



Agendanr.: 15  
Voorstelnr.: RB2014136  
Onderwerp: Strategie De Vaandel. "De gebruiker is aan zet!"  
Programma: Stedelijke ontwikkeling

### Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 28 oktober 2014

### Probleemstelling

Het overaanbod aan geplande bedrijventerreinen en kantoren in de regio en de mismatch tussen de vraag en het aanbod, zijn van invloed op het ontwikkelperspectief van De Vaandel als regionaal bedrijventerrein. Het heeft de afgelopen jaren ook geleid tot ingrepen in de grondexploitaties. Met die besluitvorming heeft de gemeenteraad belangrijke stappen richting reëel economisch perspectief en de nieuwe realiteit van gebiedsontwikkeling gemaakt. Tegelijkertijd zijn er in Heerhugowaard en de regio voldoende kansen: van het RTIC, de Boulevard van Lichaam en Geest tot en met het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" en de aanleg van de N23 Westfrisiaweg.

Vanuit die context moet de gemeenteraad nu met een frisse, vernieuwende visie de toekomst van De Vaandel gaan bepalen. Een 'ruimtelijke visie oude stijl' zal in deze tijd niet meer volstaan; er is veel meer behoefte aan een 'gebiedsgerichte strategie' die zal moeten aansluiten op de vraag naar werklocaties. De tijden van top-down blauwdruk denken zijn voorbij; er moet meer ruimte zijn voor flexibiliteit in onze plannen en voor 'initiatieven van onderop' die ook beoordeeld kunnen worden vanuit een principe waarin we zoeken naar de meerwaarde van een ontwikkeling voor de stad. Daartoe is de notitie Strategie De Vaandel opgesteld. Die strategie zal door de gemeenteraad als nieuw kader aangenomen moeten worden om ook in operationele zin invulling te kunnen blijven geven aan deze gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Met zo'n strategisch raadskader geeft de gemeenteraad het college nieuwe richtlijnen mee om de komende jaren kansen voor De Vaandel en voor Heerhugowaard te kunnen blijven verzilveren.

### Bestuurlijke achtergrond

#### *Een einde aan óveral 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. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties komen niet af en er is leegstand en veroudering van bestaande kantoren en bedrijfspanden in de regiogemeenten. Deze disbalans vraagt om actie.

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 voor ons belangrijke context waarbinnen wij de ontwikkeling van De Vaandel zien.

### *Een andere benadering van gebiedsontwikkeling*

Nu we in Europa de crisis achter ons gaan laten en er andere eisen aan gebiedsontwikkeling worden gesteld- moeten we een frisse nieuwe strategie op De Vaandel introduceren. Bovenop de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein direct langs de N23 Westfriisaweg (maar in een meer behoudende fasering en in principe op een andere schaalgrootte dan aanvankelijk gepland), zijn er vanuit een vernieuwende benadering van gebiedsontwikkeling, nog andere kansen voor dit nieuwe stukje stad te vinden en te verzilveren.

## **Oplossingsrichtingen**

### *Notitie Strategie De Vaandel: gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl*

In Heerhugowaard werken we in toenemende mate volgens de gedachte van 'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl'. Dat betekent dat we bij nieuwe initiatieven steeds vaker op zoek zijn naar hoe die ontwikkelingen meerwaarde voor de stad betekenen in het economisch, sociaal en ruimtelijke domein. Maar we zitten nog slechts in een transitiefase. Zowel wat betreft de rol van ons als gemeente in deze domeinen, maar met name ook in onze strategieën in gebiedsontwikkeling. En in die transitie gelden voor De Vaandel feitelijk nog altijd de ouderwetse kaders in planologie, gebiedsontwikkelingsstrategie, grond(exploitatie)strategie en onze feitelijke houding bij het inzetten van de ons beschikbare instrumenten. Met de notitie Strategie De Vaandel wordt door de gemeenteraad formeel een startsein gegeven voor een vernieuwende blik op gebiedsontwikkeling in De Vaandel. De raad geeft met richtlijnen aan wat de houding van de gemeente moet zijn om aan die vernieuwende stijl van gebiedsontwikkeling invulling te geven.

### *Inhoud van de notitie 'Strategie De Vaandel'*

De frisse blik op gebiedsontwikkeling houdt in dat de stad veel meer spontaan zal kunnen groeien. Dat vraagt om een uitnodigende overheid, die ook goede initiatieven van onderop herkent en kan vertalen naar nieuwe businesscases. Oftewel; een vraaggestuurde benadering van gebiedsontwikkeling. Onze strategie is vernieuwend, met een uitnodigend karakter en beschreven vanuit de kansen die we in De Vaandel en vanuit de regio zien. In de notitie is dat simpelweg uitgebeeld als een reeks gebiedsfoto's. We stappen ook deels af van het maken van concrete plannen en geven onszelf richtlijnen **mee** voor ons handelen. Die richtlijnen zijn in de notitie verrijkt met tekstuele toelichtingen en praktische voorbeelden, maar eigenlijk ook simpel samen te vatten in compacte statements.

## **Juridische gevolgen**

Met de notitie Strategie De Vaandel wordt door de gemeenteraad formeel een startsein gegeven voor deze andere blik op gebiedsontwikkeling in De Vaandel. De raad geeft met richtlijnen aan wat de houding van de gemeente moet zijn om aan die vernieuwende stijl van gebiedsontwikkeling invulling te geven. Zo heeft het college de komende jaren een richtinggevend kader voor gebiedsontwikkeling nieuwe stijl.

De notitie zal als startpunt dienen voor de verdere uitwerking van vraagstukken die voor de meer vraaggestuurde gebiedsontwikkeling van De Vaandel noodzakelijk is. Vraagstukken zoals een flexibele bestemming van de Vaandel Zuid (aansluitend op Heliomare), de gronduitgiftemethodiek, tijdelijk gebruik en de herziening van het bestemmingsplan De Vaandel.

Deze notitie Strategie De Vaandel zal uiteindelijk deels ook vertaald kunnen worden naar onder andere een Masterplan Nieuwe Stijl voor De Vaandel-Zuid, wanneer de start van de realisatie van het Kind Jeugd Centrum in zicht komt. Voor dat masterplan is ook subsidie toegekend in het kader van de provinciale HIRB-subsidieregeling. De gemeenteraad zal dat masterplan dan moeten vaststellen.

### Financiële gevolgen

Met de vaststelling van de vierde herziene grondexploitatie De Vaandel (MPG2014) en de gevolgen daarvan die zijn meegenomen in de jaarrekening 2013 is een basis gelegd om de notitie Strategie De Vaandel uit te voeren. Dat is ook in lijn met wat in de tweede BURAP 2014 staat: daarin wordt verwezen naar het in ontwikkeling zijnde rapport van Stec groep, waarvan de uitkomsten in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie zouden kunnen worden verwerkt.

### Communicatie

#### *Sparren met ondernemers*

Er is van te voren met de zittende ondernemers en vastgoedexploitant gesproken om ze deelgenoot te maken van onze strategie. Zij hebben positieve input geleverd. Ook een grote afvaardiging van de Bedrijfskring Heerhugowaard heeft in een open discussie met de projectwethouder kennis genomen van deze notitie. Zij herkennen de aanpak en onderschrijven de strategie voor de toekomst.

De notitie Strategie De Vaandel is een voor Heerhugowaard nieuwe blik op gebiedsontwikkeling, waarin we onder andere voorsorteren op de regionale beleidsontwikkelingen rondom het Stec-rapport. Daarom zullen we de vaststelling van dit raads kader publiceren in de daartoe bestemde media.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij14-696	Notitie Strategie De Vaandel. "De gebruiker is aan zet!"

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 2 december 2014

RB2014136 Strategie De Vaandel

Bespreekstuk



Voor	Allen m.d.v.
Tegen	GL

Nr.: RB2014136

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2014;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 2 december 2014;

b e s l u i t

de notitie Strategie De Vaandel vast te stellen als nieuw richtinggevend kader voor gebiedsontwikkeling nieuwe stijl in De Vaandel.

Heerhugowaard, 16 december 2014

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,