels in het Bouwbesluit moeten we het doen als gaat om trillinghinder door spoorwegverkeer zo was het pre-advies van het college op ons amendement. Over de regels van het Bouwbesluit hebben we nog vragen gesteld. In een publicatie van Platform-31, een orgaan dat publiceert over ruimtelijke onderwerpen, leze we dat er geen nog wetgeving is voor het tegengaan van trillingen door treinen en het Bouwbesluit is toch een vorm van wetgeving.

Een andere motivering van het college om niet met het D66 amendement in te stemmen betreft de bouwkosten. Wat wordt genoemd "extra" maatregelen zullen zich vertalen in hogere bouwkosten en het daarmee niet eenvoudiger maken om het voorliggende woningbouwprogramma te handhaven, aldus het college.

Wat het college eigenlijk aangeeft is dat voor de grond te veel is gevraagd en betaald (als Bot bouw al eigenaar is) en dat die hoge aankoopkosten van die grond het noodzakelijk maakt op de overige kosten waaronder de bouwkosten te bezuinigen. En zo gaat dan in de projectontwikkeling. Te hoge grondkosten zijn altijd de oorzaak van een te groot bouwvolume, bezuiniging op de bouwkosten, de beeldkwaliteit, de inrichting van het openbaar gebied, etcetera, in totaal de stichtingskosten. Kortom, er is meer gevraagd en betaald dan wat technisch heet de "residuele" grondwaarde en dat moet dan gecompenseerd worden.

15. De "Omgevingsvisie Schagen 2040" proces van 2020 – december 2021

Uit de krant heeft u kunnen vernemen dat de Omgevingsvisie Schagen door de raad is aangenomen. Niet dat een aantal partijen, waaronder D66, tegen deze visie hebben gestemd.

Volgens D66 was de Omgevingsvisie Schagen niet “rijp” voor besluitvorming. Een aantal zienswijzen, die daarop ingingen, bevestigde onze indruk van dat plan. De conclusies/aanbevelingen van experts in de Milieueffectrapportage (MER) zijn niet overgenomen. De in het participatieproces opgehaalde informatie over wat belangrijk is voor Schagen heeft geen of onvoldoende respons gevonden in de Omgevingsvisie. Dat geldt ook voor de zienswijzen van Natuurmonumenten mede namens Landschap Noord-Holland en Het Zijper Landschap. Die waren ons uit het hart gegrepen. Dat geldt ook voor de bijdrage van de vogelwerkgroep Tringa.

D66 heeft geprobeerd met een motie de besluitvorming op te schorten zodat er op inhoud nog een uitvoeriger discussie/debat kon plaatsvinden. De steun die wij daarvoor vonden bij een aantal andere partijen was onvoldoende voor het aannemen van die motie.

De argumentatie dat in een latere fase zaken nog “gerepareerd” konden worden snijdt - volgens de experts- geen hout want de “concrete maatwerkvoorschriften” waarop wordt gedoeld bij latere voorgelegde ontwikkelingen gebaseerd moeten zijn op de waarden en kernpunten van de omgevingsvisie en dat die in deze visie

- o feitelijk ontbreken;
- o voor zover ze er zijn te abstract zijn en multi-interpretabel.

De sussende opmerking van portefeuillehouder dat de Omgevingsvisie niet in “beton” is gegoten snijdt evenmin hout, Want dan ben je afhankelijk van de coalitie en de huidige is met zijn huidige zetelverdeling in beton gegoten. Als die in een volgende raadsperiode zo blijft valt er voor de raad weinig te sturen of te controleren.

De motie is niet aangenomen.

Daarop voorbereid heeft D66 een aantal amendementen op een aantal cruciale speerpunten van de Omgevingsvisie aan de raad voorgelegd.

Onze bezwaren waren zowel redactioneel als op de inhoud als gevolg van die redactie:

- o Stappenplan.
Wat te doen als u een plan heeft dat niet past binnen een bestemmingsplan of omgevingsplan? Het stappenplan als procesbeschrijving was in onze optiek niet klantgericht genoeg. Het amendement tot verduidelijking is verworpen. Het CDA gaf op ons amendement aan: “zo wordt al gewerkt”. Waarom staat het dan niet in de visie! Had het CDA meer informatie?
- o Wonen
De suggestie wordt gewekt dat in de kleine kernen de scholen met een afnemend aantal leerlingen opengehouden kunnen worden door de bouw van woningen; een vals beeld. Dat kan maar dan alleen als gaat het om honderden woningen voor woningen voor gezinnen in opbouw bij zo'n kern en dat is gelet op de overige inhoud van de Omgevingsvisie een utopie.
Een bijkomend aspect waar geen aandacht voor was is de onderwijskwaliteit. Moet een school worden opengehouden als dat te koste gaat van de onderwijskwaliteit? Gewezen is ook op de relatie school en buitenschoolse opvang waarvoor vervoer nodig is omdat die niet in de buurt is. Geen steun, niet in stemming gebracht.

D66 redeneert bij de volgende speerpunten van uit het landschap, het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten, de biodiversiteit, de gezondheid van lucht, bodem en water met aandacht voor de huidige natuurgroei, een stikstof en mineralencrisis en met een inzet voor een circulaire landbouw. Hoewel met het woord “behoud” bepaalde aspecten een positieve inhoud krijgen die er in feite niet is. Dus alleen behoud van het goede.

- o Toerisme en recreatie
Dit speerpunt was gericht op uitbreiding van het grondoppervlak voor recreatie en toerisme. Dat terwijl de balans tussen rust en reuring al verstoord is. De voorgestelde tekstaanpassing met een accentverlegging naar verbetering kreeg geen steun en is ingetrokken.

- Landbouw
De agrarische lobby weerspiegelde zich in de tekst. Als D66 kijkt naar de speerpunten dan lijkt het of er op dat onderdeel niets aan de hand is, of alles op de oude voet door kan gaan. Dat verbaast ons. Het speerpunt dat begint met “We moeten trots zijn op “ heeft een toonzetting die uitstraalt dat we de agrariërs geen strobreed in de weg moeten leggen. U wilt uitbreiden? Prima, wij zijn er trots op.
D66 stelde voor om die populistische tekst onder het opsommingsteken te schrappen, ook al omdat de volgende punten het feitelijke doel daarvan ondervangen maar wel binnen een breder kader. U begrijpt het: verworpen!
- Ontbrekend speerpunt: Buitengebied
D66 heeft gepleit voor een extra speerpunt Buitengebied. Een groot deel van het buitengebied/landelijk gebied is aangewezen als bijzonder provinciaal landschap. De visie straalt meer een bestending van de huidige situatie uit dan dat een beeld geeft van een visie. Het geeft te veel ruimte geeft aan nieuwe ontwikkelingen zonder die in samenhang met elkaar te brengen, er sprake is van een sectorale aanpak.
D66 onderkent het belang van de agrariërs in dit gebied en de positie waarin zij verkeren als gevolg van jarenlang beleid van hogere overheden en banken. De ontwikkelingen staan echter niet stil. Er is alle aanleiding om de inrichting en activiteiten in het landelijk gebied/buiten stedelijk gebied als speerpunt aan te merken en om daar in overleg met de agrariërs, de LTO, het Hoogheemraadschap, de Provincie etc. tot een visie te komen voor het landelijk gebied. Een visie met aandacht voor Natuur, biodiversiteit, circulaire landbouw en een inrichting rekening houdend met weidevogels en de bodemkwaliteit.
Het amendement is niet aangenomen.

Als we het willen hebben over “trots”, dan moet in de bollenteelt één “bollenboer” genoemd worden. Een bollenboer die het lef heeft gehad om het anders aan te pakken en de bodemkwaliteit en het bodemleven als vertrekpunt te nemen met zelfs het gevolg dan zijn bollen zonder problemen gegeten kunnen worden.

16. Woonvisie, doelen en kaders

Doel 4

- 30-40% van de nieuwbouwwoningen zit in de prijsklasse tot € 210.000,- (volgens Bro art. 1.1.1 is dat goedkope koop)
- Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn.

De uitwerking van deze opzet is dat na de bouw van 3000 woningen bij 40 % nieuwbouwwoningen in de goedkope sector er maar 300 woningen in de sociale huur zijn bijgekomen en het percentage sociale huurwoningen op het totaal van de gemeente met 1,5 % is afgenomen.

Er zijn dan in die periode wel 900 woningen in de goedkope koop bijgekomen. Hoewel die conclusie **misleidend is**. In de huidige omstandigheden is die goedkope koop door goedkope bouwgrond alleen voor de eerste bewoner(s) goedkoop. Die heeft onmiddellijk een aanzienlijke overwaarde op zijn huis. Als die overwaarde op de grond bij verkoop binnen 10 jaar weer terugvloeit naar de gemeente/belastingbetaler is dat geen probleem. Zonder zo'n regeling is het beter sociale huurwoningen te bouwen en daar heeft D66 ook steeds op ingezet. Die blijven voor de doelgroep beschikbaar na vertrek van de eerste bewoner.

Het amendement van D66 in die strekking kreeg geen meerderheid.

Voorbeelden:

Aan de Lantmanstraat in Waarland zijn na een aanbesteding een aantal woningen gebouwd op gemeentegrond waarvan de koopprijs maximaal € 200.000,- von mocht zijn. Na aftrek van de bouwkosten c.a. bleef enige honderden euro's over als grondopbrengst voor de gemeente.

Recent is een van die woningen aangeboden voor € 275.000,- k.k. en verkocht mogelijk zelfs voor een hogere prijs.

Het verschil is een leuke opsteker voor de eerste koper.

Een recente ontwikkeling is die aan de Bladstraat in Tuitjenhorn. Daar is ook na een aanbesteding op gemeenteground een bouwplan ontwikkeld voor half vrijstaande woningen en een blok van 6 met 4 tussenwoningen.

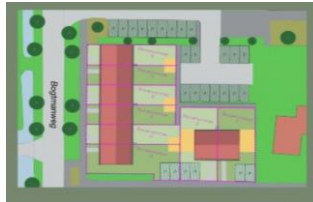
De tussenwoningen moeten van de gemeente worden verkocht voor maximaal € 210.000,- von.

Die van beide hoekwoningen kosten respectievelijk € 330.000,- en € 372.500,-, afhankelijk van de perceelgrootte.

Het verschil in koopprijs van het kleinste hoekperceel (132 m²) met de tussenwoning is € 120.000,- en. Het gebruikswoonxsoppervlak van 71 m² is voor de tussenwoningen en hoekwoningen gelijk, 5 m² is het verschil in perceelgrootte. Hier krijgt de koper een overwaarde van tenminste € 80.000,- cadeau.

De selectie van kopers is gegaan via een lijstje van de dorpsraad en een loting.

Hier laat de gemeente bewust een meeropbrengst op de bouwgrond van tenminste € 320.000,- liggen bij wat je kan noemen een postcode-vriendenloterij. Had u niet de gelukkige willen zijn?



Bladstraat Tuitjenhorn

Met de Lantmanstraat, de Spoetnikstraat en de Bladstraat is de grondopbrengst tenminste **€ 800.000,- euro achtergebleven** op de marktwaarde.

Ook voor D66 is het duidelijk dat alleen met een lage grondwaarde woningzoekenden, die anders om financiële redenen niet aan een koopwoning kunnen kopen, geholpen kunnen worden met hun entree op de woningmarkt. Daar is niets mis mee als tenminste het gaat om zelfbewoning en er een terugvloeiing van de overwaarde op de peildatum van bewoning is geregeld bij verkoop.

Het is asociaal om zonder zo'n regeling grond onder de marktwaarde te leveren aan een select groepje personen.

Andere oplossingen zijn ook mogelijk voor dat opstapje. Erfpacht is zo'n oplossing. Niets regelen kan niet en dat is nu het geval.

De voormalige scholen De Bijenkorf in Oude Sluis en de Torennen in Warmenhuizen zijn ook voorbeelden. De eerste leverde € 1,- op. De ander niet veel meer.

Het voorgaande strookt niet een statement vanuit het college dat luidt als volgt:

“Standpunt is dat als iemand een woning kan kopen dat die dan van de rest van de gemeente niet om “subsidie” mag vragen om die woning te kopen.”

Doel 5

Volgens het voorstel is kortweg de regel dat van woningen het woonoppervlak niet kleiner mag zijn dan 35 m².

D66 stelt dat het gevolg van deze formulering is dat projectontwikkelaars die 35 m² als een richtlijn gaan zien en wellicht zelfs als een maximum – zo werkt het - of anders gesteld er komen woningen van 35 m² of een paar m² meer. We zien het gebeuren in het plan Buitenvaert te Schagerbrug en bij het plan De Veldwachter te Schagen. Die woningen hebben vrijwel geen toekomstwaarde. Voor D66 is 70 m² eigenlijk de ondergrens, een kleine 3-kamerwoning.

Dat sluit volgens ons aan bij wat woningstichtingen als uitgangspunt hanteren.

Het college wordt met de doelen 4 en 5 in een slechte onderhandelingspositie gedwongen richting projectontwikkelaars. Ons amendement is verworpen.

17. De gemeente versus de provincie

Bij verschillende hierboven vermelde bestemmingsplannen zijn besluiten genomen die ingingen tegen het beleid van de provincie, met een beroepsprocedure naar de Raad van State als vervolg. In onze ogen een verspilling van ambtelijke capaciteit van de eigen organisatie en die van de provincie?

Wat het college en de meerderheid van de raad met die besluiten beoogde is ons volstrekt onduidelijk. Welke bijzondere belangen werden bij deze dossiers gediend?

Of ging het om de beeldvorming? Van kijk eens: wij komen op voor de woningzoekenden. Overigens staat dat haaks op hoe het college omgaat met door D66 aangedragen bouwlocaties als het B-veld van Vesdo en Schagerbrug Noord.

Hebben de afgelopen jaren persoonlijke ambities een rol gespeeld bij de ruimtelijke ordening¹⁵?

Een vraag die ook speelt bij de vele toezeggingen die zijn gedaan, toezeggingen waar door ingrijpen van de raad op terug gekomen moest worden.

Op zich is dat afzetten van met name het CDA tegen het beleid van Gedeputeerde Staten vreemd. Het "oude" provinciaal beleid is vanaf 2007 tot 2019 mede door CDA-gedeputeerde Jaap Bond vormgegeven!

Na de provinciale verkiezingen in 2019 is er "nieuw" beleid gekomen en wel door een college van Gedeputeerde Staten **zonder** het **CDA**.

Een nieuw beleid waardoor het plan Buitenvaert te Schagerbrug een paar maanden na de beroepsprocedure uiteindelijk mogelijk is geworden.

Een nieuw provinciaal beleid waarbij GS de samenwerking zoekt met de gemeente voor bouwlocaties voor de op basis van veranderende demografische ontwikkelingen noodzakelijk te bouwen woningen, onder andere in Schagen Oost.

Een nieuw provinciaal beleid waardoor de gemeente van 2020 tot 2030 ruimte krijgt voor de bouw van 3000 woningen (300 per jaar).

Het zich blijven afzetten tegen dat "nieuwe" provinciaal beleid is bestuurlijk niet bepaald "slim" om het maar eufemistisch te stellen.

¹⁵ Hier is bewust niet gekozen voor "ruimtelijk beleid" omdat D66 geen samenhang ziet in de verschillenden ontwikkelingen. De ruimtelijke ordening is meer een optelsom van incidenten met soms onduidelijke belangen.