RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	128033
Soort voorstel:	Raadsvoorstel
Raadsvergadering:	9 juli 2024
Portefeuillehouder:	**S. Kruijer**
Status:	Openbaar

Onderwerp: Vaststellen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040

Samenvatting

De ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ moet worden vastgesteld om daarmee als uitwerking van de omgevingsvisie van de gemeente Schagen richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad Schagen. De ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ is een herijkte versie van de ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’ die medio 2023 ter inzage lag. De gemeente wil richting kunnen geven aan woningbouw initiatieven, aan binnenstedelijke ontwikkeling, de ontwikkeling van Schagen-Oost en aan het prettige leefklimaat in de stad. Daarom is een integrale visie opgesteld die nadere uitwerking geeft aan de speerpunten en waarden die centraal staan in Schagen. De ontwerp ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ lag in maart/april 2024 ter inzage waarmee de vaststellingsprocedure is gestart. Na deze ter inzage legging heeft het college ambtshalve wijzigingen en aanpassingen voortkomend uit de zienswijzen doorgevoerd.

Voorgesteld besluit

1. De ‘Nota van zienswijzen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen.
2. De ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ zoals opgenomen in bijlage 2, met in achtneming van de ‘Nota van wijzigingen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ zoals opgenomen in bijlage 3, vast te stellen.

Inleiding

De ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ moet worden vastgesteld om daarmee als uitwerking van de Omgevingsvisie van de gemeente Schagen richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad Schagen. De gemeente wil richting kunnen geven aan woningbouw initiatieven, aan binnenstedelijke ontwikkeling, de ontwikkeling van Schagen-Oost.

De voorloper hiervan, de ontwerp ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’, lag afgelopen zomer in ontwerp ter inzage. Hier zijn 14 zienswijzen op ontvangen. Het gebied Schagen-Oost stond in de ontwikkelvisie wel benoemd maar maakte formeel geen onderdeel uit van het werkingsgebied. Hiervoor was gekozen omdat er gelijktijdig een nadere uitwerking van

Schagen-Oost werd gemaakt. Bij de vaststelling van de projectopdracht voor het participatief opstellen van de Omgevingsvisie Schagen-Oost heeft het college besloten om de omgevingsvisie Schagen-Oost niet langer als een los product te zien. In plaats daarvan wordt dit volwaardig onderdeel van de ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’. Ook is waar nodig de visie geactualiseerd en zijn de zienswijzen die tijdens de ter inzagelegging van de ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’ in 2023 zijn opgehaald hierin verwerkt, dan wel beantwoord in de ‘nota van zienswijzen Ontwikkelvisie Stad Schagen’ die op 5 maart 2024 is vastgesteld door het college (opgenomen in bijlage 4).

Zo is in de ontwerp ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ bijvoorbeeld ook het hoofdstuk Muggenburg-Zuid geactualiseerd in lijn met het ontwerp bestemmingsplan die eind december 2023 door het college akkoord is bevonden voor ter inzage legging. Samen met Schagen-Oost (1100-1500 woningen) verzorgt Muggenburg-Zuid (circa 726 woningen) de grootste groei op het gebied van woningbouw in de stad Schagen.

De ontwerp ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ die ter inzage heeft gelegen van 14 maart tot 24 april 2024 was hier het resultaat van. Omdat deze herijkte ontwikkelvisie na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt vastgesteld, is deze hernoemd naar ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’.

Tijdens de ter inzage legging van de herijkte ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ zijn opnieuw zienswijzen opgehaald. In totaal zijn er 15 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn verwerkt in de ‘nota van zienswijzen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ (opgenomen in bijlage 1).

Met de vaststelling van de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ wordt een integrale visie voor de stad vastgesteld. Met de vaststelling van de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ wordt ook het voorkeursrecht, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), op de gronden van Schagen-Oost verlengd. Het huidig gevestigde voorkeursrecht verloopt medio september, waarbij de gemeenteraadvergadering van 9 juli as. de laatste reguliere gemeenteraadsvergadering is om te komen tot een tijdige verlenging van de Wvg.

Kaders
• Omgevingsvisie gemeente Schagen;
• Het ontwerp ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’, waarin zeven ontwikkelgebieden mede richting geven aan de ontwikkelrichting voor de stad Schagen.

- De ontwikkelvisie 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. Bij de vaststelling van de projectopdracht voor het participatief opstellen van de Omgevingsvisie Schagen-Oost is door het college besloten om de omgevingsvisie Schagen Oost volwaardig onderdeel van de ontwikkelvisie van de Stad Schagen te maken.

• De concept ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’ heeft in 2021 gefungeerd als:

- Basis voor het eerste deel van het verkenningentraject 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 Verkenningentraject 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.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is het vaststellen van de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ om als gemeente richting te kunnen geven aan de woningbouw initiatieven, aan binnenstedelijke ontwikkeling en aan het prettige leefklimaat in de stad. Door het vaststellen van de omgevingsvisie wordt de vaststellingsprocedure van de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ voltooid. Met de vaststelling van de visie zal het voorkeursrecht op basis van de Wvg op de gronden in Schagen-Oost worden verlengd. De vastgestelde visie vormt tevens de basis voor diverse nadere uitwerkingen waaronder de uitgewerkte centrumvisie en een nadere visie op de toekomst van verkeer in de stad Schagen.

Argumenten

1.1 Op deze wijze worden de indieners van de zienswijzen op de ontwerp ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ geïnformeerd over wat er met hun zienswijze gedaan is.

Op het ontwerp ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ zijn tijdens de ter inzagelegging van 14 maart tot 24 april 15 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn meegenomen in de nieuwe versie van de visie. In een aparte memo worden de indieners van de zienswijzen op de hoogte gesteld of en hoe hun zienswijze heeft geleid tot aanpassingen.

2.1 De ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ geeft een handvat voor de uitvoering van verschillende projecten en visies.

Een ruimtelijke doorvertaling is gewenst om voor de komende jaren richting te geven aan de ontwikkeling in de stad, om de juiste accenten en projecten op de juiste locaties te kunnen initiëren en om hierover integraal af te wegen welke ontwikkelrichting de stad zal doormaken. Dit betreft niet alleen concrete projecten maar ook uitgewerkte visies voor het centrum en verkeer.

2.2 De vaststelling van de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ zorgt ervoor dat het reeds gevestigde voorkeursrecht op basis van de Wvg op de gronden in Schagen-Oost verlengd wordt.

Met de beoogde vaststelling van de Omgevingsvisie Stad Schagen 2040 door de gemeenteraad in juli 2024 wordt de vestiging van het voorskeursrecht verlengd, waarmee

wordt voorkomen dat grondspeculanten positie kunnen verkrijgen in het gebied. Hiermee behoudt de gemeente Schagen een belangrijk sturingselement bij de ontwikkeling van dit gebied om de doelstelling van Schagen-Oost te bewerkstelligen.

Op grond van artikel 9 van de Wvg*, geldend ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht, vervalt een aanwijzing voorkeursrecht zoals door de raad genomen is op 21 september 2021 drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 4.2 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingsrecht is de grondslag voor een voorkeursrecht dat is gevestigd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, een van de grondslagen die in de Omgevingswet zijn opgenomen. In dit geval is het voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 5 van de Wvg met een zogenoemd zelfstandig besluit. Het voorkeursrecht is per 1 januari 2024 conform het overgangsrecht gebaseerd op een zelfstandige voorkeursbeschikking als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet. De geldigheidsduur is in artikel 9.4 Omgevingswet geregeld en is gelijk aan de drie jaar die gold onder het oude recht. Door binnen de termijn van 3 jaar een nieuwe grondslag, te weten de omgevingsvisie, voor het voorkeursrecht vast te stellen is het voorkeursrecht van rechtswege verlengd. In dit geval is door de vaststelling van de omgevingsvisie het voorkeursrecht verlengd met ingang van de datum van vaststelling van de omgevingsvisie. Er hoeft daarvoor geen separaat verlengingsbesluit genomen te worden.

*Op basis van het gevestigde voorkeursrecht moeten eigenaren in het gebied bij voorgenomen verkoop van grond en/of opstallen deze eerst aan de gemeente aanbieden. Hiermee houdt de gemeente de mogelijkheden tot actieve grondverwerving in eigen hand en wordt voorkomen dat grondspeculanten positie kunnen verkrijgen in het gebied. De verlenging van het voorkeursrecht op basis van de Omgevingsvisie Stad Schagen 2040 is voor 3 jaar. Binnen die termijn moet een omgevingsplan zijn vastgesteld.

2.3 De ‘Nota van wijzigingen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ beschrijft welke wijzigingen er na de ter inzagelegging zijn doorgevoerd.

Hierdoor is gemakkelijk terug te vinden welke wijzigingen zijn doorgevoerd na de ter inzage legging en wat de reden hiervoor is geweest. Ter verheldering is ook de zienswijze nota van de vorige ter inzage legging bijgevoegd die al tot eerdere aanpassingen heeft geleid.

2.4 Bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040 zijn diverse momenten geweest waarop de participatie en informatie hierover heeft plaatsgevonden. Dit is deels nog in corona-tijd geweest met digitale bijeenkomsten. Tevens heeft de voorganger van de Omgevingsvisie (de ontwikkelvisie) medio 2023 reeds ter inzage gelegen. De nota van zienswijze is hier begin maart jl. met uw gemeenteraad gedeeld, en is opnieuw opgenomen in bijlage 4.

Schagen-Oost was formeel geen onderdeel van de eerste ter inzage legging. Voor Schagen-Oost zijn sinds de vaststelling van het Plan Van Aanpak in het college in oktober 2023 een tweetal participatie momenten georganiseerd op 6 december 2023 en 30 januari 2024. Hiervan zijn de verslagen begin maart met de gemeenteraad gedeeld. Overwegend is er door de belanghebbende positief gereageerd op de plannen van Schagen-Oost, waarbij met

name de ruimtelijke inpassing met daarbij het creëren van meerdere groene zones die ook ten goede komen aan de Stad Schagen zelf (park, ecologische zone en waterberging) in combinatie met de twee grotere woonvelden tot positieve reacties hebben geleid. Daarnaast heeft er met veel partijen afstemming plaatsgevonden waaronder het Hoogheemraadschap, de gemeente Hollands Kroon, de dorpsraden van Haringhuizen en Barsingerhorn en in- en omwonenden. Hier wordt door diverse partijen waardering voor het plan uitgesproken. Wel zien we dat daar waar er directe / persoonlijke belangen in het geding komen er steeds kritischer gekeken wordt naar de planvorming. De in- en omwonenden die nu nog uitzicht hebben over het landschap worden straks geconfronteerd met woningbouw. Alle inwoners zijn geïnformeerd en – waar gewenst – is er persoonlijk gesproken met deze inwoners. Hierbij zijn er in de plannen diverse ‘zones’ gecreëerd waarmee afstand is bewaard tot de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld bij de Nes) dan wel een parkzone tussen de bestaande bebouwing aan de Vaart en de Wetering. Hierbij heeft de gemeente zijn niet alle wensen kunnen inwilligen, omdat er simpelweg een woningbouwopgave ligt en die ruimtelijk ingepast moet worden. In deze gevallen moet het algemeen belang boven het individueel belang worden gewogen. Wel wil het college blijvend met de inwonenden in gesprek blijven om te komen tot de beste inpassing. Daar waar noodzakelijk zal er een schadeloosstelling worden toegepast.

2.5 In aanvulling op de ‘Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040’ wordt in de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ veel aandacht besteed aan de inpassing van minimaal 1.100 woningen in een woonlandschap in Schagen-Oost waarbij de bestaande functies (zoveel als mogelijk) worden gecombineerd met wonen, recreëren, groen, ecologie en duurzame landbouw.

Met de Provincie zal in 2024 het gesprek worden aangegaan in het kader van de status Bijzonder Provinciaal Landschap, in lijn met het in 2022 uitgevoerde verkenningentraject en de daaruit volgende briefwisseling tussen Provincie en Gemeente Schagen. De Provincie is tevens aan het kijken in welke mate er in heel Noord-Holland om moet worden gegaan met de woningbouwopgave versus Bijzonder Provinciaal Landschap.

2.6 Bij de planvorming is ook gekeken naar de mogelijkheid om in Schagen-Oost in plaats van 1.100 woningen, 1.500 woningen te realiseren.

Het college van B&W heeft in oktober 2023 de opdracht gegeven om 1.100 woningen in Schagen-Oost op te nemen, maar heeft ook een zoekopdracht gegeven om te kijken of de realisatie van 1.500 woningen zouden passen mocht de toekomstige vraag naar woningbouw dat behoeven. Dit kan worden gerealiseerd door meer woningen per hectare in het plan te implementeren of de randen op te zoeken in de vlekken waar gebouwd gaat worden. Of en hoe hiermee de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt behaald is nog een te beantwoorden vraag die in een volgende planfase zal worden beantwoord.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatieven

1.1 / 2.1 Het alternatief is om de ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ met de bijbehorende

'Nota van zienswijzen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040' niet vast te stellen en daardoor geen actief ruimtelijk beleid te voeren.

- Daarmee zou de gemeente haar doelstellingen voor de stad minder kunnen sturen en ontbreekt het afwegingskader op visieniveau om initiatieven van derden te kunnen beoordelen. Dit is een onwenselijke situatie.
- Met het niet vaststellen van de omgevingsvisie wordt het gevestigde voorkeursrecht op basis van de Wvg op de gronden van Schagen-Oost niet verlengd en raakt de gemeente de directe regie over het gebied kwijt. In dat scenario 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. Dit is daarom geen goed of gewenst alternatief.

1.2 / 2.2 Het alternatief is een latere vaststelling van de 'Omgevingsvisie Stad Schagen 2040' wegens de mogelijke wens om sommige zaken verder uit te werken.

- Hiermee wordt het gevestigde voorkeursrecht op basis van de Wvg op de gronden van Schagen-Oost niet tijdig verlengd en raakt de gemeente de directe regie over het gebied kwijt. In dat scenario 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. Dit is daarom geen goed of gewenst alternatief.
- Voor alle projecten die genoemd zijn in de visie volgen nadere uitwerkingen in deelvisies, stedenbouwkundige plannen / Programma's van eisen en / of omgevingsplannen. Hierbij kan ook nog gestuurd worden op eventuele aanpassingen in de uitgangspunten.

Kanttekeningen

2.1 Met het vaststellen van deze omgevingsvisie wordt ook duidelijk dat er aanvullende visies / beleid nodig zijn op onderwerpen:

- Mobiliteit: een verkeersstudie en visie n.a.v. de gevolgen van intensiveren van woningvoorraad in de stad Schagen.
- Werken/winkels/voorzieningen: een centrumvisie, een onderzoek en visie op ondersteunende winkels in de nieuwbouwwijken aan de randen van de stad en een onderzoek en visie op de bedrijventerreinen van de stad Schagen in relatie tot de ontwikkelingen in de stad.

2.2 Met het verlengen van de Wet Voorkeursrecht gemeenten neemt de gemeente een bewuste stap in het actief zijn op de grondmarkt. Hierbij hoort ook het investeren in grond.

Financiële aspecten

Gestreefd wordt naar een financieel sluitende exploitatie voor de verschillende projecten. Een eerste globale toetsing hierop heeft reeds plaatsgevonden. U wordt op projectniveau op

de hoogte gehouden en waar van toepassing zal een stedenbouwkundigplan met grondexploitatie aan de gemeenteraad worden voorgelegd dan wel in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan de financiële haalbaarheid worden aangetoond.

Communicatie

De vastgestelde ‘Omgevingsvisie Stad Schagen’ wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd waarna de pers wordt geïnformeerd over de vaststelling. Daarnaast zal in overleg met de communicatieadviseur worden gewerkt aan een redactioneel artikel om de visie goed voor het voetlicht te brengen. De projectpagina's op de gemeentelijke website zullen op basis van het besluit worden bijgewerkt.

Tot slot zullen de indieners van de zienswijzen op de ontwerp ‘Omgevingsvisie Stad Schagen 2040’ op de hoogte worden gebracht van de beantwoording van hun zienswijze.

Uitvoering en evaluatie

Na de vaststelling zal er aan de hand van de visie worden gestuurd op de projecten in de stad Schagen. Een aantal projecten zoals Schagen-Oost lopen reeds. U wordt op projectniveau van de voortgang op de hoogte gehouden. Daarnaast volgen er nog deelvisies zoals de centrumvisie en de visie op verkeer. U wordt per deelvisie op de hoogte gehouden.

Bijlagen

RB Omgevingsvisie Stad Schagen 2040
Bijlage 1_Nota van zienswijzen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040
Bijlage 1b_ Geheim_Indieners zienswijzen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040
Bijlage 2_Omgevingsvisie Stad Schagen 2040
Bijlage 3_Nota van wijzigingen Omgevingsvisie Stad Schagen 2040
Bijlage 4_ Nota van zienswijzen Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040
Bijlage 4b_ Geheim_Indieners zienswijzen Ontwikkelvisie Stad Schagen 2040