

A D D E N D U M

Bij raadsvoorstel 4^e herziening grondexploitatie De Vaandel (RB2014042)

Aan de raad

Heerhugowaard, 29 april 2014

Naar aanleiding van het overleg met de accountant d.d. 9 april 2014 wordt er tot een nadere onderbouwing van de 4^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel gekomen. Daarbij dient op advies van de accountant nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan (voor zover mogelijk) de integrale kennisgeving van de bij die onderbouwing behorende stukken aan de gemeenteraad.

Concreet betekent dit, om de procedure van advisering van de raadscommissie Stadsontwikkeling zuiver te houden, dat het raadsvoorstel dat uw commissie in haar vergadering van april een maand heeft doorgeschoven, dient te worden aangevuld. In onze vergadering van 29 april 2014 heeft het college daarvoor een addendum vastgesteld en ter advisering aan de commissie Stadsontwikkeling voorgelegd.

In het addendum is de oorspronkelijke tekst van het raadsvoorstel RB2014042 grijs gekleurd. De aanvullingen zijn in zwarte tekst. Het addendum vindt u op de volgende pagina's.

De commissie Stadsontwikkeling wordt voorgesteld het doorgeschoven raadsvoorstel én het addendum voor de besluitvorming in de raad samen te voegen tot een nieuw raadsvoorstel. Deze is als bijlage 12 bij dit addendum gevoegd.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Agendanr.:

Voorstelnr.: RB2014042

Onderwerp: Vaststelling 4^e herziening grondexploitatie De Vaandel (februari 2014)

Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, ~~11 maart 2014~~ 29 april 2014

Probleemstelling

Het economisch klimaat maakt een, tenminste, jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (grex) van De Vaandel noodzakelijk. Hierbij treft u de 4^e herziening van deze grondexploitatie aan. De gehanteerde uitgangspunten onder dit scenario en de mutaties ten opzichte van vorig jaar worden toegelicht aan de hand van 4 p's: planning, prijs, plaats en programma.

Inleiding

Door middel van aanpassing van het exploitatiegebied van De Vaandel in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp, is al eerder geprobeerd om de gevolgen van de crisis voor deze gebiedsontwikkeling te lijf te gaan. Anno 2014 blijken deze maatregelen helaas niet afdoende effect te sorteren. De huidige situatie toont, mede door het uitblijven van verkopen in 2013, nog weinig opleving. Mede daardoor is het onontkoombaar om de exploitatie wederom te verkleinen naar een plan met een aangepaste realistische looptijd en grootte. De gevolgen hiervan zijn in de nieuwe 4^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel (GREX4; **bijlage 1 en bijlage 2**) doorgerekend en worden aan u als voorstel aangeboden.

Tevens heeft de provincie Noord-Holland door Buck Consultants International een onderzoek laten verrichten naar de ruimtebehoefte aan werklocaties in Noord-Holland-Noord. In het rapport "Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord – van ruimtevraag naar visie op ruimte" is een van de belangrijkste conclusies dat er een overaanbod aan bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Holland-Noord is. Het college van B&W heeft in haar vergadering van 9 juli 2013 (bijlage 3) kennis genomen van het concept-rapport. Uw gemeenteraad heeft het concept-rapport vervolgens ter informatie ontvangen. De eindrapportage is als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De resultaten van het *vervolgonderzoek* worden in juni 2014 verwacht, waarna er mogelijk regiobrede afspraken gemaakt kunnen worden om verstandig met het overaanbod om te kunnen gaan.

Vooroverleg accountant

In februari 2014 heeft er vooroverleg plaatsgevonden met Deloitte, waarbij de nadruk lag op motivering van de gemaakte keuzes welke vergezeld dienen te gaan van analyses op het gebied van risico/sensibiliteit en kansen, afgezet tegen de laatst vastgestelde herziening. Aandachtspunt hierbij is de onderbouwing van de hoogte van de afzet en het tempo in relatie tot de verkoopprijzen en de looptijd. Dit heeft geleid tot de 4^e herziening van de grex die u nu wordt voorgelegd.

In april 2014 heeft de accountant vervolgens aangegeven dat er tot een nadere onderbouwing van de dan voorliggende concept-stukken rondom de 4^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel gekomen zou moeten worden. Daarbij heeft de accountant nadrukkelijk verzocht in de besluitvorming meer aandacht te besteden aan de integrale kennisgeving van de bij die onderbouwing behorende stukken aan de gemeenteraad. Immers, mede op basis daarvan stelt de gemeenteraad de grondexploitatie vast.

Daar waar mogelijk worden deze stukken dan ook met de raad gedeeld. Veel van deze stukken zijn openbaar en hebben eerder in de raadsleeskamer ter inzage gelegen, ook nadat de wethouder de raadscommissie hierover zelf had geïnformeerd.

Door die momenten van actieve informatie van het bestuur en de openbare stukken aan de u nu voorliggend besluitvorming over de grondexploitatie te koppelen, wordt een samenhangend 'dossier' opgebouwd rondom de herziening van de grondexploitatie van De Vaandel. Zo wordt voldaan aan het verzoek van de account om door middel van dossiervorming meer aandacht te besteden aan de samenhangende onderbouwing van deze besluitvorming.

Toelichting

In de 4^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel die u nu wordt voorgelegd, is een aantal aanpassingen ingerekend, waarbij de 4 p's zoals hieronder toegelicht interactief ten opzichte van elkaar werken. Dit wordt in de verschillenanalyse inzichtelijk gemaakt. De risico's worden vervolgens in de risico- en sensibiliteitsanalyse behandeld. Tot slot worden de kansen en mogelijkheden voor het totale gebied van De Vaandel nader bekeken en de overwegingen nader toegelicht.

De 4^e herziening van de grex (GREX4) leidt tot een netto contante waarde resultaat (NCW) van € 10.500 en een verlies van -/- 5 miljoen als gevolg van het afboeken van rentekosten.

De onderbouwing van de berekening van het Netto Contante Waarde resultaat is op het bestuurssecretariaat vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage gelegd.

De 4 p's

Planning

In aanvang bedroeg het totale areaal 110 ha, waarvan circa 70 ha uitgeefbaar gebied. Vorig jaar is dit verkleind naar 38 ha totaal, waarvan circa 24 ha uitgeefbaar. Aangezien er vorig jaar geen enkele verkoop heeft plaatsgevonden wordt voorgesteld om in de 4^e herziene grex van De Vaandel de actieve exploitatie te verkleinen naar een totaal areaal van 24 ha - een scenario waarin uitgegaan wordt van 'licht economisch herstel' - vertaald in 15 hectare uitgeefbaar gebied met een looptijd van 15 jaar, resulterend in een gemiddelde uitgifte van 1 ha per jaar.

Aangezien het ten aanzien van het uit te nemen grondeigendom niet aannemelijk is te veronderstellen dat er een reëel voornemen is dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd, ontbreekt de grondslag om deze gronden administratief als 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG) op te nemen. Ze dienen als materiële vaste activa (MvA 2013) te worden opgenomen. De waarderingsmethode hiervoor is verkrijgingsprijs voor zover deze niet hoger is dan de marktwaarde. In dit geval ligt de marktwaarde lager dan de verkrijgingsprijs. Het gevolg hiervan is dat er een afwaardering van € 0,6 miljoen ten laste van het rekeningresultaat zal komen en de MvA een waarde van € 1,5 miljoen zal vertegenwoordigen. De gemiddelde prijs per m² is hiermee gelijk aan die van de gronden die vorig jaar vanuit de Vaandel naar de MvA zijn overgebracht. De aan de boekwaarde toegerekende rente zal ten laste van de exploitatiebegroting komen. Dit betekent een structurele lastenverzwaring van € 56.500.

De motivering voor het gekozen uitgeefbaar areaal en bijbehorend afzettingtempo rust op drie pijlers, te weten:

1. de komst van het RTIC naar Heerhugowaard:
Dit is vastgelegd in de koop- en samenwerkingsovereenkomst tussen de Stichting MCA Gemini Groep en de gemeente Heerhugowaard en waarvan uw commissie in 2011 door het college van op de hoogte is gesteld. De gemeenteraad heeft in september 2011 de eerste grondexploitatie voor het gebied waar het Regionaal Topklinisch Interventie Centrum (RTIC) komt vastgesteld. De komst van het RTIC zal een positieve (economische) spinoff in Heerhugowaard hebben.
2. de aanleg van de N23:
De provincie Noord-Holland heeft in 2013 besloten tot aanbesteding van de N23 Westfriisaweg over te gaan. Op 16 mei 2013 startte deze procedure. De rechtbank Haarlem heeft uiteindelijk op 21 maart 2014 uitspraak gedaan in de zaak rondom de aanbesteding van deze weg, zodat de aannemer zijn werkzaamheden op het tracé zal kunnen gaan starten. De Westfriisaweg verbetert de doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio en bevordert de regionale bereikbaarheid, de economische structuur en werkgelegenheid. De Vaandel wordt ontsloten via de Westfriisaweg. De actieve grondexploitatie bestaat onder andere uit zichtlocaties langs de Westfriisaweg. April 2014 is bovendien het eerste deel van de Westfriisaweg, van de N242 tot en met in De Vaandel, van een lokale gebiedsontsluiting opgewaarderd tot de eerste schakel van deze belangrijke nieuwe provinciale stroomweg. Ook de ANWB-bebording met verwijzing naar De Vaandel is daarop aangepast.
3. de verbetering van de economische situatie:
4. Naast deze provinciale besluitvorming en voorinvesteringen in hoofdinfrastructuur en openbare ruimte in 2014 is er met betrekking tot De Vaandel interesse getoond door diverse partijen.

Heliomare

Er hebben eind 2013 verkennende gesprekken plaatsgevonden met Stichting Heliomare over de vestiging van een Kind- en Jeugdcentrum in Heerhugowaard. Op grond daarvan is een intentieovereenkomst opgesteld, die het college in haar vergadering van 26 november 2013 heeft vastgesteld (bijlage 5). De projectwethouder heeft namens het college de raadscommissie Stadsontwikkeling van januari 2014 over deze intentieovereenkomst geïnformeerd. Het biedt kansen voor een toekomstige ontwikkeling van het zuidelijk deel van De Vaandel en past binnen het besluit van de gemeenteraad van 12 maart 2013 (RB2013061) waarin reëel en stellig is voorgenomen om De Vaandel Zuid binnen een afzienbare termijn te bebouwen. Andere ontwikkelingen dan een bedrijventerrein behoren daar wat betreft de gemeenteraad ook tot de mogelijkheden.

Programma Hoogfrequent Spoor; ministerie van I&M en ProRail

In 2013 zijn in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) gesprekken gevoerd met het ministerie van I&M en ProRail. Zij hebben 27 november 2013 het gemeentebestuur per brief (bijlage 7) laten weten dat bedrijventerrein De Vaandel een kansrijke locatie is om een opstel terrein te realiseren. 24 januari 2014 heeft het ministerie vervolgens in een brief aan het gemeentebestuur (bijlage 8) aangegeven die locatie nader te willen uitwerken. Het college van B&W heeft op 4 februari 2014 (bijlage 9) besloten het ministerie per brief (bijlage 10) te informeren vanuit een samenwerking tot verdere planontwikkeling te willen komen. Het college heeft toen tevens besloten de commissie Stadsontwikkeling van de inhoud van de brief van het ministerie en de positieve grondhouding van het college op de hoogte te stellen. De commissie Stadsontwikkeling heeft daar via de wethouder kennis van genomen. Met het besluit van het ministerie en de gemeente om (samen) tot verdere planontwikkeling te komen is het reëel te stellen dat een deel van De Vaandel tot opstel terrein ontwikkeld zal worden.

De locatie van zo een mogelijk opstel terrein betreft het noordelijk deel van De Vaandel. Het biedt tevens kansen om via deze spoorinfrastructuur in de toekomst invulling te geven aan een mogelijke ontwikkeling van containeroverslagterminals in het achterland van de Nederlandse zeehavens. In de Kop van Noord-Holland zijn volgens het rapport 'Multimodale Achterlandknooppunten in Nederland' (herzien juli 2012) van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu) (bijlage 11) in de toekomst mogelijk kansen om tot ontwikkeling van zo'n voorziening te komen.

Geredeneerd vanuit deze kansen en mogelijkheden stellen wij voor om een gedeelte van de vorig jaar in MvA opgenomen gronden over te brengen naar de NIEGG-noord. Dit brengt een structurele lastenverlichting met zich mee van € 61.000,-

Overige interesse

Naast bovenstaande ontwikkelingen zijn er diverse gesprekken gevoerd met ondernemingen die interesse hebben getoond in het bedrijventerrein De Vaandel. Het ambtelijk werkdocument waarin deze gesprekken zijn opgenomen bevat vertrouwelijke informatie over deze ondernemingen.

Prijs

De *verkooprijzen* in De Vaandel lijken vrij hoog in vergelijking tot de regio. De reden hiervan is dat De Vaandel gepositioneerd is als regionaal bedrijventerrein, met bijbehorende verkooprijzen. De belangstelling is echter momenteel lokaal, zeker vanwege het feit dat de

Westfriisaweg op dit moment nog niet in volle omvang gerealiseerd is. Het effect van een eventuele verlaging van de verkoopprijzen is onder de risico- en sensibilliteitsanalyse opgenomen.

De verkleining van het actieve exploitatiegebied leidt er toe dat de al in rekening gebrachte rente onevenredig zwaar drukt op het resultaat van de 4^e herziening van de grex. Gelet op de stellige verwachting dat deze rente van € 5 miljoen niet meer goedge maakt zal worden is het voorstel om deze *kosten* conform voorschriften van het BBV uit de grex te nemen en in 2013 als verlies te nemen.

Plaats

In augustus 2013 is door Buck Consultants een onderzoek naar de ruimtebehoefte aan werklocaties in Noord-Holland-Noord gepresenteerd (**bijlage 4**); één van de belangrijkste conclusies is dat er een overaanbod is aan bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Holland-Noord. Dit in opdracht van de provincie uitgevoerde onderzoek vormt de aanleiding voor een vervolgonderzoek, waarvan de resultaten in juni 2014 worden verwacht. Samen met de gemeenten in Noord-Holland-Noord worden nu stappen gezet om het overaanbod terug te dringen. Uitgangspunt van de provincie is “niet meer, maar beter”. Dat betekent onder andere dat er ingezet wordt op waardebehoud van bestaande terreinen, waar inmiddels ook van bekend is dat er, ook in Heerhugowaard, veel vastgoed leegstaat. De eventuele gevolgen voor De Vaandel worden na juni 2014 duidelijk.

Programma

Het programma voor het actieve exploitatiedeel van De Vaandel blijft onveranderd ontwikkeld worden als bedrijventerrein. Ten aanzien van de overige delen van De Vaandel die vorig jaar naar de NIEGG en MvA zijn overgebracht, is er het afgelopen jaar intensief gewerkt aan kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Heliomare en het opstel terrein bieden daarin belangrijke perspectieven.

Verschillenanalyse GREX4 (februari 2014) ten opzichte van GREX3 (januari 2013)

De verschillen worden in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt, echter aangezien er wederom gronden naar de MvA worden overgeheveld biedt een één-op-één analyse weinig inzicht. De kosten zijn naar rato van de knip verdeeld. Ten aanzien van de NBK-1 is er een tunnelafdracht in mindering gebracht. Een verdere vermindering is het gevolg van de verkleining van het uitgeefbare gebied.

Kosten, op eindwaarde	GREX3 jan 2013	GREX 4	Vershil
Kosten	€ 21.247.182	€ 14.162.597	-€ 7.084.585
Afdracht NBK-1; per m2 uitgeefbaar	€ 4.573.510	€ 3.050.133	-€ 1.523.377
Afdracht NBK-1; bijdrage tunnel	€ 3.978.536	€ 2.555.643	-€ 1.422.893
Totale kosten incl. prijsstijging	€ 29.799.228	€ 19.768.372	-€ 10.030.856
Opbrengsten, op eindwaarde			
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€ 37.129.899	€ 23.322.662	-€ 13.807.236
Resultaat			
Resultaat	€ 7.330.671	€ 3.554.290	-€ 3.776.381
Rentekosten	€ 12.610.533	€ 8.606.235	-€ 4.004.298
Voorgestelde correctie		-€ 5.069.786	-€ 5.069.786
Resultaat op eindwaarde	-€ 5.279.863	€ 17.841	€ 5.297.703
Resultaat contante waarde	-€ 2.998.531	€ 10.496	€ 3.009.028

Risico- en sensibiliteitsanalyse

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (grootte en tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. De analyse bevindt zich als bijlage in de stukken die op het bestuurssecretariaat vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage zijn gelegd.

Afzetting

Indien het afzetting niet gehaald wordt, resulteert dit in een te groot areaal uitgeefbaar, gegeven een reële looptijd. In het scenario van 'de voortzetting van de laagconjunctuur', zou de terugvaloptie zijn om de actieve grex te beperken tot het gebied van 8,3 ha uitgeefbaar dat reeds bouwrijp gemaakt is. Neveneffect van dit scenario is dat de afdrachten vanuit De Vaandel aan de NBK-1 verminderen.

Verkoopprijzen

Vergelijkend onderzoek heeft uitgewezen dat de verkoopprijzen vrij hoog zijn in vergelijking tot de regio. De reden hiervan is dat De Vaandel gepositioneerd is als regionaal bedrijventerrein, met bijbehorende verkoopprijzen. De belangstelling is lokaal, zeker vanwege het feit dat de Westfriisaweg nog niet in volle omvang gerealiseerd is. Door de Adviseur Bedrijven en de projectmanager zijn diverse gesprekken gevoerd met ondernemingen die interesse hebben getoond in het bedrijventerrein De Vaandel. Het ambtelijk werkdocument waarin deze gesprekken zijn opgenomen zijn vertrouwelijk.

Kansen

Na de zomer van 2014 zal er door het college *een nieuwe gebiedsvisie* voor De Vaandel aan de gemeenteraad worden aangeboden. Deze visie zal vernieuwend zijn, met een deels flexibel en uitnodigend karakter, passend bij wat tegenwoordig van de markt verwacht wordt als gebiedsontwikkelingsstrategie. Het zal tevens de basis vormen voor de herziening van het bestemmingsplan van De Vaandel. Het ontwerp-bestemmingsplan zal begin 2015 aan het college worden aangeboden.

De Vaandel Zuid is vorig jaar naar de NIEGG overgezet met de verwachting dat dit gebied, mede gezien de geografische ligging en de economische dynamiek in Heerhugowaard, zich goed zou kunnen lenen voor een meer maatschappelijk gerelateerde invulling. Er is inmiddels een intentieovereenkomst met Heliomare ondertekend (**bijlage 5**) waarin afgesproken is de mogelijke vestiging van een Kind & Jeugd Centrum in Heerhugowaard te onderzoeken. Het streven is om de intentieovereenkomst rond oktober 2014 in een samenwerkingsovereenkomst om te zetten. Het is reëel te veronderstellen dat hier een positieve spin off voor Heerhugowaard in het algemeen en De Vaandel Zuid in het bijzonder van uit zal gaan.

Een gedeelte van *De Vaandel Noord* is vorig jaar overgezet naar de MvA. Afgelopen jaar is er intensief overleg gevoerd met ministerie, provincie, ProRail en NS over de mogelijke vestiging van een opstel terrein in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor op dit deel van De Vaandel. Dit is een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn, ~~waarbij de spin off positief zal zijn~~ waarvan het reëel is te veronderstellen dat ook hier een positieve spin off voor (dit deel van) De Vaandel uit zal gaan.

Overwegingen

Een grondexploitatie lijkt, door al die getallen, het resultaat van een exacte wetenschap. Niets is minder waar. De “uitkomst” van een grondexploitatie is de bespiegeling van, zo goed mogelijk onderbouwde, keuzes over opbrengsten en kosten, weggezet in de tijd. Het presenteren van een grondexploitatie is dan ook geen zekerheid maar een zo goed mogelijke voorspelling van het onzekere. Het behoeft weinig tekst en uitleg dat in het licht van het huidige economische klimaat het voorspellende karakter van een grondexploitatie minder zeker is geworden. Dat neemt niet weg dat er jaarlijks een besluit genomen dient te worden om een actueel financieel perspectief neer te zetten voor de langere termijn. Het dilemma dat zich dan voordoet is de mate van voorzichtigheid die we in de grondexploitatie moeten betrachten.

Focus voor 2014

In 2013 zijn er met een open vizier nieuwe kansen gezocht voor De Vaandel. De focus voor 2014 is om deze kansen verder te brengen. Daar zijn enkele belangrijke beleidsbesluiten en daaraan gerelateerde activiteiten aan verbonden:

- Een uitnodigende visie op De Vaandel, passend bij wat er deze tijd verwacht wordt van een strategische gebiedsontwikkeling, ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.
- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen, waarbij actief en innovatief gekeken dient te worden aan welke knoppen wij wel en niet wensen te draaien.
- Het is van essentieel belang om de verdere fasering van De Vaandel communicatief goed te begeleiden ter voorkoming van verkeerde beeldvorming richting potentiële afnemers. In 2014 is het actieve exploitatiedeel van bedrijventerrein De Vaandel woonrijp gemaakt en is het lokale deel van de nieuwe Westfrisiaweg opgeleverd. De ANWB-bebording is inmiddels geplaatst en er is een nieuw online verkoopportal voor De Vaandel in voorbereiding.
- Voor alle delen van De Vaandel dient te worden geprobeerd om met een innovatieve insteek de duurzaamheidsambities zo veel mogelijk intact te houden. De recente keuze voor een asfaltcollector in de Westfrisiaweg door De Vaandel is daar een goed voorbeeld van. In 2014 onderzoekt de gemeente onder andere ook actief de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van gronden ten behoeve van zonnepanelenvelden. Daarbij wordt verkend wat de mogelijke toepassing van de Crisis- en Herstelwet kan zijn, om ingewikkelde en voor ondernemers kostenverhogende procedurele barrières te slechten.

Samenvatting

Aangezien er vorig jaar geen nieuwe verkoop heeft plaatsgevonden op De Vaandel maakt het huidig economisch klimaat keuzes noodzakelijk. Keuzes die afgewogen dienen te worden tegen de risico's. Voor de grondexploitatie van De Vaandel betekent dit voornamelijk de inschatting van de mate van het economisch herstel.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij14-192	Bijlage 1 De herziene 4 ^e grondexploitatie De Vaandel (besloten stuk).
Bij14-270	Bijlage 2 tekening fasering, april 2014.
Bij14-283	Bijlage 3 B&W-besluit 9 juli 2013 met als onderwerp "rapport behoefte-raming bedrijventerreinen" (BW13-0390).
Bij14-274	Bijlage 4 Eindrapportage "Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord – van ruimtevraag naar visie op ruimte", opgesteld door Buck Consultants International. International in opdracht van de provincie Noord-Holland.
Bij14-284	Bijlage 5 B&W-besluit 26 november 2013 met als onderwerp "Intentieovereenkomst Heliomare" (BW13-0575).
Bij14-285	Bijlage 6 Ondertekende intentieovereenkomst tussen Heliomare en de gemeente Heerhugowaard inzake de realisatie van een Kinder- en Jeugdcentrum op de locatie De Vaandel-Zuid in Heerhugowaard.
Bij14-286	Bijlage 7 Brief van Ministerie van I&M met als onderwerp "procedure PHS-tracé Alkmaar – Amsterdam" (ons kenmerk B201320712).
Bij14-287	Bijlage 8 Brief van Ministerie van I&M met als onderwerp "Programma Hoogfrequent Spoorvervoer" (ons kenmerk B201401369).
Bij14-288	Bijlage 9 B&W-besluit 4 februari 2014 met als onderwerp "Brief ministerie over een opstel terrein voor treinen".
Bij14-289	Bijlage 10 Brief van college B&W aan Ministerie van I&M.
Bij14-271	Bijlage 11 Rapport "Multimodale achterlandknooppunten in Nederland. Een studie naar containeroverslagterminals in het achterland van Nederlandse zeehavens" van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu (herzien juli 2012).
<i>RB2014059</i>	<i>Bijlage 12 Samengevoegd raadsvoorstel Vaststelling 4^e herziening grondexploitatie De Vaandel</i>



Voor	
Tegen	

Nr.: RB2014042

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2014 en gelezen het addendum bij dit voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2014;

overwegende het rapport "Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord – van ruimtevraag naar visie op ruimte", opgesteld door Buck Consultants International, in opdracht van de provincie Noord-Holland;

overwegende de mogelijke vestiging van een opstel terrein in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor op het noordelijk deel van De Vaandel;

overwegende dat er een intentieovereenkomst met Heliomare ondertekend is;

overwegende dat er door de Adviseur Bedrijven en de projectmanager diverse gesprekken zijn gevoerd met ondernemingen die interesse hebben getoond in het bedrijventerrein De Vaandel;

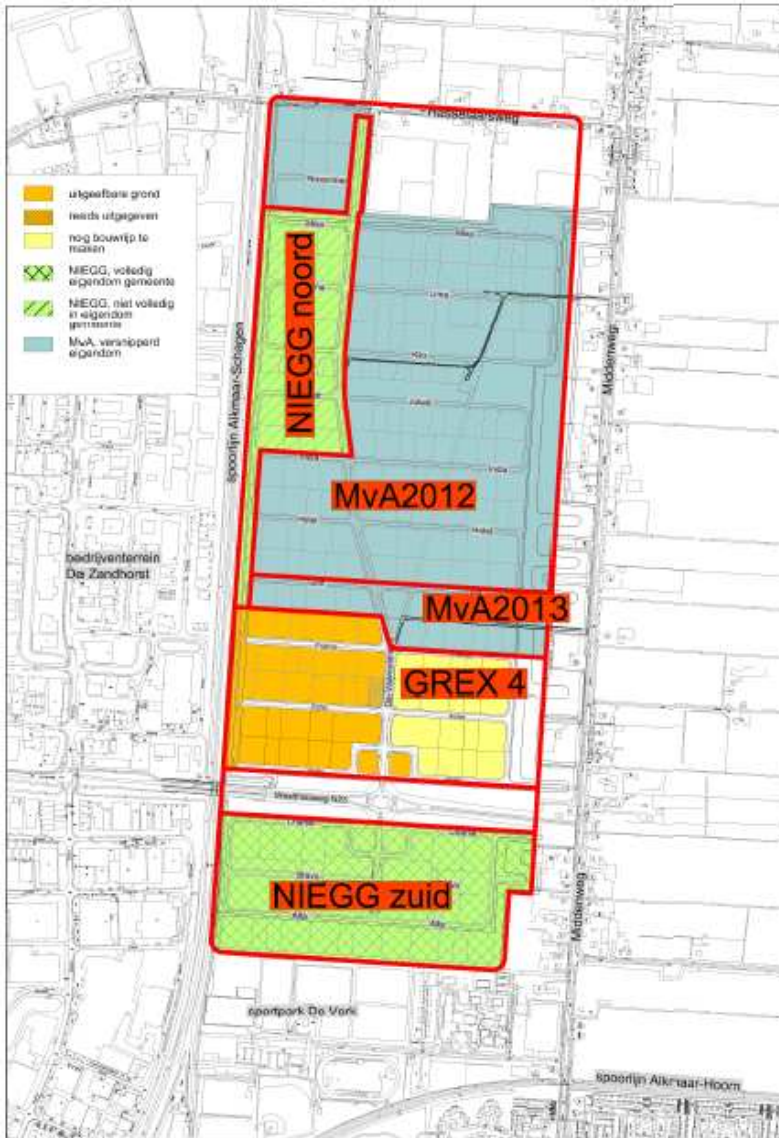
gelet op het advies van de gecombineerde commissie SO/MO/MI d.d. 7 april 2014 en de commissie SO van 6 mei 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet, de Gemeentewet en daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

1. In de fasering van de ontwikkeling van bedrijventerrein De Vaandel het exploitatiegebied naar een totaal areaal van 24 ha te brengen en daarmee te kiezen voor een scenario van 'licht economisch herstel'. Geografisch betreft het nog steeds het middengebied van De Vaandel, direct gelegen aan de Westfrisiaweg;
2. Vast te stellen dat er een reëel en stellig voornemen bestaat om de noordelijke gronden (NIEGG-noord) langs het spoor in De Vaandel-noord binnen een tijdsbeslag van plusminus 20 jaar te ontwikkelen;
3. De fasering boekhoudkundig als volgt en volgens het onder besluitpunt 5 opgenomen kaartje te verwerken:
 - een aangepast deel voor De Vaandel-midden in actieve grondexploitatie te houden (GREX 4);
 - het deel van De Vaandel-noord langs het spoor vanuit de vorig jaar in MvA opgenomen gronden (MvA 2012) boekhoudkundig als NIEGG-noord te administreren;
4. de 4^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel van februari 2014 vast te stellen met een positief resultaat van € 10.500,-.

5.



Heerhugowaard 27 mei 2014
De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,