

## Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 17 oktober 2023  
Ons kenmerk 23.104908  
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden  
Kopie aan  
Van S.C. Kruijer  
Steller Arne Swart  
Onderwerp Raadsinformatiememo opstarten omgevingsvisie Schagen Oost

Geachte dames en heren,

De stad Schagen is volop in ontwikkeling; er is vraag naar veel (betaalbare) woningen, behoefte aan meer woonzorgfuncties, ruimte nodig voor duurzame energieprojecten, het vernieuwen van sportvoorzieningen, behouden van groen en water, maar ook het versterken en uitbreiden hiervan. De studie naar binnenstedelijke projecten laat zien dat er binnen de bebouwde contour van de stad Schagen slechts zeer beperkt ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Vooral de ruimte om substantieel woningen toe te voegen ontbreekt. Om te anticiperen op de benodigde groei zijn daarom -- naast de binnenstedelijke projecten -- ook de mogelijkheden verkend voor kwaliteitsvolle verdichting en ontwikkeling aan de rand van Schagen. Daarbij is ervoor gekozen om Schagen Oost aan te wijzen als toekomstig uitbreidingsgebied. Deze keuze sluit goed aan bij afspraken die (o.a.) met de Provincie Noord-Holland zijn gemaakt in de Woondeal 2.0.

In 2021 heeft uw raad op voorstel van het college van burgemeester en wethouders de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gelegd op het grondgebied waar Schagen Oost toe behoort. Hiermee is geregeld dat de gronden in het gebied eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden voordat grondspeculanten of ontwikkelaars deze kunnen opkopen.

Nu wordt een volgende stap gezet in de ontwikkeling van het gebied. Er wordt in de aankomende periode gewerkt aan het opstellen van een Omgevingsvisie Schagen oost, met als doel om de Wvg te verlengen. Dit omdat de termijn van de huidige Wvg per 24 september 2024 vervalt als er voor die periode geen Omgevingsvisie Schagen Oost wordt vastgesteld. Dit is een fatale datum. Als deze datum niet gehaald wordt, dan krijgen grondspeculanten en marktpartijen weer vrij spel om grond in Schagen Oost aan te kopen. Hiermee komen de doelstellingen van het project Schagen Oost (waaronder betaalbare woningen en ruimtelijke kwaliteit) direct in het geding.

Het gebied aan de oostkant van Schagen heeft in de provinciale Omgevingsverordening NH2020 de status van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) gekregen. Deze status kan conflicteren met de wens van de gemeente, regio en Provincie om te groeien en uit te breiden in Schagen Oost. De provincie gaf in eerder contact over de ontwikkelwens in Schagen Oost aan in 2024 een verkenningstraject te willen doorlopen. Dit om te onderzoeken of de begrenzing van het BPL moet worden heroverwogen. Na het sluiten van de Woondeal met de Provincie - waarin Schagen Oost is opgenomen - en met het verlopen van de Wvg in september 2024 is er extra motivatie om dit verkenningstraject op te starten. Medewerking van de Provincie is niet direct een gegeven, omdat de afspraken over Schagen Oost in direct verband staan met de voortvarendheid waarmee Schagen andere binnenstedelijke projecten oppakt en de

---

voortschrijdende inzichten in woningbouwbehoefteonderzoeken (ook wel adaptief programmeren genoemd). Hier zal dus vanuit een gemeente brede aanpak tot afspraken met de provincie moeten worden gekomen.

#### Planning

Om uiterlijk in september 2024 de Omgevingsvisie Schagen Oost door de gemeenteraad te hebben vastgesteld koerst het college erop de visie voor de zomer ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Dit zodat u deze voor het zomerreces 2024 kunt vaststellen. Met inachtneming van de wettelijke termijnen voor het ter inzage leggen van de concept omgevingsvisie, zal de planontwikkeling per heden worden opgestart, waarmee in het vroege voorjaar van 2024 de ter inzage legging geschiedt.

Daartoe krijgt u in de gemeenteraad van 19 december een voorstel voorgelegd voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet om de omgevingsvisie te maken.

Vooruitlopend starten wij de voorbereidende werkzaamheden op en maken wij een start met de participatie in dit gebied vanaf heden. Hierbij zijn we ons bewust dat we hiermee vooruitlopen op het ter beschikking stellen van het krediet. Gezien de doorlooptijd zien we echter geen andere methode.

#### Samenloop met de Ontwikkelvisie Schagen

Het college is juridisch geadviseerd om voor het onderdeel Schagen Oost niet een zelfstandige visie op te stellen, maar om deze onderdeel te laten zijn van de Ontwikkelvisie Stad Schagen. Daarmee breiden we de bestaande Ontwikkelvisie Stad Schagen op het onderdeel Schagen Oost uit. Deze visie leggen we dan als 'Omgevingsvisie Stad Schagen' opnieuw ter inzage in het kader van de nieuwe omgevingswet. Hiermee wordt een integraal plan voor de gehele stad Schagen gepresenteerd. Over de behandeling van het huidige proces van de Ontwikkelvisie Stad Schagen informeren wij u in een aparte RIM.

#### Projectopdracht

In de bijlage van deze RIM treft u de projectopdracht aan met de achtergronden van het opstellen van de Omgevingsvisie Schagen Oost.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen  
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen  
burgemeester

#### Bijlage:

- Projectopdracht Omgevingsvisie Schagen Oost op hoofdlijnen

#### Definities:

- Omgevingsvisie gemeente Schagen: dit is de in 2020 vastgestelde gemeente brede Omgevingsvisie.
- Ontwikkelvisie Stad Schagen: dit is de voor de Stad Schagen opgesteld visie met alle gebiedsontwikkelingen van de Stad Schagen erin opgenomen. Als deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld zal deze opgaan in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Per 1 januari 2024 gaat de nieuwe omgevingswet in, waarmee de titel van de visie zal worden aangepast van 'Ontwikkelvisie van de Stad Schagen' naar 'Omgevingsvisie van de stad Schagen'.
- Omgevingsvisie Schagen Oost: dit het voor het plangebied Schagen Oost op te stellen visie. Deze wordt opgenomen in de 'Omgevingsvisie Stad Schagen' en daarmee zal deze uiteindelijk opgaan in de gemeentelijke omgevingsvisie.
- Wet Voorkeursrecht Gemeenten: de Wet waarmee je als gemeente kan afdwingen dat grond- en vastgoedeigenaren hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden.