

Bestuurlijk opdrachtgever Fred Ruiten
Ambtelijk opdrachtgever Harold Ebels
Opdrachtnemer Joost Kamps
Datum: 14 mei 2024
Initiatiefplan Zaaknummer 812075
Collegeprogramma: Pr. 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing



1. VRAAGSTELLING

1.1 Context Breekland 2

Samenvatting en situatieschets.

Uit de actualisatie van de behoefte-raming naar werklocaties blijkt dat de regio Alkmaar voor de komende 10 jaar vele hectares nieuwe bedrijventerrein nodig heeft. Ook onze gemeente beschikt nauwelijks meer over uitgifbare kavels voor bedrijven die zich willen vestigen binnen de gemeente, of voor bedrijven binnen de gemeente die een wens hebben tot verplaatsing en/of uitbreiding. Naast Breekland (fase 1) is ook bedrijventerrein de Vaandel Midden nagenoeg volledig uitgegeven. In de visie werklocaties en de strategische omgevingsvisie stellen we dat we betaalbare plekken voor kleine bedrijven en ruime locaties voor grotere bedrijven op bedrijventerreinen willen creëren. Er is urgentie om bestaande werklocaties uit te breiden of nieuwe in ontwikkeling te nemen. In de capaciteitsberekening van Sweco voor de regio Alkmaar blijkt dat nieuw bedrijfsterrein de komende jaren gewenst is. Ook de transformatiegebieden (de Frans, Stationsgebied, de Wuyver) hebben hier baat bij, om daarmee beschikbare percelen te organiseren voor toekomstige verplaatsers. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is ook niet binnen twee jaar gereed; dit heeft tijd nodig. Tijdig starten met een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie is daardoor aan te raden om betere keuzes te kunnen maken.

Er zijn er ook nog andere aspecten waar rekening mee dient te worden gehouden:

- 1.) Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard: gesteld is dat in algemene zin wordt uitgegaan van intensivering van de werklocaties in onze gemeente. Daarbij wordt een parallelle koers aangehouden om zowel de verkenning van Breekland 2 op te starten en tevens te bekijken op welke werklocaties intensief ruimtegebruik kan worden toegepast.
- 2.) Verplaatsing van een groot bedrijf binnen de gemeente, waardoor inbreidingslocaties voor woningbouw ontstaan: Anticiperend op de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard worden inbreidingslocaties van belang. In Langedijk kan een bedrijf dat nu gevestigd is in

Oudkarspel en Zuid-Scharwoude mogelijk op termijn verplaatsen naar Breekland 2. Woningbouw zou dan op de achterlatende locaties – als inbreidingslocaties - kunnen plaatsvinden. Dit levert een ruimtelijke verbetering op.

- 3.) Besluitvorming rondom de visie toekomstige werklocaties regio Alkmaar: Op dit moment loopt de besluitvorming nog over de visie werklocaties in onze regio. Naast de capaciteitsraming, gaat het ook in op de structuur in onze regio. In de visie wordt gesteld dat er een forse ruimtebehoefte aan werklocaties bestaat. Er wordt voorgesteld om nieuwe bedrijventerreinen aan te laten sluiten op bestaande structuren. De Vaandel Noord en Breekland 2 zijn logische locaties voor de regio. Echter voor Alkmaar zijn (nog) geen nieuwe locaties aangewezen, waardoor besluitvorming hierover in het voorjaar van 2024 volgt. Te beginnen met een ruimtelijk vraagstuk ten behoeve van het Provinciaal Landelijk Buitengebied.
- 4.) Liander-vraagstuk versus planning: tot 2030 is een nieuwe aansluiting grootverbruik naar verwachting niet haalbaar. Stel dat een gebiedsvisie begin 2025 kan worden vastgesteld, dienen keuzes te worden gemaakt. Vervolgens wordt een ruimtelijke procedure opgestart, en daarna een inrichtingsplan. Na het bouwrijpmaken van het terrein kan mogelijk in 2028 nagedacht worden over uitgifte. De ontwikkeling van een pand duurt (afhankelijk van de grootte) al snel een jaar tot 1,5 jaar. Dus in 2030 zouden dan panden kunnen worden geopend. Inhoudende dat middels adaptief schakelen een netwerkaansluiting gevonden moet worden.

De vraag die voorligt is om een gebiedsvisie en ontwikkelingsvisie op te starten voor de ontwikkeling van Breekland 2. Daarmee wordt inzicht geboden in de mogelijkheden van het gebied; in de aantallen hectaren, mogelijke fasering en allereerste inzichten in de financiën. Uiteindelijke doelstelling is om voor ondernemers in onze gemeente nieuw bedrijventerrein te kunnen aanbieden voor nieuwvestiging of verplaatsing en - waar dat van toepassing is - om woningbouw op achtergebleven locaties te ontwikkelen. Het is een opgave voor de langere termijn, waarbij nu de piketpaaltjes worden neergezet.

1.2 Producten en resultaat initiatieffase en definitiefase

Wat gaan we doen tijdens de initiatieffase?

1. *Afstemming intern ambtelijk en bestuurlijk naar urgentie gebiedsvisie Breekland 2, te verwoorden in een college- en raadsvoorstel met een Plan van Aanpak en aanvraag budget.*
2. *Selectie en opstellen uitvraag voor extern bureau voor een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie voor Breekland 2.*

Resultaat initiatieffase

1. Vastgesteld raadsbesluit om de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie Breekland 2 op te starten en hiervoor financiële dekking beschikbaar te stellen.

Indien een GO t.b.v. definitiefase

1. *Gebiedsvisie opstellen voor Breekland 2; voortborduren op de bestaande visie; actualisatie, aanpassing of schrappen van randvoorwaarden en nadrukkelijk onderzoeken hoe we de werklocatie intensiever gaan benutten, met een betere ruimtelijke kwaliteit.*
2. *Afstemming hoofdlijnen conceptgebiedsvisie met regio.*
3. *Komen tot diverse ontwikkelscenario's voor Breekland 2, waarin ook wordt ingespeeld op de behoefte aan verplaatsing van twee zuurkoolfabrieken.*
4. *Besluitvorming gemeenteraad Dijk en Waard Visie over gebiedsvisie Breekland 2.*
5. *Fasedocument*

Resultaat definitiefase

1. Vastgestelde ruimtelijke gebiedsvisie Breekland 2 (gemeenteraad);
2. Plankaart en Beeldkwaliteitsplan voor Breekland 2, in overleg met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. (vastgesteld in gemeenteraad);
3. Ontwikkelstrategie voor Breekland 2, waarin wordt ingegaan op diverse scenario's in ruimte, gebied en planning (vastgesteld door college B&W).

1.3 Relatiegebieden

Coalitieakkoord: In het Coalitieakkoord van 2023 staat opgenomen dat de gemeente de ondernemers in Dijk en Waard zo goed mogelijk wil faciliteren.

Strategische omgevingsvisie - Algemene lijn is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, zowel voor wonen als werken. Voor bedrijvigheid dat niet past binnen woongebieden (bijv. vanwege milieucategorie) is Breekland 2 als zoekgebied gereserveerd. Woningbouw is dan mogelijk op de vrijgekomen locaties. Daarnaast inzetten op intensiveren bedrijvigheid op werklocaties.

Economie – werklocaties – adaptief programmeren: In de regionale visie werklocaties wordt uitgegaan van adaptief programmeren, waarbij het tijdig ontwikkelen van nieuw uit te geven kavels strookt met de marktvraag (niet te veel, en niet te weinig). Middels adaptief programmeren moet fasegewijs voldaan kunnen worden aan de toekomstige ruimtevraag van bedrijvigheid.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie: Breekland 1 is al ingezet als een duurzaam en waterrijk bedrijventerrein. Het kenmerkt zich door de stijlvolle inrichting, ruime opzet met veel aandacht voor water en groen. Conform Coalitieakkoord en het Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard gaan we voor Breekland 2 uit van zo klimaatbestendig en duurzaam bouwen.

Urgentie

Is er aanleiding om de opdracht nu op te pakken? Of is aan te geven wanneer de opdracht uiterlijk opgepakt zou moeten worden? Doorkruist deze opdracht andere prioriteiten?

Er zijn meerdere redenen om dit nu op te pakken:

1. Schaarste: Nieuw uit te geven bedrijfsgrond in onze provincie is schaars. Er is dringend behoefte aan nieuw uit te geven gronden.
2. Spreiding van locaties: De Vaandel Noord speelt in op een van de behoefte. Realisatie van (een deel) van Breekland 2 op middellange termijn is nodig. Tevens zien we binnen onze gemeente ook van oudsher bedrijven die meer gericht zijn op Alkmaar Noord en Oudkarspel en omgeving, en bedrijven die meer gefocust zijn op Heerhugowaard en omgeving. Spreiding binnen onze gemeente is daardoor van belang.
3. Inzicht verkrijgen in de verschillende scenario's voor het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein Breekland.
4. Nakomen afspraken met derden: In de intentieovereenkomst met Kramer is aangegeven eventuele mogelijkheden te onderzoeken een groot perceel te ontwikkelen op Breekland 2. Feitelijk te starten met een gebiedsvisie Breekland 2.
5. Langere termijn: Planning van bedrijventerrein kost tijd. Op het moment dat we nu starten met een gebiedsvisie (met diverse deelproducten), vervolgens de ruimtelijke procedure doorlopen en daarna de gronden bouwrijp gaan maken, is een traject tot ca 2028 (indien alles meezit) naar verwachting haalbaar. Echter, gelet op de ruimtelijke procedures, kan een transformatie van Breekland 2 ook langer duren. Tijdig inspelen op nieuw bedrijfsterrein is daarvoor een voorwaarde.
6. Spreiding netcongestie: gelet op de netcongestie, en de spreiding van oplossingen, kan het verstandig zijn om op meerdere locaties te werken voor uitbreiding van de capaciteit; al dan niet op basis van smart-grids: waarbij bedrijventerreinen op termijn ook energie-hubs kunnen gaan worden.
7. Het is een RES-zoekgebied: het gebied tussen Breekland 1 en het Diepsmeerpark is RES-gebied voor zonne-energie. Gelet op ontwikkelingen en beleid hoe met zonneweiden om te gaan, is zon op daken in dit gebied een voorbeeld van intensief ruimtegebruik. Op die wijze kan wellicht de doelstellingen eerder worden behaald.

Waarom locatie Breekland 2 passend is in de regio:

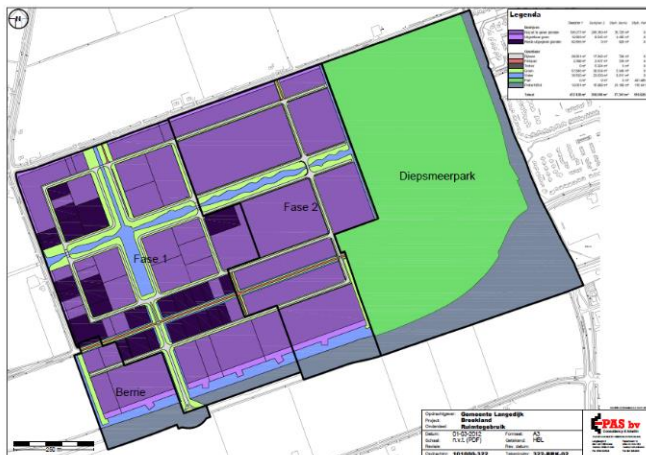
1. Uitbreiding bestaand – duurzaamheid: naast de regionale visie werklocaties zien wij Breekland ook als een passende ontwikkellocatie omdat het aansluit op een bestaande locatie. Eventuele hogere categorieën bedrijven kunnen zich hier vestigen die moeilijk mengbaar zijn met wonen. Stedenbouwkundig is destijds ook al ingezet op een groter plan: de wegen die een oost-westverbinding hebben, kunnen aan de oostzijde eenvoudig worden doorgetrokken. In de visie werklocaties van Noord-Holland Noord (2020) kwam Breekland in de NEER-methodek als meest duurzame werklocatie in de regio uit de bus (de NEER-methodek is een analysemodel dat staat voor de Next Economy Effect Rapportage, dat ingaat op toekomstbestendige bedrijventerreinen).
2. Groot deel gronden eigendom gemeente: de gronden aan de noordzijde en het middengedeelte van Breekland 2 zijn al van de gemeente (is destijds in de eerste jaren van de planvorming al verworven). Deze gronden worden thans verpacht. Een (normatieve) grondexploitatie heeft naar verwachting een positief resultaat en draagt bij aan een verbetering van de financiële positie van de gemeente.

3. **Ruimteverdeling:** vanaf eind jaren '90 is ingezet in scheiding van wonen en werken per locatie. De ligging van Breekland 2 – tussen Breekland 1 en het Diepsmeerpark – zorgt ervoor dat eventuele (geluids-)overlast van Breekland 2 op behoorlijke afstand van Oudkarspel en Noord-Scharwoude blijft. Het Diepsmeerpark is hiertoe destijds als (geluids-)buffer aangelegd. De vergroting van Breekland kan relatief eenvoudig worden doorgevoerd.
4. **Business to business & Beheer – Parkmanagement:** het concentreren van bedrijvigheid heeft positieve effecten op bedrijventerreinen. Op Breekland 1 bestaat al een goed functionerend Parkmanagement, dat met een mogelijke uitbreiding van Breekland 2 een logisch vervolg kan krijgen.

Het is van belang om bovengenoemde kansen te benutten voor uitbreiding van Breekland 1.

1.4 Ruimtelijke scope

Vanaf 2007 worden kavels op het bedrijvenpark Breekland uitgegeven. Er ligt al een stedenbouwkundig plan voor de toekomstige uitbreiding Breekland 2: het gebied dat wordt begrensd door de Hopmansweg, de N504, tussen Breekland 1 (het bestaande Bedrijvenpark Breekland) en het Diepsmeerpark. In de verkaveling van Breekland 1 is rekening gehouden met een logische uitbreiding van dit gebied. Diverse straten van Breekland 1 (Lorrie, Strekel, Boezemschop, Koolmand) stoppen nu aan de oostzijde van Breekland. De straten kunnen voor Breekland 2 logischerwijs worden doorgetrokken. Vooral nog wordt uitgegaan van één ontsluiting aan de N504 via de Loopplank.



De uitgifte van Breekland 1 vanaf 2008 verliep goed. Tussen 2010 tot en met 2014 stakte de uitgifte echter. Daardoor diende de gemeente Langedijk op verzoek van provincie de gronden op Breekland 2 te bevrozen, en planvorming voor bedrijventerrein voornamelijk uit te stellen. Vooral vanaf 2020 is een grote vraag naar bedrijfsgronden op Breekland ontstaan. De uitgifte in 2020, 2021 en 2022 was dan ook aanzienlijk. Er is nog steeds een groot aantal leads in Breekland, en met alle opties zijn er geen kavels meer direct beschikbaar. Breekland 1 is uitverkocht en de vraag naar bedrijfskavels blijft.

1.5 Argumenten, scenario's en kanttekeningen

In de gebiedsvisie worden op basis van verschillende parameters meerdere ruimtelijke scenario's onderzocht. De parameters hebben betrekking op verschillende beleidsvelden, waaronder:

1. Economie – capaciteitsraming en kwalitatieve verdeling over de gemeente en de regio;
2. Duurzaamheid/ energie: Breekland is ontwikkeld op basis van een ambitieus groen bedrijventerrein. Ook voor de uitbreiding is dit de inzet. In de RES is het gebied tussen Breekland 1 en het Diepsmeerpark als zoekgebied voor zon opgegeven. Zon op daken is wellicht eerder te realiseren dan een grote zonneweide.
3. Klimaatbestendige inrichting
4. Verkeerstructuur
5. Grondposities
6. Ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit
7. Planeconomisch en financieel: met de gebiedsvisie kan beter inzicht worden verkregen in de financiën (kaders voor een normatieve grondexploitatie).

Argumenten, alternatieven, kanttekeningen

Argumenten om in te stemmen met dit voorgestelde initiatief betreft o.a. de behoefte aan ruimte voor werklocaties in de gemeente Dijk en Waard. Grote kansen liggen er op het gebied van duurzaamheid/ energie, (behoud) werkgelegenheid, woningbouw (op achterblijvende inbreidingslocaties) en ruimtelijke kwaliteit. Tevens biedt in dit RES-deelgebied voor zon wellicht meer kansen op daken (ook gelet op de brief van Hugo de Jonge die stelt dat de provincie een 'zonneladder' dient op te stellen met daarin de strekking: geen zon op (waardevolle) agrarische grond). Met een uitwerking van de gebiedsvisie voor Breekland 2 kan onder andere een perspectief worden geboden voor een mogelijke vestigingslocatie van een nieuwe zuurkoolfabriek.

Kanttekening bij de mogelijke ontwikkeling van Breekland 2 is dat dit nu agrarisch gebied is en dat deze functie verdwijnt. Het vormt daarentegen geen onderdeel van provinciaal landschappelijke waardekaart (zoals in de regionale visie werklocaties is opgenomen). Kwantitatief (in hectares) en kwalitatief wordt in onze regio middels adaptief programmeren aansluiting gezocht naar de goede balans voor onze werklocaties in vraag en aanbod.

Een belangrijke kanttekening betreft op dit moment de netcongestie waardoor aansluitingen op het stroomnet niet worden uitgevoerd door Liander. Dit heeft tot gevolg dat dit een belemmering kan zijn voor de gronduitgifte. Echter, het in gang zetten van de planvorming voor Breekland fase 2 is gericht op de lange termijn. Het zal nog enkele jaren duren voordat dit bedrijventerrein gerealiseerd kan zijn. Tevens wordt ingezet op slimme oplossingen, middels smartgrid: een intelligent energienet waar een slim meet- en regelsysteem aan verbonden is en nieuwe bedrijven gebruik kunnen maken van energie van reeds bestaande bedrijven op Breekland I.

2. FINANCIEN

Geld

De aanloopkosten, feitelijk uren om het initiatiefplan op te stellen en te komen tot een college- en raadsvoorstel om met een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie te starten, kunnen worden bekostigd uit de grondexploitatie Breekland 1. Het gaat hier om ureninzet. De totale kosten voor de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie worden ingeschat op ca. € 160.000,-, waarbij wordt uitgegaan van ca € 65.000 externe adviesbureaus en ca € 95.000 aan interne uren, verspreid over ca 1 jaar.

1. Afstemming in regio n.a.v. capaciteitsraming werklocaties (in de lijn)		€ 0,-
2. Opstellen ruimtelijke visie (extern bureau)		€ 40.000,-
3. Begeleiding gemeente (op basis van huidige uurtarief a € 125,-)		
a. Projectmanagement	ca 300 uur	€ 38.000,-
b. RO stedenbouw	ca 80 uur	€ 10.000,-
c. Divers (economie, duurzaamheid, RO jurist, Strategie- bestuursadviseur, communicatie)	ca 256 uur	€ 32.000,-
d. Ingenieursbureau (uren Beheer en projectleider IB)	ca 120 uur	€ 15.000,-
e. VTH (in deze fase marginaal)	n.v.t.	
4. Ontwikkelstrategie – planning/fasering (extern bureau)		€ 15.000,-
5. Communicatie/participatie: opstellen plan en uitvoering		€ 10.000,-

In het raadsvoorstel wordt een voorbereidingskrediet voorgesteld om zo dekking te bieden aan deze begrote kosten. Op het moment dat de raad het traject vaststelt, wordt budget geboekt op een nog te ontwikkelen grondexploitatie Breekland 2. Net als bij de Vaandel Noord kan in het raadsvoorstel gewezen worden om de voorbereidingskosten ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa te activeren, tot een bedrag van maximaal € 160.000,- vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie Breekland 2, ofwel de grondexploitatie Breekland 1 te verruimen. De opbrengsten liggen in de lange termijn; nadat de grondexploitatie is geopend en gronden worden uitgegeven. Daarbij rekening houdend dat een groot deel van de gronden al van de gemeente zijn.

3. ORGANISATIE

Organisatie

Er is een ambtelijke begeleidingsgroep. Zij bereiden de stukken inhoudelijk voor. Hierin zijn vertegenwoordigd:

1. Projectmanager (opdrachtnemer)
2. Gebiedsontwikkelaar (gedelegeerd opdrachtgever)
3. Strategie Ruimte
4. Adviseur Economie
5. Adviseur RO (ruimtelijke ordening)
6. Adviseur Verkeer
7. Projectleider Ingenieursbureau
8. Jurist
9. Communicatieadviseur

Er wordt geen stuurgroep geformeerd. Stukken voor besluitvorming worden voorgelegd via PFHO en projectwethouder aan college (en/of gemeenteraad). Periodiek vindt overleg plaats aansluitend op het projectoverleg van Breekland, dit omdat ambtelijk vrijwel dezelfde personen aangesloten zijn bij deze projecten. De vergaderfrequentie is ca 1 x per 6 weken. De projectleider stemt met ambtelijke opdrachtgever (gebiedsontwikkelaar) 1 x per drie weken af. Gedacht wordt aan de volgende organisatie:

Discipline	Wie	2024				2025
		Q2	Q3	Q4	Q1	
Stedebouw	Melle Jagersma	24	24	12	36	
RO-jurist	Nathalie de Niet	16	16	24	24	
Economie beleid*	Linda Rinkel	16	12	12	12	
Economie accountmanager*	Nathalie de Groot	12	12	12	12	
Verkeer	Maarten Koning	16	12	12	12	
Ingenieursbureau	Hugo de Boer	24	32	24	24	
Beheer	Falko Voet	8	8	8	8	
Planeconomie	Jasper Dijkstra	12	12	12	24	
Projectondersteuning	Sandra Appelman	12	12	12	12	
Communicatie	Gwen Oud (?)	8	12	12	12	
Duurzaamheid	Gerhard Schutten / Richard van Buren	12	12	12	12	
Beleid strategisch	Elize Bon	8	8	8	12	
Projectleider BL 1	Jasper de Boer	12	12	12	12	
Gebiedsontwikkelaar	Harold Ebels	8	8	8	8	

* NB. Uren voor een deel ook vanuit de lijn

4. PLANNING

Tijd

Dit initiatiefplan voorziet in de werkzaamheden die lopen gedurende de huidige initiatieffase t/m de definitiefase, bekrachtigd met afsluitend fasedocument. De planning waar nu vooralsnog vanuit wordt gegaan is als volgt (start in februari 2024 en besluitvorming in maart 2025):

Fase	feb	mrt	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt
Initiatieffase														
Deskresearch	x	x												
input projectteam		x		x		x		x		x		x		x
Afstemming Financien - op zoek naar budget		x	x											
Opstellen Plan van Aanpak initiatieffase		x	x	x										
Afstemmen intern Breekland 2 - i.r.t. regio Alkmaar			x	x										
Opstellen uitvraag gebiedsvisie				x										
Opstellen besluitvormingsdocumenten			x	x										
Besluitvorming college (PFHO 23 mei - B&W - 4 juni 2024)					x									
Besluitvorming raad - 9 juli 2024						x								
Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie														
Aanbestedingstraject						x	x	x						
Gebiedsvisie								x	x	x	x			
Plankaart - stedenbouwkundige visie en planboek (afstemming CRK)								x	x	x	x			
Ontwikkelstrategie									x	x	x	x		
Opstellen besluitvormingsdocumenten											x	x		
Besluitvorming gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Breekland 2													x	x

In hoofdlijn geldt de volgende planning:

1. Collegebesluit GO/NO-GO project gebiedsvisie & ontwikkelstrategie Breekland 2 (4 juni 2024)
2. Raadsvoorstel (9 juli 2024)
3. Selectie adviesbureau opstellen gebiedsvisie (direct na besluitvorming juli-aug-sept 2024)
4. Opstellen gebiedsvisie (sept- dec 2024)
5. Besluitvorming gemeente gebiedsvisie (Q1 2025)
6. Fasedocument en bijbehorende besluitvorming (Q1 2025)

Met de gebiedsontwikkelaar wordt de voortgang gedeeld. Hierin wordt de planning besproken, en indien nodig bijgesteld.

5. COMMUNICATIE

Informatie en communicatie

De te maken afspraken met de regio gelden vooral ten aanzien van de bestuurlijke besluitvorming. In de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard is Breekland 2 opgenomen als zoekgebied bedrijfsterrain. Deze ligt naar verwachting in de loop van april 2024 ter visie. Bij het collegebesluit voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Breekland 2, kan ook worden verwezen naar de Strategische Omgevingsvisie, waarin Breekland 2 staat opgenomen.

De gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie worden eerst in de projectgroep opgesteld om te kunnen bepalen hoe fasering en (eventuele) strategische aankopen er t.z.t. uitzien. Er wordt bij de start van de gebiedsvisie niet ingezet op participatie met externe partijen, omdat de gemeente eerst zelf scherp wil krijgen welk ruimtelijk kader zij wil hanteren.

Op het moment dat de concept gebiedsvisie gereed is, wordt deze gedeeld met de omgeving. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure wordt vervolgens een regulier participatietraject georganiseerd. Afstemming met Parkmanagement Breekland en andere betrokkenen (derden) wordt naar gezamenlijk inzicht in de projectgroep georganiseerd. Optimaliseren van de website van Breekland 1 wordt meegenomen in dit project (o.a. uitgifte organisatie, promo-tools, etc). De volgende informatie is relevant voor het initiatief:

1. Visie werklocaties regio Alkmaar, besluitvorming naar verwachting voorjaar 2024.
2. Actualisatie visie werklocaties (i.h.k.v. harmonisatie gemeente Dijk en Waard, nov, 2023).

6. SCOPE VAN INITIATIEFFASE

Kwaliteit en scope

Scope

Het gebied Breekland 2 is scherp begrensd. Het ligt tussen Breekland en het Diepsmeerpark in en is ca 39 hectare in omvang. Daarvan is ca 23 hectare aan de noordzijde in eigendom van de gemeente.



In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van het bestaande stedenbouwkundig plan. Daarbij wordt bekeken wat behouden kan blijven, wat kan worden toegevoegd en wat kan worden geschrapt. Met als doel om een zo goed mogelijke en intensiever ruimtegebruik kan ontstaan, met een betere ruimtelijke kwaliteit.

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie worden op basis van verschillende parameters in ieder geval twee scenario's (alleen noordzijde ontwikkelen, of totaal) onderzocht. Deze parameters hebben betrekking op eerdergenoemde beleidsvelden (Economie, Duurzaamheid/ energie, Klimaatbestendige inrichting, Verkeerstructuur, Grondposities en financiën (grondexploitatie), Ruimtelijke kwaliteit en de Ontwikkelstrategie (bepalen fasering/planning, beantwoorden van de hoe-vraag).

7. RISICO'S

Risico

Er is een aantal risico's te benoemen:

- 1.) Weerstand in de regio Alkmaar en de provincie Noord-Holland ten behoeve van het in gang zetten van deze onderzoeksfase naar mogelijke ruimtelijke. Gelet op de uitkomsten van de regionale visie werklocaties is dit risico nihil. Aandachtspunt is echter mogelijk de congestie op de N-wegen vanuit de provincie. Onderdeel van de ontwikkelstrategie is ook een toekomstige verkeersstudie met behulp van het verkeersmodel.
- 2.) Besluitvorming over opstellen van een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie vindt plaats nadat de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard ter visie heeft gelegen, Vooralsnog wordt ingezet op onderzoek van nieuw uit te geven werklocatie Breekland 2. Vanuit de strategische omgevingsvisie wordt ook ingezet op intensiveren van bestaande werklocaties. Argumenten van zienswijzen bij de strategische visie kunnen wellicht ander perspectief bieden.
- 3.) Netcongestie: dit is pas naar verwachting na 2030 opgelost. Naar verwachting is Breekland 2 dan mogelijk (voor een deel) net uitgegeven, en vallen bij uitgifte van kavels en de ontwikkeling van kavels deze twee tijdlijnen samen. Tijdens de ontwikkeling dient dan ook adaptief en in goede afstemming met Liander te worden ontwikkeld. Dit biedt mogelijk ook een kans: waarbij mogelijk kan worden aangetakt bij een energiehubs geïnitieerd door parkmanagement Breekland.

Vul onderstaand risicoanalyse in en geef aan welke beheermaatregelen je neemt.

Nr.	Beschrijving	Soort	Kans	Effect	Waardering (kans x effect)	Maatregelen (wel(ke), niet)
1	Weerstand regio	P/O	25%	2	2	Afstemming in regio bestuurlijk en ambtelijk
2	Zienswijzen	J	25%	1	1	Intern afstemming
3	Netcongestie	O/M/C	60%	3	3	Afstemmen Liander
	Totaal					

Soort risico's

S/B = strategisch en beleidsinhoudelijk, P/O = politiek en omgeving, E/F = economisch en financieel, J = Juridisch, O/M/C = organisatie, management, capaciteit, P = projectproces, O/I = operationeel of infrastructuur

Waardering Kans en Effect:

1 = Laag, 2 = Gemiddeld, 3 = Hoog

Tenslotte

Zoals gesteld is dit projectplan voor de initiatief- en definitiefase de eerste stap in deze gebiedsontwikkeling. Na het tweede slagboomoverleg worden met de ambtelijke opdrachtgever de weergegeven stappen besproken, om vervolgens in overleg met bestuurlijke opdrachtgever de juiste momenten te vinden voor besluitvorming.

Voor akkoord ambtelijk opdrachtgever	Voor akkoord ambtelijk opdrachtnemer:
Datum:	Datum:

Bijlagen

1. Samenstelling projectteam en capaciteits-vraag
2. Visie werklocaties regio Alkmaar (Sweco, december 2023)

Bijlage 1: Projectteam

Samenstelling projectteam en capaciteits-vraag

Samenstelling projectteam		CAP vraag (in uren / kwartaal)							
Naam (V. Achternaam)	Team BLR / Afdeling	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1
J. Kamps	Projectleiding	75	75	75	75	30			
S. Appelman	Projectondersteuning	12	12	12	12	12			
E. Bon	Strategisch advies	8	8	8	8	8			
R. van Buren	Duurzaamheid en Leefomgeving	12	12	12	12	8			
N. de Groot	Economie en Ondernemen	12	12	12	12	12			
L. Rinkel	Economie en Ondernemen	16	12	12	12	8			
M. Koning	Mobiliteit	16	12	12	12	6			
N. de Niet	Ruimtelijke Ordening	16	16	24	24	12			
M. Jagersma	Stedenbouw en Landschap	24	24	24	24	10			
H. Ebels	Opdrachtgever	4	4	4	4	4			
HJ Jansen	<i>Subsidieadviseur</i>	2	2	8	8	2			
J. Dijkstra	FIC (planeconomie)	16	16	16	16	12			
H. De Boer	Ingenieursbureau	16	16	16	16	12			
F. Voet	Beheer Ruimte	16	12	12	12	6			
R. Koelman	VTH	8	8	8	8	6			
G. Oud	HR & Communicatie	12	12	8	12	12			
n.t.b.	Sociaal Domein								