

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 18 april 2024 14:57
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: 20240407 Startopdracht Zeglis 1&6 [REDACTED]
Bijlage(n): 20240407 Startopdracht Zeglis 1&6 [REDACTED].docx

Hoi [REDACTED],
Door omstandigheden is de startopdracht voor [REDACTED] ergens blijven hangen vermoeden we.
Zullen we de opdracht in het eerstvolgende MT behandelen? Of is er misschien een snellere manier om het in de [REDACTED] te krijgen?
Hoor graag even van je.
Groet,
[REDACTED]

[REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 14:32
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: 20240407 Startopdracht Zeglis 1&6 [REDACTED]

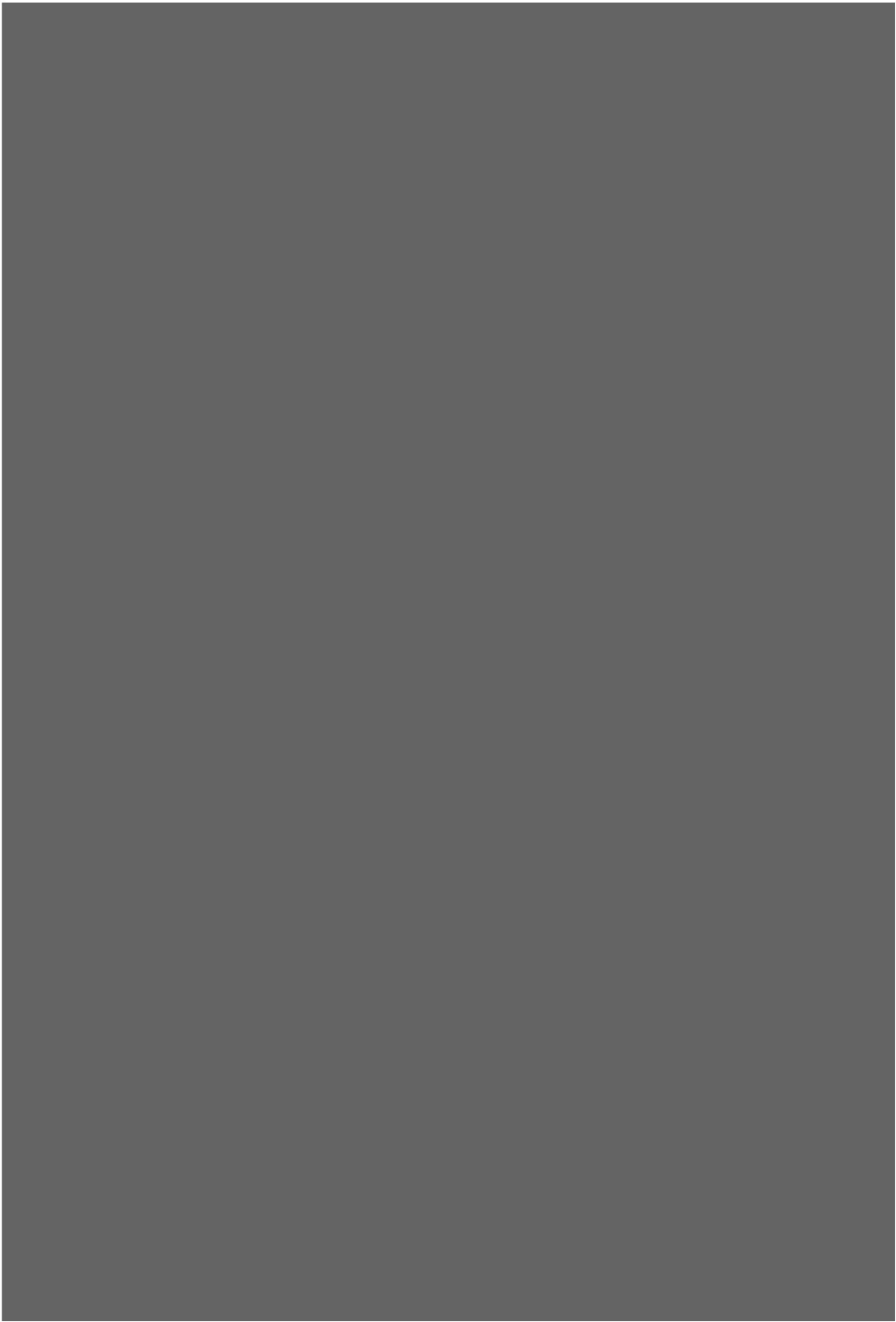
Hoi [REDACTED],
Zou je de startopdracht Zeglis 1&6 [REDACTED] in [REDACTED] willen agenderen voor het eerstvolgende MT?
We horen graag wanneer we aanwezig moeten zijn voor eventuele toelichting.
Groet,
[REDACTED]

Startopdracht “2 [REDACTED] [REDACTED]”

Projectteam [REDACTED]

[REDACTED]

7 April 2024



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Opdracht	4
3. Projectgebied.....	4
4. Organisatie	5
5. Plan van aanpak	5
6. Planning.....	5
7. Financiën	6
8. Risico's	6
9. Besluiten	7

1. Inleiding

De gemeente en initiatiefnemer [REDACTED] hebben de afgelopen periode gesproken over diverse plannen. [REDACTED] heeft in [REDACTED] een positie ([REDACTED]) aangekocht met als doel deze her te ontwikkelen. Sinds 2019 is de gemeente in gesprek met [REDACTED] en in 2021 is de eerste afsprakenbrief getekend. Er zijn destijds afspraken gemaakt waaraan de ontwikkeling van [REDACTED] moest voldoen. Onderhandelingen zijn tot stilstand gekomen omdat het beoogde voorstel van ontwerpbestemmingsplan niet voldeed aan de afspraken tussen de gemeente en [REDACTED]. [REDACTED] heeft daarna de keuze gemaakt om een plan voor bedrijfsunits in te dienen voor Zeglis 1 in plaats van het beoogde woningbouwplan wat in het bestemmingsplan past. Dit plan is in procedure gebracht.

Inmiddels heeft [REDACTED] ook afspraken gemaakt met [REDACTED] over de ontwikkeling van [REDACTED] in combinatie met [REDACTED]. Onderdeel van deze afspraken is dat [REDACTED] de planvorming ook op het plangebied [REDACTED] voor [REDACTED] verzorgd.

Ook is het ontwikkelkader in de maak, wat als randvoorwaarden stellend instrument gaat dienen, voor alle ontwikkelingen in het betreffende gebied. Het plangebied [REDACTED] vallen hier ook binnen. [REDACTED] wenst een integraal plan te realiseren wat past binnen het ontwikkelkader.

Er is behoefte aan een heldere aansturing van het betreffende initiatief, zodat de [REDACTED] weet waar zij aan toe is en de gemeente de ontwikkeling kan laten bijdragen aan haar bredere doelstellingen voor [REDACTED]. Met de gemeente heeft [REDACTED] de afspraak gemaakt om dit plan op te stellen binnen door de gemeente (vastgesteld door de [REDACTED]) op te stellen randvoorwaarden. [REDACTED] en [REDACTED] hebben afgesproken om de realisatie van het sociale programma in goed overleg met elkaar verder af te hechten.

Om de geschetste situatie verder in goede banen te leiden geeft deze notitie een aanpak op hoofdlijnen weer, die enerzijds recht doet aan het traject van het ontwikkelkader en anderzijds aan het al langere tijd lopende initiatief van [REDACTED]. Deze opdracht heeft betrekking op het plangebied [REDACTED] in combinatie met [REDACTED] vanwege de logische ligging en de ontwikkelingen van de naastgelegen stakeholder Stad [REDACTED] logistiek.

De projectleider is door de programmamanager gevraagd om samen met het projectteam het project [REDACTED] te inventariseren en deze fase af te ronden met een startopdracht. In de voorliggende startopdracht zit een voorstel voor de aanpak van de volgende fasen van het project met uiteindelijk een anterieure overeenkomst en vergunning traject.

De uitdaging voor het planteam is om de geschetste situatie om te zetten naar een kwalitatief hoogwaardig deel van [REDACTED], wat positief en duurzaam bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente. Dit bijvoorbeeld op het gebied van vitaliteit, werken, wonen en passend binnen Collegeakkoord en het overkoepelende ontwikkelkader.

In de hiernavolgende hoofdstukken van de startopdracht wordt ingegaan op de beschrijving van de opdracht, de definitie van het plangebied, de organisatie, het plan van aanpak, de planning, financiële aspecten, risico's en de gevraagde besluiten.

2. Opdracht

De opdracht voor het projectplan luid als volgt: Maak een projectplan voor de integrale ontwikkeling van het plangebied Zeglis 1&6 tot een kwalitatief hoogwaardige en duurzame leefomgeving. Deze ontwikkeling voldoet aan de eisen van de gemeente en komt in goed overleg met de interne en externe stakeholders in het plangebied tot stand.

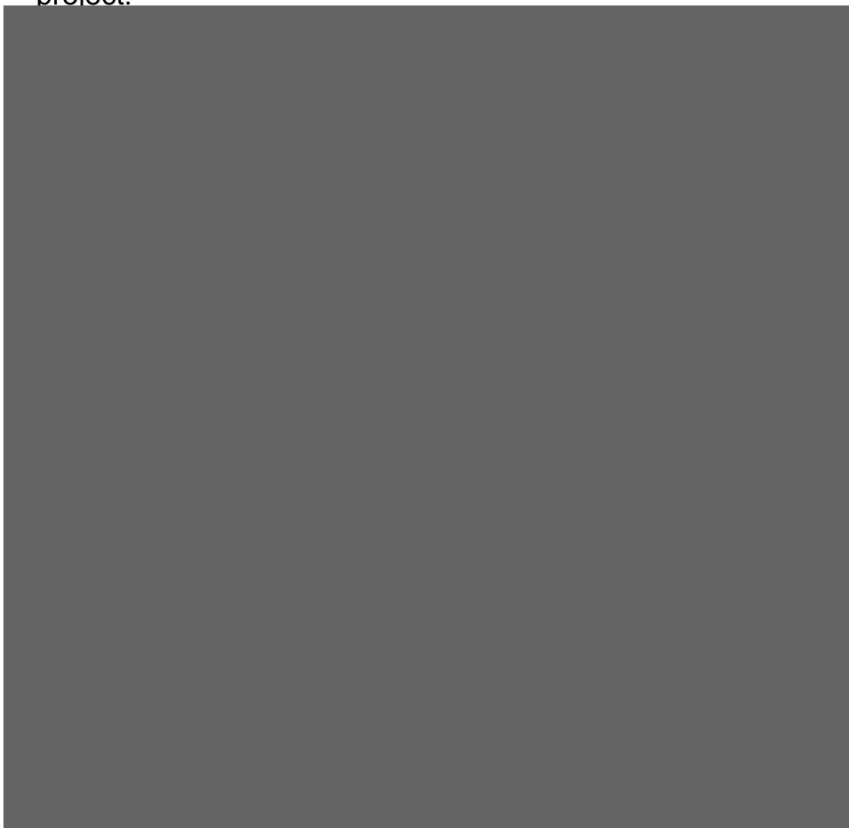
Tot op heden is een aantal elementen naar voren gekomen, wat bij de integrale ontwikkeling van het gebied een rol van betekenis speelt. En wat dus in ieder geval ook in de volgende fase meegenomen wordt. Deze zijn hieronder als onderwerpen benoemd:

- Ontwikkelkader
- Sociaal en economisch programma
- Hindercontouren
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Duurzaamheid / klimaatadaptatie
- Verlegging hogedruk waterleiding transport

3. Projectgebied

In dit hoofdstuk is aangegeven hoe het plangebied [REDACTED] is afgebakend. Op afbeelding 1 is de eigendomssituatie en het iets ruimere projectgebied te zien. Het projectgebied ligt

[REDACTED]
[REDACTED]. In het gebied zijn [REDACTED] en [REDACTED] als eigenaren aanwezig. Gezien de uitgebreide voorgeschiedenis, de meerdere eigenaren in het plangebied en de voortgaande planontwikkeling gericht op het ontwikkelkader is een transparante en samenwerkingsgerichte werkwijze essentieel is voor het slagen van het project.



4. Organisatie

Bij dit project is sprake van een combinatie van een inhoudelijk planologisch vraagstuk, een complexe bestuurlijke afweging van belangen, private afspraken met eigenaren en ontwikkelende partij(en), een intensief participatie-traject van initiatiefnemer en bijbehorende risico's.

Als ambtelijk opdrachtgever is de opgavemanager grootschalige gebiedsgerichte ontwikkelingen aangesteld. Dat betekent dat voorstellen, besluiten en notities via het MT-Kanaal naar het bestuur worden gebracht. De programmamanager [REDACTED] is ambtelijk opdrachtnemer.

De projectleider is aanvoerder van het projectteam en verantwoordelijk voor het uitvoeren van de in dit document geformuleerde opdracht en coördinatie. Om te komen tot integrale gemeentelijke voorstellen werkt de projectleider alle voorstellen in nauw overleg met het projectteam uit. Eventuele verschillen van inzicht of geschillen worden volgens de reguliere werkwijze geëscaleerd.

Het projectteam bestaat uit de volgende functies: Projectleider, Beleidsadviseur ruimtelijke plannen, Stedenbouwkundige, Strategisch Adviseur Vastgoed, Planeconoom, Beleidsadviseur Economische Zaken, Beleidsadviseur Wonen. Afhankelijk van de voorliggende projectinhoud zullen andere collega's en/of externe deskundigen worden gevraagd om een bijdrage te leveren aan het tot stand komen van integrale voorstellen en besluiten.

5. Plan van aanpak

Zodra de startopdracht is vastgesteld gaat er een aantal vervolgstappen in gang worden gezet. De wens is om de gestelde doelen in de bestaande context te realiseren. Daarom is het belangrijk dat de aanpak van de gemeente met die van [REDACTED] wordt afgestemd en bindend vastgelegd.

Deze startopdracht vormt de hernieuwde start van het project. Direct na de vaststelling van deze startopdracht zal een beperkte set aan afspraken worden opgesteld, waarmee de doelstellingen van dit project met [REDACTED] worden vastgelegd. Onderdeel hiervan is een set aan randvoorwaarden, die door de [REDACTED] wonen worden vastgesteld en daarna aan [REDACTED] worden overhandigd. De genoemde set aan randvoorwaarden zullen worden opgesteld aan de hand van de laatste stand van het concept ontwikkelkader. Zodra [REDACTED] de afspraken in combinatie met de randvoorwaarden heeft ontvangen kan een integraal plan worden opgesteld. Dit uiteindelijk haalbare plan zal daarna in een anterieure overeenkomst worden bekrachtigd, waarna de procedure omgevingsvergunning verder doorlopen kan worden.

6. Planning

Bij de planning is een aantal principes relevant en hieronder puntsgewijs samengevat:

- a. De volgende haalbaarheidsfase start nadat een beknopte afsprakenbrief is ondertekend;
- b. De volgende fase wordt afgerond met een collegebesluit bij voorkeur nadat het ontwikkelkader formeel is vastgesteld of toetsing van het plan op een andere manier zorgvuldig is geborgd;
- c. Overeenkomsten met derden worden gesloten voordat een omgevingsplan in procedure wordt gebracht;

Hieronder is een globale planning opgenomen voor het vervolgproces. Deze planning zal in de komende haalbaarheidsfase meer in detail worden uitgewerkt.

- Voortraject [REDACTED] tot en met 2023	Gereed
- Startopdracht vastgesteld door [REDACTED]	April 2024
- Afsprakenbrief met randvoorwaarden	Mei 2024
- 1 ^e fase haalbaarheidsstudie [REDACTED]	Mei t/m sept 2024
- Besluitvorming ontwikkelkader gemeente	December 2024
- 2 ^e fase haalbaarheidsstudie [REDACTED]	Vanaf januari 2025
- Toets plan en AO door College op basis van projectvoorstel	Ntb
- Vergunningsfase afronden met voortgangsrapportage	Ntb
- Realisatie	Ntb

7. Financiën

In dit hoofdstuk is de raming van de kosten voor de volgende fase opgenomen. Hierbij is de inzet van eigen personeel buiten beschouwing gelaten. De projectleider is budgethouder.

Voor het zorgvuldig opstellen en afstemmen van randvoorwaarden in samenhang met ontwikkelkader, de toetsing van concept plannen en onvoorziene zaken is een budget van [REDACTED] vereist.

8. Risico's

Tot op heden is een aantal risico's onderkend. Hieronder zijn de belangrijkste benoemd en van een beknopte toelichting voorzien.

a. Ontwikkeling binnen bestemmingsplan

[REDACTED] heeft een alternatief plan met bedrijfsunits ingediend, wat mogelijk past binnen het fingerende bestemmingsplan. Het risico bestaat dat [REDACTED] elk gewenst moment kan overgaan tot realisatie van dit plan en daarmee het proces kan frustreren of de gewenste transformatie minder goed mogelijk maakt.

b. Hindercontouren

In het gebied zijn hindercontouren van kracht, die een groot effect hebben op de haalbaarheid van plannen. Op dit moment lopen gesprekken over de omgang met deze situatie.

c. Financiële haalbaarheid

Op dit moment is nog niet te overzien of het pakket aan eisen, wensen en beperkingen opweegt tegen het straks te bepalen nieuw te realiseren programma met bijbehorende opbrengsten. Bij het opstellen van de randvoorwaarden zal hier op hoofdlijnen rekening mee worden gehouden.

d. Ontwikkelkader gereed en juridische onderlegger

Het is op dit moment nog onzeker of het ontwikkelkader tijdig wordt vastgesteld en inhoudelijk en juridisch als sturingsinstrument kan gaan fungeren voor deze ontwikkeling.

e. In- en externe besluitvorming

De gemeente zal ook bestuurlijk complexe besluiten gaan nemen. Ook derden zullen dit gaan doen. De vraag is of dit voldoende op elkaar afgestemd is te organiseren. Dit is een van de redenen om in een vroeg stadium transparant tewerk te gaan en een specifiek overlegorgaan met de externe stakeholders in te stellen.

f. Bezwaren vanuit omliggende eigenaren en stakeholders

De transformatieopgave is niet alleen binnen het projectgebied groot. Ook daarbuiten hebben eigenaren en ondernemers belangen, die een rol zouden kunnen gaan

spelen bij de besluitvorming over het project. Het participatietraject zal hier ook op moeten worden ingericht.

9. Besluiten

1. De vaststelling van deze startopdracht voor het doorlopen van de volgende fase van het project [REDACTED].
2. Het aanstellen van de opgavemanager grootschalige ontwikkelingen als ambtelijk opdrachtgever, de programmamanager [REDACTED] als opdrachtnemer en de projectleider als aanvoerder van het projectteam en budgethouder.
3. Het opstellen van een set aan randvoorwaarden als onderdeel van de op te stellen afspraken met [REDACTED]
4. De voorbereiding en ondertekening van een set aan afspraken in lijn met deze opdracht en besluiten door de opgavemanager grootschalige ontwikkelingen.
5. Het beschikbaar stellen van een budget ter grootte van [REDACTED]-.