

Bijlage 2: Afweging woningbouw Schagen Oost

Bij GS Nota Start verkenningentraject woningbouw Schagen Oost 2025, d.d. 1 april 2025
(2386822/2386823)

Achtergrond afsprakenbrief 2022

In 2021–2022 is een verkenningentraject doorlopen met de gemeente Schagen en provincie Noord-Holland in het kader van de Concept-ontwikkelvisie Stad Schagen 2040. Onderdeel van dit traject was via een faserings- en investeringsstrategie duidelijk te maken hoe de verschillende woningbouwlocaties in Schagen uitvoerbaar waren en geprioriteerd zouden moeten worden.

Onderdeel van dit traject was inzichtelijk maken of er op dat moment aanleiding was om het BL aan te passen ten behoeve van woningbouw. GS heeft in 2022 op basis van dit traject via een brief aan de gemeente geconcludeerd dat er op dat moment nog onvoldoende aanleiding was het BL bij Schagen Oost aan te passen. Wel is woningbouw bij Schagen Oost door GS benoemd als 'een reële en financieel haalbare optie, welke in de toekomst moet worden opengehouden'.

Er is door GS in de brief 'Intenties en afspraken woningbouwversnelling en verkenningentraject BPL stad Schagen', d.d. 19 mei 2022 afgesproken elke collegeperiode van de gemeente Schagen, te beginnen in 2024, opnieuw een afweging te maken of er opnieuw aanleiding is om de aanpassing van Beschermd Landschap (BL) ten behoeve van de woningbouwopgave te verkennen. Afgesproken is dit te doen:

1. Op basis van toegenomen behoefte vanuit de woningmarktontwikkelingen.
2. Op basis van de voortgang van de binnenstedelijke locaties en/of het wegvallen daarvan.

Het vervolg van dit document gaat in op deze afweging.

Toelichting bij de afweging 2025

1: Woondeals Noord-Holland

Kort na de afsprakenbrief van GS in 2022 zijn Woondeals opgesteld tussen Rijk, provincies en gemeenten. De woningbouwopgave uit de Woondeals geldt voor de periode 2022 t/m 2030 en komt neer op het realiseren van 191.000 woningen in Noord-Holland. Op basis van het aantal woningen dat in de periode 2022 t/m 2024 is opgeleverd, komt de resterende woningbouwopgave voor de periode 2025 t/m 2030 neer op het realiseren van 140.000 woningen in Noord-Holland.

In het laatste kwartaal van 2024 is de voortgang van de woningbouwproductie in Noord-Holland onderzocht in relatie tot de afspraken in de twee Woondeals voor de provincie. Op basis van de gesprekken die met gemeenten zijn gevoerd ('reality check'¹) is te concluderen dat het aantal gerealiseerde woningen t/m 2030 met de huidige manier van werken lager gaat uitvallen dan gemeenten nu zelf hebben aangegeven. In plaats van de benodigde 140.000 woningen tot en met 2030 is onze inschatting, mede op basis van het huidige bouwtempo, op dit moment circa 120.000 woningen. Dit komt onder meer omdat provinciebreed grote plannen en/of projecten moeilijk(er) tot ontwikkeling en realisatie komen en/of nog niet haalbaar zijn. Dit betekent dat we

¹ zie ook Brief Commissie Ruimte 'stand woningbouw', GS vergadering 30-01-2025

nog sterker moeten inzetten om de bestaande plannen t/m 2030 sneller te (laten) ontwikkelen en realiseren en een deel van de plannen voor na 2030 ruim naar voren gehaald moet worden.

Gemeente Schagen heeft op basis van de Woondealafspraken een opgave voor het realiseren van 4.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030. In de periode 2022 t/m 2024 heeft de gemeente ca. 1.100 woningen gerealiseerd². De woningbouwopgave voor de periode 2025–2030 komt neer op het realiseren van 2.900 woningen. De gemeente beschikt over een plancapaciteit voor 2.500 nieuwbouwwoningen (dit is exclusief locatie ‘Schagen Oost’). De ontwikkeling van de locatie ‘Schagen Oost’ (ca. 1.100 woningen) is nodig om het afgesproken aantal woningen in gemeente Schagen op basis van de Woondeal te kunnen realiseren in de periode 2024 t/m 2030 en draagt bij aan ons ‘130% plannen–doel’ om planuitval in andere gemeenten in Noord–Holland op te vangen.

2: Voortgang binnenstedelijke locaties

Onderdeel van onze afspraak met gemeente Schagen uit 2022 was dat de gemeente eerst de binnenstedelijke woningbouwlocaties tot ontwikkeling zou brengen. Alle potentiële locaties van enige omvang zijn bij de verkenning in 2021/2022 in beeld gebracht en zijn te vinden in onderstaande tabel. Wij concluderen dat gemeente Schagen inmiddels op deze binnenstedelijke woningbouwlocaties voor ‘harde plannen’ heeft gezorgd. Met name de grootste locaties Muggenburg Zuid en Muggenburg Eiland (naast het NS–station) hebben inmiddels een vastgesteld bestemmingsplan en/of zijn al in uitvoering. Bij de andere locaties in Schagen is de woningbouwontwikkeling minder ‘stuurbaar’ en afhankelijk van particuliere initiatieven.

	Gerealiseerd	in aanbouw	BP	Planvorming	Kans gering	Stand van zaken
Muggenburg zuid			730			Bestemmingsplan is eind september '24 vastgesteld, start bouw in 2025
Muggenburg Eiland	44	123	50	50		Overgrote deel in aanbouw / bestemmingsplan vastgesteld. De resterende 50 kunnen wellicht bij de Spantahal worden ontwikkeld.
Lagedijk				125		Gesprekken met vastgoedeigenaar worden gevoerd. Ontwikkeling op middellange termijn
Molenstraat				20		1e verkenning uitgevoerd. Stond al op lijst van PNH op lange termijn
Action					100	Nieuwe centrumontwikkelingen zijn gaande (zie presentatie 17 sept 2024)
Witte Paal	10			140		De eerste tien woningen zijn gerealiseerd. Andere ontwikkelingen afhankelijk van initiatief eigenaren (uitnodigingsplanologie, middellange / lange termijn)
	54	123	780	335	100	1392
		69%		24%	7%	100%

We **concluderen** dat gemeente Schagen de binnenstedelijke woningbouwlocaties heeft ontwikkeld van ‘zachte’ in ‘harde’ plannen waarvan een deel is of momenteel wordt gerealiseerd. De ontwikkeling van de locatie ‘Schagen Oost’ is nodig om het afgesproken aantal woningen in gemeente Schagen op basis van de Woondeal te kunnen realiseren in de periode 2024 t/m 2030 en draagt bij aan ons ‘130% plannen–doel’ om planuitval in Noord–Holland op te vangen in relatie tot de totale opgave.

We **stellen voor** in lijn met de afspraak uit 2022 samen met de gemeente Schagen te verkennen op welke wijze woningbouw op locatie Schagen Oost kan worden ingepast, daarbij zoveel mogelijk rekening houdend met zoveel mogelijk tot behoud en waar mogelijk versterking van de kernkwaliteiten van het landschap de kernkwaliteiten van het bestaande landschap.

Advies vervolgproces i.r.t. woningbouwontwikkelingen BL

Schagen Oost betreft een ontwikkeling van ca. 1.100 woningen in BL. Het college wil woningbouwlocaties van meer dan 25 woningen binnen het BL in bijzondere gevallen mogelijk

² Bron CBS

maken door middel van maatwerk onder aanvullende voorwaarden, wanneer dit bijdraagt aan de leefbaarheid, vitaliteit en de voorzieningen van de kern of het dorpslint waaraan gebouwd wordt.

Schagen Oost valt in beginsel niet onder de uitgangspunten van de maatwerkaanpak, omdat er al afspraken zijn gemaakt³⁴ tussen de GS en de gemeente over de nut/noodzaak van het verkennen van de mogelijkheden bij Schagen Oost op grond van de woningbouwopgave. Om deze reden is de motivering voor Schagen Oost anders dan de motivering voor maatwerklocaties zoals opgenomen in de door GS vastgestelde richtlijn.

Naast woningbouw gaan de plannen over:

- Mobiliteit: verminderen van regionale vervoersbewegingen door optimaal gebruik te maken van woningbouw nabij een OV-knooppunt,
- Versterken van het landschap, waaronder de aanpak van het vergroenen van de stadsranden.
- Toevoegen van water i.h.k.v regionale waterberging en klimaatadaptatie.
- Plannen voor het toevoegen van bos en natuurlijke bufferzones.

We maken omwille van de zorgvuldigheid van een integrale afweging wel gebruik van de maatwerk-aanpak⁵, zoals op 11 maart is vastgesteld door GS. Doel is samen met gemeente Schagen te verkennen *hoe Schagen Oost ontwikkeld kan worden als een gemengd, duurzaam en toekomstbestendig gebied waarin wonen en leven samenkomen dusdanig dat de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk versterkt*. De belangrijkste thema's die hierbij verdiept moeten worden zijn:

- Koppeling en inpassing van ruimtelijke (beleids)opgaven.
- Mobiliteit: hoe kan het gebied het nabijgelegen OV-knooppunt zo optimaal mogelijk benutten en kan een zo duurzaam mogelijk mobiliteitsprofiel worden bereikt?
- Ontwerpopgave: verkenning van de landschappelijke inpassing van de kernkwaliteiten van het BL. Hier zijn door de gemeente Schagen al aanzetten voor gedaan.
- Ontwikkelstrategie: afspraken over planning en uitvoering gewenste opgaven, passend bij de wens tot versnelling van de woningbouw.

³ Verzoek PS bij vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 een verkenningstraject uit te voeren i.r.t. heroverweging BPL bij kernen die volledig waren omsloten door BL én een OV-knooppunt zijn (Nota van Beantwoording bij Omgevingsverordening NH2020 (1.5))

⁴ De met Schagen opgestelde Faserings- en Investeringsstrategie en daaruit volgende afspraak van GS (GS Brief mei 2022) over een heroverweging van Schagen Oost o.b.v. de woningbouwbehoefte.

⁵ Volledigheidshalve: er is bij Schagen Oost géén sprake van weidevogelkerngebied.