

Zaaknummer:	000576727
Onderwerp:	De Vaandel Noord - Gebiedsvisie
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Agendapunt:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	F. Ruiten
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie voor De Vaandel Noord opgesteld. Het geeft een integrale ontwikkelingsrichting en ambitiekaart weer voor dit gebied in 2040. Er is rekening gehouden met ontwikkelingen in de Vaandel Noord: de komst van het opstelterrein van Prorail, de verruiming van het glastuinbouwconcentratiegebied Alton III en uitbreiding van het bedrijfsterrein. Dit laatste is ook nodig, gelet op het gebrek aan bedrijfsruimte in de gemeente (en in de regio) en de transformatieopgaven op andere terreinen ten behoeve van woningbouw (stationsgebied, de Frans). Met een goedbezochte participatieavond over de Gebiedsvisie De Vaandel Noord zijn belanghebbenden in en om het plangebied geïnformeerd.

De gebiedsvisie geeft inzicht in de ruimtelijke inpassing van de ontwikkelingen met behulp van de plankaart en de beeldkwaliteit (planboek). Het vormt de basis voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling en dient als bouwsteen voor de planologische en financiële uitwerking. In oktober 2022 is een voorbereidingsbesluit voor dit gebied genomen. Doel is om het ontwerp bestemmingsplan De Vaandel Noord dit najaar ter inzage te leggen. Naar verwachting wordt eind 2023 ofwel de geïntegreerde normatieve grondexploitatie voor De Vaandel Noord ter besluitvorming voorgelegd ofwel wordt deze verwerkt in de lopende grondexploitatie de Vaandel Midden. Het college besluit om voor de ontwikkelstrategie geheimhouding op te leggen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De gebiedsvisie De Vaandel Noord (d.d.10 mei 2023) en de ruimtelijke plankaart (ambitiekaart voor 2040) vast te stellen.
2. De voorbereidingskosten ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa te activeren, tot een bedrag van maximaal € 200.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Dijk en Waard heeft, net als de andere gemeenten in de regio, dringend behoefte aan ruimte voor haar ondernemers. De gemeente beschikt nauwelijks meer over kavels voor bedrijven die kunnen worden uitgegeven nu bedrijventerrein de Vaandel Midden en Breekland nagenoeg volledig zijn uitgegeven. Het gebrek aan ruimte in de regio begint te knellen; het beperkt de mogelijkheden voor ondernemers om nieuwe initiatieven te nemen en de werkgelegenheid verder te laten groeien.

De regio Alkmaar heeft mede daarom een capaciteitsraming naar werklocaties laten uitvoeren en er is in maart 2022 een vernieuwd convenant werklocaties in de regio ondertekend. Dat betekent

dat afspraken zijn gemaakt voor ontwikkeling van nieuwe werklocaties en uitbreiding van bestaande werklocaties. Binnen de regio is de Vaandel Noord – mede op basis van bestemmingsplan de Vork – een logische uitbreidingslocatie voor het bedrijvenpark de Vaandel Midden. Deze willen we met prioriteit oppakken.

Belang

Het faciliteren van ondernemers in onze gemeente staat al langer centraal. De realisatie van de Vaandel Noord heeft urgentie, omdat er nu al een tekort is en er in onze gemeente diverse transformaties zijn (stationsgebied Dijk en Waard, de Frans en de Wuyver) die verplaatsing van bedrijven mee brengen. Met het uitplaatsen van bedrijven kan op die locaties ruimte worden vrijgemaakt voor extra woningen en voorzieningen die Dijk en Waard ook nodig heeft. De uitbreiding van de Vaandel Midden biedt bovendien mogelijkheden om een duurzaam bedrijventerrein te creëren, een toekomstbestendige locatie voor bedrijvigheid en werk. Het vaststellen van de gebiedsvisie is hiervoor een eerste stap.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is ook bekeken in hoeverre het plangebied van de grondexploitatie van de Vaandel Midden uitgebreid kan worden met de Vaandel Noord. Het kiezen van een voorkeurscenario waar in de Vaandel Noord te beginnen met de ontwikkeling, is uiteindelijk van belang om definitief ofwel te komen tot een daadwerkelijk aangrenzende fysieke aansluiting van het plangebied, ofwel te komen met een nieuwe grondexploitatie. In het najaar 2023 wordt definitief de afweging gemaakt tussen een herijking van de grondexploitatie van de Vaandel Midden of het opstellen van een tweede grondexploitatie. Bij de actualisatie van de grondexploitatie van de Vaandel Midden in 2023 wordt dit ook zo aan de gemeenteraad aangegeven.

Beoogd effect

In de Vaandel Noord samen met belanghebbenden te komen tot een goede gebiedsontwikkeling (de juiste ontwikkeling op de juiste plek), zodat een toekomstbestendige en duurzame werklocatie ontstaat.

Kader

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023-2026
- Begroting 2022
- Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Strategische visie Onze kijk op Dijk en Waard
- Visie werklocaties Dijk en Waard, 2020
- Groenvisie HHW 2020-2040
- Groenbeleidsplan 2021-2026
- Beleidsprogramma Klimaatadaptatie 2021-2026
- Lokale energiestrategie (LES)
- Transitievisie Warmte Heerhugowaard
- Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021

Motivering per besluitpunt

1. De gebiedsvisie De Vaandel Noord (d.d.10 mei 2023) en de ruimtelijke plankaart (ambitiekaart voor 2040) vast te stellen.
 - a. *Het is een ambitiekaart voor de langere termijn voor dit gebied.*

De gebiedsvisie beschrijft en verbeeldt de ambitie van de gemeente voor De Vaandel Noord tot 2040. Met de gebiedsvisie wordt een kader gegeven aan de beoogde toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De gebiedsvisie legt een basis voor gesprekken met de grondeigenaren en voor de wijze waarop deze ambitie daadwerkelijk

kan worden verwezenlijkt. Haalbaarheid van ambitie hangt daarbij af van wensen, mogelijkheden en draagvlak.

- b. *Met de gebiedsvisie wordt getracht op korte termijn een werklocatie te ontwikkelen.*
Binnen Dijk en Waard zijn Breekland en de Vaandel Midden zo goed als uitverkocht. In de gebiedsvisie staat opgenomen hoe we van De Vaandel Noord een aantrekkelijke, bereikbare en duurzame werklocatie maken. De vaststelling van de gebiedsvisie dient als kader voor de vervolgstap, het ontwerpbestemmingsplan.
- c. *De gebiedsvisie toont verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang.*
Al sinds eind vorige eeuw is ingezet voor een bedrijventerrein op deze locatie (structuurvisie Heerhugowaard, vastgesteld in 2000). Met de vaststelling van het bestemmingsplan de Vork (2007) is dit daadwerkelijk ook een bedrijvenlocatie geworden, alleen wordt dit deel van de Vork (De Vaandel Noord) nog veelal agrarisch geëxploiteerd. In deze gebiedsvisie wordt rekening gehouden met de komst van het opstelsterrein van Prorail en de uitbreiding van Alton III ten behoeve van het faciliteren van uitbreidingswensen in ons glastuinbouwconcentratiegebied. Ook wordt ingespeeld op diverse kleinere ontwikkelingen in het gebied. Kortom, voor betrokkenen zorgt dit voor transparantie van al deze ruimtebehoeften in het gebied De Vaandel Noord.
- d. *Gebiedsvisie zet duurzaamheid hoog in het vaandel: groen bedrijventerrein*
In lijn met de duurzaamheidsambities van het college van Dijk en Waard is de stedenbouwkundige opzet van het plan gebaseerd op duurzame uitgangspunten: de Vaandeldrager is een brede laan, en er is veel aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. De verhouding uitgeefbaar en groen maakt het een aantrekkelijk bedrijventerrein. Ook wordt getracht om zo goed mogelijk aan te sluiten bij bestaande duurzame energielijnen (Duurzame Ring Heerhugowaard en warmtenet van HVC).
- e. *De gebiedsvisie borduurt verder op het stedenbouwkundig plan voor de Vork en de Vaandel Midden. Beeldkwaliteit in gebiedsvisie sluit aan op de onderscheidende identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de Vaandel Midden.*
In de verkavelingsstructuur wordt op goede wijze aangetakt op de structuur van de Vaandel Midden. De Vaandeldrager is letterlijk de drager en ontsluitingsweg in het gebied, dat de Middenweg in de toekomst nog meer gaat ontlasten. Het opstelsterrein en Alton III zijn ruimtelijk goed ingepast, en zorgen mede voor een natuurlijke overgang van de bedrijfs categorieën en bouwhoogten. Ook ten aanzien van de beeldkwaliteit is aangehaakt op de Vaandel Midden. Het beeldkwaliteitsplan is als toetsingskader voor de Vaandel Noord wel aangescherpt. Met dit beeldkwaliteitsplan, weten toekomstige ondernemers van de Vaandel Noord aan welke eisen ruimtelijke en architectonisch een ontwikkeling moet voldoen en dit kan bijdragen aan het duurzame en één van de mooiste bedrijventerreinen van Dijk en Waard. Dit kader is ook afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Dijk en Waard.
- f. *Vaststelling van de gebiedsvisie biedt een basis voor verdere planologische procedure en opstellen van het ontwerp bestemmingsplan.*
De gebiedsvisie is integraal tot stand gekomen. Naast de gebiedsvisie is ook gekeken hoe het gebied dient te worden ontwikkeld. Dit is opgenomen in de ontwikkelstrategie. Na vaststelling kan vervolg in het ontwerp-bestemmingsplan verder gevolg krijgen. Deze wordt na de zomer verwacht om ter inzage te leggen, ook in navolging van het voorbereidingsbesluit De Vaandel Noord (vastgesteld in de raad 4 oktober 2022).

2. De voorbereidingskosten ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa te activeren, tot een bedrag van maximaal € 200.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.
- a. *Het college heeft in mei 2022 besloten om in de lopende grondexploitatie Vaandel Midden kosten (à € 150.000,-) op te nemen en mede daarmee te onderzoeken om het plangebied Vaandel Midden mogelijk groter kan worden gemaakt.*
Het budget van € 150.000,- is gedefinieerd en vastgesteld door het college en als onderdeel van de grondexploitatie De Vaandel Midden bij de herijking van de grondexploitatie in de gemeenteraad bekrachtigd. Van dit budget is thans ca € 100.000,- verbruikt ten behoeve van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie, projectleiding, diverse onderzoeken in de Vaandel Noord en ambtelijke uren. Voor de vervolgfase, de planologische doorvertaling is € 100.000,- gedefinieerd, waardoor per saldo nu het voorbereidingskrediet met € 50.000,- wordt opgehoogd tot in totaal € 200.000,-. Met budget kan het onderzoek en de ontwikkeling van de Vaandel Noord worden gecontinueerd.
- b. *Gemeenteraad ziet dit ook terug bij de actualisatie van de grondexploitatie.*
Bij de actualisatie van de grondexploitatie van de Vaandel Midden wordt dit onderbouwd.
- c. *Het voorbereidingskrediet wordt gebruikt voor verder onderzoek van vergroting van het plangebied (en uitwerking van de gebiedsvisie).* Hieronder vallen onder andere de kosten van: ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, projectleiding, opstellen grondexploitatie, afstemming met belanghebbenden in het gebied, overige uren intern.

Kanttekeningen en risico's

- Geen interesse vanuit de markt: Gebiedsontwikkeling De Vaandel Noord is een opgave waarbij de gemeente in eerste instantie faciliterend optreedt. Om de gebiedsontwikkeling op gang te krijgen is inzet van de gemeente nodig. Gelet op de diverse fasen en benodigde producten enerzijds en de haast om ondernemers te kunnen faciliteren anderzijds is tempo geboden. De balans daartussen is een aandachtspunt. Aan de voorkant wordt veel inzet gevraagd (ambtelijke uren, inzet adviesbureaus, etc.) en overleg met eigenaren, en over circa twee jaar is het de vraag of er ondernemers nog steeds grond willen kopen. De kost gaat voor de baat uit.
- Financiële risico's en dynamische planvorming: De gebiedsvisie staat voor een hoge duurzame ambitie. Een eerste financiële normatieve grondexploitatie voor het gehele gebied laat een plus zien. Echter voor het deelgebied Alton III wordt met een glastuinbouwconcentratiegebied een ander gebiedstype ontwikkeld, dat op dit moment nog niet financieel sluitend is. Mogelijk kan de ambitie, de plankaart voor 2040 voor dit plangebied wel worden behaald, maar kan het er net even iets anders uit komen te zien. Optimalisaties worden nog bekeken in het kader van het ontwerpbestemmingsplan, dat flexibel wordt ingericht om een financieel haalbare ontwikkeling in gang te zetten.
- Geen interesse grondeigenaren: Gronden van derden zorgen mogelijk nog voor complexe processen. Uit gesprek dient duidelijk te worden of partijen mogelijk willen verkopen, of als ze dat niet willen, gekomen moet worden tot een samenwerkingsvorm. De gesprekken met derden dienen de komende tijd duidelijkheid te geven over gebiedstransitie en de te nemen keuzes.
- Energietransitie en netcongestie risico's: Nadere verkenningen naar de energiehuis-houding en ruimte daarvoor reserveren in het ontwerpbestemmingsplan is nodig. Gekeken wordt naar mogelijkheden van energiehubs en locaties voor batterij-opslag. Dit heeft invloed in het ontwerpbestemmingsplan en op de uitwerking van het toekomstbeeld.
- Stel dat dit niet leidt tot een project, en er geen vastgestelde grondexploitatie komt: Als de haalbaarheidsfase leidt tot een NO GO van het project en er dus geen project ontstaat, dan dienen de tot dan toe gemaakte voorbereidingskosten te worden afgeboekt ten laste

van het jaarrekeningresultaat.
Over deze punten komt de komende tijd meer duidelijkheid.

Alternatieven

Het alternatief is om geen gebiedsvisie vast te stellen, en niet te komen tot een ontwikkeling van de Vaandel Noord. Gelet op de ruimtebehoefte vanuit het bedrijfsleven en ook nog steeds de ruimtebehoefte vanuit het glastuinbouwconcentratiegebied zorgt dat voor stilstand van de Economie in Dijk en Waard. Het ligt niet in lijn met de afspraken die zijn gemaakt in het Gebiedsakkoord Alton en in het convenant werklocaties van de regio Alkmaar. Dit zet tevens een rem op de ontwikkeling van de groei van de werkgelegenheid.

Samenwerking en participatie

Met diverse eigenaren en initiatiefnemers uit het gebied worden gesprekken gevoerd om te kijken op welke manier ontwikkelingen kunnen worden ingepast en waar kan worden samengewerkt (ook met andere partijen en de omgeving) aan de transformatie van het gebied.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

In deze voorbereidende fase wordt circa € 200.000,- aan kosten verwacht. Een deel van deze kosten zijn reeds gemaakt (opstellen gebiedsvisie door Sweco). Deze kosten zijn, zoals vorig jaar gemeld bij de herziening, tijdelijk verantwoord binnen grondexploitatie Vaandel Midden. Deze gemaakte kosten zullen worden overgeheveld naar een nieuw te openen projectcodering indien de raad instemt met dit voorstel.

Vorbereidingskosten kunnen op grond van het BBV (artikel 34 onderdeel b.) worden geactiveerd onder Immateriële Vaste Activa (IMVA). Voorbeelden van voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplan-kosten en apparaatskosten ten behoeve van voorbereiding. Voorwaarde is dus dat er een raadsbesluit is genomen waaruit de bestuurlijke instemming blijkt voor de voorbereiding tot ontwikkeling van de grond. In dit geval de vaststelling van de ruimtelijke plankaart en de gebiedsvisie en al eerder het voorbereidingsbesluit (d.d. 4 oktober 2022). Vervolgens worden de voorbereidingskosten onder IMVA verantwoord. Op het moment dat de voorbereidingsfase is afgerond, kunnen de voorbereidingskosten worden overgeheveld (of afgeboekt als voorbereiding leidt tot NO GO) hetzij naar een nieuwe grondexploitatie voor De Vaandel Noord, hetzij naar de bestaande grondexploitatie De Vaandel Midden. Dit gebeurt naar verwachting eind 2023.

Communicatie

Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld, wordt dat aan belanghebbenden via reguliere kanalen kenbaar gemaakt. Het biedt de basis voor de verdere uitvoering van het ontwerp-bestemmingsplan. In het kader van dat traject zal reguliere communicatie en participatie in het gebied volgen. Daarnaast wordt aan alle partijen waar op dit moment mee wordt gesproken de vastgestelde visie toegestuurd. De visie zal tevens op de website bij het bedrijventerrein de Vaandel Midden worden opgenomen.

Geheimhouding

Aan u worden, onder oplegging van geheimhouding door het college, twee documenten verstrekt. De ontwikkelstrategie en de financiële bijlage daarvan. Deze stukken liggen ter inzage bij de griffie. Om uw controlerende en kaderstellende bevoegdheid te kunnen uitoefenen, is er al in dit stadium voor gekozen deze documenten aan u, onder geheimhouding, te verstrekken.

De bepalingen in de Gemeentewet zijn per 1 april 2023 gewijzigd. In dit verband is relevant te vermelden dat u als raad, vanaf het moment dat het college de stukken aan u onder

geheimhouding heeft verstrekt, nog het enige bestuursorgaan bent dat de geheimhouding kan opheffen. Bekrachtiging is na de wetswijziging niet meer nodig.

Indien de geheimhouding kan worden opgeheven, de verwachting is dat dit na afronding van de gebiedsontwikkeling van de Vaandel Noord kan, zal het college u een voorstel tot opheffing van de geheimhouding ter besluitvorming voorleggen.

Uitvoering

Het besluit en gebiedsvisie worden kenbaar gemaakt. Komende tijd wordt met het voorbereidingskrediet ingezet voor het:

- Ontwerp-bestemmingsplan: met als voorlopige planning dat deze in het najaar ter inzage wordt gelegd. Vaststelling volgt dan (indien geen of weinig zienswijzen) in voorjaar 2024.
- Ruimtelijke, programmatische en financiële optimalisaties ten behoeve van het opstellen van de grondexploitatie. Deze worden naar verwachting eind 2023 voorgelegd.
- Realisatiefase (start bouwrijp maken) volgt dan na de zomer 2024.

Er wordt structureel aan de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever, het college en de raad gerapporteerd. Het project heeft zijn eigen risicoparagraaf in het projectplan en bewaking via het projectteam Vaandel Noord. Hier zal ook de monitoring en evaluatie plaatsvinden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Gebiedsvisie De Vaandel Noord
2. Plankaart De Vaandel Noord

Bijlagen ter informatie

-

Onderwerp:
Zaaknummer:

De Vaandel Noord - Gebiedsvisie
00005xxxxx

Raadsvergadering:
Agendapunt:

Invullen door de griffie
Invullen door de griffie

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op de, *Wro artikel 2 wat betreft het ruimtelijk kader, Gemeentewet artikel 87-89 wat betreft het geheimhoudingskader en artikel 189 wat betreft de ontwikkelstrategie en het financieel kader,*

besluit:

1. De gebiedsvisie De Vaandel Noord (d.d.10 mei 2023) en de ruimtelijke plankaart (ambitiekaart voor 2040) vast te stellen.
2. De voorbereidingskosten ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa te activeren, tot een bedrag van maximaal € 200.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier,

De voorzitter,