



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	23 augustus 2023
Datum vergadering	19 december 2023
Voorstel van	Swart
Team	Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vorbereidingskrediet Schagen Oost
Openbaar	Ja

Samenvatting

Het college hecht grote waarde aan het ontwikkelen van Schagen Oost tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig en duurzaam woonlandschap. De doorlooptijd van dit project is kort waarbij met alle partijen intern en extern snel geschakeld zal moeten worden om de vaststelling van de omgevingsvisie op tijd te laten plaatsvinden om de termijn van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten te kunnen verlengen. Dit is cruciaal om de gewenste ontwikkeling tot stand te brengen met betaalbare woningbouw. Voor het opstellen van een omgevingsvisie voor Schagen Oost op hoofdlijnen om een integrale gebiedsontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken, wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd.

Voorgesteld besluit

De directie besluit het volgende voor te leggen aan het college.

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. Een voorbereidingskrediet te verstrekken van € 550.000,- exclusief btw voor het opstellen van een omgevingsvisie Schagen Oost.

Aanleiding

De stad Schagen is volop in ontwikkeling; er is vraag naar veel 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, een keuze die goed aansluit bij afspraken die (o.a.) met de Provincie Noord-Holland zijn gemaakt in de Woondeal 2.0.

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 heeft in eerder contact over de ontwikkelwens in Schagen Oost aangegeven in 2024 een verkenningstraject te willen doorlopen om te onderzoeken of de begrenzing van het BPL moeten 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. Deze termijn is een fatale datum, waarbij als deze datum niet gehaald wordt grondspeculanten en marktpartijen weer vrij spel krijgen 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. 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.

Er is reeds op verschillende niveaus en in verschillende domeinen besluitvorming geweest over dit gebied:

- in de omgevingsvisie van de gemeente Schagen uit 2020 is opgenomen dat er aan de randen van de kern van de stad Schagen uitbreiding mogelijk is, zonder hierbij een specifieke locatie aan te duiden;

- door college en raad is in 2021 besloten om de Wet voorkeursrecht te vestigen op het plangebied op basis van een concept ontwikkelvisie van de Stad Schagen;
- in de medio 2023 ter inzage gelegde (nog niet vastgestelde) ontwikkelvisie van de stad Schagen is de Schagen Oost opgenomen als ontwikkellocatie, echter nog wel formeel buiten het werkingsgebied gehouden. Juridisch is geadviseerd om het onderdeel Schagen Oost in deze visie uit te breiden. Deze visie zal dan als 'Omgevingsvisie Stad Schagen' opnieuw ter inzage worden gelegd in het kader van de nieuwe omgevingswet. Hiermee wordt een integraal plan voor de gehele stad Schagen gepresenteerd. Het doel voor Schagen oost is daarbij om binnen de kaders van de Wet Voorkeursrecht, de Wvg status op het gebied te verlengen.

Om Schagen Oost te ontwikkelen is het nodig om de plannen ook daadwerkelijk vorm te geven en een specifieke omgevingsvisie voor Schagen Oost vast te stellen, dit zal een visie op hoofdlijnen zijn. Met de vaststelling van een omgevingsvisie door de gemeenteraad wordt de vestiging van de Wvg verlengd, waarmee wordt voorkomen dat grondspeculanten positie kunnen verkrijgen in het gebied. Deze verloopt per september 2024. Naast een omgevingsvisie wenst de gemeente met de Provincie afspraken te maken over de (ruimtelijke) voorwaarden waaronder de Provincie de begrenzing van het bijzonder Provinciaal Landschap wil aanpassen, dan wel de status geen belemmering meer vormt voor de beoogde ontwikkeling.

De termijn waarbinnen de omgevingsvisie moet worden opgesteld en vastgesteld is zeer krap, het inhoudelijke deel zal in februari 2024 gereed moeten zijn (incl. participatie) om tot september 2024 de besluitvorming incl. de ter inzagelegging vorm te kunnen geven en daarmee de deadline van het verlopen van de Wvg september 2024 te halen. Gekoerst wordt op vaststelling in juli 2024. Uitstel van de deadline in september 2024 is niet mogelijk. Hierbij zal in zeer nauwe samenwerking tussen het projectteam, directie, bestuur en gemeenteraad moeten worden opgetrokken.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van een omgevingsvisie voor Schagen Oost en belemmeringen aan te pakken die momenteel aanwezig zijn voor de ontwikkeling van Schagen Oost. Het instemmen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet dient om de gebiedsontwikkeling grondig te kunnen voorbereiden en tijdig te kunnen uitvoeren. Met als uiteindelijke doel het realiseren van Schagen Oost tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig en duurzaam woonlandschap.

Via de raadsinformatie memo verstuurd op 17 oktober 2023 hebben we u geïnformeerd over het op te starten planproces van Schagen oost. Hierbij is tevens de projectopdracht als bijlage toegevoegd.

Kaders

- Coalitieakkoord gemeente Schagen (2022 – 2026) 'Doorbouwen op een gezond fundament';
 - hierin is de ontwikkeling van Schagen Oost als nieuwe wijk opgenomen;
- Omgevingsvisie gemeente Schagen;
 - in 2020 is de omgevingsvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Hierin is voor de stad Schagen voorzien in uitbreiding aan de randen van de kern, maar wordt nog geen expliciete locaties genoemd waar deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden.
- De Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen, waarin zeven ontwikkelgebieden mede richting geven aan de ontwikkelrichting voor de stad Schagen. De Ontwikkelvisie stelt Schagen Oost voor als één van de zeven ontwikkelgebieden waarin woningbouw wordt mogelijk gemaakt. De Ontwikkelvisie 2040 heeft medio 2023 ter inzage gelegen met de status van structuurvisie (deze valt nog onder het huidige wetgevingsregime). Bij de ter inzage legging is Schagen oost formeel buiten het werkingsgebied gelaten van de ontwikkelvisie. In het kader van deze projectopdracht wordt voorgesteld om de Ontwikkelvisie van de Stad Schagen waar het om Schagen Oost gaat nog specifiek aan te vullen en dan in zijn geheel nogmaals ter inzage te leggen.
- De concept Ontwikkelvisie 2040 heeft in 2021 gefungeerd als:
 - basis voor het eerste deel van het verkenningstraject met de provincie naar de mogelijkheden voor een gebiedsontwikkeling in Schagen Oost;
 - grondslag voor het vestigen van een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) op gronden van Schagen Oost (collegebesluit dd. 24 juni 2021, raadsbesluit, dd. 21 september 2021);
 - Raadsbesluit van gemeente Schagen om het voorkeursrecht (WVG) op Schagen Oost te vestigen voor een duur van 3 jaar (dd. 21 september 2021);
- Het besluit van Provincie Noord-Holland om in 2024 een Verkenningstraject te starten voor de stad Schagen in relatie tot het Bijzonder Provinciaal Landschap (bevestigd in brief GS dd. 20 mei 2022);
- De gesloten woondeal 2.0 met de Provincie Noord-Holland waarin Schagen Oost is opgenomen.

Argumenten

1.1 Het opstellen van een omgevingsvisie Schagen Oost op hoofdlijnen maakt het ontwikkelen van Schagen Oost tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig en duurzaam woonlandschap mogelijk.

In het kader van projectmatig werken hoort er een projectopdracht te worden gemaakt die onderbouwd wat de resultaten en activiteiten zijn die in het kader van het project worden vormgegeven.

Er is sterke behoefte aan de ontwikkeling van Schagen Oost tot een nieuw kwalitatief hoogwaardig en duurzaam woonlandschap. Een omgevingsvisie Schagen Oost geeft een eerste handvat voor het ontwikkelen van Schagen Oost tot een nieuw woonlandschap en zorgt voor een verlenging van het voorkeursrecht van de gemeente (WVg) van drie jaar.

1.2 Voor het opstellen van de omgevingsvisie Schagen Oost op hoofdlijnen incl. alle bijbehorende activiteiten en producten is een voorbereidingskrediet nodig.

Deze is geraamd op € 550.000,- excl. btw.

Door het college is geheimhouding opgelegd op bijlage 1 bij besluit van 17/10/2023, op basis van artikel 87, Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet Open Overheid.

Kanttekeningen en alternatieven

1. Kanttekeningen

De termijn voor het vaststellen van de omgevingsvisie in september 2024 is een fatale datum, waarbij als deze datum niet gehaald wordt grondspeculanten en marktpartijen weer vrij spel krijgen 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. Dat betekent dat er veel werk verzet moet worden in een korte periode. Daarbij wordt nu wel door de gemeente een investering gedaan in het gebied waarvan niet zeker is dat deze ook leidt tot de ontwikkeling van het gebied. Met de Provincie moet nog overeenstemming worden bereikt en de haalbaarheid van het plan zal ook moeten worden aangetoond. Het college is van mening dat met voorliggend voorstel een te overzien risico wordt genomen. Na vaststelling van de omgevingsvisie zal bij de volgende fase van het project (het opstellen van een omgevingsplan) weer opnieuw aan de raad een voorbereidingskrediet worden aangevraagd en de bijbehorende activiteiten, kansen en risico's in beeld worden gebracht.

2. Alternatieven

2.1 Een alternatief zou zijn de WVG niet te verlengen en de volledige regie over het gebied kwijt te raken. Hiermee komen de doelstellingen van het project Schagen Oost (waaronder betaalbare woningen en ruimtelijke kwaliteit) direct in het geding. Dit is daarom geen goed of gewenst alternatief.

3. Risico inventarisatie

Voor Schagen Oost is tijdens de Project Start Up (dd. mei 2023) een eerste risico-inventarisatie uitgevoerd, welke is uitgewerkt naar een eerste risicomatrix. Deze wordt tijdens de looptijd van het project bijgehouden en geactualiseerd om opkomende risico's te beheersen. In de projectopdracht is te lezen wat de grootste risico's zijn en hoe deze worden beheerst.

Naast de inhoudelijke risico's is de krappe planning het grootste risico. Idealiter is een jaar extra nodig om dit traject te doorlopen. Hier is nauwe afstemming tussen het projectteam, de directie, bestuur en gemeenteraad noodzakelijk.

Financiële aspecten

De geraamde, benodigde investering bestaat uit externe kosten (project of software) en kosten van inhuur voor interne specialistische capaciteit. Dit project verlangt een ambtelijke inzet van ca. 6.000 uren (gedurende de looptijd van deze fase t/m september 2024), waarvan inhuur op projectbasis vanuit het voorbereidingskrediet wordt gefinancierd. Aldus ontstaat het volgende kostenoverzicht:

Totaal: € 550.000,- excl btw voor inzet ambtelijke (inhuur) capaciteit en inzet externe bureaus

Deze kosten kunnen op basis van artikel 34 onderdeel b BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa en worden daarmee voorzien als op te nemen in de te openen grondexploitatie Schagen Oost. De gemaakte kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd worden onder de immateriële vaste activa. Indien de gebiedsontwikkeling Schagen Oost geen doorgang vindt binnen 5 jaar, zullen de gemaakte kosten worden afgeboekt, ten laste van de reserve grondexploitaties.

Communicatie

In samenwerking met Communicatie wordt een communicatieplan opgesteld voor het project. Expliciet en belangrijk onderdeel van dit plan is de participatie van in- en omwonenden. Tevens is er een formele periode van ter inzagelegging. Deze inzagelegging is voorzien in het voorjaar van 2024.

Uitvoering en evaluatie

Met de vaststelling van de projectopdracht 'Schagen Oost' begint de definitiefase (deel 1) voor Schagen Oost. Deze fase zal tot september 2024 duren. Verder wordt het project periodiek geëvalueerd aan de hand van voortgangsrapportages en voortgangsoverleggen.

Tabel 1: Fasering project Schagen Oost

Definitiefase (deel 1)	September
------------------------	-----------

Omgevingsvisie Schagen Oost Ruimtelijk Programma van Eisen Volkshuisvestingsplan Schagen Aankoopstrategieplan	2024
Definitiefase (deel 2) (o.a. omgevingsplan)	medio 2027
Ontwerpfase	Nfb
Vorbereidingsfase	Nfb
Realisatiefase	Nfb
Nazorgfase	Nfb

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. 20220519 Brief provincie NH verkenningentraject stad Schagen.pdf
2. 093a Raadsinformatiememo Projectopdracht opstarten omgevingsvisie Schagen Oost.pdf
3. 093b bijlage Projectopdracht Schagen Oost.pdf
4. 092 Raadsinformatiememo afstemming Schagen Oost en Ontwikkelvisie 2040.pdf
5. Motie VVD Schagen woningen Schagen Oost.pdf
6. Getekend RB Voorbereidingskrediet Schagen Oost.pdf
7. Verworpen Motie VVD Schagen woningen Schagen Oost 19 dec 23.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vorbereidingskrediet Schagen Oost

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van directie d.d. 23 augustus 2023

besluit

1. Een voorbereidingskrediet te verstrekken van € 550.000,- exclusief btw voor het opstellen van een omgevingsvisie Schagen Oost.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,