

RAADSVOORSTEL



DATUM	27 mei 2024
DOCUMENTNUMMER	24.0000509
PROCESNUMMER	ZK24000882
PORTEFEUILLEHOUDER	B. Krijnen
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ONDERWERP	RV Vaststellen Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkelingsvisie Avenhorn/De Goorn (projectnaam nog niet officieel)

AANLEIDING **CUP (College uitvoeringsprogramma 2022 - 2026)**

In het CUP (College uitvoeringsprogramma 2022 – 2026) is aangegeven dat het college in het 4^e kwartaal 2023 een ontwerp stedenbouwkundig plan wil voor de verstedelijkingslocatie Avenhorn/De Goorn. Dit stedenbouwkundig plan heeft alleen betrekking op onze grondpositie en is geen overall plan, maar een ad hoc stedelijke ontwikkeling.

Gebiedsontwikkelingsvisie, voorloper stedenbouwkundige invulling van het projectgebied

In het voormelde CUP heeft het college aangegeven een start te willen maken met een ontwerp stedenbouwkundig plan Avenhorn-West.

Het betreft een ad hoc verstedelijking omdat het stedenbouwkundig plan alleen betrekking heeft op onze grondpositie en niet inzichtelijk is welke verstedelijking zal plaatsvinden op de omliggende gronden binnen dit te ontwikkelen gebied. Daarnaast is geen inzicht in de financiële toerekenbaarheid van de gevolgen van een dergelijke verstedelijkingsontwikkeling. Bijvoorbeeld wat de consequentie is van de toenemende verkeersintensiteit op het bestaande wegennet. Dit kan betekenen dat er aanpassingen aan wegen dienen te geschieden. Deze kosten dienen te worden verrekend met de andere grondeigenaren die binnen het gebied willen ontwikkelen. Dat geldt ook voor een financiële bijdrage aan (bovenwijkse) voorzieningen in verband met de gebiedsontwikkeling. Om te voorzien in een positief gezonde leefomgeving moet inzichtelijk worden gemaakt waar in het te ontwikkelen gebied onder meer water en natuur wordt gerealiseerd.

De basis voor het inzichtelijk kunnen maken van onder ander de financiële consequenties, de aansluiting van de toekomstige stedenbouwkundige plannen, de invulling van het gehele gebied en de regie en controle van de gemeente erop, is het geëigende middel hiervoor een gebiedsontwikkelingsvisie.

In de gebiedsontwikkelingsvisie worden de uitgangspunten duidelijk vertaald naar hoe gemeente, inwoners en grondeigenaren samen het (totale) gebied ingevuld zien. Waar willen we heen met het (totale) gebied? Alleen maar bouwen of houden we ook rekening met de mens en de positieve gezondheid van diezelfde mens? Dus kort gezegd; "hoe willen wij dat het totale gebied landschappelijk en stedelijk wordt ingevuld, rekening houdende met de positieve gezonde leefomgeving voor die mens"? De Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Avenhorn/De Goorn (**Bijlage 1**) is de basis voor het komen tot een gebiedsontwikkelingsvisie.

Regie van de gebiedsontwikkeling in handen van de gemeente

Het voordeel van deze gebiedsontwikkelingsvisie is dat de gemeente zelf de regie in handen heeft en houdt over de ontwikkelingen in het (project)gebied. Of de gronden nu van de gemeente zelf zijn of van een projectontwikkelaar/grondeigenaar.

De door de gemeenteraad vast te stellen gebiedsontwikkelingsvisie is het afwegings-, toetsings- en beoordelingskader voor de initiatieven in en rond het (totale) gebied. Ingediende stedenbouwkundige plannen zullen moeten voldoen aan gebiedsontwikkelingsvisie en een kwalitatieve meerwaarde aan het gebied geven.

Op 22 januari 2024 is in het kader van de voorbereiding op dit raadsvoorstel aan uw raad (incl. de verantwoordelijk portefeuillehouder) een inhoudelijke presentatie gegeven.]

KADER [Bij het opstellen van de gebiedsontwikkelingsvisie zal gekeken worden naar de inhoud van de vele beleidsvelden op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en zal worden getracht zoveel als mogelijk is dit te vertalen in de gebiedsontwikkelingsvisie.
Omgevingswet per 1 januari 2024
Rijksbeleid (bijv. NOVI, spreidingswet)
Provinciaal beleid (bijv. de omgevingsverordening NH, omgevingsvisie NH2050, coalitieakkoord 2023-2027 'verbindend vooruit')
Regionaal (bijv. Pact van West-Friesland)
Gemeentelijk beleid (bijv. bestemmingsplan (Omgevingsplan), woonzorg/wonen, parkeren, klimaat en natuur, recreatief)
Structuurvisie 2009 – 2020
Kadervisie (2021)
Woonzorganalyse (2024), Woonzorgvisie (Q3 2024)
Convenant Toekomstbestendig Bouwen]

WIJ STELLEN VOOR [1. In te stemmen met de inhoud van de Nota van Uitgangspunten zodat de nota als leidraad dient voor het opstellen van de gebiedsontwikkelingsvisie Avenhorn/De Goorn en de nota als zodanig vast te stellen;

2. In te stemmen met het laten opstellen van de gebiedsontwikkelingsvisie en de begeleiding van het participatieproces door een externe partij en de kosten ervan ten laste te brengen van de, bij raadsbesluit ten behoeve van de aankoop van het perceel Leet 40 a te De Goorn, geopende en te actualiseren GREX.]

BEOOGD RESULTAAT [Vaststelling Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkelingsvisie Avenhorn/De Goorn

Met de gebiedsontwikkelingsvisie in de hand nemen wij de regie over het invullen van ons grondgebied en kunnen wij directe sturing geven aan de realisatie van de maatschappelijke urgentie binnen Koggenland van onder meer de woningnood (doelgroepen- en woonbeleid, gericht bouwen wat men nodig heeft).]

ONDERBOUWING [Beslispunt 1.
In te stemmen met de inhoud van de Nota van Uitgangspunten zodat de nota als leidraad dient voor het opstellen van de gebiedsontwikkelingsvisie Avenhorn/De Goorn en de nota als zodanig vast te stellen.

Nota van Uitgangspunten zijn uitgangspunten op hoofdlijnen

Om tot een gebiedsontwikkelingsvisie te kunnen komen is het als eerste stap noodzakelijk op hoofdlijnen uitgangspunten te formuleren die de basis vormen voor de verdere uitwerking.

Participatie- en communicatieplan (ambtelijk, bestuurlijk, inwoners/grondeigenaren/projectontwikkelaars)

Door middel van een (breed opgezet) participatieproces met de verschillende partijen in Avenhorn/De Goorn, maar ook met een afvaardiging vanuit het bestuur (college en gemeenteraad) en ambtelijke organisatie, zullen de op hoofdlijnen geformuleerde uitgangspunten verfijnd vertaald worden. Het breed opgezette participatieproces zal als uiteindelijk resultaat hebben een door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsontwikkelingsvisie die door eenieder (voor het overgrote deel van de participanten) kan worden omarmd (risico: natuurlijk zullen er personen zijn die zich er niet in kunnen vinden). Een participatie- en communicatieplan zal aan het participatieproces ten grondslag liggen.

Prijsvraag titel gebiedsontwikkelingsvisie

Onderdeel van de participatie is ook de titel van de gebiedsontwikkelingsvisie. Bedenk een titel voor de gebiedsontwikkelingsvisie zou als prijsvraag uitgezet kunnen worden tijdens het participatieproces.

Beslispunt 2.

In te stemmen met het laten opstellen van de gebiedsontwikkelingsvisie en de begeleiding van het participatieproces door een externe partij en de kosten ervan ten laste te brengen van de, bij raadsbesluit ten behoeve van de aankoop van het perceel Leet 40 a te De Goorn, geopende en te actualiseren GREX.

Externe partij

Om voor een dergelijk groot ontwikkelingsgebied een gebiedsontwikkelingsvisie uit te werken is het noodzakelijk dat hiervoor een externe partij gevraagd wordt dit te doen. Binnen de ambtelijke organisatie is hiervoor geen capaciteit aanwezig. Wel pakt de ambtelijke organisatie de begeleiding van het proces (participatieproces/ondersteuning opstellen en deelname begeleiding) en het regelmatig afstemmen met de externe partij op.

Ambtelijke capaciteit niet toereikend

Gelet op de omvang van het te ontwikkelen gebied afgezet tegen de beschikbare ambtelijke capaciteit is alleen de projectbegeleiding van het proces om te komen tot een gebiedsontwikkelingsvisie toereikend.

Geopende en te actualiseren grondexploitatie (GREX) Avenhorn-West

Bij aankoop van het perceel Leet 40 a te De Goorn is bij raadsbesluit de grondexploitatie (GREX) Avenhorn/De Goorn geopend voor gebiedsontwikkeling Avenhorn-West. Met het oog op de toekomstige gerichte verstedelijking dient deze GREX geactualiseerd te worden.

Financiële haalbaarheid voorgestane verstedelijking

Voor het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van voorgestane verstedelijking, zal de te actualiseren GREX gevuld moeten worden met gegevens, waaronder de

woningaantallen. De uitgangspunten die opgenomen zijn in de Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkelingsvisie Avenhorn/De Goorn zijn ook het startpunt voor het vullen van de te actualiseren GREX.

Het verder vullen van de te actualiseren GREX met de benodigde gegevens zal parallel lopen met de verfijning van de uitgangspunten tijdens het participatieproces. Omdat dit parallel loopt zal ten alle tijden de financiële haalbaarheid gemonitord kunnen worden.

Monitoring financiële haalbaarheid

De monitoring van de financiële haalbaarheid zal tijdens het proces frequent gecommuniceerd worden met het bestuur (gemeenteraad en college).]

KANTTEKENINGEN	<p><i>[Financiële haalbaarheid op basis van de vastgestelde gebiedsontwikkelingsvisie</i></p> <p>Zoals voormeld zal tijdens het participatieproces de financiële haalbaarheid frequent worden gemonitord. Dit ter voorkoming dat de voorgestane gebiedsontwikkeling die voortvloeit uit de gebiedsontwikkelingsvisie niet financieel haalbaar blijkt.]</p>
FINANCIËN	<p><i>[Kosten externe bureau</i></p> <p>De kosten van de externe partij zullen opgenomen worden in de te actualiseren GREX Avenhorn/De Goorn.]</p>
DUURZAAMHEID	<p><i>[Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkelingsvisie</i></p> <p>In de Nota van uitgangspunten is het onderwerp duurzaamheid een uitgangspunt waarbij rekening gehouden dient te worden binnen de gebiedsontwikkelingsvisie. Ditzelfde geldt voor het onderdeel Natuur (water en groen) etc.]</p>
ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	<p><i>[Faciliterende gemeente</i></p> <p>Een alternatief voor de gebiedsontwikkeling zou kunnen zijn dat de gemeente alleen faciliteert en de invulling via ad hoc stedenbouwkundige plannen laat verlopen. Hierbij ontstaat een grote kans op onsamenhangendheid van de verstedelijking doordat de regie en de controle over en invulling van het grondgebied van de gemeente uit handen gegeven wordt.]</p>
PACT VAN WESTFRIESLAND	<p>[Ook het Pact van Westfriesland zet in op de door ons geformuleerde globale uitgangspunten zoals die in de Nota van Uitgangspunten vermeld staan. Ook de verfijning van de globale uitgangspunten komt tegemoet aan de ambitie zoals die beschreven staat in het pact van Westfriesland: " <i>Samen met maatschappelijke partners bouwen we aan een sterke, zorgzame en duurzame regio. Een regio waar het goed wonen, werken en leven is.</i>"]</p>
COMMUNICATIE	<p><i>[Participatie- en Communicatieplan</i></p> <p>Na besluitvorming door de gemeenteraad zal het externe bureau verder uitvoering geven aan het proces van de participatie. Daaraan ten grondslag ligt een participatie- en communicatieplan. Wanneer het plan gereed is zal dat gedeeld worden met de gemeenteraad en het college.]</p>
VERVOLG	<p>[Na besluitvorming volgt het communicatieplan met daarin de te ondernemen stappen als vervolg op het besluit.</p>

Globale planning

2^e kwartaal 2024

3^e en 4^e kwartaal 2024

1^e kwartaal 2025

2^e kwartaal 2025 en verder

Besluit college Nota van Uitgangspunten

Besluit gemeenteraad Nota van Uitgangspunten

*Participatie- en communicatieplan opstellen en uitvoeren
opstellen gebiedsontwikkelingsvisie*

*Besluit college gebiedsontwikkelingsvisie Besluit
gemeenteraad gebiedsontwikkelingsvisie*

*uitvoering geven aan de inhoud van de
gebiedsontwikkelingsvisie]*

- BIJLAGEN
1. [Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkelingsvisie Avenhorn/De Goorn
 2. Kaart plangebied waarop de gebiedsontwikkelingsvisie betrekking heeft]

Datum college: 7 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Koggenland.