

**Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders**

Reg.nr: BW16-0171 Casenr.: Cbb160168 Sector/afd.: SO / OV Steller/tel/e-mail: I.A. Zwollo-de Wilt / 5587 / i.zwollo@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Openbaar B&W d.d. <b>10-05-2016</b> Embargo tot: Nee	Advies van commissie: Ter inzage voor cie: Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
---	---	--

Onderwerp:

Voorontwerp bestemmingsplan De Vaandel Midden

Probleemstelling:

Met de verruimde mogelijkheden en andere manier van omgaan met gebiedsontwikkeling die door de Strategie De Vaandel is ingegeven is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor De Vaandel. Door meer flexibel en daarmee minder regelvast te bestemmen is een bestemmingsplan opgesteld dat, ook in onzekere ontwikkelingstijden, de kwaliteiten van het gebied vastlegt en waarborgt. Het biedt de basis om de komende tijd maximaal gebruik te maken van deze bijzondere locatie aan de nieuwe Westfrisiaweg.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

1. Het bestemmingsplan voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toe te zenden aan de overleginstanties;
2. Het bestemmingsplan gedurende vier weken ter visie te leggen voor de inspraak;
3. Het bestemmingsplan ter kennisname aan de commissie Stadsontwikkeling te zenden.

**Definitief besluit B&W**

Het college besluit:

1. Het bestemmingsplan voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toe te zenden aan de overleginstanties;
2. Het bestemmingsplan gedurende vier weken ter visie te leggen voor de inspraak;
3. Het bestemmingsplan ter kennisname aan de commissie Stadsontwikkeling te zenden

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad? (invullen welke)	Publiceren op website: ja/nee/besloten
INT16- 1650	Voorontwerpbestemmingsplan De Vaandel Midden	Comm SO	Ja.

## BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan De Vaandel Midden

*Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)*

Toelichting:

### Achtergrond

In de strategische visie voor De Vaandel is ingezet op een verandering in gebiedontwikkeling. De verwachte uitgifte en invulling van het bedrijventerrein De Vaandel is niet gelopen zoals verwacht bij de eerste planvorming van het gebied. Hierover is de raad geïnformeerd en is een aangepaste GREX aangeboden.

Nieuwe en andere kansen doen zich voor in het gebied De Vaandel. Nieuwe kansen voor De Vaandel Zuid in de vorm van aansluiting bij De Vork, een verbinding met de bestaande stad. Daarbij kan een andere invulling ontstaan met maatschappelijke functies.

De Vaandel Midden met de actieve exploitatie blijft bestemd voor enkel bedrijven. De getemporeerde uitgifte is daarbij vertaald in een knip in het bestemmingsplan. Voor de komende 10-20 jaar zien wij dat het gebied De Vaandel Midden ontwikkeld kan worden. Voor het gebied ten noorden daarvan tot de Hasselaarsweg worden conform het STEC-rapport geen bedrijfsmatige ontwikkelingen voorzien behoudens het PHS opstel terrein.

### Inhoudelijk

Voor u ligt het bestemmingsplan voor De Vaandel Midden, het actieve bedrijventerrein. Het bestemmingsplan voor De Vaandel Zuid wordt apart ontwikkeld en volgt binnenkort.

De onderscheidende factor voor De Vaandel is onder andere gelegen in de zeer goede bereikbaarheid die dit bedrijventerrein heeft. Vanuit de Randstad via de A9 en N242 tot aan De Vaandel. De nieuwe Westfriisiaweg (N23) zal die bereikbaarheid alleen maar vergroten richting West Friesland en de A7.

Deze combinatie maakt dat De Vaandel een A-locatie is. Wij faciliteren die status door langs de wegzone bedrijven mogelijk te maken die daarbij passen, vanzelfsprekend wel met een bescherming van de beeldkwalitatieve waarden.

De bestaande woningen aan de Middenweg, beide beeldbepalende panden, zijn bestemd als zodanig. Daarnaast is de eerder opgenomen groenstrook als buffer tussen de Middenweg en De Vaandel in het plan teruggekomen. De watercompenserende strook is nu gelegd aan de rand van het voorziene bedrijventerrein. Deze gronden zijn in handen van de gemeente en zo blijft uitvoering gewaarborgd. In het plan is een eindsituatie weergegeven, voor de nabije toekomst worden de bestaande sloten in fase 1b verbreed en verbonden om een circulair watersysteem te creëren.

Het planboek dat nu wordt gebruikt om de gebouwworm en –uiterlijk te bepalen wordt als beperkend ervaren. Wij kiezen er daarom voor om, geheel in de lijn van de veranderende gebiedsontwikkeling, de kernwaarden van het gebied planologisch vast te leggen en verder via maatwerk nieuwe vestigers vraaggericht mee te nemen in het gedachtegoed van De Vaandel. Een duurzaam bedrijventerrein met kwaliteit in de (openbare) ruimte. Aan de voorwaarde dat nieuwe vestigers deelnemen in parkmanagement komt dan ook geen verandering. Het planboek is aangepast in aantal voorwaarden, waarbij deze ook in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen om grip te houden op ruimtelijke kwaliteit na verloop van tijd en overdracht naar andere eigenaren. In het nieuwe planboek zijn ook de ingrepen in de fasering verwerkt. Het oude planboek dient te worden ingetrokken. Het nieuwe planboek wordt onderdeel van de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Dit alles maakt dat de regels een iets andere opbouw hebben dan 'standaard'. Voorbeeld: In een figuur is de toegelaten positionering opgenomen, in plaats van met regels hetzelfde te omschrijven.

### Procedure

Het plan is zover dat het in procedure kan worden gebracht. Wij stellen voor om het plan vier weken ter inzage te leggen om inspraakreacties te vragen. Hierna worden deze verwerkt en kan het plan als ontwerp ter inzage worden gelegd.