



Agendanr.: 9

Voorstelnr.: RB2017027

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan De Vaandel Midden

Programma: Programma 3 - Stedelijke ontwikkelingen, economische zaken en leefbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 18 juli 2017

Voorstel / besluit:

Te komen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan De Vaandel Midden

Probleemstelling

Het bestemmingsplan voor De Vaandel Midden heeft voor de vaststelling ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Desondanks stellen wij voor om het plan gewijzigd vast te stellen. Besloten is om de mogelijkheid tot het voeren van LPG/LNG of vergelijkbare stoffen op het motorbrandstoffenverkoop punt uit het bestemmingsplan te halen in verband met ontwikkelingen met kwetsbare groepen op De Vaandel Zuid.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

In 2015 is de Strategische Visie op De Vaandel vastgesteld door uw raad. Hierin is een visie gegeven op de mogelijkheden die de gemeente ziet voor het gebied in context van een ander uitgavetempo van de gronden. Het bedrijventerrein De Vork, zoals ooit gepland, wordt niet meer zo uitgevoerd. Het zuidelijke deel is in beeld voor een gemengd gebied, de verbrede stad, waar zorg, wonen en maatschappelijke initiatieven een plek kunnen krijgen.

Het middendeel is het actieve bedrijventerrein. Hierin zien we na een aantal jaren van langzame vooruitgang, een toenemende vraag. De aanleg van de Westfrisiaweg (N23) doet (lokale) ondernemers nadenken over een plek die een goede ontsluiting kent, een duurzaamheidsambitie heeft en brede mogelijkheden biedt voor vestiging van verschillende grootte bedrijven.

In het noordelijke deel van voorheen De Vork voorzien wij vooralsnog geen bedrijfsmatige uitgave van gronden. In regioverband zijn afspraken gemaakt over het afboeken van bedrijfsvierkante meters. Daar is regionaal een overschot van. De Vaandel Noord, zoals dat nu gelegen is ten noorden van de Foxtrot, is daarmee niet meer in beeld voor uitgifte als bedrijventerrein. Recentelijk is bekend geworden dat de plaatsing van een zonnepanelenveld van ongeveer 9ha groot zal worden uitgevoerd in 2017. Deze zal blijven staan tot 2034. Daarnaast speelt op De Vaandel Noord mogelijk de plaatsing van een rangeerterrein voor Prorail.

Het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen ziet op het actieve bedrijventerrein dat ten noorden van de Westfrisiaweg is gelegen. Het biedt de mogelijkheid voor bedrijven tot en met categorie drie (uitgezonderd nabij de woningen aan de Middenweg) om zich te vestigen en is feitelijk een voortzetting van het bestemmingsplan De Vork.

Er is bij deze herziening kritisch gekeken naar de opmerkingen die de gemeente heeft gekregen ten aanzien van het Planboek, dat de feitelijke inrichting en het aanzicht van de panden bepaalt.

Dat is versimpeld, maar met behoud van het beeld dat we voor ogen hebben daar: een duurzaam bedrijventerrein met een eigen stedenbouwkundig karakter.

Voor het gebied is in 2011 een planboek De Vork gemaakt. Hierin is gedetailleerd opgenomen aan welke voorwaarden bouw en inrichting op De Vaandel moet voldoen. Het niveau van detaillering in het planboek maakt de planvorming complex. Er is daarom voor gekozen om ook vanuit onze positie als grondeigenaar en via het verkoopteam vanaf de eerste verkenning te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het planboek is aangepast in een deel beeldkwaliteit waarin de basisregels voor inrichting van kavels, gebouwen en terrein is opgenomen. Ter inspiratie is daarnaast een voorzet gegeven voor duurzaamheid, architectuur, en materiaalkeuze voor inrichting. Dit geeft flexibiliteit om met kopers te komen tot een voor iedereen passende inrichting. Na realisatie biedt het bestemmingsplan met verankering van de stedenbouwkundige regels in het aangepaste planboek de grondslag voor een voortdurende kwaliteit op het bedrijventerrein. De aangepaste regeling van het planboek als beeldkwaliteitsplan is via de nota ruimtelijke kwaliteit toetsingskader voor bouwaanvragen.

Het ontwerp-bestemmingsplan maakte de vestiging van een tankstation met LPG/LNG langs de Westfriisiaweg (N23) mogelijk. De ontwikkelingen voor De Vaandel Zuid zijn echter nog niet uitgewerkt. Het is gebleken dat de potentiële invulling van het gebied met kwetsbare groepen als bijvoorbeeld Heliomare zich niet verhouden met de veiligheidszones die een LPG/LNG station met zich mee brengen. Wij stellen dan ook voor om die mogelijkheid en het bijbehorende risico uit het bestemmingsplan te halen. Een regulier tankstation met benzine en diesel, danwel een elektrisch laadpunt, kent een zeer kleine veiligheidszone en blijft altijd een mogelijkheid. Omdat de gronden in het bezit zijn van de gemeente levert dat geen planschaderisico's met zich mee.

Juridische gevolgen:

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch planologisch kader voor de ontwikkelingen die wij in de komende tijd voorzien voor De Vaandel Midden. Daarbij is het planboek aangepast en zal een onderdeel worden van de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Financiële gevolgen:

De Vaandel Midden valt in de grondexploitatie voor De Vaandel. De 7^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel daarvan is door u vastgesteld op 18 april 2017. De gronden zijn in bezit van de gemeente en de gemeente faciliteert de vestiging van bedrijven via het verkoopteam De Vaandel die de uitgangspunten voor het gebied vanaf het eerste gesprek waarborgen. Voor het bestemmingsplan De Vaandel Midden zijn geen aanvullende financiële maatregelen noodzakelijk als planschadeovereenkomsten of dergelijk.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein:

Het bestemmingsplan geeft richtlijnen aan de bedrijfsmatige invulling van het bedrijventerrein De Vaandel Midden. Via het aangepaste planboek dat zal worden vertaald naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit blijft de gemeente grip houden op een passende invulling van het gebied, ook na eventuele verkoop aan derden.

Duurzaamheidsbeleid:

Over duurzaamheid is in het bestemmingsplan een apart hoofdstuk opgenomen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader duurzaamheid om de gevolgen snel inzichtelijk te maken. Dit afwegingskader vindt u in de bijlage.

Communicatie:

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De vaststelling zal worden gepubliceerd in het Heerhugowaards Nieuwsblad en de Staatscourant. Daarnaast wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl het plan beschikbaar.

Monitoring/Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt in principe vastgesteld voor een periode van 10 jaar. Wanneer daar aanleiding voor is, zal het bestemmingsplan tussentijds worden gewijzigd.

Samenvatting

Het bestemmingsplan voor De Vaandel Midden heeft twee maal ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt wel gewijzigd vastgesteld ten aanzien van de mogelijkheid om LPG/LNG te voeren bij het motorbrandstoffenverkooppunt.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BIJ17-279	Plankaart Bestemmingsplan De Vaandel Midden
BIJ17-494	Afwegingskader duurzaamheid
BIJ17-389	Tekst gewijzigde bestemmingsplan De Vaandel Midden

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 september 2017

RB2017027 Vaststelling Bestemmingsplan De Vaandel Midden :

Voor	18
Tegen	10

Nr.: RB2017027

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 juli 2017;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 september 2017;

gelet op:

artikel 3.8 e.v. Wet ruimtelijke ordening;

afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

1. Het planboek bedrijventerrein De Vork d.d. 25 oktober 2011 in te trekken;
2. Het Beeldkwaliteitplan voor De Vaandel Midden vast te stellen en onderdeel te laten worden van de Nota ruimtelijke kwaliteit;
3. Het bestemmingsplan De Vaandel Midden, met IDN: NL.IMRO.0398.DEVAANDELMID-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Heerhugowaard, 26 september 2017

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

