

Strategie De Vaandel

Midden in de regio en centraal in de stad

“De gebruiker is aan zet!”



Heerhugowaard
Stad van kansen

*De ontwikkeling van Bedrijventerrein De Vaandel aan de N23 Westfriaweg en
een strategie voor een nieuwe Spontane Stad met genoeg ruimte voor flexibiliteit en tijdelijkheid*

Inhoudsopgave

Voorwoord Monique Stam	pag. 4
1. Inleiding	pag. 6
Een nieuwe werkelijkheid	pag. 6
Anders kijken naar De Vaandel: van een plan naar een strategie...	pag. 7
2. Aanleiding	pag. 8
Het ontstaan van het plan	pag. 10
De ontwikkeling van De Vaandel	pag. 10
Regionalisering	pag. 11
Het einde van <i>overall</i> eindeloze groei	pag. 11
3. Context	pag. 12
Gebiedsfoto provinciaal	pag. 13
Gebiedsfoto Regio Alkmaar	pag. 15
Gebiedsfoto de stad	pag. 19
4. Strategie	pag. 20
Richtlijn 1. We zien de N23 als economische zone...	pag. 21
Richtlijn 2. We hebben aandacht voor de stedelijke economie van een vitale stad...	pag. 22
Richtlijn 3. We gaan uit van een meer organisch groeiende gebiedsontwikkeling...	pag. 23
Richtlijn 4. Relatiemanagement...	pag. 24
Richtlijn 5. Waardecreatie, mede door maatwerk en flexibiliteit...	pag. 26
5. Kaderstelling	pag. 27
Masterplan Nieuwe Stijl	pag. 27
Structuurvisie gemeente Heerhugowaard	Pag. 28

Colofon

September 2014
Opdrachtgever: B&W
Tekst: Projectteam De Vaandel
Opmaak: H2X communicatiemakers
Foto's: Cees Kruithof
Foto pag. 5: René Pronk
Foto pag. 7: Jan Tuyp

Voorwoord

Opnieuw kijken naar gebiedsontwikkeling op De Vaandel.


Dat is wat in deze strategie verwoord is, de tijden zijn veranderd en wij hebben in opdracht van de raad gekeken naar nieuwe mogelijkheden om De Vaandel verder te ontwikkelen. De strategie waarin we vanuit het groei-denken grootschalige voorinvesteringen en lange terugverdientijden in feite voor lief namen, is uiteindelijk niet crisisbestendig gebleken. Deze notitie is in die zin een trendbreuk, en net als vele andere gemeenten zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe aanpak, verderop genoemd 'Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl', waarbij de Heerhugowaardse cultuur van 'denken in kansen' gecombineerd wordt met vraaggericht handelen.

Vanuit het Stec-rapport zal het overaanbod van geplande bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord een gegeven zijn bij de toekomstige ontwikkeling van De Vaandel. Bovendien mogen we de leegstand op bestaande bedrijventerreinen in de stad ook niet vergeten. We hebben daar nadrukkelijk aandacht voor en we hebben onze bestuurlijke verantwoordelijkheid genomen door vergaande maatregelen te treffen.

Maar hoe gaan we dan nu verder? Volgens het voorliggende raads kader gaan we in de toekomst uit van flexibiliteit. Dus niet meer van bovenaf bedenken wat het moet worden, maar door met gebruikers mee te denken, aan te haken bij initiatieven en verschillende belangen te verbinden gaan we ontwikkelingen op De Vaandel mogelijk maken. Op deze wijze ondersteunen we organische groei, die prima past in de duurzame wijze van handelen, dat het huidige college voorstaat. De kansen die wij zien op De Vaandel en waar wij bij willen aanhaken zijn de komst van N23, de 'spoor'-kansen en tijdelijke ontwikkelingen in De Vaandel-Noord en de vraag naar ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in De Vaandel-Zuid.

Of is het De Vork-Noord?

De beschreven strategie is een basis om straks tot meer flexibiliteit in het bestemmingsplan te komen, na te denken over een Masterplan Nieuwe Stijl en ook kansen voor tijdelijke voorzieningen te verzilveren. Met deze notitie wordt het startsein gegeven door de raad voor de uitvoering van de vernieuwende aanpak om zo te komen tot het toevoegen van waarde, niet alleen op De Vaandel, maar in heel Heerhugowaard.



Monique Stam
Wethouder Heerhugowaard



o. Leeswijzer

In de eerste twee hoofdstukken van deze notitie wordt ingegaan op gebiedsontwikkeling 'nieuwe stijl' en wordt er een achtergrond geschetst van de ontwikkeling van De Vaandel tot nu toe. Dit hoofdstuk legt uit waarom een gebiedsontwikkeling 'nieuwe stijl' noodzakelijk is voor ons. Hoofdstuk 3 schetst de context van De Vaandel in de omgeving. In dit hoofdstuk zullen we door middel van zogenaamde gebiedsfoto's in grote lijnen die context op een rijtje zetten. We richten ons per schaalniveau op drie belangrijke pijlers: 'nabijheid en bereikbaarheid', 'flexibiliteit' en 'meerwaarde voor de stad'. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de strategie. Dat is een verzameling richtlijnen die leiden tot een nieuwe houding in gebiedsontwikkeling. Van daaruit zullen we de komende jaren de ambitie van Heerhugowaard verder gaan uitwerken. Het laatste hoofdstuk gaat in op de kaderstelling door de raad en hoe deze 'Strategie De Vaandel' geplaatst wordt in de regionale bestuurlijke agenda's en straks in de aangekondigde nieuwe gemeentelijke structuurvisie. Ook wordt een doorkijk gegeven naar nieuwe door de raad vast te stellen bestemmingsplannen en een 'Masterplan Nieuwe Stijl'.

1. Inleiding

In deze strategische visie wordt de aanzet gegeven om de komende jaren anders te kijken naar ons ontwikkelingsgebied De Vaandel. We presenteren een visie waarin we niet meer star vasthouden aan een strak omljnd plan. We zetten in op een strategie waarbij we met een flexibele, open houding de markt uitnodigen om met ons kansen in De Vaandel te verzilveren.

Een nieuwe werkelijkheid...

Steeds vaker zijn macro-economische trends en ontwikkelingen om ons heen nadrukkelijk van invloed op onze projecten. Dat geldt ook voor bedrijventerrein De Vaandel. Natuurlijk zal er zich rond de in 2017 op te leveren provinciale N23 een nieuw duurzaam Heerhugowaards bedrijventerrein ontwikkelen, maar op een andere schaal en grootte dan enkele decennia geleden bedacht.

We hebben ons de afgelopen twee jaar voorbereid op een veranderende realiteit. We hebben financieel en qua grondstrategie een goede basis gelegd om onze projecten geschikt te maken voor een meer vraaggerichte benadering van gebiedsontwikkeling, waarbij de marktontwikkelingen aan de hand van de 4 P's (Planning, Prijs, Programma en

Plaats) een belangrijke rol innemen.

'Stadsontwikkeling' is in dit licht een instrument en geen doel op zich. De principiële vraag is op dit moment welk toekomstperspectief wij zien voor De Vaandel, ons grote ontwikkelingsgebied langs de ring van de Regio Alkmaar, een verbindend tandwiel met Noord-Holland-Noord?

Nu de volgende belangrijke stap; we moeten terug naar de primaire vraag wat voor stad we samen met onze bewoners en ondernemers willen vormen, hoe we dat gaan doen en welke rol De Vaandel daarin zal spelen.

Uitgangspunt is op dit moment de planologische en economische realiteit dat er wél een gepland ontwikkelings-

gebied De Vaandel bestaat. Dat kan in negatieve zin als financieel-economische last ervaren worden, maar is in essentie binnen het instrumentarium van stadsontwikkeling ook een luxe: "we hebben ruimte!"

We hebben ruimte en er is economische dynamiek genoeg in Heerhugowaard. De komst van grote nieuwe (zorg-) voorzieningen, infrastructurele projecten en de nadrukkelijke positionering van de gemeente binnen de Zaan-corridor zijn allemaal voorbeelden van nieuw perspectief voor de stad. In de tussentijd leveren we ook nog altijd woningen op en ontwikkelen we binnenstedelijk. Er dienen zich nieuwe kansen aan voor het zuidelijk deel van De Vaandel, direct noordelijk grenzend aan De Vork, de verbinding met de bestaande stad. ProRail heeft plannen om in opdracht van het ministerie van I&M een groot opstel terrein in het noorden van De Vaandel te ontwikkelen en vanuit een ondernemersinitiatief is een asfalt-collector aangelegd in de wegen van De Vaandel.

De Vaandel is en blijft in dat perspectief een interessant gebied. Het heeft een herkenbare positie in de Regio Alkmaar en via De Vork grenst het aan de stede-

lijke agglomeratie van onze gemeente. Het is goed en regionaal ontsloten, nabij het Heerhugowaardse buitengebied en grenzend aan het economische netwerk van Greenport Noord-Holland-Noord.

Eén keuze voor het gebied De Vaandel valt op basis van deze constatering wellicht al te maken: het is een gebied met potentie, met diverse kansen op ontwikkeling. Ontwikkeling krijgt echter een veel bredere betekenis dan wij in Heerhugowaard vooralsnog gewend zijn: het is niet meer eenduidig te plannen.

Deze visie gaat in op het beschrijven van deze kansen voor De Vaandel, met een strategie voor gebiedsontwikkeling van deze tijd. Ontwikkelingen zullen soms complex dan weer eenvoudiger zijn, deels toekomstvast en elders in het gebied meer flexibel. Soms betekent het zelfs een groot gebied 'pauzeren' en in reserve houden, daarmee ook afwisselende tempo's introducerend en verschillende ontwikkelingsstrategieën omarmend.

En dat alles, wat ons betreft, binnen een nieuwe werkelijkheid waarin de gemeente niet meer van te voren exact bepaalt wat wanneer, hoe en door wie ontwikkeld zal worden.

Anders kijken naar De Vaandel: van een plan naar een strategie...

We werken er naar toe om De Vaandel de komende jaren in vier duidelijke delen te 'knippen', natuurlijk nadrukkelijk in relatie tot elkaar, maar met ieder een eigen visie en ontwikkelingsstrategie. 'Bereikbaarheid', 'flexibiliteit' en 'denken in economische meerwaarde voor de stad' staan daarin steeds centraal.

Belangrijk is dat we niet meer een vast plan willen, maar zullen toewerken naar een strategie met een paar duurzame richtlijnen voor onszelf. We willen niet meer de oorspronkelijke economisch ingegeven projectdoelstellingen exclusief leidend laten zijn, maar voortdurend handelen met een open vizier en steeds afwegend wat belangrijk is voor de stad Heerhugowaard. Van het traditionele maakbaarheids-denken willen we meer bottum-up initiatieven omarmen, waarbij de gebruiker centraal staat en wij faciliteren, verbinden en waar mogelijk ontzorgen.

Dit alles, wat ons betreft, binnen een nieuwe werkelijkheid waarin de gemeente niet meer van te voren exact bepaalt wat wanneer, hoe en door wie ontwikkeld zal worden.



Ammeraal Beltech en Digitron; pioniers in De Vaandel.

2. Aanleiding

Eerst een terugblik, om te begrijpen wat we straks anders gaan doen...

Voordat we in de komende twee hoofdstukken toelichten hoe de ontwikkelingsstrategie van De Vaandel er globaal uit gaat zien, wordt kort de plangeschiedenis van deze gebiedsontwikkeling toegelicht. Dat is belangrijk, omdat in deze strategische visie wordt vastgelegd welke stip aan de horizon we zetten en hoe we tot nieuwe richtlijnen voor ons handelen willen komen. We zullen flexibeler dan voorheen om moeten gaan met de nu geldende kaders.

We zijn het er in Nederland over eens dat de oude verdienmodellen in gebiedsontwikkeling eindig zijn. Ook daar zullen we nog kort op in gaan, omdat die conclusie ons meer inzicht zal geven om de komende jaren ook andere keuzen te maken. De economie van de stad wordt belangrijker en zal vaker dan ‘verdienen op grond’, centraal komen te staan in veel van onze afwegingen.

Tenslotte, Heerhugowaard is onderdeel van grotere economische netwerken; gebiedsontwikkeling ‘regionaliseert’. Met name keuzen in de ontwikkeling van bedrijventerreinen kunnen niet meer autonoom gemaakt worden.

Het ontstaan van het plan

Tegen het einde van de vorige eeuw werd er in Noord-Holland voor het eerst gesproken over een nieuw regionaal bedrijventerrein in onze gemeente. De provincie wees daarop een bedrijventerrein met de naam ‘De Zandhorst-Oost’ aan. Een nieuw project, ook in relatie tot een in voorbereiding zijnde nieuwe provinciale stroomweg, was geboren. Bedrijventerrein De Zandhorst-Oost is vervolgens opgestart als het ‘project De Vork’. Formeel is in 2000 de projectopdracht vastgesteld en de gemeenteraad heeft in 2005 het bestemmingsplan vastgesteld. Na uitspraak van de Raad van State in 2007 werd het bestemmingsplan onherroepelijk en kon met ontwikkelen worden gestart:

er werd grootschalig grond aangekocht, de relatie met de Westfriisiaweg werd nadrukkelijker en er werd voortijdig geïnvesteerd in de ontsluiting van de toegangsweg onder het spoor door.

“De Vaandel moest een nieuwe wijk van Heerhugowaard worden, op de rand van stad en landschap”

Bedrijventerrein De Vork kende sinds aanvang twee belangrijke uitgangspunten, die met het oog op onze nieuwe strategie opnieuw aan actualiteit winnen. Zo vormt het bedrijventerrein nadrukkelijk geen voortzetting of uitbreiding van De Zandhorst, maar was het aanvankelijk bedoeld als een gebied met een eigen identiteit en karakteristiek. Het zou qua gebruik en opzet multifunctioneler dan een traditioneel bedrijventerrein moeten worden. Het moest een nieuwe wijk van Heerhugowaard worden, op de rand van stad en landschap. Geen traditionele woonwijk, maar een wijk waar gewerkt wordt. Duurzaamheid, het andere belangrijke initiële uitgangspunt, loopt nog altijd als een rode draad door het plan. We hebben in 2012 een klimmende ambitie geformuleerd, steeds passend in de tijdsgeest en als kader om nieuwe

kansen te verzilveren. Onze duurzaamheidsoriëntatie verschuift de komende jaren naar het creëren van waarde in alle domeinen van het leven, te weten: People, Planet & Prosperity. Die oriëntatie op meerwaarde zal van invloed zijn op gebiedsontwikkelingen, zoals De Vaandel.

De naam van het bedrijventerrein veranderde van De Vork naar De Vaandel en vanaf 2012 vestigden de eerste bedrijven er zich. Inmiddels is de N23 Westfriisiaweg deels aangelegd en sluit goed aan op De Zandhorst en de N242, staat het bedrijventerrein op de borden langs de grote doorgaande wegen en wordt het eerste deel van De Vaandel inmiddels woonrijp gemaakt, inclusief Energie uit Asfalt.



Bedrijventerrein De Vaandel, eind 2013

Een ontwikkelingsstrategie 'oude stijl'...

De ontwikkeling van De Vaandel

De Vaandel is bedacht en ontwikkeld vóór de crisis en kenmerkte zich, zoals zo veel plannen in Nederland, door grootschalige planning en bijbehorende ambities van zowel provincie, regio als gemeente. Het was een logisch gevolg van de tijdsgeest waarin we keuzen maakten. In die periode heeft Heerhugowaard zich met eenzelfde ontwikkelingsstrategie met Stad van de Zon en het Stadshart op de kaart gezet.

Gedreven in tijden van hoogconjunctuur door een aanbodgestuurde markt: er was eind jaren negentig van de vorige eeuw volgens de groei-modellen behoefte aan een regionaal bedrijventerrein. Onze strategie voor De Vaandel was aanvankelijk logischerwijs gestoeld op een verdienmodel waarbij alle gronden werden aangekocht om vervolgens te worden uitgegeven aan bedrijven of vastgoedontwikkelaars. Het opbrengend vermogen van het gebied werd dus gevonden in de grond- en vastgoedontwikkeling.

Voor De Vaandel is daarvoor in 2005, na een lange voorbereidingstijd, een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan vastgesteld en was voor het hele plangebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing. Ook is het Planboek De Vaandel met de daarin opgenomen gewenste plankwaliteit vastgesteld.

De recessie leidde in 2011 tot vaststelling van een tweede nieuw en realistischer stedenbouwkundig ontwerp voor De Vaandel, met een bijbehorend financieel kader. Er werd grond uitgegeven, maar nog niet volgens planning. Vorig jaar, met de voortdoring van de crisis, bleken de maatregelen van een aangepast ontwerp helaas niet afdoende effect te sorteren. Dit jaar is de grondexploitatie opnieuw herzien en is de exploitatie wederom verkleind naar een plan met een aangepaste realistische looptijd en grootte.

Tenslotte, financiering van gebiedsontwikkeling en de bijbehorende grondstrategie gaan hand in hand, maar wel met een planologische basis in het bestemmingsplan. Het nu

vigerende bestemmingsplan wordt daarom vanaf 2015 in twee stappen eerst geactualiseerd omdat het ouder dan 10 jaar is, om vervolgens (deels) vervangen te worden om meer aan te sluiten bij de nieuwe werkelijkheid van gebiedsontwikkeling. We willen straks meer flexibiliteit.

De Vaandel is gestart als een gebiedsontwikkeling 'oude stijl'. Het is belangrijk om daarop terug te kijken, om het er met elkaar over eens te zijn dat die tijd niet meer terug komt. We zullen anders moeten gaan handelen in gebiedsontwikkeling. Meer vraaggericht en flexibeler. Wat ons betreft noemen we dat simpelweg **'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl'**.

“De strategie waarin grootschalige voorinvesteringen en lange terugverdientijden in feite voor lief werden genomen omdat de totale planontwikkeling vanuit het groei-denken toch wel winstgevend zou zijn, is niet crisisbestendig gebleken.”

Regionalisering

Ruimtelijke opgaven spelen zich meer en meer af in netwerken en op allerlei schaalniveaus waaronder op (boven) regionale en zelfs op Europese schaal. De voortdurende verstedelijking in Nederland, de complexe metropoolnetwerken, het definitief veranderd economisch perspectief en een aarzelende markt dwingen gemeenten meer en meer om in afstemming met elkaar samenhangende ontwikkelingsperspectieven voor de regio te ontwikkelen.

Op basis van intergemeentelijke samenwerking zijn in het verleden pragmatische regio's gevormd. Die zijn voor ons steeds belangrijker aan het worden. Daarbij vinden we het belangrijk te benadrukken dat soms meer nog dan bestuurlijke samenwerking, regio's gedefinieerd worden door de ruimtelijk-economische organisatie van stedelijke agglomeraties en netwerken, die nog eens groter zijn dan de bestuurlijke Regio Alkmaar.

De Zaan-corridor is daar een goed voorbeeld van.

De kloof tussen de territoriale bestuurlijke indeling van regio's en de werkelijke opgave wordt op die manier groter;

we zijn minder in staat vooraf exact de toekomst te voorspellen. We gaan wat ons betreft dan ook van een meer ordenende naar een meer adaptieve houding in de ruimtelijke ordening. Met meer onduidelijkheid wat betreft de opdracht(gever) omdat, vanuit economische netwerken op verschillende schaalniveaus, de markt vraag en niet het aanbod en het beleid, bepalend wordt in gebiedsontwikkeling. En die vraag kan tot stand komen vanuit economische netwerken die onze bestuurlijke regio overstijgen. We zullen het in de toekomst dan ook steeds meer hebben over 'adaptieve planning': het gaat om het kunnen inspelen op veranderingen en het richting kunnen geven aan ons handelen: wij noemen het 'haakbaarheid'. Dit bleek in het verleden al het onderscheidende vermogen van Heerhugowaard en dat zullen we in de toekomst nog meer moeten exploiteren.

Bij regionale ontwikkelingen gaat het in de eerste plaats om mee-bewegen en aanhaken, in plaats van zelf willen bedenken en maken.

Het einde van overal eindeloze groei

Veel gemeenten in Nederland, ook in Regio Alkmaar, zijn de laatste

decennia vooral bezig geweest met het faciliteren van groei. Onder meer door nieuwe bedrijventerreinen en extra kantorenlocaties. Door de crisis, maar ook door structurele trends als het nieuwe werken en een stabiliserende en vergrijzende beroepsbevolking, is aan deze groei op veel plaatsen een einde gekomen.

De uitbreidingsvraag in Noord-Holland (-Noord) is de komende decennia fors lager dan eerder verwacht. Bovendien heeft de vraag zich in de afgelopen jaren ook veel minder hard ontwikkeld dan was voorspeld. Het gevolg is dat op dit moment het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoren de vraag met ruim een factor drie overtreft. Dit kost de samenleving geld en zet het vestigingsklimaat van de gehele regio onder druk.

Deze disbalans vraagt om actie! De huidige situatie is namelijk niet gezond en onhoudbaar. Er zit veel geld 'vast' in bedrijventerreinen- en kantorenontwikkelingen in de regio en veel nieuwe locaties concurreren ook nog eens met elkaar, wat de uitgifte verder onder druk zet. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties komen niet af en er is leegstand en veroudering van be-

staande kantoren en bedrijfspanden in de regiogemeenten. En daarmee komt het vestigingsklimaat in de regio in een verdere negatieve spiraal.

De Regio Alkmaar werkt om deze redenen aan een regionale werklocatiestrategie ('rapport Stec'). Ook de regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland werken aan zo'n regionale strategie. Gezamenlijk moet dit leiden tot een gezondere markt en vestigingsklimaat in Noord-Holland-Noord. Dit is tevens voor ons belangrijke context waarbinnen wij De Vaandel ontwikkelen.

3. Context

We stelden al eerder dat we wat ons betreft van een meer ordenende naar een adaptieve houding in de ruimtelijke ordening gaan. De uitdaging zal zijn mee te bewegen en aan te haken en niet zelf te willen máken.

Om die strategie inhoud te geven, zullen we de context waarbinnen De Vaandel wordt ontwikkeld steeds in de gaten moeten houden. We zullen afstappen van een mentaliteit waarin we denken autonoom tot ontwikkeling te komen maar er juist voor kiezen om voortdurend een open houding aan te nemen en te begrijpen wat er om ons heen gebeurt.

In dit hoofdstuk zullen we door middel van zogenaamde **gebiedsfoto's** in grote lijnen die context op een rijtje zetten. Deze zijn opgebouwd uit verschillende lagen; bovenregionaal, regionaal en lokaal en gestoeld op drie belangrijke pijlers: **'nabijheid en bereikbaarheid', 'flexibiliteit' en 'meerwaarde voor de stad'**.

Deze notitie is een eerste stap om de ruimtelijke-economische en functionele context van De Vaandel voor onszelf en voor anderen in een overzicht vast te leggen. We willen daarmee onder-

nemers en anderen 'verleiden' om met ons dit gebied verder te ontwikkelen. In de volgende twee hoofdstukken leggen we uit hoe we deze eerste stap later verder zullen gaan uitwerken.

Het oude integrale plan voor De Vaandel wordt vervolgens in vier duidelijke delen 'geknipt', met ieder een eigen visie en ontwikkelingsstrategie waarbij de pijlers 'nabijheid en bereikbaarheid', 'flexibiliteit' en 'het denken in meerwaarde voor de stad' aan de orde komen. Per deelgebied wordt beschreven welke kansen we voor dit gebied zien. En er wordt een voorzet gegeven op een ontwikkelingsstrategie voor deze deelgebieden.

Triomf van de stedelijke netwerken

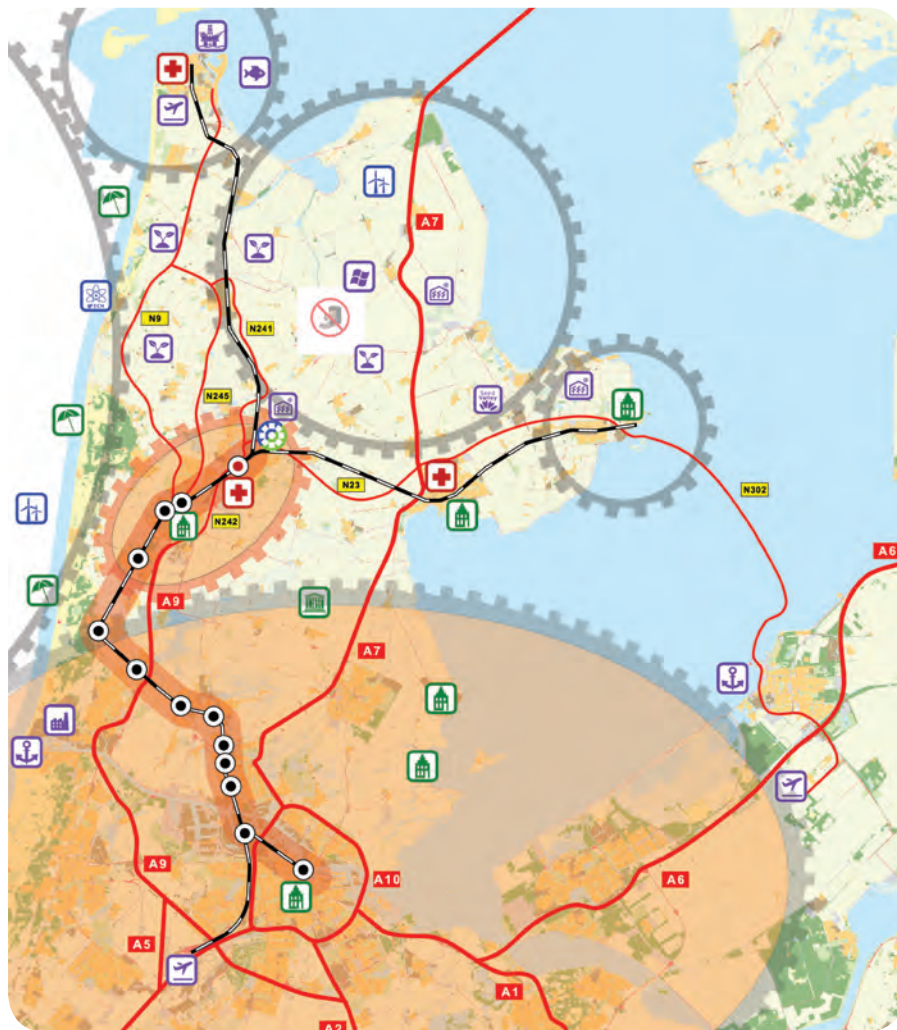
Stedelijke omgevingen zijn de motoren van economische groei, de hotspots van innovatie en broedplaatsen van ondernemerschap. De kern van economisch succes bestaat uit het feit dat bedrijven profiteren van elkaars

nabijheid. Dit waren ook wel 'agglomeratievoordelen' genoemd. Kortom: een vitale stedelijke omgeving is voorwaarde voor economische ontwikkeling. Zoeken naar **meerwaarde voor de stad**, is voor ons dan ook investeren in een sterke regionale stad, het organiseren van dichtheid in de stad en een diversiteit van voorzieningen en woon-werk milieus. Pluspunt in De Vaandel is de ruimte om **flexibel** met toekomstige ruimteclaims om te gaan.

Heerhugowaard heeft een goede basis, maar heeft minder agglomeratievoordelen dan bijvoorbeeld Amsterdam; het is dus een legitieme vraag of de voordelen van de economieën rondom ons niet ook bij 'de burens' kunnen worden geleend? Dit principe wordt ook wel *borrowed size* genoemd en wordt in Noord-Holland, de economische motor van Nederland, steeds belangrijker. Het belang van agglomeratiekracht, maar ook het denken in hoe nabijgelegen steden en agglomeraties elkaar kunnen versterken is voor ons ook een voorwaarde om als stad zelf vitaal te blijven. Voorwaarde is dat nabijheid van en bereikbaarheid tussen die regio's optimaal is. Hoe sneller de verplaatsing van de ene naar de andere

stad, hoe makkelijker het is om van elkaars kwaliteiten te profiteren. In de gebiedsfoto op de volgende bladzijde hebben we daarom een eerste inventarisatie gemaakt van datgene wat om ons heen gebeurt. **Wij zien onszelf als een tandwiel tussen de Metropoolregio Amsterdam en ons achterland, Noord-Holland-Noord.** We zijn heel goed **bereikbaar**, per auto en per spoor, in noord-zuid richting en straks ook als oost-west verbinding door Noord-Holland. De Vaandel ligt exclusief op het kruispunt van die verbindingen: A9-N242, N23 naar de A7 én we zijn een aangewezen ov-knooppunt binnen het provinciale beleid van "Maak Plaats!". In ons Stationsgebied ontmoeten auto, fietser, voetganger en openbaar vervoer elkaar. In De Vaandel kunnen het spoor en de auto elkaar straks ook ontmoeten wanneer er een opstel terrein komt in De Vaandel Noord; dat biedt kansen om die modaliteiten beter op elkaar af te stemmen, als het gaat om transport en logistiek.

Veel van waar Nederland internationaal bekend om is en waarvoor ons land gewaardeerd wordt is te vinden in Noord-Holland-Noord. Heerhugowaard maakt vanuit dat perspectief



Regio Alkmaar als verbindend tandwiel in Noord-Holland, tussen
Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland-Noord

onderdeel uit van sterke economieën als het gaat om agribusiness (Greenport Noord-Holland-Noord), energie en duurzaamheid, toerisme en recreatie en een groeiende zorgeconomie. Midden in Noord-Holland-Noord schakelen wij met en tussen al die netwerken. Dat gebeurt nu al in de bestaande stad en kan straks wat ons betreft ook meer in De Vaandel plaatsvinden.

Woonkwaliteiten

Naast de economische blik op agglomeratievoordelen wordt ook de kracht van consumptie, en daarmee het belang van voorzieningen en een goede kwaliteit van de leefomgeving steeds nadrukkelijker onderkend als voorwaarde voor een sterke regionale ontwikkeling. Een hoge kwaliteit van de leefomgeving met verschillende voorzieningen maakt het aantrekkelijk voor mensen en bedrijven om er zich te vestigen. Een belangrijke trend is dat mensen in toenemende mate gaan wonen waar de kwaliteit van de woonomgeving hoog is. En ook daarin heeft onze stad en onze regio veel te bieden. We hebben nu al veel voorzieningen, veel groen, een bruisend Stadshart, zelfs een eigen strand en een jachthaventje. We blijven investeren in

onze aantrekkelijkheid door nieuwe initiatieven te omarmen. We zijn, ook in economische zin, een gastvrije regio. Dat zal mensen blijven uitnodigen bij ons te komen wonen en diezelfde mensen vormen het 'human capital' voor bedrijven om zich in de nabijheid van die mensen te vestigen. We zullen daarom actief moeten blijven uitdragen wat wij als gemeente te bieden hebben!

We maken onderdeel uit van grotere stedelijke economische netwerken en hebben daarbinnen woonkwaliteiten te bieden.

De Regio Alkmaar

Als aantrekkelijk en **goed bereikbaar** stedelijk centrum in de directe **nabijheid** van de Amsterdamse metropoolregio, zal in de komende decennia naar verwachting de bevolking in onze regio blijven groeien. Onder invloed van schaal- en netwerkvergroting zal onze regio een nadrukkelijker concentratiepunt worden voor werkgelegenheid en stedelijke (maatschappelijke) voorzieningen in Noord-Holland-Noord.

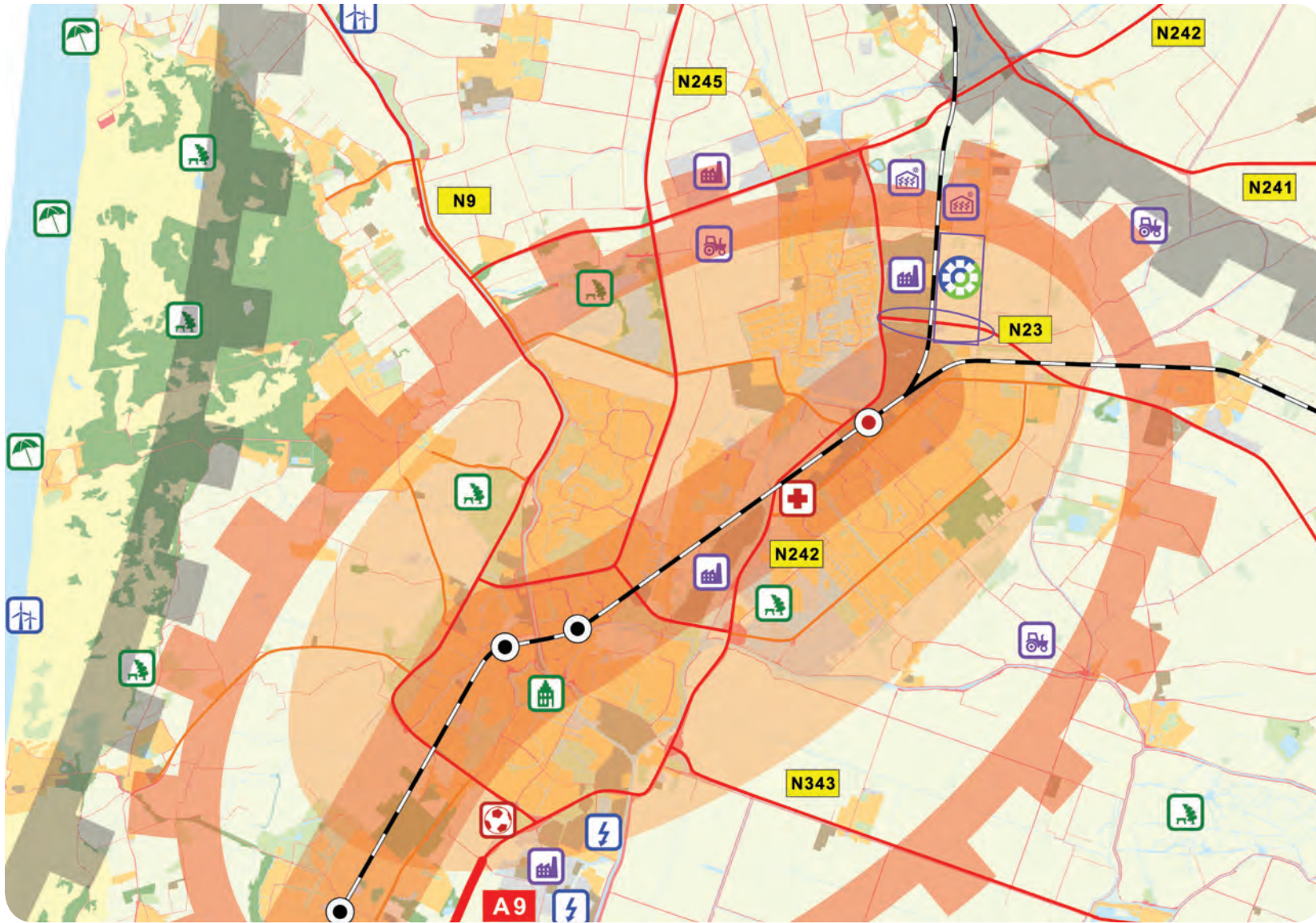
Binnen Noord-Holland-Noord onderscheidt Regio Alkmaar zich als verbindende factor en vormt de regio als het ware de 'infrastructurele levensader' tussen de Metropoolregio Amsterdam en de topsectoren in Noord-Holland-Noord. Goede **bereikbaarheid** vanuit onder andere de Randstad en Schiphol is gegarandeerd door de A9 die via de N242 tot aan ons Stationsgebied, bedrijventerreinen De Zandhorst en De Vaandel doorloopt. De N242 is een van de drukste provinciale wegen in Noord-Holland. Met de aanleg van de N23 wordt in 2017 de ring van Regio Alkmaar nog eens vergroot met een duidelijke verbinding naar het oosten van de provincie en ontstaat er een waardevolle ontwikkellocatie aan deze drukke ring: De Vaandel. Er wordt

bovendien in Heerhugowaard gewerkt aan een betere dienstregeling op het spoor. Het beoogde opstel terrein in De Vaandel draagt daar aan bij.

Met deze grote investeringen in **bereikbaarheid** in de Regio Alkmaar en de nadrukkelijke positionering van de gemeente Heerhugowaard binnen het provinciale programma "Maak Plaats!" en de Zaancorridor, is onze verbintenis met de metropoolregio en onze rol als tandwiel tussen de kop van Noord-Holland en Amsterdam nadrukkelijk vastgelegd. De netwerk- en plaatswaarde van onze regio neemt daarmee toe en dat maakt onze regio extra aantrekkelijk als vestigingslocatie. De gecombineerde Alkmaarse en Heerhugowaardse stedelijke agglomeratie zal op termijn de tweede stedelijke kern van Noord-Holland kunnen worden. Als dubbelstad zal het steeds meer gaan functioneren als centrum voor Noord-Holland-Noord, voor zaken als stedelijk wonen, middelbaar en hoger onderwijs, (kennisintensieve) werkgelegenheid en zorgvoorzieningen. Die trend is de laatste jaren al duidelijk zichtbaar, door bijvoorbeeld de relocatie van grote maatschappelijke en zorginstellingen naar Heerhugowaard.

Dat ook stedelijk wonen kansen biedt

voor de regio bewijzen de binnenstedelijke projecten in zowel de Alkmaarse binnenstad als in het bestaand stedelijk gebied van Heerhugowaard, om en nabij het stationsgebied.



Regio Alkmaar, met De Vaandel aan de belangrijke N23 Westfrisiaweg.

Vier ontwikkelingsgebieden in De Vaandel

1. Economische zone N23

Vanuit deze visie op toename van stedelijkheid in Regio Alkmaar zal er vraag blijven naar goed bereikbare bedrijventerreinen. Weliswaar niet in de omvang zoals we ooit bedacht hadden, maar geconcentreerd op waardevolle goed bereikbare locaties, dicht tegen de stad aan. Op die plekken wordt optimaal geprofiteerd van de netwerkwaarde van de locatie én van de verscheidenheid die de stad zelf te bieden heeft. De Vaandel bevindt zich op een locatie in de regio waar de **bereikbaarheid** uitstekend is en waar de stad het bedrijventerrein 'raakt'.

Daarom zal er met een vraaggerichte ontwikkeling rondom de N23 een representatieve economische zone komen die zich vanaf de N242 uitstrekt van De Zandhorst tot en met De Vaandel. Langs deze drukke provinciale weg zal de gemeente zoals gepland met **flexibiliteit** ruimte bieden voor nieuwe economische activiteiten. Dit betekent enerzijds dat het bedrijventerrein De Vaandel zoals we ooit bedacht hebben, zich de komende jaren primair langs deze zone zal ontwikkelen. Anderzijds

sluiten we andere economische kansen langs deze zone niet bij voorbaat uit. En ook bestaande bedrijvigheid langs deze zone op Bedrijventerrein Zandhorst zal kansen kunnen verzilveren om zich hier te presenteren.

2. Opstelterrein

Met de komst van een opstelterrein in De Vaandel, kunnen er kansen ontstaan voor nieuwe economische activiteiten. De grote investeringen in de spoorinfrastructuur zullen businesscases voor een alternatief voor transport over weg dichterbij brengen. Er zijn in de toekomst wellicht kansen voor een multimodaal overslagknooppunt.

3. 'Zoekgebied De Vaandel'

Ten noorden van het langs de N23 te ontwikkelen bedrijventerrein De Vaandel, resteert er een groot, nog nader te ontwikkelen gebied. 'Flexibiliteit' vormt ook hier de basis, maar niet vanuit een actieve ontwikkelingsstrategie. We willen dit gebied de komende jaren beschikbaar houden voor zowel grootschalige als kleinschalige (tijdelijke) ruimteclaims uit de stad, duurzaamheids-experimenten ondersteunen en kleinschalige ontwikkelingen vanuit De Noord nader afwegen.

Momenteel is het gebied in gebruik als landbouwgrond; daarmee is het nu al een alternatieve produktielocatie voor het buitengebied. Goede landbouwgrond in de nabijheid van de stad is en blijft schaars en de nabijheid van Alton (Greenport Noord-Holland-Noord) is een gegeven. Daarmee kan dit zoekgebied ook als schuifpuzzel gezien worden voor het stedelijk én landelijk gebied. Het niet meer als bedrijventerrein ontwikkelen kan in dat kader een reële uitwerking van dit toekomstbeeld zijn. We zullen de komende jaren dan ook niet actief sturen op verstedelijking in dit gebied, maar onderkennen wel het belang van deze ruimte direct tegen de stedelijke agglomeratie aan en de **meerwaarde hiervan voor de stad**.



Grootschalige PV-velden zijn goede voorbeelden van tijdelijke bestemmingen in nu braakliggende gebieden. Daar zou ook in het noordelijk deel van De Vaandel mee geëxperimenteerd kunnen worden. Heerhugowaard is één van een handvol gemeenten die in 2014 een voorstel voor een aanvulling op de Crisis- en herstelwet heeft gedaan. In onze gemeente mag daarom straks geëxperimenteerd worden met het zonder omgevingsvergunning plaatsen van PV-systemen, op voorwaarde dat plaatsing past binnen een nog op te stellen bestemmingsplan. Dat betekent kortere procedures en een betere businesscase voor duurzaamheidsondernemers.

*Ruimte is altijd schaars in Nederland. Het resultaat is onder andere dat de **voedselproductie** nabij stedelijke agglomeraties ook altijd op zoek is naar goede landbouwgrond. Ook druk vanuit het buitengebied moet in het kader van nieuwe bestemmingen in het noordelijke deel van De Vaandel niet vergeten worden.*

4. De spontane stad

Grenzend aan de economische zone langs de N23 zal het zuidelijke deel van De Vaandel dat grenst aan De Vork zich op een andere manier kunnen ontwikkelen. Binnen het concept van 'Boulevard van Lichaam en Geest' is De Vaandel Zuid dé locatie voor toekomstige ontwikkelingen die elders in de regio of de gemeente niet hun plek kunnen vinden. Het grenst aan De Vork, waar veel voorzieningen zoals sport en maatschappelijke instellingen al geclusterd zijn. Daarop aansluiten is een aantrekkelijk nieuwe kans voor dit deel van De Vaandel. Een 'nieuw stukje spontane stad' is het uitgangspunt, met een gemeentelijke ontwikkelingsstrategie van uitnodigingsplanologie om de stad daar meer organisch te kunnen laten groeien. Deze organische gebiedsontwikkeling is een alternatieve vorm van stedelijke ontwikkeling die meer gebruik maakt van de krachten in de samenleving en de dynamiek die in Heerhugowaard volop aanwezig is. Kenmerkend hierbij is de ruimte voor gevarieerde, bij elkaar passende initiatieven en een slimme combinatie tussen maatschappelijke en commerciële voorzieningen richting de N23.

Het uitgangspunt is dat de basis voor

initiatieven gevonden wordt in de netwerken van de zogenaamde triple helix (bedrijfsleven, overheid/maatschappelijke instellingen en onderwijs) en de economische clustering van activiteiten binnen het concept van de Boulevard van Lichaam en Geest. Wij zullen daarin nog veel meer dan nu regisseur, verbinder en soms zelfs ook zakelijk partner moeten willen zijn. In het kort: ontwikkelingen in De Vaandel Zuid zullen kwalitatief **een meerwaarde voor de stad** moeten zijn en zorgen voor een integratie van De Vaandel Zuid met De Vork. Deze gebiedsontwikkeling is een ontdekkingsstocht naar nieuwe vormen van stedelijkheid en oplossingen binnen het sociaal domein. Het biedt in ruimtelijke en economische zin ook perspectief voor het laten ontstaan van nieuwe stedelijke netwerken, wanneer de verbinding met de bestaande stad wordt geoptimaliseerd.

Die visie op gebiedsontwikkeling is niet uit de lucht gegrepen; op Beveland is binnen het concept van de Boulevard van Lichaam & Geest al enkele jaren eenzelfde ontwikkeling gaande, maar dan in de bestaande bebouwing. Wat ooit als bedrijventerrein werd gezien, is nu door een grote verscheidenheid aan functies en voorzieningen een actief onderdeel van de stad geworden met een eigen

ritmiek. De ontwikkelingen op Beveland zijn nu al meer dan de moeite waard om verder uit te bouwen, om op die manier de "grens"gebieden van de stad een sterkere functie te geven.

Het biedt kansen voor het latengroeien van een nieuwe stedelijkheid en het ontstaan van broedplaatsen voor nieuwe (maatschappelijk gebonden) initiatieven. Voor De Vaandel Zuid hebben we eenzelfde waardevolle **toevoeging aan de stad** voor ogen.

Een waardevol nieuw stukje stad dat optimaal profiteert van de goede **bereikbaarheid** naar de regio en ook in **nabijheid** van de bestaande stad kan profiteren van datgene wat de stad aan voorzieningen en netwerken te bieden heeft. Het is een locatie waar het economisch en sociaal domein tot nieuwe businesscases kunnen leiden en waar we de uitdaging aangaan om dat in het fysieke domein te combineren. We zullen initiatieven van onderop kennis met elkaar moeten laten maken om de stad hier op deze manier in synergie te laten groeien.

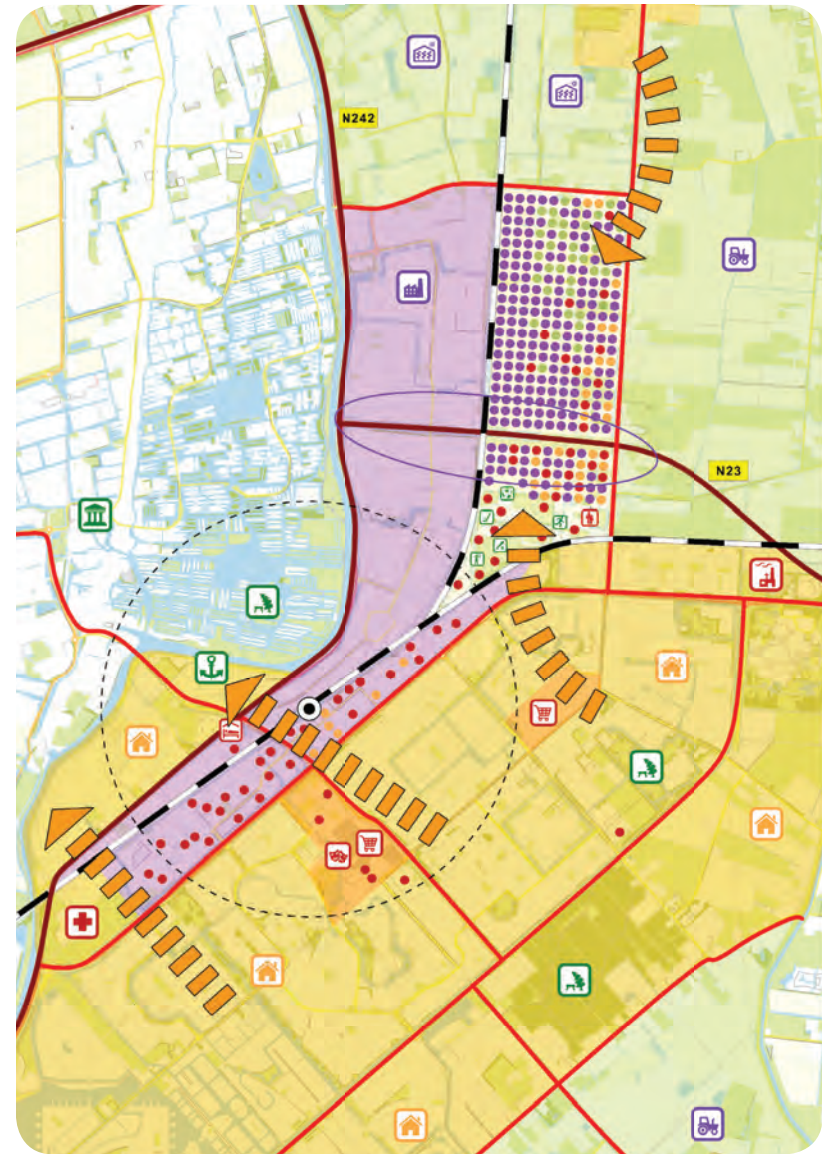
De "stad" is ook vooral stad doordat er sprake is van een ander ritme dan die van de relatief mono-functionele woonwijken en bedrijventerreinen. Multifunctionali-

teit is hierin een sleutelbegrip vanwege het creëren van ontmoetingsmogelijkheden. Er moet ruimte gevonden worden voor nieuwe functies en voor nieuwe en alternatieve initiatieven waardoor nieuwe netwerken kunnen ontstaan: broedplaatsen waar ook ruimte is voor alternatieve werkgelegenheid.

De gemeente zal daarin, op zoek naar ontwikkelpartners die **meerwaarde** voor de stad betekenen, de verbinder en aanjager zijn.

De Vaandel Zuid is een locatie waar het economisch en sociaal domein tot nieuwe businesscases kunnen leiden en waar we de uitdaging aangaan om dat in het fysieke domein te combineren. De Vaandel Zuid is een Spontane Stad ontwikkeling en kan wat ons betreft ook deels al als De Vork Noord worden gezien.

Het zuidelijke deel van De Vaandel, grenzend aan De Vork, maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het mozaïek van de stad Heerhugowaard



4. Strategie

Eén ding weten we zeker: de wereld om ons heen verandert steeds sneller en we hebben er niet altijd invloed op. De nadruk bij die veranderingen komt in onze gemeente steeds meer te liggen op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Dat geldt ook voor gebiedsontwikkelingen als De Vaandel. Deze strategische gemeentelijke visie is daarom het startsein om de komende jaren met een palet aan maatregelen invulling te geven aan nieuwe ontwikkelingen in wat voorheen exclusief als bedrijventerrein was bestemd. Natuurlijk blijft de N23 een economische zone van belang voor de gemeente. Wij zien bovendien mogelijkheden voor andere voorzieningen en gaan hierbij ook uit van andere vormen van gebiedsontwikkeling in De Vaandel.

Nu eind 2014 de crisis zich voorzichtig lijkt te herstellen is het belangrijk na te denken over deze nieuwe strategie en nieuwe principes van gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl. In dit hoofdstuk zullen we de hoofdlijnen van deze strategie toelichten.

We geven onszelf voor de komende jaren **nieuwe strategische richtlijnen voor De Vaandel** mee. Dat doen we in deze visie allereerst in tekst en daar waar mogelijk met voorbeelden, want we hebben de afgelopen jaren niet

stil gezeten. In de **blauw** gekleurde statements vatten we steeds een richtlijn zo kort en bondig mogelijk samen.

En wanneer we de komende jaren belangrijke onderdelen van onze strategie in de praktijk hebben kunnen brengen zullen we ze ook snel naar uitnodigende beelden gaan vertalen.

We kunnen de toekomst niet voorspellen, maar we kunnen ons wel bij iedere kans afvragen hoe die zich verhoudt tot onze strategie, hét

nieuwe raads kader. Vervolgens maken we een inhoudelijke afweging, sparring we bestuurlijk met elkaar en ontwikkelen we de plannen verder. Dat is voor ons het proces van gebiedsontwikkeling de komende jaren.

Een absolute trendbreuk voor onze gemeente: van top-down blauwdrukdenken, waarbij het maakbaarheids-denken centraal staat, worden daar nu 'bottom up', 'flexibiliteit' en 'haakbaarheid' als nieuwe uitgangspunten van Heerhugowaardse ruimtelijke planning aan toegevoegd. Een totaal-strategie, waar de gebruiker centraal staat en de gemeente altijd faciliteert, veel verbindt en daar waar mogelijk ontzorgt.

Richtlijn 1.

We zien de N23 als economische zone...

De eerste richtlijn is niet nieuw, maar we dragen het nog eens nadrukkelijker uit: de N23 ligt er in 2017 en blijft voor ons een belangrijke economische zone, die zich uitstrekt van de N242, over De Zandhorst en tot en met De Vaandel. Op De Vaandel zullen we deze zone, waar de eerste bedrijven inmiddels gevestigd zijn, nadrukkelijk blijven vermarkten. Het is de laatste exclusieve uitleglocatie in Heerhugowaard waar bedrijven met nieuwbouwplannen zich kunnen vestigen.

1. Onze eerste strategische richtlijn: de N23 als een economische ader door Heerhugowaard vermarkten.

De N23 wordt een steeds belangrijkere economische zone voor ons en strekt zich uit van de N242, over De Zandhorst tot en met De Vaandel. Nu al maken achterkanten van bedrijven plaats voor representatieve alzijdige bebouwing. Het zijn de visitekaartjes van de ondernemers en vormen zo een hoogwaardige uitstraling van de Heerhugowaardse bedrijventerreinen De Zandhorst en De Vaandel.



Richtlijn 2.

We hebben aandacht voor de stedelijke economie van een vitale stad...

Wij zullen meer aandacht moeten hebben voor 'stedelijke economie' als wegingsfactor bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen. Lokale en regionale economie als belangrijke drijvende kracht voor ontwikkelingen betekent dat we moeten blijven kijken naar wat er op onze bestaande bedrijventerreinen gebeurt en welke interactie er plaats vindt. De Vaandel is van meerwaarde voor de stad en de stad is van meerwaarde voor De Vaandel. De vorming van de N23-zone, genoemd in richtlijn 1, is hier een goed voorbeeld van. We hebben misschien te lang gebiedsontwikkelingen als afzonderlijke projecten gezien, zo ook De Vaandel. In het voorgaande hoofdstuk hebben we dit ontwikkelingsgebied dan ook meer gekoppeld aan datgene wat er in de stad en om ons heen gebeurt. De bestaande stad is een waterbed dat voortdurend in beweging is. Wat op de ene plek gebeurt, heeft op een andere plek invloed.

Het denken in processen en (gebieds) visies is in deze relevanter dan het denken in afzonderlijke projecten. Soms is het dan ook beter om iets niet te doen in De Vaandel, om elders in de

stad, al dan niet binnenstedelijk, meerwaarde te bereiken.

Natuurlijk moeten we dan onderkennen dat binnenstedelijk bouwen complexer is en dat de maatschappelijke voordelen het tekort op deze ontwikkelingen niet altijd goedmaken. Toch moeten we ook energie daarop richten, evenals op de herbestemming van bestaande gebouwen.

Wat heeft dat met een nieuwbouwplan als De Vaandel te maken? Veel! Dynamiek in de bestaande stad organiseren betekent dat vanuit die netwerken ook kansen voor De Vaandel boven komen drijven. Dan moeten we niet bij voorbaat op basis van een vigerend bestemmingsplan 'een idee vanuit de stad' afwijzen. Draagt een idee voor een ontwikkeling bij aan doelen binnen het economische, ruimtelijke en sociale domein, dan is nieuwbouw in De Vaandel een oplossing en leidt dat tot een vitale stad, dan maken we een nadere afweging!

2. *Wij zullen meer aandacht moeten hebben voor 'stedelijke economie', waarbij de nadruk steeds meer komt te liggen op kwaliteit in plaats van kwantiteit. In plaats van alle aandacht naar nieuwbouw uit te laten gaan, gaat het ook om het vasthouden en organiseren van energie in het bestaand vastgoed in onze stad. Trends op bestaande bedrijventerreinen en mogelijke ontwikkelingen op De Vaandel moeten in samenhang met elkaar bekeken worden. Door actief zelf verbindingen tussen afzonderlijke ontwikkelingen in de stad te leggen, ontstaan nieuwe kansen voor De Vaandel.*



Verbindingen leggen met de bestaande stad, de netwerken van bedrijven en voorzieningen doorgroen en daar onderdeel van uit maken. Vanuit het concept van de Boulevard van Lichaam & Geest, zal de vervlechting van voorzieningen in De Vork en het zuidelijk deel van De Vaandel tot een sterker netwerk en een interessant nieuw stukje stad kunnen leiden.

Richtlijn 3.

We gaan uit van een meer organisch groeiende gebiedsontwikkeling...

'Opbrengst uit grond' is belangrijk, maar niet langer onze alles bepalende drijfveer, stellen we in de tweede richtlijn. Dat betekent onder andere dat we minder in vastomlijnde eindplannen moeten denken, en meer moeten inzetten op een strategie waarbij we vanuit een flexibele, open houding de markt uitnodigen om met ons kansen voor de stad in De Vaandel te verzilveren.

Wij kunnen deze organische gebiedsontwikkeling faciliteren via duidelijke communicatieve strategieën zoals gebiedsbranding, door in te zoomen op de kleinste schaal van gebiedsontwikkeling en door meer flexibiliteit in onze plannen in te bouwen. Sturing in gebiedsontwikkeling is zo meer vanuit de eindgebruiker, de ondernemer en de burger en minder vanuit een systeem en vooropgezet plan.

Een keuze voor organische gebiedsontwikkeling vereist dus een essentieel andere houding van de gemeente: binnen de kaders een andere invulling van onze absolute regierol en ons meer open naar andere initiatief(nemers) durven opstellen. We willen meer

termen als 'improvisatie', 'loshouden', 'vertrouwen' en 'verbinden' gebruiken. Het betekent een meer procesmatige in plaats van een projectmatige organisatie.

We willen om te beginnen ook de schaal van gebiedsontwikkeling verkleinen, inzoomen. Dat betekent voor ons het omarmen van een ontwikkelingsproces dat ten dienste staat aan één initiatiefnemer op één locatie in een gebied of een keten van initiatiefnemers tegelijk op verschillende plekken. 'Zoom in' slaat ook op de factor tijd: denk in kleine stappen vooruit.

Zowel binnen de overheid zelf als in de samenleving wordt gevraagd om een andere overheid. Samenvattend komt die vraag neer op minder regels, minder beleid, globale visies, minder strak omliggende plannen en meer vrijheid, meer eigen verantwoordelijkheid, meer zeggen- en eigenaarschap, meer ruimte voor experimenten en tijdelijkheid, meer maatwerk. De blauwdruk moet het wat ons betreft straks definitief afleggen tegen een Globaal Masterplan nieuwe stijl, die brede mogelijkheden en specifieke kansen signaleert.

Deze houding moet een brede groep participanten kunnen inspireren en zich tegelijkertijd kunnen aanpassen aan het spel zoals dat in de loop van de gebiedsontwikkeling gespeeld wordt. Het op deze wijze faciliteren van initiatieven heeft juridisch-planologische gevolgen. We moeten om te beginnen meer flexibiliteit in bestemmingsplannen inbouwen. Dat zou in het in 2015 door de raad vast te stellen actualisatieplan voor De Vaandel al als uitgangspunt moeten dienen. Door de raad vastgestelde visies zijn kaderstellend, kenmerken zich als vraaggericht, en daarbinnen moeten we planologisch snel kunnen handelen.

- 3. Sturing in een meer organische gebiedsontwikkeling is vanuit de eindgebruiker, de ondernemer en de burger en minder vanuit een systeem en blauwdrukplan. Dat vraagt om een andere overheid: minder regels, minder beleid, experimenteren met tijdelijkheid en meer maatwerk. Wij moeten 'sturen met lichtheid', inzoomen op de eindgebruiker in het gebied en van daaruit weer nieuwe kansen voor het gebied creëren.***

Richtlijn 4. Relatiemanagement...

Ons onderscheidend vermogen is altijd onze open, ondernemende en faciliterende houding naar de ondernemers geweest. We zullen blijven investeren in onze relaties met gebruikers in het gebied, om ook steeds weer elkaars gezamenlijke belangen te vinden.

- 4. Wanneer we erkennen dat gebiedsontwikkeling steeds vraaggerichter wordt, het aantal spelers en rollen sterk is toegenomen en wij daarop onze houding moeten aanpassen, zullen we duurzame relaties met gebruikers in het gebied moeten aan gaan en moeten blijven onderhouden.**

Dat is een flinke inspanning en omdat het ons ons tijd en geld kost zullen we relaties ook altijd zakelijk moeten benaderen. Maar het is met name een belofte die wij als overheid moeten doen om met elkaar te zoeken naar meerwaarde. En soms strandt zo'n zoektocht; dat hoort erbij, dat is ons risico en onze ondernemerszin om belangrijke voorzieningen aan onze stad toe te kunnen voegen.

En wanneer in De Vaandel meerwaarde voor de stad gevonden kan worden, zal die afweging altijd moeten worden gemaakt. De maatschappelijke baat van een ontwikkeling mag van ons nadrukkelijker afgewogen worden. We gaan zo van gebiedsontwikkeling naar gebiedsexploitatie en stedelijke economie. We mogen opbrengsten ontstaan in andere domeinen van de stad en als gevolg van een ontwikkeling, best aanwenden om te betogen dat zo'n ontwikkeling in De Vaandel zou moeten plaatsvinden.





We gaan vanuit een zakelijke houding nieuwe relaties aan. De eindgebruikers in een gebied zijn steeds vaker direct van invloed op de ontwikkelingsrichting die we met elkaar in gaan.

Om te behouden en verbeteren wat we hebben en om ook tot nieuwe ontwikkelingen te komen zullen we steeds meer relaties in de stad en daarbuiten aan moeten gaan. Dat betekent veel vroeger in het proces veel meer met mogelijke eindgebruikers simpelweg brainstormen. Dat vergt meer en andere competenties van de gemeentelijke professionals, dan we in gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling oude stijl nodig hadden.

We kunnen ook actiever de 'triple helix' van ondernemers, overheid en onderwijs vorm gaan geven. De clustering van zorginstellingen met hun grote netwerk zal daarin belangrijk zijn. Niet alleen op het gebied van zorg, maar ook op het gebied van (zorg) ondernemingen en onderwijs.

Op de foto op de vorige pagina de ondertekening van de intentieovereenkomst tussen gemeente en Stichting Heliomare, een van de grootste zorginstellingen van Noord-Holland. De foto hiernaast laat vervolgens de daaropvolgende uitgebreide brainstormsessie met Heliomare en een aantal van haar ketenpartners zien, ter voorbereiding op de mogelijke planontwikkeling voor het zuidelijke deel van De Vaandel.

Richtlijn 5.
Waardecreatie, mede door maatwerk en flexibiliteit...

Een belangrijke winst van de al benoemde richtlijnen is dat we leren te denken vanuit wat er in de toekomst zou kunnen komen in De Vaandel: een toekomstige gebiedsexploitatie met zijn eindgebruikers, cashflows en kwaliteiten, en als onderdeel van de stad. Daarin zit waarde die we kunnen inzetten om een gebied te verbeteren en om ook bij te dragen aan een vitale stad. We zullen daarom in gebiedsontwikkelingen steeds vaker inzichtelijk willen maken dat baten van een actieve grondexploitatie ook elders in de gemeente zijn te vinden.

We hebben in de derde richtlijn ook betoogd om in te zoomen door vanuit onszelf tot schaalverkleining te komen; de eindgebruiker herkennen en met hem of haar aan de slag te gaan in het gebied. Maatwerk. Wanneer dat lukt, wordt het voor onszelf belangrijk om daarna juist weer uit te zoomen, door vanuit die gebruikers en eigenaren weer op te schalen, om verder weer vorm te geven aan de gebiedsontwikkeling.

We zullen daarom, wanneer delen van De Vaandel de komende jaren in ontwikkeling komen, slim moeten blijven faseren. Om de gebiedsontwikkeling hanteerbaar te houden zijn het kiezen van de juiste schaal en looptijd belangrijke voorwaarden.

Sturen op grondexploitaties blijft namelijk het instrument om tot gebiedsontwikkelingen te komen. We willen echter af van de traditionele ‘badkuip’ met grote risicovolle voorinvesteringen die we in de oude grondexploitaties zien. We willen veel meer streven naar behapbare ‘theekopjes’: alleen dan investeren als we vinden dat de opbrengsten op een gegeven moment in tijd gegarandeerd zullen zijn. En wanneer, zoals we al stelden, daarmee ook nog eens meerwaarde gecreëerd wordt voor de stad, dan zullen we dat ook zo in de besluitvorming willen aanbieden.

Tot slot, een nieuwe, meer flexibelere en op de eindgebruiker gerichte gebiedsontwikkeling betekent binnen de kaders die we hebben, ook een soepel en meebewegend grondprijzen- en verkoopbeleid van de gemeente.

- 5. We zullen in gebiedsontwikkelingen steeds vaker inzichtelijk willen maken dat een actieve grondexploitatie ook baten kan genereren buiten het exploitatiegebied, en we willen op die manier de besluitvorming breder willen aanbieden.***

We creëren maatwerk en zijn flexibel. Een soepel en meebewegend grondprijzen- en verkoopbeleid van de gemeente helpt daarbij.

5. Kaderstelling

We hebben in de voorgaande hoofdstukken met gebiedsfoto's en een aantal richtlijnen de basis gelegd voor gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Het is de start, het nieuwe raadskader, om de komende jaren op een andere wijze tot ontwikkeling van De Vaandel te komen.

Gebiedsontwikkeling is feitelijk het toevoegen van waarde aan een gebied. Natuurlijk zullen we vaker op zoek gaan naar wat de eindgebruiker wil, maar we moeten niet alles willen loslaten. We mogen niet vergeten dat klassiek vakmanschap en prudent ondernemerschap om in te spelen op veranderende marktsituaties nog altijd competenties zijn die wij als gemeente in gebiedsontwikkeling te bieden hebben. Een stip aan de horizon begint bij ons. En we hebben nog altijd de publiekrechtelijke taak om algemene belangen zoals die aanwezig zijn in onze leefomgeving breed af te wegen. 'Water' is daar een goed voorbeeld van.

De eerste nieuwe raadskaders voor De Vaandel zijn met de vaststelling van de herziene grondexploitaties de afgelopen twee jaren logischerwijs ontstaan. Deze grex-kaders zijn vertaald

en - zoals we onszelf hadden voorgenomen - uitgebreid naar een tweede belangrijk nieuw raadskader: deze notitie Strategie De Vaandel. Het is voor Heerhugowaard een frisse nieuwe blik op gebiedsontwikkeling in De Vaandel. Een trendbreuk met het verleden. We zullen vanuit die strategie wat ons betreft nu direct op zoek moeten gaan naar een nieuwe balans tussen (gemeentelijke) visie en kaderstelling en de daadwerkelijke fysieke ontwikkelingen die in de loop van de jaren in De Vaandel zullen landen. Voorheen deden we dat in vrij nauwkeurige visies en dito bestemmingsplannen.

We zullen daarom medio 2015 met het derde nieuwe raadskader komen: een actualiseringsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan zullen we allereerst aan onze wettelijke actualiseringsverplichting voldoen. We zullen daarbij te-

vens een strategische afweging maken hoe we in procedurele en inhoudelijke zin antwoorden aan de regionale beleidsontwikkelingen rondom werklocaties. Het noordelijk deel van De Vaandel niet meer als bedrijventerrein ontwikkelen kan in dat kader een reële optie zijn. Bovendien kunnen we al meer planologische flexibiliteit inbouwen op die plekken die in de strategie voor De Vaandel genoemd zijn.

Vanuit onze eerste richtlijn uit onze strategie zullen we ook moeten doorpakken op het duurzame bedrijventerrein De Vaandel dat zich langs de N23 Westfrisiaweg ontwikkelt. Dat afgeslankte bedrijventerrein verdient een nieuwe, onderscheidende positionering in de regio met dito marketingstrategie. Het stedenbouwkundige plan en de plankwaliteiten zullen in principe intact blijven, maar het soms wat rigide planboek zal wat ons betreft per direct evolueren naar een inspiratieboek. Van te voren alle kwaliteit tot in detail vastleggen in een planboek is belangrijk, maar vanuit een goede dialoog met de zittende en nieuwe ondernemers tot het beste plan voor hun ondernemingen én tot een meerwaarde voor het bedrijventerrein komen, is voor ons nog belangrijker.

Masterplan Nieuwe Stijl

Uiteindelijk zullen we de stappen die we vanuit onze strategie voor De Vaandel zetten, willen vertalen naar verleidelijke concepten met dito plankwaliteiten. Wanneer onze strategie aanslaat, willen we daar direct een start mee maken, te beginnen in De Vaandel Zuid. Denken in verleidelijke concepten zijn we van nature gewend met andere gebiedsontwikkelingen in Heerhugowaard en we experimenteren er succesvol mee zoals in onze gebiedsbranding van de Boulevard van Lichaam en Geest. We willen daarom uiteindelijk met een vierde nieuw raadskader de toekomst in: een Masterplan Nieuwe Stijl, vooraleerst op te stellen voor De Vaandel Zuid. Dit masterplan is volgens ons vooral een verleidelijk verhaal: het schildert de kernkwaliteiten van het gebied die het verschil moeten maken.

Het mozaïek van de stad als inspiratie...

Het mozaïek van de stad, de vele kwaliteiten in hun onderlinge samenhang en de daarbij behorende dynamiek zijn in ons streven naar meer flexibiliteit bepalend. Het verleidelijke concept van de Boulevard van Lichaam & Geest is volgens ons een goed voorbeeld van een nieuw concept

dat een plek in een masterplan voor De Vaandel Zuid verdient. Een masterplan waarin ook de verbinding met de bestaande stad, waar dat mozaïek steeds nadrukkelijker aanwezig is, wordt gezocht. We hebben daar inmiddels subsidie van de provincie voor gekregen.

Zo'n masterplan kan wat ons betreft in de tijd groeien. Het verleidt, geeft richting en bindt partijen en is flexibel in programma, tempo en fasering. Het maakt realisering van 'complete' deelplannen mogelijk en gaat in op tijdelijke gebruiksmogelijkheden. Bovendien bevat het uitwerkingen van de procesaanpak zoals beschreven in deze strategische visie op De Vaandel.

Ook de lokale economische kansen die een opstel terrein ons biedt, zouden in een masterplan voor de zone langs het spoor een plek moeten krijgen. Dat is een ontwikkeling met een andere, verdere tijdshorizon.

Deze masterplannen worden straks door de raad vastgesteld.

Structuurvisie gemeente Heerhugowaard

Tenslotte, onze frisse nieuwe blik op gebiedsontwikkeling zal ook inspiratie geven om snel met een structuurvisie voor de gehele stad te beginnen. Een 'structuurvisie nieuwe stijl'.

Het ontwikkelingsgebied De Vaandel is een langjarige gebiedsontwikkeling in een stad die nooit af is en vraagt alleen al vanwege de doorlooptijd en marktonzekerheid in de toekomst een flexibeler kader dan nu beschikbaar is. De verschuiving van een benadering van functionaliteit en maakbaarheid naar een kwalitatieve benadering met een vorm van adaptieve planning is noodzakelijk. De Vaandel is zo een van de eerste gebieden in Heerhugowaard en de regio waar we op deze vernieuwende wijze tot gebiedsontwikkeling komen.



Ook ondernemers die werken met energiestromen en bijvoorbeeld bussinescases rondom warmte- en koudestromen ontwikkelen, zijn mogelijke nieuwe factoren in gebiedsontwikkeling. Het denken in 'gebiedsexploitaties' gaat dan zo ver, dat zij vanuit de gebiedsontwikkeling ook het verschil zouden kunnen maken in de nieuwbouwinvestering en latere bedrijfsvoering van bedrijven. De asfaltcollectoren in de N23 en in De Vaandel zouden in de toekomst onderdeel uit kunnen maken van een slim systeem waarin warmte en koude tussen bedrijven, woningen en voorzieningen slim worden uitgewisseld. Dat maakt de gebiedsontwikkeling er niet eenvoudiger op, maar wel financieel meer haalbaar én, als we het goed doen, duurzamer.



Heerhugowaard
Stad van kansen

Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard | Telefoon: 14072 | Internet: www.heerhugowaard.nl