



# Raadsvoorstel

## Raadsvergadering van 30 juni 2020

<b>Datum coll.besl.</b>	12 mei 2020
<b>Voorstel van</b>	A.H. van Essen
<b>Telefoonnr.</b>	0224 – 210
<b>Registratienr.</b>	20.021557
<b>Onderwerp</b>	Toekomststrategie en afwegingskader Witte Paal

### Publiekssamenvatting

Gemeente Schagen krijgt steeds vaker verzoeken voor de vestiging van andere functies dan traditionele bedrijventerreinfuncties op Witte Paal, zoals een kartbaan, fysiotherapie en sportscholen. Met behulp van een afwegingskader en visiekaart kan de gemeente initiatieven op Witte Paal begeleiden naar de juiste vestigingslocatie. Men wil ruimte bieden aan publiekstrekkende functies maar ook een gedegen afweging maken en regie houden op de toekomstige ontwikkeling van Witte Paal.

### Voorgesteld besluit

U wordt gevraagd de notitie 'Toekomststrategie Witte Paal - Afwegingskader en visiekaart' vast te stellen waarvan de kernpunten zijn:

- De gemeente wil meebewegen met de ontwikkeling van Witte Paal tot een stedelijke werklocatie.
- Het afwegingskader stelt de gemeente in staat om gestructureerd maar ook flexibel (waar nodig) om te gaan met nieuwe initiatieven. Het afwegingskader en de visiekaart maken inzichtelijk aan welke initiatieven de gemeente (waar) wil meewerken waarbij aandacht is voor concentratie van functies in deelgebieden.
- Het afwegingskader en de visiekaart geven de gewenste ontwikkelrichting van Witte Paal weer. Hiermee willen we duidelijkheid verschaffen naar ondernemers en ruimte bieden voor initiatief.

### Aanleiding

Gemeente Schagen krijgt steeds vaker verzoeken voor de vestiging van andere functies dan traditionele bedrijventerreinfuncties op Witte Paal. Denk aan functies voor vrije tijd en maatschappelijke diensten. Door de vestiging van dergelijke publiekstrekkende functies ontwikkelt Witte Paal zich steeds meer tot een gemengde stedelijke werklocatie. Op het terrein zijn al diverse publiekstrekkende functies gevestigd, waaronder volumineuze detailhandel, een bioscoop, een kartbaan, een sportschool enz. De gemeente Schagen wil meebewegen met de ontwikkeling van Witte Paal tot een stedelijke werklocatie. Dit betekent ruimte bieden aan publiekstrekkende functies, maar ook een gedegen afweging kunnen maken en regie houden op de ontwikkeling van Witte Paal.

### Belang

We willen dat Witte Paal ook richting de toekomst een vitale stedelijke werklocatie blijft. Daarom is het belangrijk dat de keuzes die we maken zorgvuldig en vanuit een bepaalde visie op het gebied gebeuren en niet volgens 'willekeur'.

Er zijn eerst 'bouwstenen' verzameld (zie 'Analyse uitgangssituatie'). Op basis hiervan is een gedragen en tegelijkertijd flexibel afwegingskader opgesteld. Omdat uw raad het planologisch kader bepaalt bieden wij u deze visie ter vaststelling aan.

## Centrale vraag

Hoe wil de gemeente Schagen medewerking verlenen aan functies die van origine niet passen op het bedrijventerrein, zodanig dat Witte Paal ook in de toekomst een vitaal bedrijventerrein blijft?

## Beoogd effect voor samenleving

Het afwegingskader en de visiekaart moeten duidelijkheid geven aan ondernemers, eigenaren, (toekomstige) investeerders en initiatiefnemers over de mogelijkheden en de ontwikkelrichting van Witte Paal. We hebben het afwegingskader zo opgesteld dat we ruimte bieden voor initiatief en ondernemersgericht proberen te zijn. Met de toekomststrategie en het afwegingskader borgen we dat Witte Paal ook richting de toekomst een vitale stedelijke werklocatie blijft, waar het voor ondernemers goed ondernemen is en waar de consument graag consumeert.

## Kader

- Routekaart Witte Paal (26-06-2018): De Routekaart Witte Paal is vastgesteld door het college van B&W en is de voorloper van de toekomststrategie voor Witte Paal. In de Routekaart Witte Paal zijn op hoofdlijnen verschillende uitgangspunten voor Witte Paal geformuleerd. Het college heeft besloten de uitgangspunten in de Routekaart verder te onderzoeken en te onderbouwen, en ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden te betrekken bij het vervolgproces. De toekomststrategie voor Witte Paal is dus een direct uitvloeisel van de Routekaart Witte Paal en vervangt hiermee ook de Routekaart.
- Bestemmingsplan Witte Paal (25-06-2013): Het bestemmingsplan is juridisch leidend en blijft het uitgangspunt. Het afwegingskader en de visiekaart geven de ontwikkelrichting van Witte Paal weer en laten zien op welke plek en voor welke initiatieven en functies de gemeente in de toekomst medewerking wil verlenen (en dus wil afwijken van het bestemmingsplan) op basis van het afwegingskader. Bij een nieuw omgevingsplan worden het afwegingskader en de visiekaart voor Witte Paal opgenomen/verwerkt.
- Paraplu- omgevingsplan (1<sup>e</sup> tranche, ontwerp bestemmingsplan 17-03-2020).
- In de bijlage 'Beleidscontext' van de 'Analyse uitgangssituatie' staat overig relevant beleid beschreven. Dit beleid is niet van directe invloed op het hier te nemen besluit dus wordt hier verder niet uiteengezet.
- Omgevingsvisie: Voorliggend gemeentelijk afwegingskader geeft de economische kaders en richting voor Witte Paal aan en zal betrokken worden bij het opstellen van de omgevingsvisie van de gemeente Schagen.

## Argumentatie

- De gemeente Schagen streeft er naar het juiste bedrijf op de juiste plek te huisvesten. Met dit beleid wordt aan deze doelstelling bijgedragen.
- Door het afwegingskader en de visiekaart voor Witte Paal vast te stellen als nieuw beleid zorgt de gemeente Schagen ervoor dat er onderbouwd afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.
- De toekomststrategie en het afwegingskader passen in de geest van de omgevingswet, zowel qua proces (participatie) als qua uitgangspunten: Ja mits, ruimte voor initiatief, meedenken vanuit de gemeente met de initiatiefnemer en flexibiliteit. We gaan altijd het gesprek aan!
- Het versterkt de profilering van deelgebieden op Witte Paal en andere locaties in Schagen
- Het geeft inhoudelijk richting aan de optimalisering en uitvoering van projecten en initiatieven, en schept helderheid en transparantie voor initiatiefnemers.
- Het zorgt voor gefundeerde besluitvorming over prioritering van plannen en sturing van de markt.
- Het biedt houvast bij het optimaliseren van inzet van middelen en menskracht.

Zonder toekomststrategie en afwegingskader voor Witte Paal bestaat het risico dat elk besluit om af te wijken een 'ad hoc' beslissing wordt en goede argumenten om ergens wel of geen medewerking aan te verlenen, ontbreken.

Met de 'Analyse uitgangssituatie Witte Paal' is er een compleet beeld geschetst van de uitgangssituatie op Witte Paal en de kansrijkheid van verschillende functies. Dit stuk vormt de onderbouwing en 'het waarom' bij het afwegingskader en de visiekaart.

Een belangrijk uitgangspunt voor het afwegingskader is dat het bedrijventerrein bestaat uit deelgebieden (zie 2.2 'Afwegingskader en visiekaart'). Concentratie (ook wel clustering) van vergelijkbare functies versterken de toekomstwaarde van de deelgebieden op Witte Paal. Indien we

er voor hadden gekozen publiekstreckende functies overal op Witte Paal toe te staan zou er een 'versnipperd' bedrijventerrein kunnen ontstaan. Dit kan nadelige gevolgen hebben zoals geluidsoverlast, onveilige verkeerssituaties, en een matige herkenbaarheid en dus onaantrekkelijkheid van het gebied. Clustering van reguliere bedrijventerreinfuncties moet leiden tot minder overlast en oneigenlijk gebruik en een hogere (verkeers)veiligheid. Clustering van publiekstreckende functies kan de aantrekkingskracht van (deelgebieden van) Witte Paal versterken en een economische impuls geven aan het gebied.

Er zijn vier deelgebieden onderscheiden:

- Business/Midden- en kleinbedrijf
- Volumineuze detailhandel
- Leisure & pleasure
- Gezondheidsboulevard

De gebieden verschillen op functioneel en ruimtelijk gebied van elkaar. De afbakening is gebaseerd op de schouw van de locatie, het vigerende bestemmingsplan, de marktanalyse (toekomstige vraag en marktontwikkelingen), de gewenste richting vanuit ondernemers en de kansrijkheid van functies. De deelgebieden (zie ook visiekaart in hoofdstuk 3 van het afwegingskader) hebben hier en daar overlap.

Onder 2.4 van de notitie 'Afwegingskader en visiekaart' zijn de afwegingen voor nieuwe initiatieven per deelgebied in tabelvorm nader uitgewerkt.

### **Kanttekeningen**

De visie is tot stand gekomen in de periode vóór de corona crisis. De vraag kan ontstaan of dit van invloed zal zijn op de uitgangspunten in het vast te stellen beleid. We verwachten dat er door eventuele economische gevolgen van de corona crisis wellicht minder nieuwe aanvragen zullen komen op Witte Paal, we verwachten echter niet dat deze van invloed zijn op de inhoudelijke uitgangspunten. Bij economische tegenspoed is het des te belangrijker een goede profilering en positionering van het bedrijventerrein te hebben en dit ook als dusdanig uit te dragen naar ondernemers. Het is erg belangrijk feeling te houden met de situatie op Witte Paal zodat de gemeente weet wat er speelt en of er ontwikkelingen spelen die maken dat we beleid eventueel moeten aanpassen.

### **Maatschappelijk draagvlak**

Op verschillende momenten in het proces is er draagvlak gezocht bij ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden. Ook is de raad uitgenodigd om twee bijeenkomsten met ondernemers bij te wonen om zich een beeld te kunnen vormen van de belangen en vraagstukken die er spelen op het bedrijventerrein.

De volgende bijeenkomsten hebben plaatsgevonden:

- Klankbordgroep bijeenkomst inclusief schouw Witte Paal (21 mei 2019)
- Ontbijtsessie voor alle ondernemers en eigenaren op Witte Paal (4 september 2019)
- Tweede bijeenkomst met de klankbordgroep (29 oktober 2019)
- Netwerkbijeenkomst voor alle geïnteresseerde ondernemers in Schagen (28 november 2019)

De opbrengsten van deze bijeenkomsten vormen tezamen met de analyse van de uitgangssituatie de bouwstenen voor het afwegingskader en de visiekaart voor Witte Paal. In hoofdstuk 4 van de notitie 'Analyse uitgangssituatie Witte Paal' staat de opbrengst per bijeenkomst beschreven. De opbrengsten zijn ook middels verschillende nieuwsbrieven gecommuniceerd naar alle geïnteresseerden en op de website [www.schagen.nl/wittepaal](http://www.schagen.nl/wittepaal) gedeeld.

In de netwerkbijeenkomst van 28 november zijn de contouren van de toekomststrategie en het afwegingskader gepresenteerd aan de aanwezigen. Aanwezige ondernemers konden zich goed vinden in de gepresenteerde ontwikkelrichting. Ondernemers willen wel graag aandacht voor verschillende zaken in de openbare ruimte zoals de ontsluiting van het bedrijventerrein inclusief de verkeersveiligheid met name voor publieksfuncties, goede fietsverbindingen, en wandel- en voetpaden. Ook is voorgesteld periodiek een schouw op het bedrijventerrein te doen.

Alle input die geleverd is door ondernemers en eigenaren die niet zozeer over de functies op Witte Paal gaat maar over de openbare ruimte, de bouwhoogte, overlast, verkeersveiligheid, ontsluiting enz, zijn opgenomen in een kansenkaart voor Witte Paal. De kansenkaart geeft aan waar de kwaliteit

van Witte Paal richting de toekomst mee verhoogd kan worden (zie bijlage bij 'Afwegingskader en visiekaart Witte Paal'.)

### **Financiële consequenties**

De focus van dit project ligt op de functies op Witte Paal en hoe deze bijdragen een toekomstbestendige Witte Paal. Zoals hierboven beschreven is er veel 'bijvangst' opgehaald in de sessies met ondernemers. Deze opbrengst (verbeeld in de kanskaart), tezamen met de beschreven vervolgstappen in de bijlagen van 'Afwegingskader en visiekaart Witte Paal' moeten verder besproken en onderzocht worden alvorens de gemeente Schagen kan bepalen waar al dan niet stappen in gezet kunnen worden. Vervolgens zal er ook onderzocht moeten worden of en welke financiële consequenties een voorstel heeft. Indien er besloten wordt een onderdeel uit de kanskaart en de vervolgstappen op te pakken en dit heeft financiële consequenties, zal dit eerst voorgelegd worden aan het daarvoor verantwoordelijke orgaan (raad of college).

### **Communicatie van het besluit**

Het besluit zal op de website worden geplaatst. Tevens zal de klankbordgroep op de hoogte worden gesteld en zal er een nieuwsbrief worden verstuurd.

### **Realisatie van het besluit**

Na vaststelling van de 'Toekomststrategie Witte Paal – Afwegingskader en visiekaart' treedt het beleid direct in werking. Voor nieuwe aanvragen die niet passen binnen het bestemmingsplan kan er gebruik worden gemaakt van het afwegingskader om medewerking te verlenen. Ook in gesprekken met ondernemers kan het afwegingskader en de visiekaart worden gebruikt om ondernemers in de juiste richting te wijzen.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

- Notitie 'Toekomststrategie Witte Paal – Afwegingskader en visiekaart'
- Notitie 'Toekomststrategie Witte Paal – Analyse uitgangssituatie'