



Raadsinformatiememo

Datum donderdag 15 december 2022
Ons kenmerk 22.816374
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van M.J.P. van Kampen-Nouwen en A.S. Meijer
Steller Hesther Bouma
Onderwerp Raadsinformatiememo schriftelijke vragen oordeelvormende raad 29-11-22 en presidium 06-12-22

Geachte dames en heren,

Tijdens de Oordeelvormende Vergadering van 29 november 2022 heeft wethouder Kruijer toegezegd schriftelijk terug te komen op een aantal vragen inzake (1) het bestemmingsplan recreatiepark Corfwater en (2) het krediet Corfwater. Tijdens het presidium d.d. 6 december zijn nog aanvullende vragen gesteld. Graag beantwoordt het college middels deze RIM de nog openstaande vragen.

Raadsvoorstel bestemmingsplan Recreatiepark Corfwater

1. Vragen over stikstof:

- *Is er voldoende vertrouwen dat dit plan een onherroepelijke status krijgt?*
Ja er is voldoende vertrouwen dat dit plan een onherroepelijke status krijgt.
- *Is er rekening gehouden met de actuele jurisprudentie, ook inzake bouwactiviteiten?*
Ja hier is in een eerder stadium rekening mee gehouden. Later is de bouwfase er weer uit gehaald en nu is de bouwfase weer toegevoegd aan de berekeningen.
- *Klopt het dat de uitstoot, ten opzichte van de berekening in het bestemmingsplan, opnieuw berekend moet worden?*

Ja, elk jaar komt er een nieuwe versie van de Aerius calculator uit en worden de berekeningen opnieuw uitgevoerd in de laatste versie. Dit is afhankelijk van de release datum. De release datum van de Aerius 22 zou plaatsvinden op 22 november 2022. Deze datum is uitgesteld door een fout in de Aerius calculator.

Citaat RIVM nieuws " Eerder is aangekondigd dat de actualisatie op 22 november 2022 zou plaatsvinden. Deze datum is niet gehaald door een geconstateerde fout op de emissies die is toegewezen aan diverse varkens- en pluimveestallen in de berekening van de lijst met de top 100 grootste ammoniakuitstoters. Deze fout werkt helaas ook door in de nieuwe AERIUS producten. Het herstel van deze fout zorgt voor vertraging van de release. Op 26 januari 2023 heeft het RIVM de gegevens voor AERIUS 2022 hersteld en kan de actualisatie plaatsvinden. De huidige versie van AERIUS, versie 2021, bevat de fout niet."

Wanneer het niet gaat om varkens of pluimvee zal dit geen gevolgen hebben voor de berekeningen van camping Corfwater of hotel Corfwater.

De ontwikkelaar realiseert zich dat ten tijde van de indiening van deze plannen er andere regels golden ten opzichte van de situatie nu. Daarom passen zij constant de berekeningen aan, aan de laatste wettelijk geldende regels.

- *Wanneer kan de raad deze nieuwe berekening tegemoet zien?*

De huidige planning staat op 26 januari 2023, maar zoals aangegeven zal de herberekening gedaan worden zodra de nieuwe release beschikbaar is. Tot die tijd is de laatste versie de rechtsgeldige versie.

- *Klopt het dat er één stikstofberekening is gemaakt voor twee separate bestemmingsplannen (BP camping Corfwater en BP Hotel Huis ter Duin) of is er ook naar het geheel van beiden plannen gekeken.*

Het klopt dat de berekeningen zowel afzonderlijk als in combinatie voor beide bestemmingsplannen zijn gemaakt.

2. **Vraag:** Kan de anterieure overeenkomst worden gedeeld?

Antwoord: Die is opgenomen in het raadsvoorstel krediet Corfwater als niet openbaar stuk.

3. **Vraag:** Kan het verbod op permanent wonen/verhuren worden opgenomen in een overeenkomst met de ontwikkelaar?

Antwoord: Dit is in artikel 1.1 (deelproject 3 onder d) van de overeenkomst opgenomen. Om dit ook publiekrechtelijk te borgen is dit verbod in artikel 3.4 van de bestemmingsplanregels opgenomen.

4. **Vraag:** Hoe wordt de toekomstige exploitatie geregeld? Voorkomen moet worden dat de recreatiewoning gekocht wordt door een particulier die de recreatiewoning maar 10% van het jaar gebruikt voor eigen gebruik en verder niet verhuurt.

Antwoord: Ook dit is geregeld in artikel 1.1 van de overeenkomst en in artikel 3.4 van de bestemmingsplanplanregels. Op basis van lid b. van artikel 3.4 wordt het gebruik van gronden en gebouwen anders dan ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie onder strijdig gebruik begrepen.

5. **Vraag:** In het bestemmingsplan hoofdstuk 5, economische haalbaarheid, wordt verwezen naar de allonge en de anterieure overeenkomst. Kan hier ook worden verwezen naar het raadsvoorstel krediet Corfwater? Zonder dit krediet is er geen economische haalbaarheid.

Antwoord: Op pagina 57 van de plandoelichting zullen wij op het moment dat de gemeenteraad besluit tot het beschikbaar stellen van het benodigde krediet op 20 december aan de 2^e alinea de tekst toevoegen: *De gemeenteraad heeft op 20 december 2022 het voor dit project benodigde krediet beschikbaar gesteld.*

6. **Vraag uit het presidium:** In het markt- en impactonderzoek van april 2020 wordt gesproken over 1035 bedden. Op de website "Petten2025" staan 1300 bedden. In de presentatie van 26 september jl. is het aantal bedden toegenomen tot 1368 bedden. Een groei van 32%. Hoe is dit te verklaren en is dit meegenomen in de stikstofberekeningen?

Antwoord:

Het markt- en impactonderzoek is een onderzoek naar de impact van de ontwikkeling op haar omgeving, dit is géén onderlegger voor stikstofberekeningen. Dat hier andere

getallen worden gebruikt is misschien voor de leesbaarheid niet handig, maar dat komt omdat het gaat over het aantal mensen en overnachtingen in een gebied en niet over het maximale aantal bedden beschikbaar in het gebied. Voor stikstofberekeningen worden gegevens gebruikt die mogelijke stikstofstof uitstoot veroorzaken. Het gaat hierbij dus over werkelijke faciliteiten die op zichzelf of door vervoersbewegingen bijdragen aan stikstofuitstoot, zoals hotelkamers, recreatiewoningen, appartementen (geen bedden). De getallen lijken over hetzelfde te gaan maar hebben een andere onderliggende vraag.

Ten aanzien van het totaal aantal bedden is er altijd uitgegaan van het ongeveer gelijk houden van dit aantal. Tevens is de vraag geweest het opwaarderen van de bedden tot jaarrond en hoogwaardiger. Omdat bedden, mensen en faciliteiten op verschillende wijze kunnen worden gezien en gelezen, kunnen de aantallen in de verschillende onderzoeken soms afwijken. Het verschil zit hem vaak tussen de bezettingsgraden van de kamers, maar ook de bezettingsgraden van de bedden in de kamers. Dit zorgt voor spraakverwarring en maakt het mogelijk dat deze getallen niet een op een met elkaar te vergelijken zijn. Voor het aantal bedden nu en straks zie onderstaande uiteenzetting:

Waar het gaat over het aantal bedden is de volgende feitelijkheid aan de orde:

Huidige vergunning:

- Camping: 385 plaatsen dit staat voor 1155 bedden, namelijk gemiddeld 3 bedden per plek;
- Hotel: huidige hotel biedt plek voor 200 bedden (ten tijde van het gebruik door COA was dit 250 bedden);
- Totaal aantal bedden in de huidige situatie: 1355.

Nieuwe situatie:

- 150 recreatiewoningen voorzien van 860 bedden (werkelijke invulling van het programma);
- 240 hotelkamers voorzien van 480 bedden (twee bedden per kamer);
- 13 appartementen voorzien van 28 bedden (12 keer 2 bedden en 1 keer 4 bedden);
- Totaal aantal bedden in de nieuwe situatie: 1368.

Raadsvoorstel krediet Corfwater

1. **Vraag:** Wat is het effect op het weerstandsvermogen van de onttrekking van 511 duizend euro uit de reserves? En wat is de impact op de reserve zelf? Waarom is ervoor gekozen dit bedrag uit de reserve grondexploitatie te halen? En wat is de stand van zaken van de grondexploitatie na de voorgestelde onttrekking?

Antwoord: Met de reserve grondexploitatie dekken wij de risico's af op de huidige grondexploitaties, inclusief de risico's van afwaarderingen en vennootschapsbelasting. Ook is de reserve bedoeld om kosten in de initiatieffase te financieren en kunnen we investeringen doen die voortkomen uit kernenbeleid en participatietrajecten. De reserve wordt gevuld door (tussentijdse) winstnemingen van grondexploitaties, vrijvallende voorzieningen en uit de verkoop van tafelzilver (na het behalen van de doelstelling).

Via de MPG wordt jaarlijks bekeken of de reserve grondexploitatie meerjarig van voldoende omvang is om het risicoprofiel van grondexploitaties af te kunnen dekken. Bij bepaling van het risicoprofiel wordt onder meer een analyse gemaakt van de project specifieke risico's en marktrisico's. In de MPG 2022 (vastgesteld door de raad september 2022) is geconcludeerd dat de reserve meerjarig van voldoende omvang is. De aanname hierin was dat – bij een gelijkblijvende portefeuille - in 2027 € 2,8 mln. aan weerstandsvermogen resteert.

De voorgestelde onttrekking van de reserve grondexploitatie via dit kredietvoorstel maakt geen onderdeel uit van het MPG 2022. Dit betekent dat de onttrekking een direct

nadelig effect heeft op de reserve grondexploitatie, en daarmee een nadelig effect heeft op het weerstandsvermogen van 511.000 euro. Dit betekent dat op basis van de huidige prognose in plaats van 2,8 mln aan weerstandsvermogen, er ca. € 2,3 mln aan weerstandsvermogen zou resteren (in het jaar 2027).

De stand van de reserve grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd via de jaarrekening. De ontwikkeling van de prognose reserve grondexploitaties wordt jaarlijks geactualiseerd via de MPG. De jaarrekening 2021 kende de reserve een stand van 6,09 mln. Bij de jaarrekening 2022 wordt de stand opnieuw opgemaakt.

De uitnamen van 511.000 euro is verantwoord binnen de omvang van de reserve grondexploitatie rekening houdend met toekomstige verplichtingen, opbrengsten en risico's van de reserve grondexploitaties. Onttrekking uit de reserve grondexploitatie zal niet leiden tot aanpassingen in het lopende beleid.

Zoals opgenomen in het raadsvoorstel Krediet Corwater loopt er een grootschalige grondruilactie met Staatsbosbeheer om een logische eigendomsstructuur te realiseren. Momenteel loopt deze onderhandeling nog, waardoor we nog geen concrete opbrengst kunnen noemen. Wel is het de verwachting dat deze opbrengst hoger is dan ingeschat. Deze opbrengst kan ingezet worden om de onttrekking uit de reserve grondexploitatie te vereffenen.

2. Experience Center. **Vraag:** wie gaat het exploiteren? Kunnen we vanuit deze exploitatie nog enige inkomsten tegemoet zien? En hoe zit het met de verdeelsleutel van de kosten, m.a.w. wie betaalt wat?

Antwoord: De Experience (expositie) wordt gerealiseerd door de op de Energy & Health Campus gevestigde partijen en het HHNK. Het gebouw wordt gerealiseerd door ontwikkelaar Het Nieuwe Strand Petten (HNSP). HNSP levert tegen een kostprijs dekkende huur het gebouw aan de Experience partijen.

NRG richt de stichting EC (Experience Center) op die verantwoordelijk is voor de realisatie van de Experience. Deze stichting sluit met HNSP een huur- en faciliteringsovereenkomst voor de huur van het gebouw. Daarnaast sluit de stichting samenwerkingsovereenkomsten met NRG, Pallas, TNO en een huurovereenkomst met HHNK en JRC af ten behoeve van de realisatie van de Experience en de daarmee gemaakte afspraken. De inkomsten die benodigd zijn voor de realisatie van de Experience worden betaald uit subsidies en een eenmalige bijdrage van de Experience partijen. Specifiek voor de gemeente Schagen betreft het de subsidie Zwakke Schakels t.h.v. €250.000,-, welke ingezet zal worden voor de uitvoering van de Experience. De exploitatie wordt gedekt door een jaarlijkse bijdrage van de partijen en er wordt een bescheiden entreegeld geheven van bezoekers. Het Experience Center levert de gemeente Schagen in de toekomst geen inkomsten op.

3. De verbindingstrap op de Spreeuwendijk. Deze kost nu 134.000 euro. **Vraag:** Kan er een opbouw van de kosten worden gedeeld? Waarom is deze zoveel duurder geworden?

Antwoord: De som van 80.000 euro en de gepresenteerde prijsindexatie tijdens de raadsinformatie avond op 26 september jl. is niet op deze manier te maken. Dit heeft te maken met een wijziging in de besteding van het subsidiebedrag. Op dit moment zetten we het subsidiebedrag van 80.000 euro in voor de verbindingstrap. Oorspronkelijk was dit bedrag bedoeld voor de gehele verbindingroute over het toekomstig recreatiepark inclusief de trap als 'schakel'. In de onderhandeling voor de allonge met de ontwikkelaar HNSP heeft de ontwikkelaar aangegeven de verbindingsweg voor zijn rekening te willen nemen, wat de gemeente een aanzienlijke investering scheelt. De trap komt voor rekening van de gemeente. Hierbij verwijzen we naar artikel 9.12 uit de anterieure

overeenkomst, waarbij al gesteld werd dat het bedrag voor de trap en de verbindingroute al velen malen hoger zou zijn dan de 80.000 euro.

4. In het raadsvoorstel staat er onder het kopje 'Realisatie van Besluit' dat dit nog moet worden aangevuld. Wat wordt daarmee bedoeld?

Antwoord: Het woord aanvullen had weggehaald moeten worden. De zin hiervoor volstaat.

5. **Vraag:** De bijlage 19(intentieovereenkomst), 20 (eigendom en erfpachtsituatie) en 21 (indicatie gemeentelijke kosten) worden wel genoemd, maar zijn niet inzichtelijk. Kunnen deze documenten met de raad worden gedeeld, net zoals de anterieure overeenkomst?

Antwoord: Ja dat doen we.

6. **Vraag uit het presidium:** Hoe heeft het beschikbare krediet van de structuurvisie Petten zich ontwikkeld?

Antwoord: Het project Structuurvisie Petten kent een lange doorlooptijd. Op 27 oktober 2015 heeft de raad voor het laatst het krediet voor deze ontwikkeling (gewijzigd) vastgesteld. De nieuwe raming kwam destijds op een totale omvang van afgerond € 6.663.000. Er zijn in de periode hierna echter ook verschillende deelprojecten opgeleverd en financieel afgewikkeld. Het totaal van deze projecten had een omvang van afgerond € 5.093.000. Hiermee resteert er nog een krediet van (€ 6.663.000 -/- € 5.093.000) € 1.570.000 voor de nog lopende projecten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer A.S. Meijer
gemeentesecretaris

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