# PLAN VAN AANPAK

## Regionaal Bedrijvenpark Jaagweg

Een Visie op een groen bedrijventerrein

Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord
30 mei 2007

# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 3**
1.1 Leeswijzer Plan van aanpak 3
1.2 Bestuurlijke context 3
1.3 Ambitie 4

**2 Plan van aanpak 7**

**3 Samenwerking markt 9**
3.1 Samenwerkingsmodellen tussen overheid en markt 9
3.2 Voorstel samenwerkingsmodel 9
3.3 Marktpartij 10

**4 Europese aanbesteding 11**

**5 Organisatie 12**
5.1 Structuur 12
5.2 Stuurgroep 12
5.3 Projectgroep 12

**6 Communicatie 13**
6.1 Communicatieplan 13
6.2 Communicatieplatform 13

**7 Procedures 14**
7.1 Milieu Effect Rapportage 14

**8 Regionale Samenwerking 15**

**9 Ontsluiting 15**

**10 Risicoanalyse 15**

**11 Planning 16**

**12 Duurzaamheid 18**

**13 Financiële opzet 19**

**14 Contractuele uitgangspunten 19**

**Bijlagen 19**

# 1 Inleiding

## 1.1 Leeswijzer Plan van aanpak

Door het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord is in overleg met de gemeente Koggenland, Provincie Noord-Holland en private ontwikkelaars voorliggend Plan van Aanpak opgesteld. In dit Plan van Aanpak worden de projectorganisatie, het stappenplan en de planning gepresenteerd. Daarnaast wordt ingegaan op enkele specifieke kaders die van belang zijn voor de gezamenlijke doelstelling voor dit project. Hierbij gaat het met name om de samenwerking met de markt, procedures, kaders duurzaamheid, ontsluiting en financiële uitgangspunten.
Het Plan van Aanpak is de basis voor het vervolgproces en dient als onderlegger bij de beoogde samenwerking tussen de betrokken overheden en de beoogde ontwikkelcombinatie. Medio 2007 zal een overeenkomst worden ondertekend waarna de samenwerking formeel gestalte krijgt in een samenwerkings- en ontwikkelings-overeenkomst (SOK) eind 2007/ begin 2008.
In dit Plan van Aanpak worden zoveel mogelijk puntsgewijs de verschillende onderdelen behandeld. Dit Plan van Aanpak behelst met name de eerste fase van het project; de initiatief- en definitiefase. Voor de volgende fasen zal een nieuw projectplan worden opgesteld.

## 1.2 Bestuurlijke context

De Jaagweg in de noordwest hoek van de aansluiting van de N243 op de A7 is aangewezen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze ontwikkeling is gebaseerd op het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord dat deel uitmaakt van het streekplan dat d.d. 25 oktober 2004 door de Provincie Noord-Holland is vastgesteld. Op 8 juni 2006 heeft de gemeenteraad van Koggenland het intergemeentelijke structuurplan vastgesteld, waarin de ontwikkeling van het bedrijventerrein Jaagweg is opgenomen. Besloten is voor dit bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen omtrent duurzaamheid, ecologische inpassing, ecologie en wijze van ontsluiting.
De Provincie Noord-Holland heeft op 27 juni 2006 samen met de gemeente Koggenland het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord de opdracht gegeven zorg te dragen voor de totstandkoming van het bedrijventerrein.

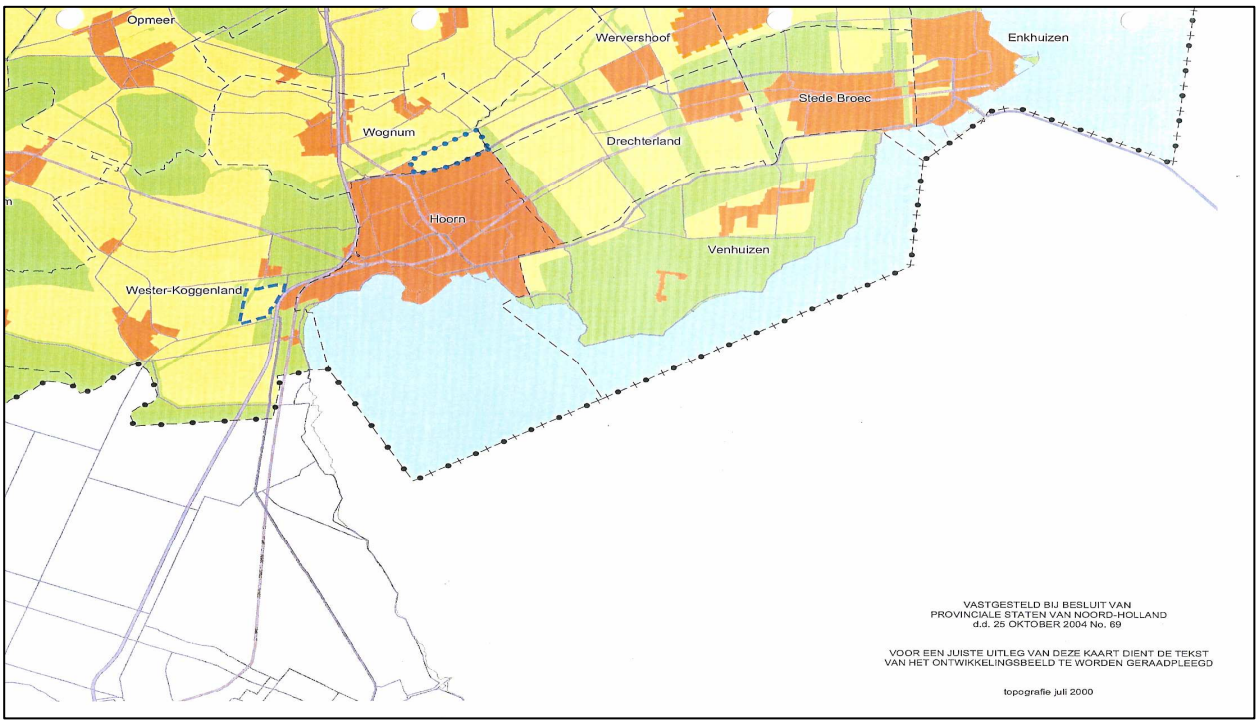
Vanuit provincie en gemeente wordt voor deze ontwikkeling een voorbeeldfunctie nagestreefd met betrekking tot:
- Procesgang
- Samenwerking met markt
- Regionale samenwerking
- Duurzaamheid
- Beeldkwaliteit

## 1.3 Ambitie

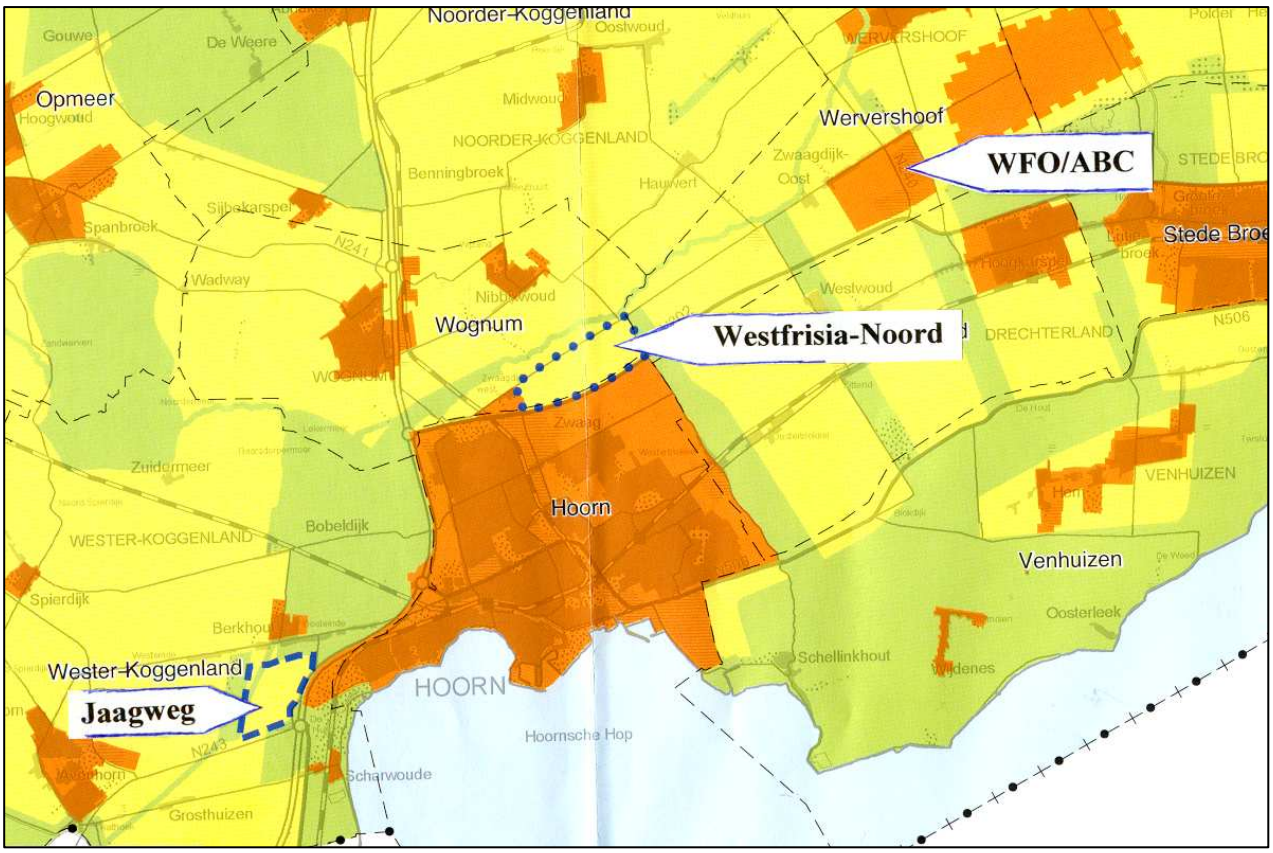
Om de economische ontwikkeling in het noorden van de provincie Noord-Holland op korte en lange termijn te kunnen waarborgen dienen op strategische locaties moderne duurzame regionale bedrijventerreinen ontwikkeld te worden.
Bedrijventerrein 'Jaagweg' in de gemeente Koggenland nabij Hoorn is als locatie geselecteerd om met prioriteit te ontwikkelen tot een regionaal bedrijvenpark.
Voor 2015 moet hier een modern duurzaam bedrijventerrein ontwikkeld worden met een hoog kwaliteitsniveau. Dit hoge kwaliteitsniveau moet ondermeer tot uiting komen in de beeldkwaliteit maar ook qua natuurlijke inpassing, intensivering grondgebruik, duurzame energie en parkmanagement. Ook het ontwikkelingsproces zelf moet enerzijds voldoen aan een zorgvuldig traject met betrokkenheid van belanghebbenden en anderzijds aan snelheid binnen de kaders van de ruimtelijke ordeningsregelgeving.
Door de uitstekende locatie aan de A7 aan de rand van Hoorn kan hier een uniek duurzaam bedrijventerrein worden gerealiseerd waarbij de groene inpassing een speerpunt is naast een hoogwaardige architectuur. De hoofdstructuur moet deze hoge kwaliteit ook uitstralen. Zorgvuldig gebruik van ruimte, groen, water, energie, grond- en reststoffen wordt nagestreefd. Economische haalbaarheid en nieuwe samenwerkings- en financieringsvormen moeten leiden tot een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding met een goede afzetpotentie in de bedrijvenmarkt. De samenwerkende overheden zullen in combinatie met marktpartijen op een zorgvuldige wijze een maximale inzet leveren voor een snelle proceduregang anticiperend op de nieuwe Ruimtelijke Ordening regelgeving.
Het hoge ambitieniveau is verwoord in het Ontwikkelingsbeeld en het betreffende besluit van Provinciale Staten. De Jaagweg moet een voorbeeldfunctie vervullen voor de regio en als economische motor functioneren voor de toekomst.

**Figuur 1.1 De regio: het noorden van de provincie Noord-Holland**

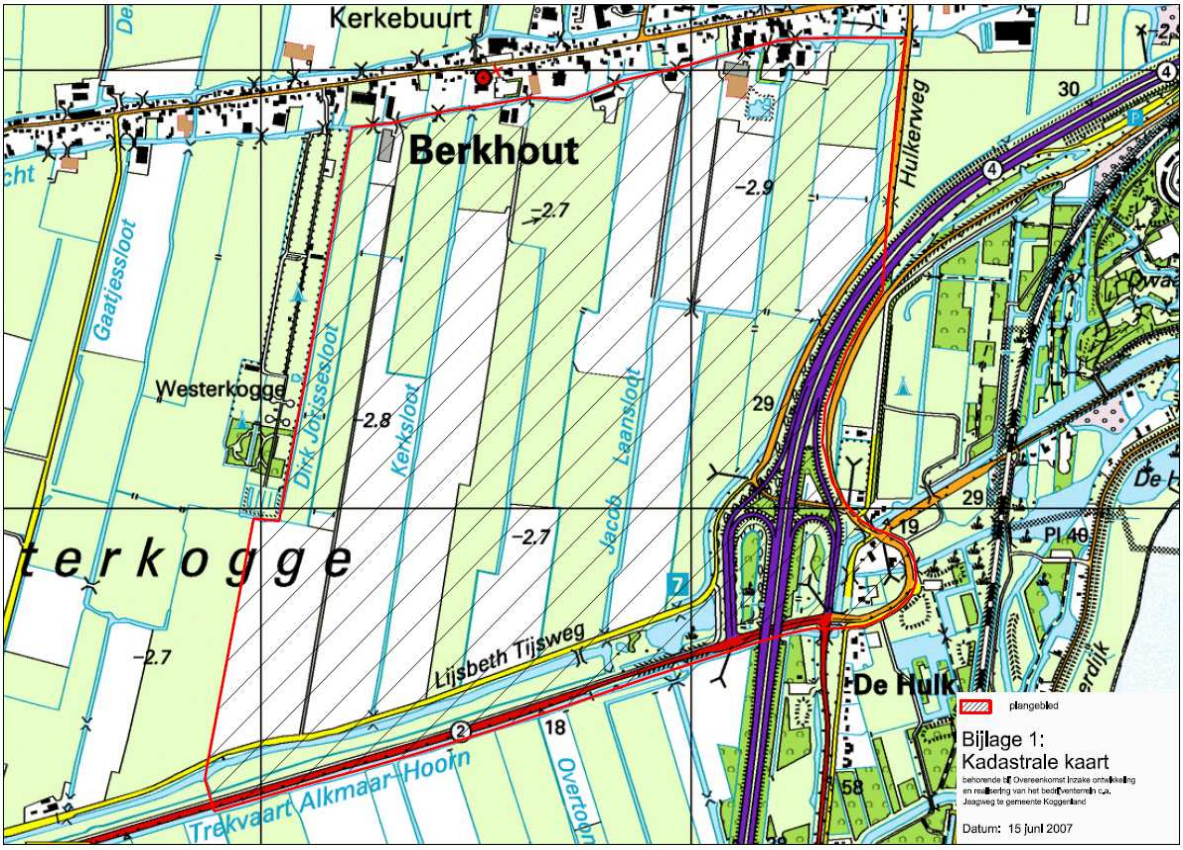
**Figuur 1.2 De locatie Jaagweg in de regio**




**Figuur 1.3 Locatie Jaagweg ingezoomd**



**Figuur 1.4 Het Plangebied**



# 2 Plan van Aanpak

Elk project kent een aantal fasen; vanaf het eerste idee tot en met de oplevering. Omdat in het geval van de Jaagweg niet de bouw maar de economische functie van doorslaggevend belang is, eindigt het project niet bij de oplevering maar loopt door of gaat over in een exploitatieperiode. Bij het duurzame bedrijvenpark Jaagweg strekt het project zich uit tot de laatste kaveluitgifte en realisatie van het laatste bedrijfsgebouw inclusief het opzetten van een parkmanagementorganisatie, zodat meerdere exploitatiejaren meegenomen kunnen worden.
In dit Plan van Aanpak wordt met name ingegaan op de initiatief- en definitiefase. In een later stadium zal een projectplan voor uitvoering en beheer alsmede parkmanagement worden opgesteld.

- **Initiatieffase**

  Deel A
  - Besluit tot ontwikkeling
  - Vooroverleg provincie-gemeente
  - Opdrachtformulering

  Met de opdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf NHN voor de eerste fase (initiatief en definitiefase) in september 2006 is dit onderdeel afgerond.

  Deel B
  - Plan van Aanpak
  - Strategie procedures (bestemmingsplan, WVG)
  - Strategie marktbenadering voor uitvoering
  - Intentie samenwerkende overheden
  - Samenwerking met ontwikkelcombinatie

  Met het instemmen van de partijen met voorliggend plan van aanpak en de ondertekening van de overeenkomst is dit onderdeel medio 2007 afgerond.

  Deel C
  - Samenwerkings- en ontwikkelingsovereenkomst (SOK)
  - Grondverwerving

  De SOK kan naar verwachting eind 2007/begin 2008 getekend worden. De verwerving kan in 2007 zijn beslag krijgen.

- **Definitiefase**
    - Inventarisatie
        - eigenaren
        - bodem
        - water
        - kabels/leidingen
        - archeologie
        - natuur
        - cultuurhistorie
        - infrastructuur
        - belanghebbenden omgeving
    - Marktbehoefte - onderzoek
    - Stedenbouwkundig Programma van Eisen
        - ruimtegebruik
        - duurzaamheid
        - ontsluiting
        - etc
    - Inrichtingsplan
    - Beeldkwaliteitplan
    - Financiën
        - grondexploitatie
        - subsidiescan
        - bijdrage Westfrisiaweg
    - Communicatieplan

Voor de definitiefase zijn inmiddels opdrachten gegeven aan Compositie 5, de Stec Groep, Grontmij en Envisie. Naar verwachting zijn betreffende producten eind 2007 gereed.

- **Ontwerpfase**
    - Voorlopig Ontwerp
    - Milieu-uitwerking
    - Bestemmingsplan
    - Definitief Ontwerp
    - Realisatieovereenkomst

- **Uitvoeringsfase**
    - Bouwrijp maken
    - Uitgifte
    - Realisatie vastgoed

- **Exploitatiefase**
    - Parkmanagement

# 3 Samenwerking markt

## 3.1 Samenwerkingsmodellen tussen overheid en markt

Er is een maatschappelijke tendens om bij dergelijke grondexploitaties meer samen te werken met de markt in plaats van dat de gemeente zelf grond en gebouwen aankoopt, ontwikkelt en exploiteert. Marktpartijen delen in de risico's en laten daardoor vaak verrassende oplossingen zien in bijvoorbeeld architectuur en multifunctioneel gebruik. De premie die hiervoor aan ontwikkelaars wordt betaald kan vaak gecompenseerd worden door minder kosten, snellere uitvoering, minder risico, e.d.
De gemeente kan de ontwikkeling in variabele mate aan de markt overlaten, zie figuur 3.1. In het ene uiterste staat de samenwerkingsvorm *Publieke Ontwikkeling* waarbij de gemeente niet deelt in de ontwikkeling met marktpartijen. Het andere uiterste is de *Private Ontwikkeling* waarbij de gemeente alles aan de ontwikkelaar overlaat. Daar tussenin staat het *Bouwclaim-*, het *Joint Venture-* en het *Concessiemodel*, waarbij in oplopende mate verantwoordelijkheden overgedragen worden aan de markt.

**Figuur 3.1 Mogelijke samenwerkingsmodellen tussen overheid en markt voor ontwikkeling van vastgoed**

| Mogelijke modellen | omschrijving |
|---|---|
| Publieke ontwikkeling | Alles bij gemeente; 'inhouse production' |
| Bouwclaim | Gemeentelijke grondeigendom, inbreng ontwikkelaar<br>grondexploitatie risico gemeente, afnameplicht ontwikkelaar |
| Joint Venture | Gezamenlijke grondeigendom en grondexploitatie |
| Concessie | Gemeente verkoopt grond aan ontwikkelaar<br>Grondexploitatie risico ontwikkelaar |
| Private ontwikkeling | Alles bij ontwikkelaar |

In ruil voor het gezamenlijk dragen van de risico's door de markt en de gemeente wordt een afspraak gemaakt over het meedelen in de opbrengsten van de grondexploitatie.

## 3.2 Voorstel samenwerkingsmodel

Voor de gemeente en provincie zijn de volgende uitgangspunten belangrijk bij de ontwikkeling van de Jaagweg:

1) Zeggenschap;
2) Beperkt risico;
3) Kostenverdeling / verevening;
4) Integrale aanpak;
5) Slagkracht.

Een goede ontwikkeling is gebaat bij een integrale aanpak met centrale regie en gezien de opgave is kostenverevening binnen de locatie tussen rood en groen daarbij noodzakelijk en is slagkracht van groot belang.
Genoemde uitgangspunten leiden ertoe dat de overheid de betreffende ontwikkeling bij voorkeur niet zelfstandig wil doen maar ook niet volledig wil overlaten aan de markt. Als meest geschikte overeenkomst resteert feitelijk als basis de Joint Venture.

Bij een Joint Venture is sprake van gezamenlijk risico en gezamenlijke verantwoordelijkheden en wordt het gehele proces gezamenlijk uitgevoerd. De zeggenschap is bij een Joint Venture groter dan bij het Concessiemodel. De mate van risicoafdracht hangt af met de mate van overheidsinterventie (zeggenschap).

Met name de zeggenschap over het waarborgen van de kwaliteitsambities is van doorslaggevend belang om te kiezen voor Joint Venture. Vanuit de noodzaak tot centrale regie en integrale aanpak is de Joint Venture de meest aangewezen constructie. Gezien de voorbeeldfunctie die nagestreefd wordt is een combinatie van marktpartijen, gemeente en het Ontwikkelingsbedrijf NHN aan te bevelen. Juist de functie van het ontwikkelingsbedrijf en de relatie met de gemeente kan hierdoor bekrachtigd worden. De ideale Joint Venture is op basis van 50% markt en 50% overheid. De feitelijke deelname van de partners hangt af van politieke besluitvorming en wordt meegenomen in de samenwerkings- en ontwikkelingsovereenkomst.

## 3.3 Marktpartij

Hierboven is al aangegeven dat getracht moet worden samen te werken met één ontwikkelcombinatie. Inmiddels zijn er lokale ontwikkelaars die zeer geïnteresseerd zijn en al posities hebben ingenomen (Zeeman en De Peyler). Deze ontwikkelcombinatie is via opties en koopovereenstemming al in bezit van nagenoeg het gehele gebied. Op basis van deze grondpositie en de goede ervaringen met de betreffende partijen wordt voorgesteld samen met deze ontwikkelcombinatie een Joint Venture te vormen.

# 4 Europese aanbesteding

Uitgaande van het Joint Venture model is het noodzakelijk dat voor de uitvoering van het project een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd wordt. Behoudens voor aan- en verkoop van gronden is de betreffende ontwikkeling van een dusdanige omvang dat in beginsel via de Europese Richtlijnen aanbesteed moet worden.
De opdrachtgevers zijn nu en ook in de toekomst voor een groot gedeelte de provincie en gemeente. Het opknippen van het project wordt volgens de jurisprudentie niet meer geaccepteerd. De betreffende werken zoals bouw- en woonrijp maken hebben een omvang boven de vastgestelde financiële projectgrenzen. Alleen bij een volledig private ontwikkeling behoeft geen Europese aanbestedingsprocedure gevolgd te worden. Voor de wijze waarop een dergelijke aanbesteding ingezet kan worden zijn drie mogelijkheden:

**Figuur 4.1 Timing van Europese aanbesteding**

| | |
|---|---|
| **Direct** | In het beginstadium wordt direct een Europese aanbesteding uitgeschreven voor de gehele ontwikkeling en realisatie; door de realisatie op te dragen aan de geselecteerde partij behoeft verder geen aparte aanbesteding van publieke werken e.d. plaats te vinden. |
| **Knip** | Er wordt een knip gelegd tussen planvorming en realisatie en beide worden Europees aanbesteed |
| **Later** | In eerste instantie wordt de planvorming gestart zonder aanbesteding met bepaalde private partijen. |

Omdat nagenoeg het gehele gebied in bezit is van één ontwikkelcombinatie ligt het voor de hand met deze partij in zee te gaan. Het **Direct aanbesteden** en het **Geknipt aanbesteden** leveren beide het risico op dat een andere partij de aanbesteding voor de ontwikkeling kan winnen. Gezien de grondpositie wordt gekozen voor het **Later aanbesteden** waarbij eerst de Joint Venture wordt opgericht, de planvorming ter hand genomen wordt en vervolgens voorzover noodzakelijk de diensten en werken zoals infrastructuur, bouwrijp maken en woonrijp maken separaat Europees aanbesteed worden.

# 5 Organisatie

## 5.1 Structuur

Voor het project Jaagweg wordt een organisatie opgezet waarbij enerzijds de betrokken overheden participeren en waarin anderzijds de marktpartijen deelnemen. Onderstaande organisatie betreft met name de initiatief- en de definitiefase. Het is niet uitgesloten dat afhankelijk van veranderde rollen en/of partijen deze organisatie in een volgende fase aangepast wordt.

- Rollen 4 Partners
  - Gemeente Koggenland
  - Provincie Noord-Holland / Ontwikkelingsbedrijf NHN
  - De Ontwikkelcombinatie Zeeman - De Peyler

- Structuur

**Stuurgroep**

Voorzitter: Wethouder gemeente Koggenland; Jan Wijnker
Leden: Gedeputeerde Provincie Noord-Holland; Jaap Bond
Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord: Eric Rijnders
Directieleden ontwikkelcombinatie;
Peter Langenberg (Zeeman) en Theo Decnop (De Peyler)
Toegevoegde ondersteuning vanuit projectgroep

**Projectgroep**

Voorzitter: Envisie project- en procesmanagement
Deelnemers: Vertegenwoordigers van de vier partners
Gemeente Koggenland,
Ontwikkelingsbedrijf NHN en
Ontwikkelcombinatie Zeeman - De Peyler.

## 5.2 Stuurgroep

Taak : De Stuurgroep fungeert als besluitorgaan voor de door de Projectgroep voorbereide concrete beslissingsvoorstellen.
Frequentie : Regulier 1 maal per twee maanden, aanvullend afhankelijk van voortgang proces.
Bevoegdheid : De leden van de Stuurgroep zijn zelf verantwoordelijk voor de bestuurlijke dekking van de genomen besluiten, indien bestuurlijke instemming noodzakelijk is zal onder voorbehoud besloten worden.

## 5.3 Projectgroep

Taak : De Projectgroep regisseert de ontwikkeling van het bedrijventerrein in al zijn facetten, zorgt voor de afstemming en besluitvorming binnen de gemeente Koggenland, formuleert randvoorwaarden, stelt eisen en plannen op en legt deze voor aan de Stuurgroep.
Frequentie : Regulier 1 maal per twee weken.
Bevoegdheid : Beperkt afhankelijk mandatering vanuit Stuurgroep, na akkoord Stuurgroep bevoegd tot het geven van opdrachten.
Unanimiteit : Indien tegenstrijdige belangen leiden tot een niet unaniem voorstel zullen de alternatieven aan de Stuurgroep worden voorgelegd.

# 6 Communicatie

Binnen de organisatie moet voldoende aandacht besteed worden aan communicatie. Gedurende het project is er een aantal momenten dat extra communicatieaandacht nodig heeft. Door de communicatie rond deze gebeurtenissen goed te verzorgen kan op een positieve manier het draagvlak vergroot worden. Door niet af te wachten, maar communicatie op een constructieve manier in te zetten wordt getracht bedrijventerrein Jaagweg op een voor iedereen acceptabele manier te realiseren. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld.

## 6.1 Communicatieplan

In het communicatieplan wordt de communicatie tot aan de uitgifte van de gronden omschreven. In deze fase is de belangrijkste doelstelling het verkrijgen van een positief imago en creëren van draagvlak bij belanghebbenden. Communicatie is in deze fase met name bedoeld om te informeren. Omwonenden en andere belanghebbenden hebben hun vragen en twijfels. Een informatieavond en documentatie zijn dan goede middelen om te informeren.
Een andere reden om te communiceren kan zijn het verkrijgen van input voor het ontwerp. Misschien hebben omwonden wel interessante ideeën over de verdere optimalisatie van het ontwerp. Het bespreken van deze ideeën vergroot de betrokkenheid en helpt bij het wegnemen van mogelijke weerstand tegen de plannen. Een communicatieplatform kan hiertoe ook positief werken.

## 6.2 Communicatieplatform

Voor het vervolgtraject kunnen enkele betrokken partijen uitgenodigd worden om deel te nemen in een communicatieplatform. Deze partijen worden gedurende het proces nauwer betrokken bij de voortgang en krijgen afhankelijk van de fase informatie over de verschillende stappen. Doel is het creëren van een groter draagvlak. Dit communicatieplatform heeft geen formele status of rol in het besluitvormingsproces en heeft niet de functie van een participatiegroep. Het gaat puur om het verankeren van goede communicatie vanuit de projectorganisatie naar de direct betrokkenen.

Deelnemers in dit platform kunnen zijn (nog nader vaststellen):
- Gemeente Koggenland
- Ontwikkelingsbedrijf NHN
- Provincie Noord-Holland
- Kamer van Koophandel
- MKB
- Bedrijvenregio
- Milieufederatie
- Gemeente Hoorn
- Vertegenwoordiging omwonenden

# 7 Procedures

Voor het gehele ontwikkelingsproject vormt de planologische procedure de rode draad. Gezien de doorlooptijd is het van belang de start van de verschillende procedures op een zo vroeg mogelijk tijdstip in te zetten. De voorbereidende werkzaamheden voor het bestemmingsplan kunnen starten nadat een Programma van Eisen en een Inrichtingsplan zijn vastgesteld. Voorbereiding voor de Startnotitie MER zal eerder plaatsvinden.
In onderstaand schema zijn de belangrijkste procedures aangegeven en in de volgende paragraaf wordt de MER procedure nader besproken.

**Figuur 7.1 Belangrijke procedures**

| | |
|---|---|
| Streekplan<br>Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 2004-2014 | vastgesteld door provincie 25 oktober 2004 |
| Intergemeentelijk Structuurplan | vastgesteld door gemeente d.d. 8 juni 2006 |
| Startnotitie MER | in voorbereiding |
| Voorbereidingsbesluit / WVG | naar verwachting niet meer nodig |
| MER / SMB | eind 2007 |
| Bestemmingsplan | 2008 |
| Projectprocedure / Bouwvergunning | 2008 |
| Milieuvergunning | 2009 |
| Gebruiksvergunning | 2009 |

## 7.1 Milieu Effect Rapportage

Gezien de omvang, de verkeersaantrekkende werking en de combinatie met de ecologische zone is een Milieu Effect Rapportage (MER) c.q. Strategische Milieu Beoordeling (SMB) verplicht.
In de praktijk vormt de MER procedure het kritieke pad, derhalve is het van belang zo spoedig mogelijk nadat de belangrijkste parameters zijn vastgesteld te starten met het opstellen van de Startnotitie. De Grontmij is aangetrokken om deze Startnotitie op te stellen. Op advies van de Land- en Tuinbouworganisatie (LTO) Noord zal een LER (landbouweffect rapportage) als een apart hoofdstuk deel uitmaken van deze MER.

# 8 Regionale Samenwerking

De Jaagweg aan de A7 ligt tegen de grens van Hoorn aan. De mogelijkheid bestaat dat er onderlinge concurrentie ontstaat tussen bedrijventerrein Jaagweg (gemeente Koggenland) en het bedrijventerrein Westfrisia (gemeente Hoorn). Afstemming op regionaal niveau is daarom gewenst. Het Ontwikkelingsbedrijf NHN heeft daarom van de provincie de opdracht gekregen de mogelijkheden voor onderlinge afstemming in kaart te brengen. Basis hiervoor is de Regionale Bedrijventerreinvisie[1], waarin gesproken wordt van een centraal coördinatiepunt. Vanuit het project Jaagweg zal worden overlegd met de gemeente Hoorn over een vorm van samenwerkingsovereenkomst. Hierin kunnen afspraken worden vastgelegd over bijvoorbeeld uitgifte- en vestigingsbeleid en afstemming op meerdere thema's bijvoorbeeld planning, uitgiftetempo, onderscheidend vermogen bedrijvenparken, themagerichtheid, verplaatsingsanalyse, statiegeldoptie, prijsstelling, e.d. Een dergelijke afstemming kan als voorbeeldfunctie dienen voor Nederland met de intentie het bevorderen van een gezonde vestigingsmarkt.

# 9 Ontsluiting

Cruciale voorwaarde voor de ontwikkeling van de Jaagweg is de ontsluiting. Prioriteitstelling van deze ontsluiting bij de ontwikkeling van de Westfrisiaweg is noodzakelijk. Tevens dient onderzocht te worden of een directe ontsluiting vanaf de A7 mogelijk is. Nader overleg met provincie en rijkswaterstaat dient hiervoor plaats te vinden.
De huidige partners in dit ontwikkelingstraject zullen zich inspannen om een hogere prioriteit te laten toekennen aan de ontsluiting van het bedrijventerrein Jaagweg.
De ontsluitende infrastructuur dient gereed te zijn alvorens werkelijk sprake kan zijn van substantiële realisatie.
In het convenant Westfrisiaweg is de Jaagweg als kostendrager opgenomen, een koppeling met een hogere prioriteit is hierbij op zijn plaats.

# 10 Risicoanalyse

Als aanvulling op de sturingselementen Geld, Organisatie; Tijd; Informatie en Kwaliteit kan risicomanagement door de projectgroep gebruikt worden om beter grip te krijgen op het project. Beheersen van risico's is alleen mogelijk als vooraf mogelijke risico's in kaart worden gebracht. Door vooraf te bepalen welke maatregelen worden ingezet wanneer dit risico zich voordoet en hiervoor 'probleemverantwoordelijken' aan te wijzen zorg je ervoor dat je voorbereid bent waardoor snel gereageerd kan worden. In een later stadium zal voor de definitieve SOK een eerste risicoanalyse voor de Jaagweg worden uitgevoerd.

[1] De Regionale Bedrijventerreinvisie is door I&O research opgesteld.

# 11 Planning

De bestuurlijke besluitvorming is uitgegaan van de realisatie van het bedrijventerrein Jaagweg binnen de thans geldende termijn van het streekplan 2005-2015. Uitgaande van een goed gemanaged procedureproces is realisatie voor 2015 mogelijk. Of de markt ook de geprognosticeerde afzet van ruim 10 ha. per jaar kan opnemen moet worden afgewacht. Naar verwachting is een uitloop tot 2020 niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar de marktbehoefte en opname is wenselijk om een realistische inschatting van de opname te kunnen opstellen. De Stec Groep heeft de opdracht gekregen om dit in kaart te brengen. Anderzijds behoeft realisatie in fasen met een uitloop na 2015 op zich geen probleem te zijn mits de prijsontwikkeling gelijke tred houdt met de rente-ontwikkeling.

| Planning | Bedrijventerrein Jaagweg | | 2006 | | | | 2007 | | | | 2008 | | | | 2009 | | | | 2010 | | | | 2011 | | | | 2012 | | | | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Initiatief | Plan van Aanpak | | | | x | x | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Overeenkomst | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SOK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Definitie | Marktonderzoek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Inventarisatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Programma van Eisen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Inrichtingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Procedures | MER | Startnotitie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Rapport | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Voorontwerp BP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Beeldkwaliteitplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ter visie legging | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bestemmingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Projectprocedure | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sloopvergunningen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Financiering | Externe financiering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Subsidie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grond | Verwerving | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inrichting | Groene buffer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Infrastructuur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fase 1 | Bouwrijp maken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Realisatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Parkmanagement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fase 2 | Bouwrijp maken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Realisatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Parkmanagement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fase 3 | Bouwrijp maken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Realisatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Parkmanagement | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# 12 Duurzaamheid

Een van de belangrijkste kaders voor het nieuwe bedrijventerrein is Duurzaamheid. De ambities met betrekking tot duurzaamheid zijn hoog. Het nieuwe bedrijventerrein kan hierbij een voorbeeldfunctie innemen voor de regio. In de besluitvorming is hier een zwaar accent op gelegd. In Bijlage 1 staan de door de provincie geformuleerde belangrijkste thema's in een schema.

Voor het project wordt uitgegaan van een optimale duurzame invulling, basis hierbij is het marktmodel zoals dit in de notitie van BRO[2] adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu en in de motie 8-32 van de Provinciale Staten is vastgelegd.
De minimum randvoorwaarden die hierbij zijn geformuleerd zijn:

1. 15% ruimtewinst, FSI van 0,65
2. 10% toepassing duurzame energie
3. 50 ha. groene inpassing
4. Opstellen beeldkwaliteitplan voor goede landschappelijke inpassing
5. Parkmanagement

Als speerpunten worden hieruit afgeleid
Ad 1. Intensivering ruimtegebruik, bijvoorbeeld
Bouwen tot aan de rooilijn
Aanvulling met lokaal bedrijventerrein
Stapelen kantoorfunctie en bedrijfsruimtegebouwen

Ad 2. Duurzame energie, bijvoorbeeld
Zelfvoorzienende energiehuishouding
Koude-warmteopslag

Ad 3. Ecologisch verantwoorde landschappelijke inpassing
Ontzien natuurgebied Leekerlanden
Inpassen Ecologische verbindingszone
Groene buffer Berkhout
Wateropgave binnen gebied
Minimaliseren milieubelasting

Ad 4. Beeldkwaliteit met hoog ambitieniveau
Beeldkwaliteitplan voor bebouwing en inrichting openbare ruimte
Materiaalgebruik

Ad 5. Organisatie
Voorbeeldfunctie RO-procedures door nieuwe RO wetgeving (2008) als basis te nemen
Opzetten Vereniging van Eigenaren ten behoeve van Parkmanagement

De minimum randvoorwaarden zijn taakstellend binnen het afgesproken financiële kader. De afgeleide speerpunten worden als haalbare ambities nagestreefd mits financiële kaders niet aangetast worden.

[2] BRO heeft d.d. juni 2005 onderzoek gedaan naar 2 extreme modellen (marktconform met sluitende grondexploitatie en ideaal model met optimale duurzame invulling).

# 13 Financiële opzet

De financiële opzet van de gezamenlijke grondexploitatie is opgenomen in de notitie ‘Uitgangspunten grondexploitatie’ die als bijlage aan het contract wordt toegevoegd.

# 14 Contractuele uitgangspunten

De contractuele uitgangspunten worden als bijlage bij de overeenkomst gevoegd.

# BIJLAGEN

BIJLAGE I Belangrijkste thema’s voor de duurzame invulling van bedrijventerrein Jaagweg 20

**BIJLAGE I**

**Belangrijkste thema's voor de duurzame invulling van bedrijventerrein Jaagweg**

| | Ruimtelijk | Functioneel | Sociaal-maatschappelijk |
|---|---|---|---|
| **1. water en bodem** | instandhouden en verbeteren natuurlijk functioneren ondergrond en watersysteem | langdurige geschiktheid van de ondergrond voor functies | vermijden wateroverlast, water en bodemverontreinigingen en bodembeschadiging |
| **2. grondstoffen en materialen** | toepassen vernieuwbare en niet-schadelijke materialen | continuïteit in het aanbod van grondstoffen / materialen | rechtvaardige verdeling grondstoffen, ook voor gezondheidseffecten van materialen |
| **3. ruimtegebruik** | sparen van open ruimte ten behoeve van biodiversiteit en landschappelijke structuren | waardestijging van grond en opstallen, zowel eigendom als gebruik | aantrekkelijke werkomgeving |
| **4. verkeer en vervoer** | voorkomen van uitstoot ($CO_2$, NOx, fijn stof) of risico's (veiligheid) van vervoermiddelen | optimale bereikbaarheid voor goederen en mensen, gegeven toeleidende infrastructuur | sociaalveilige en comfortabele toegankelijkheid en voorkomen barrièrewerking |
| **5. ruimtelijk beeld** | bevorderen verscheidenheid en kenmerkendheid landschap | versterking van het imago | plezierige beleving werkomgeving en respect voor (cultuur)historie |
| **6. energie** | energieneutraal | continuïteit in het energieaanbod | toegankelijkheid en rechtvaardige verdeling energieaanbod |
| **7. milieugebruiksruimte** | voorkomen van uitstoot ($CO_2$, NOx, fijn stof) of risico's (veiligheid) van bedrijfsprocessen | tegengaan invloed op concurrerend vermogen | begrenzen invloed op leefklimaat in de omgeving |
| **8. samenwerking** | voorkomen van vermijdbare milieubelastende ingrepen | reductie van kosten ten behoeve van concurrentievermogen | zorg voor werkgelegenheid en solidariteit |