

Zaaknummer: 00001105590
Onderwerp: Gebiedsvisie Breekland 2
Datum raadsvergadering: *Invullen door de griffie*

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

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie voor Breekland 2 opgesteld. Het geeft een integrale ontwikkelingsrichting en ambitiekaart weer voor dit gebied in 2040. Met de gebiedsvisie is ruimtelijk, financieel en programmatisch onderzocht hoe bedrijventerrein Breekland kan worden uitgebreid met het terrein dat nu tussen Breekland en het Diepsmeerpark ligt. 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. Het college besluit om voor de ontwikkelstrategie geheimhouding op te leggen. De eerstvolgende stap nu is het opstellen van het omgevingsplan (met bijbehorende onderzoeken).

Voorgesteld besluit

1. De gebiedsvisie Breekland 2 (d.d. 4 juni 2025, bijlage 1) en de ruimtelijke plankaart (ambitiekaart voor 2040, bijlage 2) vast te stellen;
2. Het Beeldkwaliteitsplan Breekland 2 vast te stellen (bijlage 3);
3. Het plafond voor de voorbereidingskosten ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling te verhogen tot maximaal € 290.000,- en te activeren onder de immateriële vaste activa, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie Breekland 2, en te starten met het omgevingsplan Breekland 2;
4. De oplegde geheimhouding op de stukken (bijlage 4, collegebesluit, met registratienummers in het zaakstelsel), die het college met de raad heeft gedeeld, te laten voortduren totdat de raad op voorstel van het college de geheimhouding opheft (na afronding van de gebiedsontwikkeling van Breekland 2).

Inleiding

Uit de actualisatie van de behoefteanalyse 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 is bij deze gebiedsvisie aangesloten om te onderzoeken waar het ruimtegebruik in Breekland 2 kan worden geïntensiveerd. Ingegaan is op de programmering en fasering, en er is bij Breekland 2 ook

rekening gehouden met de mogelijke 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: in lijn met 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 kan dan op de achterlatende locaties – als inbreidingslocaties - kunnen plaatsvinden. Dit levert een ruimtelijke verbetering op.

Afgelopen jaar is ook afgestemd met het traject van de visie toekomstige werklocaties regio Alkmaar. Daarbij is geconstateerd dat er forse capaciteit benodigd is naar de 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. Met deze gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Breekland 2 is inzicht geboden in de mogelijkheden van het gebied; in de aantallen hectaren, mogelijke fasering en allereerste inzichten in de financiën.

Beoogd effect

In Breekland 2 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
- Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard, 2024
- Visie werklocaties Dijk en Waard, 2023
- Regionale energiestrategie (RES)
- Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021

Argumenten per beslispunt

1. De gebiedsvisie Breekland 2 (d.d. 4 juni 2025, bijlage 1) en de ruimtelijke plankaart (ambitiekaart voor 2040, bijlage 2) 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 Breekland 2 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. *Er is op korte termijn behoefte aan werklocatieruimte.*

Binnen Dijk en Waard zijn vrijwel alle percelen op Breekland en de Vaandel Midden verkocht, dan wel in optie. Breekland 2, direct grenzend aan Breekland 1 heeft de potentie om een aantrekkelijke, bereikbare en duurzame werklocatie te worden. De vaststelling van de gebiedsvisie dient als kader voor de vervolgstap, het omgevingsplan.
 - c. *De gebiedsvisie toont een integrale ontwikkeling en is opgenomen in de Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard.*

Al sinds eind vorige eeuw is ingezet voor een (groter) Breekland. Al eerder is een kader neergezet voor een bedrijventerrein tussen het huidige Breekland en het Diepsmeerpark. Binnen Dijk en Waard is de Breekland 2, een logische uitbreidingslocatie voor het bedrijvenpark Breekland: het terrein grenst aan de oostzijde van Breekland. Breekland 2 staat opgenomen in de Strategische Omgevingsvisie, ook om door verplaatsingen van bedrijven vanuit andere locaties hiernaartoe de woningbouw op andere locaties aan te

moedigen. Elementen die goed de relatie met de strategische visie tonen zijn een groen bedrijventerrein, met groene brede lanen (klimaatadaptief), waterrobuust en klimaatbestendig. Andere elementen die goed aansluiten op de strategische omgevingsvisie is het (strengere) parkeerbeleid dan op Breekland 1, in het midden van het gebied intensivering door middel van een hogere bouwhoogte dan op Breekland 1, en ook een minimale bouwhoogte in algemene zin om intensivering aan te moedigen. Ook het dubbelgebruik van functies in de strook langs de Diepsmeerweg (met een energiehuis en of sportscholen) zorgt voor accenten zoals opgenomen in de strategische omgevingsvisie.

d. *Gebiedsvisie zet in op duurzaamheid: 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. Zo is de blauwgroene loper van west naar oost en er is veel aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ook wordt getracht om op termijn mogelijk aan te haken op het warmtenet van HVC (mits er voldoende vraag is). De nabije ligging naar het Diepsmeerpark is een kernkwaliteit van Breekland 2.

e. *Deze planontwikkeling biedt ruimte aan verplaatsing van bedrijven uit andere gebieden op te vangen, nieuwe bedrijvigheid te verwelkomen en andere ontwikkelingen te faciliteren*

Omdat ook gekeken wordt hoe een grote vestiger wellicht kan worden opgevangen in dit gebied en tevens hier ruimte wordt ontwikkeld voor bedrijven die willen verplaatsen, vanuit andere werklocaties (zoals Wuyver), kan op die locaties ruimte worden vrijgemaakt voor extra woningen en voorzieningen die Dijk en Waard (en de regio) ook nodig heeft.

f. *Vaststelling van de gebiedsvisie biedt een basis voor verdere planologische procedure en opstellen van het ontwerp omgevingsplan.*

De gebiedsvisie is integraal tot stand gekomen. Naast de gebiedsvisie is ook gekeken hoe het dient te worden ontwikkeld. Dit is opgenomen in de ontwikkelstrategie. Na vaststelling kan vervolg worden gegeven aan het omgevingsplan.

2. Het Beeldkwaliteitsplan Breekland 2 vast te stellen (bijlage 3);

a. *De gebiedsvisie borduurt verder op het eerder voorgelegde stedenbouwkundig plan.*

Beeldkwaliteit in gebiedsvisie sluit aan op de onderscheidende identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Breekland.

In de verkavelingsstructuur wordt op logische wijze aangesloten op de structuur van de Breekland. De Loopplank blijft de entree van het gebied en de oost-westverbindingen worden doorgetrokken. Bij de beeldkwaliteit is aangehaakt op Breekland. Het beeldkwaliteitsplan is als toetsingskader voor Breekland 2 wel aangescherpt. Met dit beeldkwaliteitsplan, weten toekomstige ondernemers van Breekland 2 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.

3. Het plafond voor de voorbereidingskosten ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling te verhogen tot maximaal € 290.000,- en te activeren onder de immateriële vaste activa, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie Breekland 2, en te starten met het omgevingsplan Breekland 2;

a. *De raad heeft in op 18 juni 2024 ingestemd met een voorbereidingskrediet voor Breekland (à € 160.000,-) om de gebiedsvisie op te starten.*

Van het krediet van € 160.000,- is thans ca € 110.000,- verbruikt ten behoeve van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie, projectleiding, diverse onderzoeken in Breekland en ambtelijke uren.

- b. *Het voorbereidingskrediet wordt ingezet voor het vervaardigen van een omgevingsplan*
In de vervolgfase wordt ingezet om een omgevingsplan te maken. Voor deze vervolgfase, de planologische doorvertaling is € 180.000,- geraamd. Daarvoor is een eerste begroting gemaakt dat circa € 110.000,- aan externe studies/onderzoeken nodig is. Te denken aan inzet vanuit projectleiding, kosten opstellen bestemmingsplan, juridische advisering, et cetera en € 70.000,- aan uren. Hierdoor wordt per saldo nu het voorbereidingskrediet met € 130.000,- wordt opgehoogd tot in totaal € 290.000,-. Met dit krediet kan het onderzoek en de ontwikkeling van Breekland 2 worden gecontinueerd. De dekking van deze kosten wordt te zijner tijd overgeboekt naar een te openen grondexploitatie Breekland 2. Dit gebeurt volgend jaar (2026).
4. De oplegde geheimhouding op de stukken (bijlage 4, collegebesluit, met registratienummers in het zaaksysteem), die het college met de raad heeft gedeeld, te laten voortduren totdat de raad op voorstel van het college de geheimhouding opheft (na afronding van de gebiedsontwikkeling van Breekland 2).
- a. De wijzigingen in de Gemeentewet met betrekking tot de geheimhoudingsbepalingen zijn met ingang van 1-4-2023 gewijzigd. Voor dit voorstel is het relevant te vermelden dat geen bekrachtiging meer hoeft plaats te vinden door de raad indien het college de raad documenten onder geheimhouding verstrekt. Wel is het zo dat indien het college de stukken aan de raad heeft verstrekt, de raad de bevoegdheid heeft tot opheffing van de geheimhouding heeft. Het college kan niet meer bepalen wanneer de geheimhouding wordt opgeheven.
- Echter, het moment dat de geheimhouding kan worden opgeheven, kan vanwege de meer uitvoerende rol van het college, beter bepaald worden door het college en zijn ambtelijk apparaat. Vandaar dat dat de raad te zijner tijd op voorstel van het college wordt gevraagd de geheimhouding op te heffen. Zo wordt op een praktische wijze recht gedaan aan de bevoegdheidsverdeling.

Kanttekeningen en risico's

- Richtinggevende uitspraak voor Diepsmeerpark: in dit traject is duidelijk naar voren gekomen dat er een heldere scheiding is tussen het bedrijventerrein en het Diepsmeerpark. Aansluitend op de bestaande wandelpaden van het Diepsmeerpark, worden enkele wandelpaden vanuit Breekland 2 doorgetrokken, maar er is niet voor niets destijds gekozen om het park als buffer aan te leggen.
- Geen interesse vanuit de markt: gebiedsontwikkeling Breekland is een opgave waarbij de gemeente actief de gronden fasegewijs gaat 'bouwrijp maken' en op termijn de gronden fasegewijs gaat uitgeven. 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.
- Energietransitie en netcongestie risico's: er is een nadere verkenning gedaan naar de energiehuishouding. Daarbij is rekening gehouden met de netcongestie en de uitdaging die er ligt voor ondernemers om de komende jaren op één of andere wijze stroom te genereren in de nieuw aan te leggen werklocatie. Daarbij is op korte termijn ook van belang om batterij-opslaglocatie op te nemen, het gebied te voorzien van ruimtelijke mogelijkheid voor energiehubs, en aansluiting op wind- e/o zonne-energie. Dit wordt verwerkt in het nader op te stellen omgevingsplan (en op de uitwerking van het toekomstbeeld).

- RES-gebied zon: het gebied van de gebiedsvisie Breekland 2 valt in het RES-zoekgebied Breekland 'zon'. Dit gebied is zeer groot (ca 150 hectare), waarbij in totaal als ambitie 12 hectare is opgenomen. Zoals in het beeldkwaliteitsplan en gebiedsvisie ook is te zien wordt in Breekland 2 bij de deelontwikkelingen van bedrijfspanden 'zon op daken' verplicht gesteld. Feitelijk wordt met deze ontwikkeling een zonneweide op maaiveld in Breekland 2 lastig gemaakt. Gesteld wordt echter dat naar verwachting de toekomstige ondernemers in dit gebied juist vanwege netcongestie voor eigen gebruik ('autarkisch') zonnepanelen op de daken gaan aanleggen. Om dit ook als verplichting op te nemen, worden de doelstellingen zoals opgenomen in de RES naar verwachting zelfs gehaald.
- RES-gebied wind: ten westen van Breekland ligt een RES zoekgebied Breekland 'wind'. Dit biedt mogelijk een kans voor ondernemers die op Breekland 2 willen ontwikkelen, om te onderzoeken in hoeverre zij een initiatief hiervoor kunnen initiëren, om zo stroom te genereren voor hun eigen toekomstige bedrijf op Breekland 2 en/of voor de toekomstige energiehub Breekland. In het onderzoek van Witteveen en Bos is één windmolen over circa zeven jaar meegenomen voor de energielevering (zie bijlage).
- Wonen rondom Breekland: het uitgangspunt is dat alle bedrijvigheid op Breekland 2 is toegestaan, als is aangetoond dat er wordt voldaan aan de gestelde normen voor geur, geluid en de instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Kortom, er wordt niet meer gestuurd op toegelaten bedrijvigheid, maar op het effect wat de bedrijvigheid heeft op de omgeving. Voor de omliggende woningen rondom het bedrijventerrein wordt bij de ontwikkeling van Breekland 2 uitgegaan van de juridische definitie 'rustig buitengebied'. Dit heeft mogelijk consequenties voor de omliggende agrarische en bedrijfswoningen rondom Breekland 1 en Breekland 2. Daarom blijven dit agrarische woningen en/of bedrijfswoningen.
- 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. Eventuele optimalisaties worden nog bekeken in het kader van het omgevingsplan, 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.
- Stel dat dit niet leidt tot een project, en er uiteindelijk 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 de algemene middelen.

Alternatieven

Het alternatief is om geen gebiedsvisie vast te stellen, en niet te komen tot een ontwikkeling van Breekland 2. Gelet op de ruimtebehoefte vanuit het bedrijfsleven zorgt dat voor stilstand van de economie in Dijk en Waard. Het ligt niet in lijn met de afspraken die zijn gemaakt 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

Voor afstemming van de gebiedsvisie zijn met Ondernemend Dijk en Waard en met Parkmanagement Breekland diverse gesprekken gevoerd. Ook zijn met diverse eigenaren uit het gebied worden gesprekken gevoerd om te kijken op welke manier de gebiedsvisie kan worden

voorgelegd. Op 17 april 2025 is in de Binding een goed bezochte inloopavond gehouden. Zowel ondernemers als omwonenden zijn te woord gestaan. Over het algemeen is er enthousiasme over de gebiedsvisie. Voor het vervolg is met omwonenden in het plangebied afgestemd dat gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan nadere afstemming zoekt met hen.

Financiën

Voor de vervolgfase wordt circa € 180.000,- aan kosten verwacht. Er was voor de initiatieffase reeds € 160.000,- opgenomen aan kosten. Een groot deel van de initiatiekosten zijn reeds gemaakt (opstellen gebiedsvisie door Sweco). Voorbereidingskosten 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. 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 volgend jaar (2026).

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-omgevingsplan. 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 Breekland worden opgenomen.

Uitvoering

Het besluit en gebiedsvisie worden op gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. In de vervolgstap wordt op basis van de gebiedsvisie ingezet op de vervolgwerkzaamheden om te komen tot gebiedsontwikkeling. Met het voorbereidingskrediet wordt ingezet op:

- Ontwerp-omgevingsplan: met als voorlopige planning dat deze in het najaar ter inzage wordt gelegd. Vaststelling volgt dan (indien geen of weinig zienswijzen) in voorjaar 2026.
- Ruimtelijke, programmatische en financiële optimalisaties ten behoeve van het opstellen van de grondexploitatie. Deze worden naar verwachting eind 2026 voorgelegd.

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 Breekland. Hier zal ook de monitoring en evaluatie plaatsvinden.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Gebiedsvisie Breekland 2
2. Plankaart Breekland 2
3. Beeldkwaliteitsplan Breekland 2
4. Oplossingen t.b.v Netcongestie (Witteveen + Bos)

Bijlagen ter informatie

Verkeerskundig advies, Goudappel