



Agendanr.: 11  
 Voorstelnr.: RB2020069  
 Onderwerp: Voorbereidingskrediet Ontwikkeling Westpoort - De Scheg  
 Programma's: Thema 2: Duurzaam wonen in Heerhugowaard  
 Thema 3: Heerhugowaard goed ontsloten, groen en veilig  
 Wethouder(s): V.C.M. Stam-De Nijs en A.M. Valent-Groot  
 Portefeuilles: Wonen en Mobiliteit en Ruimtelijke Ordening

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16 juni 2020

Voorstel / besluit:

Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 250.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg tot de vaststelling van een 1<sup>e</sup> grondexploitatie.

### Inleiding

In de Begroting 2020 is de ontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg genoemd als één van de drie prioritaire projecten (naast het Stationsgebied en Centrumwaard).

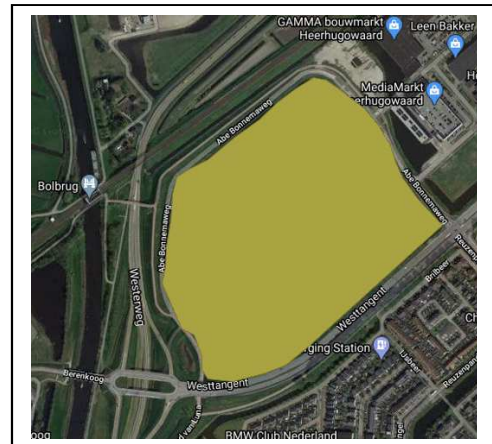
Beide locaties zijn ook in beeld in de gesprekken over de Nationale Omgevingsvisie in het kader van de NOVI Alliantie. Locaties waar mogelijk versneld kan worden op het gebied van woningbouwontwikkeling.

### Westpoort

Westpoort is gemeentelijk eigendom en vanaf 2011 ontwikkeld als vestigingslocatie voor het Regionale Topklinisch Interventiecentrum (RTIC), het nieuwe ziekenhuis van de Noordwest Ziekenhuisgroep (NWZ). Er is een bestemmingsplan gemaakt en vastgesteld en de locatie is bouwrijp gemaakt om de realisatie van het RTIC mogelijk te maken vanaf 2015. De plannen van de NWZ werden echter om financiële redenen gewijzigd, hetgeen leidde tot de keuze om een streep te halen door het RTIC. De gemeente en de NWZ hebben de Koop- en Samenwerkingsovereenkomst van 14 juli 2011 in juli 2018 ontbonden. Onderdeel van de ontbindingsovereenkomst is een vergoeding van NWZ voor de verdere bodemsanering van het perceel Punt, onderdeel van Westpoort.

Er is voor gekozen om samen met BPD, eigenaar van De Scheg, te onderzoeken wat de beste wijze van samenwerking zou zijn en of een koppeling van de ontwikkeling van Westpoort met de ontwikkeling van De Scheg tot een meerwaarde zou kunnen leiden.

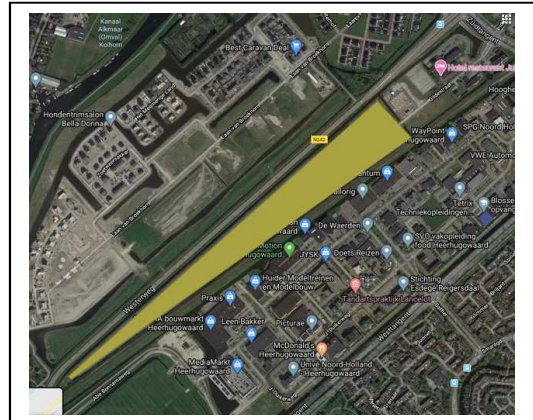
Extra argument hiervoor is dat beide locaties worden genoemd als ontwikkellocatie in het kader van de NOVI Alliantie, een breed samengestelde coalitie met vertegenwoordigers van gemeenten, (semi-)publieke organisaties en marktpartijen die meedenken over het handen en voeten geven aan de Nationale Omgevingsvisie. Vanuit de NOVI-Alliantie wordt gewerkt aan een Regionale Investeringsagenda (RIA) voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Doel hierbij



is om met een integrale benadering en brede samenwerkingsverbanden te werken aan gebiedsontwikkelingen van (boven-)regionaal belang.

### **De Scheg**

De locatie De Scheg is eigendom van ontwikkelaar BPD en maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van plan Broekhorn. Onder de naam "Stadsrand" is De Scheg opgenomen in de Realisatieovereenkomst "De Broekhorn" die tussen gemeente en BPD is afgesloten op 10 november 2011. Het destijds beoogde programma voor dit deel van Broekhorn bestond uit ruim 42.000 m<sup>2</sup> bvo commercieel vastgoed (bedrijfsterrein en commerciële ruimten). In antwoord op de economische crisis van 2007-2014 heeft de Provincie door bureau Stec een rapport laten opstellen naar de hoeveelheid bedrijfsterrein- en kantormeters. In dit rapport werd het realiseren van kantoren op De Scheg qua mogelijkheden aanzienlijk ingeperkt.



BPD heeft naar aanleiding hiervan een verkenning gedaan naar het omzetten van (een flink deel van) De Scheg tot woningbouwlocatie. Hierin is niet voorzien in de Realisatieovereenkomst Broekhorn en ook het huidige bestemmingsplan staat deze bestemming niet toe. BPD is thans toe aan het zetten van concrete vervolgstappen voor de ontwikkeling van De Scheg en wil samen met de gemeente onderzoeken welke programmascenario's er voor Westpoort en De Scheg tot de mogelijkheden behoren en of een gecombineerde ontwikkeling met de locatie Westpoort tot een meerwaarde zou kunnen leiden.

### **Ook de Provincie is betrokken bij de ontwikkeling van Westpoort en De Scheg**

Ook de Provincie is aangesloten bij de ontwikkeling van Westpoort en De Scheg. De Provinciale weg N242 is ca. 10 jaar geleden ter plaatse van Broekhorn en De Scheg opgewaarderd. In de spits is er echter nog altijd sprake van opstopping van verkeer door verminderde zichtbaarheid ter plaatse van het spoorviaduct. Ook vinden er meerdere malen per jaar aanrijdingen plaats van vrachtvoertuigen met een te hoge lading. Zij komen in botsing met het spoorviaduct dat een geringe doorrijhoogte heeft.

De koppeling van de ontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg biedt wellicht mogelijkheden voor een fysieke verbinding tussen beide locaties in combinatie met een verbreding van het spoorviaduct in de N242. In de bijeenkomst van 8 november 2019 in het kader van de PRIP (Provinciaal Initiatieven Platform) op locatie in Heerhugowaard heeft de directeur Ruimte van de Provincie aangegeven aanleiding te zien om actief mee te willen denken over de mogelijkheden die de gebiedsontwikkeling zou kunnen bieden rond dit knelpunt in de N242.

De betrokkenheid van de Provincie is belangrijk in relatie tot de spoorpartijen. Alleen als alle partijen bereid zijn actief mee te denken en hun medewerking verlenen kunnen er voorstellen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen bij de N242 en het spoorviaduct.

### **Masterplan, grondexploitatie, bestemmingsplan en voorbereidingskrediet**

De producten die voort zullen komen uit het gebiedsontwikkelingsproces zijn onder meer een Masterplan, een grondexploitatie en een bestemmingsplan. Ten bate van het Masterplan wordt een aantal scenario's bepaald om te komen tot een programmering, op basis van de beleidsdoelstellingen die voortkomen uit (lopende) onderzoeken en visietrajecten, waaronder het Woningbehoefteonderzoek, de Retailvisie en het onderzoek naar Werklocaties voor Heerhugowaard en Langedijk.

Om van start te kunnen gaan met de gebiedsontwikkeling wordt aan de raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter grootte van € 250.000,- middels het bijgevoegde raadsvoorstel RB2020069. Hiermee kunnen er uren en kosten worden gemaakt

gedurende de eerste 2 jaren van de gebiedsontwikkeling. Dit bedrag wordt opgenomen in de op te stellen grondexploitatie.

### **Vorbereidingskosten**

De voorbereidingskosten zullen worden gemaakt in de periode voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Inherent aan de voorbereidingsfase is dat er nog geen operationele grondexploitatie is geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend. Bij het uitgangspunt dat de uiteindelijke dekking een grondexploitatie zal zijn, is het van belang om de te maken voorbereidingskosten te bestempelen als kosten van onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Op basis van artikel 34 onderdeel B van de BBV kunnen deze kosten worden geactiveerd als immateriële vaste activa.

### **Beoogd effect**

Door het voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen kan gestart worden met de gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg.

### **Argumenten**

#### *1.1 Met het voorbereidingskrediet kan de gebiedsontwikkeling van start gaan*

In de eerste 2 jaren zal gewerkt worden aan producten als een Masterplan, een grondexploitatie en een bestemmingsplan en zal een keuze worden gemaakt m.b.t. de samenwerkingsvorm met BPD als grondeigenaar van De Scheg. Om te komen tot deze producten zullen uren worden besteed en kosten gemaakt.

Middels het onderhavige voorstel wordt uw raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen om de interne en externe kosten gedurende circa 2 jaar af te dekken. Deze kosten zullen te zijner tijd worden opgenomen in de op te stellen grondexploitatie.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Het voorbereidingskrediet is ingeschat voor de periode van 2 jaar*

Op voorhand wordt ingeschat dat het een reële verwachting is dat er binnen de periode van 2 jaar een grondexploitatie kan worden opgesteld, waarin de voorbereidingskosten zullen worden verwerkt. Er bestaat een risico dat hier meer tijd mee gemoeid zal zijn wat mogelijk zou kunnen leiden tot een overschrijding van het voorbereidingskrediet. Als dit het geval is dan zal hier in het kader van de budgetcyclus op gerapporteerd worden.

### **Financiële gevolgen**

De gemeentelijke kosten bestaan voor het overgrote deel uit personele inzet. Niet alle benodigde personele inzet is naar verwachting intern beschikbaar. Personele inzet moet dientengevolge zowel intern als extern geleverd worden, dan wel moet er geschoven worden in de prioriteitstelling.

#### Specificatie:

Interne capaciteit voor periode van 2 jaar om te komen tot een plan van aanpak t.a.v. het voorbereiden van een samenwerkingsovereenkomst met BPD met programma, financiering en de te kiezen samenwerkingsvorm.

(interne projectgroep van 6 personen met 4 uur per week)

Projectleiding, stedenbouw, civiel, planeconomie, juridisch:

- 24 uur per week x 2 jaren x 45 weken a € 100,- per uur is	€ 216.000,-;
- diverse externe ondersteuning / onderzoeken	€ 30.000,-
- afronding	€ 4.000,-
	€ 250.000,-

Het is de verwachting dat het voorbereidingskrediet als volgt over deze 2 jaar zal worden verdeeld van 1 september 2020:

- 2020: € 42.000,-;
- 2021: € 125.000,-
- 2022: € 83.000,-

Er zal gedurende de eerste 2 jaren ook onderzoek worden gedaan naar subsidiemogelijkheden. Het voorbereidingskrediet zal worden verwerkt in de op te stellen grondexploitatie Westpoort – De Scheg.

Als gekomen wordt tot samenwerking met BPD leidt dit tot een gedeeld risico met betrekking tot de gebiedsontwikkeling.

#### Preventief toezicht

- Ja  
 Nee

#### Communicatie

De uitkomsten van het besluitvormingstraject zullen worden besproken met BPD als grondeigenaar van de locatie De Scheg.

Er zal afstemming worden gezocht met de provincie om een vervolg te geven aan de PRIP op locatie.

Verdere communicatie zal worden afgestemd met de projectwethouders V.C.M. Stam-De Nijs (primus) en A.M. Valent-Groot (secundus).

#### Uitvoering

Eén van de eerste stappen in het ontwikkelproces is het bepalen van de producten en het opstellen van een planning. De raad zal regelmatig door de projectwethouders op de hoogte worden gehouden van het verloop van het ontwikkelingsproces.

#### Monitoring/Evaluatie

De raad zal aan de hand van de op te stellen planning worden geïnformeerd.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BW20-0251	Ontwikkeling Westpoort – De Scheg
Bij20-441	Startnotitie Gebiedsontwikkeling Westpoort – De Scheg

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 25 augustus 2020  
 RB2020069 Voorbereidingskrediet Ontwikkeling Westpoort - De Scheg:

Bespreekstuk



Nr.: RB2020069

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2020;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 25 augustus 2020;

gelet op artikel 189 van de gemeentewet (budgetrecht) en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

**b e s l u i t**

Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 250.000,- ter beschikking te stellen voor de gebiedsontwikkeling van de locaties Westpoort en De Scheg tot de vaststelling van een 1<sup>e</sup> grondexploitatie.

Heerhugowaard, 22 september 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,  
G.J. de Graaf

de voorzitter,  
A.B. Blase