

Zaaknummer: 812075
Onderwerp: Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Breekland 2
Datum raadsvergadering: 18 juni 2024
Agendapunt:

Portefeuillehouder: G.F. Ruiten
Programma begroting: 3. Economie

Publiekssamenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om € 160.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie van Breekland 2 te Oudkarspel. Met de gebiedsvisie wordt ruimtelijk, financieel en programmatisch onderzocht of bedrijventerrein Breekland kan worden uitgebreid met het terrein dan nu tussen Breekland en het Diepsmeerpark ligt.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 160.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Breekland 2, vooruitlopend op ofwel de vergroting van het plangebied van de grondexploitatie Breekland, dan wel de opening van een nieuwe grondexploitatie.

Inleiding

Uit de actualisatie van de behoefteraming naar werklocaties blijkt dat de regio Alkmaar voor de komende 10 jaar vele hectares nieuwe bedrijventerrein nodig heeft. Ook onze gemeente heeft nauwelijks meer uitgeefbare kavels voor bedrijven die willen verplaatsen of zich willen vestigen binnen de gemeente. Naast Breekland (fase 1) is ook bedrijventerrein de Vaandel Midden nagenoeg volledig uitgegeven. Vanuit de visie werklocaties en de strategische omgevingsvisie is geconstateerd dat we kleine en grotere bedrijven willen accommoderen. Er is urgentie om bestaande werklocaties uit te breiden of nieuwe in ontwikkeling te nemen. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen heeft tijd nodig. Tijdig starten met een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie is daardoor gewenst.

In het kader van de Strategische omgevingsvisie Dijk en Waard wordt bij deze gebiedsvisie aangesloten om te onderzoeken waar het ruimtegebruik in Breekland 2 kan worden geïntensiveerd. Het omgaan met de programmering en fasering zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Ook wordt bij Breekland 2 rekening gehouden met de komst van een grote vestiger. Op termijn kan sprake zijn van een 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.

Tijdens het traject van de gebiedsvisie wordt afgestemd met het traject van de visie toekomstige werklocaties regio Alkmaar. Daarbij is geconstateerd dat er forse capaciteit benodigd is naar te

toekomst toe. En dat daarbij het beste is om nieuwe bedrijventerreinen aan te laten sluiten op bestaande structuren. Breekland 2 is in dat kader dus een logische locatie voor de regio.

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.

Beoogd effect

Inzicht krijgen in de vraag of een verruiming van onze werklocatie Breekland een antwoord is op diverse bestaande ruimtevragen in onze gemeente.

Kader

- Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023-2026
- Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Visie werklocaties Dijk en Waard, 2023
- Regionale energiestrategie (RES)
- Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021

Motivering per besluitpunt

1. Een voorbereidingskrediet van € 160.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Breekland 2, vooruitlopend op ofwel de vergroting van het plangebied van de grondexploitatie Breekland, dan wel de opening van een nieuwe grondexploitatie.
 - a) *Er is behoefte aan een goed onderbouwde gebiedsvisie die duiding geeft aan de verdere ontwikkeling van Breekland*

In het projectplan is opgenomen hoe de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie aan te pakken. Hierin zijn onder andere de organisatiestructuur, beoogd resultaat, tijdspad en financiële gevolgen in beeld gebracht. Er wordt zoveel mogelijk aangehaakt op bestaande structuren (projectgroep Breekland).
 - b) *De gebiedsontwikkeling van de Breekland 2 is het onderzoeken van het verruimen van de plangrens van Breekland. Een gebiedsvisie is de eerste stap hierin.*

Voor de eerste fase van deze gebiedsontwikkeling is een aanpak in de vorm van een startnotitie opgesteld. Het onderzoek naar het verkennen van het verruimen van het plangebied Breekland 1, met het opstarten van een gebiedsvisie van Breekland 2 is de eerste stap. Dit biedt een perspectief voor de doorontwikkeling van het gebied.
 - c) *Er is een grote behoefte aan een nieuwe werklocatie en Breekland kan hierin voorzien.*

De actualisatie van de behoefteraming naar werklocaties toont dat de regio Alkmaar voor de komende 10 jaar vele hectares nieuwe bedrijventerrein nodig heeft. Ook onze gemeente heeft nauwelijks meer uitgeefbare kavels voor bedrijven die willen verplaatsen of zich willen vestigen binnen de gemeente. Breekland 2 biedt hiervoor kansen. In de op te stellen gebiedsvisie wordt opgenomen hoe we Breekland kunnen uitbreiden en hoe we hier een aantrekkelijke, bereikbare en duurzame werklocatie van maken voor verplaatsers in onze gemeente en voor nieuwe bedrijvigheid in onze gemeente. De transformatiegebieden (de Frans, Stationsgebied, de Wuyver) hebben hier baat bij, om daarmee beschikbare percelen te organiseren voor toekomstige verplaatsers. Ook nieuwe bedrijvigheid kan op een duurzaam bedrijvenpark Breekland 2 worden verwelkomd, zodat daarmee ook uitbreidingspotentie ontstaat voor onze economie.
 - d) *Achterblijvende vrijkomende bedrijvenlocaties bieden ontwikkelperspectief voor woningbouw.*

Indien op deze nieuwe werklocatie bedrijven zich kunnen vestigen, dan zorgt dat ook voor ruimte in Zuid-Scharwoude en Oudkarspel. Hier kan dan woningbouw plaatsvinden.

- e) *De raad wordt voorgesteld om de voorbereidingskosten te alloceren.*

Voorstel is om het budget in eerste instantie in de lopende grondexploitatie Breekland, kosten (à € 160.000,-) op te nemen en mede daarmee te onderzoeken om het plangebied Breekland mogelijk groter kan worden gemaakt, ofwel indien gekozen wordt voor een nieuwe zelfstandige grondexploitatie de kosten over te hevelen.

Kanttekeningen en risico's

- 1.) *Onderzoek grondexploitatie:* Om de gebiedsontwikkeling op gang te krijgen is inzet van de gemeente nodig, wat in korte tijd inzet vraagt van onder meer de projectgroep Breekland. Het is de intentie om bij het onderzoek te kijken naar uitbreiding van het plangebied van Breekland met Breekland 2. Uiteindelijk wordt onderzocht of de grondexploitatie Breekland op termijn afgesloten moet worden een nieuwe grondexploitatie op te stellen voor Breekland 2, ofwel te kiezen voor uitbreiding van het plangebied (en tijdsplanning) van de huidige grondexploitatie.
- 2.) *Verkenning verplaatsing van een groot bedrijf:* Hierdoor ontstaan inbreidingslocaties voor woningbouw. Anticiperend op de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard worden inbreidingslocaties van belang. In Langedijk kan het 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. Hier dienen nog wel vele jaren planvorming voor te worden doorlopen. Verplaatsing van dit grote bedrijf is overigens geen must voor de mogelijke ontwikkeling van Breekland 2.
- 3.) *Liander-vraagstuk versus planning:* tot minimaal 2030 is een nieuwe aansluiting grootverbruik volgens de website van Liander naar verwachting hier niet haalbaar. Stel dat een gebiedsvisie begin 2025 kan worden vastgesteld, dan 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. Maar indien er niet veel stroom tot de beschikking is, is dat een knelpunt. Echter, niet alle vestigers zijn grootverbruikers. En in de ontwikkelstrategie wordt veel aandacht geschonken aan het ontwikkelplan van een nieuwe energiehub op Breekland. Daarbij wordt ingezet om te komen tot een smartgrid Breekland I, waar ook Breekland II van kan profiteren. Daarbij wordt bij dit vraagstuk gekeken naar technische, juridische, financiële en organisatorische wijze gekeken hoe een lokaal energiesysteem wel kan worden ontwikkeld. Hierdoor wordt getracht een oplossing voor de netwerkcongestie te vinden. Tevens wordt middels adaptief programmeren (het tempo van uitgifte) op termijn hier ook rekening mee gehouden.

Alternatieven

Indien niet wordt ingestemd met het opstellen van een gebiedsvisie, dan afstemmen met derden. Het alternatief is om geen gebiedsvisie op te stellen, en niet te komen tot een ontwikkeling van Breekland 2. Dit ligt niet in lijn met de afspraken in het convenant werklocaties van de regio Alkmaar.

Samenwerking en participatie

De eerste stap is een uitvraag te doen voor de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie. In overleg met het te selecteren bureau wordt een communicatie en participatieplan opgesteld om de wijze waarop overige partijen en de omgeving worden betrokken wordt omschreven.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Na het raadsbesluit worden de voorbereidingskosten ten behoeve van gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Breekland 2 onder de immateriële vaste activa geactiveerd, tot een bedrag van maximaal € 160.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie. In deze eerste fase wordt circa € 160.000,- aan kosten verwacht. Een deel van deze kosten zijn voor een bureau dat ons gaat adviseren en helpen met het opstellen van de gebiedsvisie.

Vorbereidingskosten kunnen op grond van het BBV (artikel 34 onderdeel b.) worden geactiveerd onder Immateriële Vaste Activa (IMVA). Voorbeelden van voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten 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 bijgaand raadsvoorstel. 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 Breekland 2, hetzij naar de bestaande grondexploitatie Breekland. Dit gebeurt naar verwachting eind 2025.

Communicatie

Met de uitraag van de gebiedsvisie voor Breekland 2 wordt in overleg met het adviesbureau een communicatie- en participatietraject opgesteld. Van belang is dat alle belanghebbenden tijdens een of meerdere informatiebijeenkomsten worden meegenomen in de planvorming. Om de gemeenteraad te informeren over de voortgang van de gebiedsvisie zal de gemeenteraad een informatiebijeenkomst aangeboden krijgen op het moment dat de richting helderder is.

Uitvoering

Ter uitvoering van het besluit wordt een gebiedsvisie opgesteld. Er wordt structureel aan de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever, het college en de raad gerapporteerd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. N.v.t

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.