



## **Bestuursopdracht**

### **Ontwikkelvisie zuidelijke kernen**

d.d. 21 maart 2023

Bestuurlijk opdrachtgever: Simco Kruijer, wethouder  
Ambtelijk opdrachtgever: Edwin Korver, directeur  
Gedelegeerd opdrachtgever: Marjolijn van Erkelens, gebiedsontwikkelaar  
Ambtelijk opdrachtnemer: Vincent Kok, sr. adviseur REO

#### **Aanleiding**

Het zuidelijke deel van onze gemeente is een volop in ontwikkeling zijnde gebied: er zijn veel initiatieven, veel projecten en veel opgaven zoals woningbouw, bedrijvigheid, zaadverdeling, landbouw, mobiliteit, recreatie, leefbaarheid: er zijn veel voorzieningen en de kernen kennen een grote maatschappelijk en actief vrijwilligers netwerk, groen, klimaat en duurzaamheid. Het gebied kent een grote aantrekkingskracht vanuit het zuiden op bedrijvigheid en inwoners die naar onze mooie gemeente komen. Genoeg redenen om een ontwikkelvisie op te stellen. Het is belangrijk dat de kernen en het buitengebied zich goed kunnen blijven ontwikkelen, voor nu en voor de aankomende 10-20 jaar. Er is verbinding nodig om alle opgaven goed te borgen en aan te sturen en er zijn locaties nodig voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat er een ambitie is om circa 300 woningen per jaar te bouwen in de gemeente Schagen. Het collegeakkoord versnelt deze ambitie naar 500 woningen per jaar in 2024 en 2025. Een deel van deze behoefte bestaat in de kernen Waarland, Warmenhuizen en Tuitjenhorn. Deze behoefte aan woningbouw is urgent. In de omgevingsvisie worden deze kernen benoemd als dorpen waar uitbreidingen aan de rand van de kern mogelijk zijn. Naast deze gemeente brede ambitie zijn er acht speerpunten benoemd in de Omgevingsvisie welke de leidraad vormen voor onze ontwikkelingen: In 2040 is gemeente Schagen:

1. een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
2. een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;

3. Een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
4. Een gemeente waar iedereen mee kan doen;
5. Een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
6. Een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
7. Een duurzame gemeente;
8. Een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

Om deze speerpunten integraal te laten samenkomen in een gebiedsgerichte Ontwikkelvisie worden vanuit de speerpunten, relevante bestaande stukken en gebied specifieke omgevingswaarden, de opgaven voor de Ontwikkelvisie gedefinieerd.

In de Omgevingsvisie is participatief voor dit gebied bepaald dat er specifiek

1. ontwikkelingsmogelijkheden moeten zijn voor zaadveredelingsbedrijven en nieuwe vormen van landbouw;
2. er meer vrij liggende fietspaden aangelegd moeten worden waaronder een doorfietsroute;
3. wandelroutes aan de Omringdijk aantrekkelijker moeten worden, bijvoorbeeld met meer natuur.

Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Waarland kennen waarden, welke we willen behouden en versterken. Dit zijn:

1. gezelligheid en gemeenschapszin;
2. evenementen zoals de kermissen;
3. voorzieningen;
4. eigenheid, authentieke kernen;
5. variatie in bewoners, woningen en bedrijvigheid;
6. landelijk karakter;
7. balans tussen reuring, rust en ruimte.

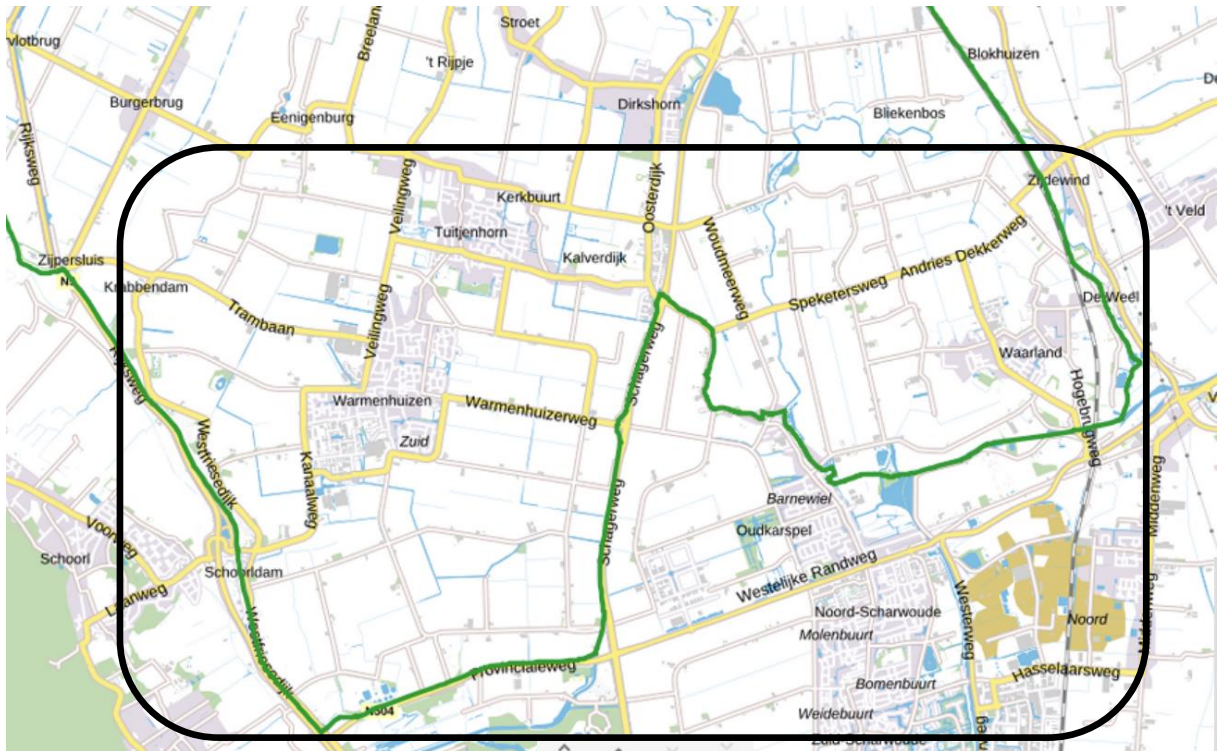
Voor het Westfriesse landschap gelden voor de volgende waarden:

1. Westfriesse Omringdijk
2. landelijk, groen, agrarisch
3. natuurwaarden, waaronder kleine waterplassen langs de Westfriesse Omringdijk
4. polderweggetjes
5. fietsroutes
6. zicht vanaf wegen over het landelijk gebied
7. balans tussen rust en reuring.

Het onderzoeksgebied is weergegeven in onderstaande kaart en bestaat uit 4 gebieden:

Warmenhuizen, Tuitjenhorn, Waarland en buitengebied. In groen is de gemeentegrens weergegeven.

Te zien is dat de gemeente hier sterke raakvlakken heeft met buurgemeenten en het (provinciaal) wegennetwerk en de spoorlijn. Met deze partners wordt afstemming gezocht.



Al deze waarden willen wij versterken, we willen aankomende opgaven proactief gebruiken als katalysator van ontwikkeling welke bijdraagt aan onze gemeente. Hierbij houden we rekenschap met bekende ontwikkelwensen en opgaven. Deze zijn:

1. De landbouwsector is van groot belang en staat voor grote uitdagingen. We hebben een toonaangevende rol in agribusiness van hoogwaardige teelt, tot verwerking en distributie, tot zaadveredeling. Regionaal zijn afspraken gemaakt welke in de Ontwikkelvisie om nadere uitwerking vragen. Naast kansen voor uitbreiding vragen ook knelpunten vrijkomende agrarische bebouwing en huisvesting buitenlandse werknemers om een ontwikkelrichting.
2. De bedrijvensector heeft behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden, in het coalitieakkoord is tevens aangegeven specifiek voor Waarland en Warmenhuizen nieuwe bedrijventerreinen te realiseren.
3. Het openbaar gebied zal in de energietransitie een rol spelen. Woonwijken van het aardgas afhaken vraagt om andere oplossingen. Deze worden zo veel mogelijk gecombineerd met het aanpakken van verouderde wijken, groot onderhoud en andere synergiemogelijkheden. Tevens vragen in het openbaar gebied ecologische- en duurzaamheidsknelpunten om een ontwikkelrichting.
4. Infrastructurele investeringen zijn nodig om ontwikkelingen te faciliteren en bestaande knelpunten op te lossen. Kostenverhaal van deze investeringen moet op basis van de Ontwikkelvisie worden vormgegeven.
5. Grondposities van de gemeente bieden kansen om gewenste ontwikkelingen gemakkelijker te initiëren. Tevens beschikt de gemeente over veel maatschappelijk vastgoed. In de Ontwikkelvisie wordt op basis van accommodatiebeleid vorm gegeven aan hoe gemeentelijke posities een rol spelen in de leefbaarheid.
6. De woningbouwopgave welke regionaal is afgestemd vraagt om een onderbouwing in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. Hierbij hebben we oog voor de gewenste toevoegingen aan de woningvoorraad, met name voor jongeren en jonge gezinnen, alsmede ouderen t.b.v. doorstroming, zowel binnenstedelijk als aan de rand van de kern.

De opgaven waar wij voor staan willen we integraal beschouwen, we staan niet voor losse opgaven maar voor 1 integrale kans. De opgaven moeten daarom nader worden uitgewerkt en integraal tot

een ontwikkelvisie worden vertaald. Het doel van de ontwikkelvisie is om inhoudelijk te kunnen sturen op welke functies waar het beste kunnen worden ingevuld, hoe opgaven in elkaar passen en welke randvoorwaarden aan individuele ontwikkelingen worden gesteld om te komen tot de gewenste ontwikkelingen. De eigen identiteit van de vier deelgebieden worden daarbij versterkt en deze dragen bij aan de integrale oplossingen voor de opgaven die we hebben.

De opgaven vormen de leidraad voor de ontwikkelvisie en vormen thematische clusterings die helpen een gebiedseigen verbetering te bereiken voor het leefmilieu, het werkmilieu, de leefbaarheid en de mobiliteit. Tezamen zijn deze de noemers waaronder integraal wordt gewerkt. Op deze manier komen alle relevante vakgebieden integraal aan bod binnen de opgaven. De opgaven waar het gebied zuidelijke kernen voor staan zijn:

#### Opgave 1: Wonen en een prettig leefmilieu

Wonen is een van de belangrijkste ruimtelijke thema's. Er is binnen de bestaande kernen niet voldoende ruimte om aan de woonvraag te voldoen. Hier is het zaak om de opgave in beeld te brengen zowel kwantitatief en kwalitatief. Welke woningen? Welke doelgroepen? Welke aantallen?

In het buitengebied speelt daarnaast de vraag hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing. Nadat hier een scherp zicht op is verkregen volgt een ruimtelijke analyse per dorp: Waar en op welke wijze verhoudt dit zich tot het dorp en de mogelijkheden die het dorp biedt? Integraal tussen de dorpen speelt daarnaast de afweging tussen welke kernen en delen van kernen in relatie tot regionale ontsluitingsmogelijkheden het beste voor woningbouwplannen buiten de huidige kern in aanmerking komen. Dorpsranden en ladder voor duurzame verstedelijking worden vanzelfsprekend meegenomen in deze opgave. Meer specifiek stellen we onszelf de volgende vragen:

1. Hoe kunnen we per deelgebied het beste invulling geven aan de juiste woningbouw op de juiste plek?
2. Welke locaties zijn het beste tijdelijk in te zetten voor tijdelijke functies? Bij tijdelijke functies in een wachtend landschap kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvestingsopgaven voor arbeidsmigranten, flexwonen en bijzondere woonvormen?
3. Waar en hoe versterken we het prettige woonklimaat, waarbij we nadrukkelijk ook bovenwijkse en buitendorpse groenstructuren beschouwen?

#### Opgave 2: Economische zaken en een goed werkklimaat

Hoe kijken we tegen de economie aan en hoe kunnen we deze versterken? De economie in deze regio is divers en op onderdelen zijn er concrete aangrijpingspunten zoals Seedvalley en Greenport. Het gebied heeft een belangrijke rol in agrarisch georiënteerde bedrijven en in het toerisme. Daarnaast is er in het buitengebied van Waarland sprake van diverse bedrijven op (voormalige) agrarische bedrijven, hetgeen tot ongewenste situaties en overlast in het verkeer leidt. De energietransitie vraagt om ruimte voor de opwek van duurzame energie, het transport hiervan en het omvormen van deze energie voor gebruikers. Dit gaat gepaard met opgaven voor het buitengebied. In Warmenhuizen en Waarland is er behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden van bedrijventerreinen. Dorpsranden en ladder voor duurzame verstedelijking worden vanzelfsprekend meegenomen in deze opgave. Meer specifiek stellen we onszelf de volgende vragen:

1. Hoe kunnen we per deelgebied het beste invulling geven aan ontwikkelwensen van bedrijven?
2. Waar kunnen het beste onderstations worden gerealiseerd?
3. Waar kunnen het beste nieuwe bedrijventerreinen worden gesitueerd en ontsloten?

#### Opgave 3: Maatschappelijk vastgoed / voorzieningen en leefbaarheid

Voor alle 3 de kernen zijn de voorzieningen van essentieel belang. In de ontwikkelvisie kijken we 20 jaar vooruit. Wat is de autonome groei van de kernen? Hoe verhoudt zich dit tot de scholen en andere maatschappelijke voorzieningen? Alle scenario's worden onderzocht. Bijvoorbeeld de verplaatsing van maatschappelijke voorzieningen om ruimte te maken in de kern voor bijvoorbeeld woningbouw,. Vooralsnog zijn daar in Waarland mogelijkheden in combinatie met het vervangen van het schoolgebouw. In het tussengebied (tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn) liggen kansen voor sport en gezamenlijke voorzieningen. Dit moet verder onderzocht worden. Het is zaak om de verschillende

gedachten te ordenen en indien nodig nader te verkennen in een businesscase. Wat is er in de toekomst nodig? Wat levert een verplaatsing op? Wat kost het? En wat kunnen we ermee bereiken? Indien er een businesscase wordt opgesteld zal dit vanuit een duidelijke urgentie of ambitie plaatsvinden. Meer specifiek stellen we onszelf de volgende vragen:

1. Wat is de autonome groei van de kernen en hoe verhoudt zich dit tot de (maatschappelijke) voorzieningen?
2. Waar en hoe liggen er kansen om de leefbaarheid te behouden en/of vergroten?
3. Welke locaties kunnen we reserveren voor toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen?

#### Opgave 4: Mobiliteit, bewegen en sport in de leefomgeving

Uit oriënterende gesprekken kwamen problemen met de langzaam verkeersroutes (en daarmee verkeersveiligheid), vrachttransportroutes naar voren en parkeerproblematiek. Deze worden nader beschouwd en getoetst of er inderdaad sprake is van problemen welke opgelost moeten worden. Daarnaast speelt met name in Waarland een opgave in het bestaand openbaar gebied. Het dorp heeft een uitgebreid buitengebied dat steeds meer het karakter van dorpskern krijgt. Met name rond de Veluweweg en Weelweg is de infrastructuur (zowel bovengronds als ondergronds) en het wegprofiel niet ingericht op een functie binnen de bebouwde kom. In deze openbare ruimte willen we dat de mogelijkheid om sport te beoefenen en te kiezen voor bewegen, vanzelfsprekend is.

Lopende ontwikkelingen (waar harde afspraken zijn) worden in de visie als uitgangspunt gehanteerd, hier wordt dus aan doorgewerkt.

Meer specifiek stellen we onszelf de volgende vragen:

1. Waar en hoe bevorderen we duurzame verkeersoplossingen, en maken we bewegen en sport in de leefomgeving integraal deel van de openbare ruimte?
2. Waar en hoe verbeteren we ontsluiting van bedrijfsfuncties en woongebieden naar het provinciaal wegennet?
3. Hoe kunnen we in het onderzoeksgebied het gebruik van openbaar vervoer en andere duurzame vormen van mobiliteit stimuleren en faciliteren?
4. Welke aanpassingen aan het bestaand wegennet zijn nodig om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken?

**Vanzelfsprekend en overall zijn de volgende belangrijke opgaven als een rode draad door de 4 hierboven genoemde opgaven verweven: klimaat, duurzaamheid en groen.**

#### **Doel en resultaat**

Doel van deze opdracht is om de algemeen geformuleerde waarden en speerpunten, gebiedsgericht verder uit te werken tot voldoende concreet beleid waarmee sturing wordt gegeven aan de ontwikkeling van het zuidelijk gebiedsdeel van de gemeente, hetzij via gemeentelijke projecten, hetzij als sturings- en afwegingskader ten behoeve van derden. Daarmee borgen we het fijne woon- werk- en leefklimaat, voor nu en in de toekomst.

We hebben hierbij niet de vrije hand. Voor woningbouw zijn we afhankelijk van investerende partijen als ontwikkelaars en woningcorporatie, grondeigenaren of gebruikers. Maar ook aspecten als stikstof, Natura2000, Beschermd Provinciaal Landschap, archeologie etc. hebben hun invloed op de keuze of en waar, wat mogelijk is. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Om hier invulling aan te geven wordt op basis van de omgevingsvisie deze nadere integrale uitwerking gemaakt.

Het vormt hiermee de basis voor concrete ontwikkelingen die separaat als project kunnen worden opgepakt. De ontwikkelvisie wordt door de gemeente in overleg met een Klankbordgroep opgesteld en aansluitend voor participatie in de dorpen en via [samen.schagen.nl](http://samen.schagen.nl) opengesteld. Een klankbordgroep is

hiervoor nog niet beschikbaar. Hiervoor worden uitgenodigd: vertegenwoordigers van dorpsbelangen en vertegenwoordigers van lokale bedrijvenverenigingen of de OFS. Waar nodig wordt tijdig met de belangrijkste partijen waar veranderingen worden verwacht, overlegd. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een sportvereniging, een school of een ontwikkelaar. Op basis van de vastgestelde Ontwikkelvisie kunnen projecten worden opgestart en uitgevoerd. De kaders zijn daarbij helder gedefinieerd. Per project zal vervolgens passende besluitvorming plaatsvinden.

Er wordt een klankbordgroep voor het gehele gebied geformeerd waarin alle dorpen zich vertegenwoordigd zien door de dorpsraden om een afvaardiging te vragen. De beoogde grootte is circa 12 personen in totaal.

We gaan aan de slag met de uitwerking van de opgaven waar we voor staan. Hierin komen de volgende onderdelen/processtappen aan de orde:

1. Inhoudelijke precisering van de opgaven  
Samen met klankbordgroep, aangrenzende gemeenten, HHNK en provincie. Resultaat is uitvraag stedenbouwkundige bureaus.
2. Ruimtelijke en landschappelijke verkenning  
Waarbij een extern bureau wordt ingezet en samen met klankbordgroep, aangrenzende gemeenten, HHNK en provincie de opgave integraal wordt verkend. Resultaat is 60% versie Ontwikkelvisie met zicht op het draagvlak hierbij.
3. Concept ontwikkelvisie  
Op basis van de 60% geeft het college richting en worden benodigde vervolgonderzoeken uitgevoerd. Specifiek voor verkeer en stikstof wordt dit verwacht noodzakelijk te zijn. Samen met klankbordgroep, aangrenzende gemeenten, HHNK en provincie wordt dit verwerkt tot een 80% versie waarin ook deellocaties, (maatschappelijke) haalbaarheid inzichtelijk zijn. Resultaat is een openbaar deelbare concept-visie.
4. Per deellocatie de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden (kernwaarden) en programmatische mogelijkheden, alsmede ontwikkelstrategie en financiële verkenning. Uitkomsten uit participatie worden verwerkt. De visie wordt door het college behandeld. Het resultaat is een ontwerp-visie welke ter inzage wordt gelegd.
5. Vaststelling gebeurt na ter inzage legging en het opstellen van een nota van zienswijzen in de gemeenteraad.

#### Prioritering

In verband met kostenverhaalmogelijkheden, ontwikkelkansen in relatie tot openbaar gebied en de krapte aan personeel zijn een aantal projecten stilgelegd. Na processtap 3 wordt bekeken of er tijdelijk stilgelegde projecten weer opgestart kunnen worden, zodat er niet onnodig lang projecten stilliggen. Om antwoord op deze vraag te kunnen geven is de inhoudelijke uitwerkingsstap noodzakelijk.

#### **Afbakening**

De basis voor deze opdracht is de Omgevingsvisie. Hierbij gaat het nadrukkelijk om een uitwerking van de genoemde opgaven en de vertaling daarvan in een ontwikkelvisie. Indien er sprake is van maatregelen als het versterken van de samenwerking, het opstellen van beleidsnota's of de aanpassing van verordeningen etc. worden deze genoemd maar behoren ze niet tot deze projectopdracht.

Er zal een financiële verkenning plaatsvinden daar waar er investeringen vanuit de gemeente nodig zijn. Zo wordt voor het Maatschappelijk vastgoed/voorzieningen een businesscase opgesteld indien dit relevant is voor de realisatie van de opgave. Ook zal een doorkijk voor het vervolgproces worden opgenomen zodat concreet gestart kan worden met de ontwikkelingen van de locatie(-s).

Dit Plan van Aanpak wordt in het college vastgesteld en de raad wordt met een informatienota geïnformeerd.



## Besluitvorming

Na complementeren van de visie wordt de Ontwerp Ontwikkelvisie voorgelegd aan het college en ter inzage gelegd. Dit is beoogd in het laatste kwartaal 2023. Vervolgens vindt er besluitvorming plaats in de raad. Dit is beoogd aan te vangen in het eerste kwartaal van 2024.

Globale planning ontwikkelvisies		2023												2024					
versie:	16-3-2023	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun		
Ontwikkelvisie zuidelijke gemeente																			
programma wonen																			
bestuursopdracht in stuurgroep <b>na probleem ondersteuning</b>			6																
bestuursopdracht in college			11																
selectie stedenbouwkundig bureau mvo		x	x																
verkenning met belangrijkste stakeholders				x	x	x													
raadinformatiebijeenkomst ontwikkelvisies raad			18																
evt PRIP?																			
concept visie								x											
financiële doorrekening									x										
participatie dorpen									x										
programma wonen										x									
stuurgroep											x								
beeldvormend bespreken in college												x							
college behandeling ontwerp-visie												x							
terinzagelegging 6 weken													x						
programma wonen														x					
stuurgroep														x					
college doorgeleiding naar raad														x					
oordeelvormende raad															x				
raad																x			

## Participatie

We richten een Klankbordgroep in voor overleg over de inhoud. Deze zal 3x betrokken worden: verkennen van de maatschappelijke opgaven, bespreken van de oplossingsrichtingen en bespreken van de concept-visie. De klankbordgroep geeft feedback op de voorstellen. De klankbordgroep wordt actief betrokken en praat mee, maar beslist niet. Het doel hierbij is om per processtap te borgen dat:

1. De reikwijdte van de ontwikkelvisie aansluit bij de behoeften in de samenleving.
2. Helder is wat de samenleving vindt van de inhoud van de ontwikkelvisie.

De concept-ontwikkelvisie wordt gepresenteerd op inloopbijeenkomsten aan alle inwoners van de drie dorpen. Samen.schagen.nl wordt ingezet als aanvullend communicatiemiddel.

De communicatieadviseur adviseert het projectteam hierin en helpt bij de organisatie binnen de Schagens standaard. Het eindproduct is een visie die integraal en met het dorp tot stand is gekomen en kan rekenen op draagvlak.

## Communicatie

Communicatie vindt plaats in afstemming met team communicatie. Bij totstandkoming van de opdracht betreft dit een persbericht, in de conceptfase betreft dit inloopbijeenkomsten en het participatieplatform plus persberichten. In de vaststellingsfase is er formele inspraak via ruimtelijkeplannen.nl waarvan een reactienota wordt opgemaakt en aan de gemeenteraad wordt aangeboden bij de vaststelling.



## Capaciteit en middelen

Inzet externe capaciteit:

- Stedenbouwkundig bureau (opstellen)
- Adviseur voor opstellen financiële onderbouwingen
- Specifieke adviezen (stikstof, mobiliteit)
- Voeren secretariaat, ook met klankbordgroepen/extern

Voor bovengenoemde externe capaciteit zijn de benodigde middelen beschikbaar binnen de begroting (gebiedsvisie). Ordernummer 3101036. Er wordt in 2023 rekening gehouden met een budget van 70.000 euro. Dit bedrag kan indien de aanbesteding daar aanleiding voor geeft, in de begroting worden gecorrigeerd.

Inzet van interne capaciteit projectteam:

- Sr adviseur REO (circa 250 uur)
- AO ad-hoc, via bila en stuurgroep (circa 40 uur)
- Strategen/adviseurs wonen, maatschappelijk vastgoed/sport, mobiliteit, openbaar gebied/natuur, stedenbouw, vastgoed, recreatie en toerisme, duurzaamheid, en economische zaken (circa 60 uur elk) Voor de inzet van een planeconoom voor financiële onderbouwingen zijn separaat middelen beschikbaar in de begroting (vastgoed op sterkte). Ordernummer 3207010.

Ad hoc:

- Planeconoom (Financiële verkenning, mogelijk extern)
- Jurist (bijv. stikstof, N2000)
- Communicatieadviseur (participatie, pers)

## Organisatie

Kernteam: Deelnemers: Strategisch adviseur REO, stedenbouwkundig adviesbureau, projectondersteuner

Projectteam: Kernteam aangevuld met alle interne adviseurs.

Ambtelijk afstemming: wekelijks bilateraal met ambtelijk opdrachtgever.

Bestuurlijk afstemmingsoverleg: via een hiervoor op te richten stuurgroep (frequentie 1x per 8 weken) gebiedsontwikkeling en college breed wanneer nodig.

## Risico's

De risico's worden beperkt door een open en samenwerkingsgericht planproces. In de dorpen is reeds bekend dat met een ontwikkelvisie wordt gestart. Met name bij ontwikkelaars zijn de verwachtingen hoog gespannen. Het beeld leeft namelijk dat de visie verdragend werkt. Dit kan maatschappelijke gevolgen hebben. Daarom is het van belang eerst de verwachtingen af te stemmen in de klankbordgroep. Nader onderzoek zal uitwijzen of deze verwachtingen te hoog gespannen zijn en of de financiële middelen beschikbaar zijn voor het waarmaken daarvan.

Daarnaast is de problematiek rond stikstof en in dit deel van de gemeente in mindere mate BPL, bekend. Alle dorpsuitbreidingen dienen provinciaal afgestemd te zijn. Dit kan gewenste ontwikkelingen in de weg zitten en daarmee het draagvlak bij de bevolking doen afnemen (afbreukrisico).

Interne capaciteit is krap. Er is geen projectondersteuning beschikbaar, stedenbouwkundige ondersteuning en de businesscase wordt ingekocht. Verder wordt er een beroep gedaan op de interne organisatie die onder druk staat qua werkbelasting.

Specifiek aandachtspunt is de momenteel stilstaande projecten. Met name in Waarland staan enkele projecten in de wacht om een projectleider toegewezen te krijgen vanwege de noodzaak bovenplanse kosten in beeld te krijgen en door te berekenen. Deze projecten moeten niet onnodig lang wachten en daarom wordt voorgesteld parallel aan processtap 3 te evalueren of de conceptvisie reeds aanleiding geeft projecten verder te laten gaan.