

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan NUON terrein Helderseweg

agendapunt : 15
bijlage nr. : 2012-793

Raadsvergadering: 15 november 2012

Commissie: 8 november 2012

Portefeuillehouder: mr. P. de Baat MPM

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Voor het NUON terrein aan de Helderseweg is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Achtergrond van het plan is om de herontwikkeling van het terrein tot kantoorlocatie mogelijk te maken. Nadat het terrein in de vorige eeuw in gebruik is geweest als bedrijventerrein (voormalig terrein van een gasbedrijf) is het terrein nu grotendeels gesaneerd. Een deel van het terrein is nog in gebruik bij een ander bedrijf (Ziggo). Na vertrek van Ziggo in 2016 moet het bestaande bedrijfsgebouw nog worden gesloopt en moet de bodem daaronder nog worden gesaneerd. Het bestemmingsplan voor het NUON terrein voorziet in de mogelijkheid om in totaal 37.000 m² kantoren / maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Voor 20.000 m² daarvan is al een gebruiker bekend: de regionale hulpdiensten willen daar hun gezamenlijke hoofdkantoor vestigen. De resterende 17.000 m² kan pas worden ontwikkeld na vertrek van de huidige gebruiker en na sanering van de bodem. Achter de geplande kantoorgebouwen kan een parkeergarage worden gebouwd voor de gebruikers van de kantoreen. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om een bestaand karakteristiek pand in het gebied te handhaven.

PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Die Wet verwijst voor wat de procedure betreft naar het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In het kader van de procedure is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op 13 juni 2012. daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

ZIENSWIJZEN.

Naar aanleiding van het publiceren en in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. In bijgaande 'nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan NUON terrein Helderseweg' gaan wij in op de ontvankelijkheid en de inhoud van de zienswijzen. Korteheidshalve verwijzen wij naar deze nota.

EXPLOITATIEPLAN.

In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.12 de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden. De grond van de NUON locatie aan de Helderseweg is eigendom van de gemeente. De grond wordt verkocht aan de gegadigden voor de herontwikkeling van het terrein. In de grondprijzen die voor deze locatie in rekening worden gebracht worden de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan opgenomen.

In artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Nu er sprake zal zijn van een grondverkoop-overeenkomst waarin de exploitatiekosten worden verrekend, kan worden gesteld dat het verhaal van kosten in dit geval 'anderszins is verzekerd'. Om die reden is er in dit geval aanleiding u voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. 15

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2012-793;

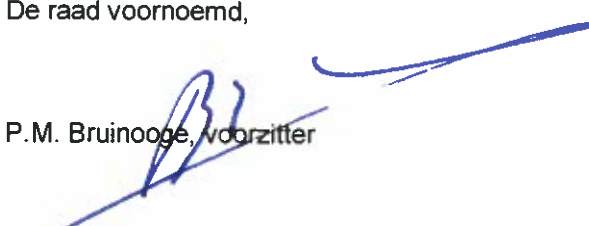
gelet op het advies van de Algemene raadscommissie;

b e s l u i t :

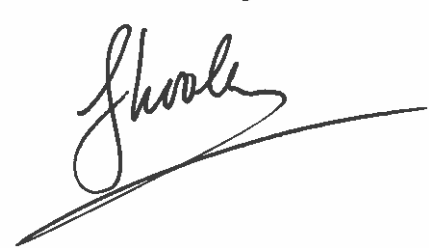
1. de zienswijze van Oprecht advocaten, gedateerd 24 juli 2012, ingediend namens Thunnissen Select Projecten BV, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 19 juli 2012, ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze namens Thunnissen Select Projecten BV ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gegrond te verklaren;
5. ten behoeve van het bestemmingsplan NUON terrein Helderseweg geen exploitatieplan vast te stellen;
6. in te stemmen met de wijzigingen in het bestemmingsplan zoals beschreven in het voorstel aan de gemeenteraad;
7. het bestemmingsplan NUON terrein Helderseweg, met kenmerk NL.IMRO.0361.BP00106-0305, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0361.BP00106.dgn.

Alkmaar, 15 NOV. 2012

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooghe, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier.



Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

De voorbereiding van de herontwikkeling van het NUON terrein aan de Helderseweg is al een aantal jaren gelden gestart. In dat verband is de bodem onlangs gesaneerd in het kader van het Provinciale programma gasfabrieksterreinen. Op de locatie van het NUON terrein wordt in totaal de bouw van 37.000 m² kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt met de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Een bestaand karakteristiek bedrijfspand kan volgens het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd. Voor een groot deel van de nieuwe kantoorlocatie (20.000 van de beschikbare 37.000 m²) is al een gebruiker bekend. De regionale hulpdiensten willen hier hun gezamenlijke hoofdkantoor bouwen. De resterende 17.000 m² kan pas na 2016 worden ontwikkeld omdat de huidige gebruiker van die locatie (Ziggo) pas na die tijd verhuist. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft daarna gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. Van de ingediende zienswijzen is er naar onze mening 1 gegrond en 1 ongegrond. Om aan de gegronde zienswijze tegemoet te komen zijn de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. De aanpassingen hebben geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan wil bieden. Met inachtneming van de aangebrachte wijzigingen is het bestemmingsplan nu gereed om te worden vastgesteld.

Afwegingsproces - alternatieven

De herontwikkeling van het NUON terrein sluit aan op de stedenbouwkundige opwaardering van de Helderseweg die door andere ontwikkelingen ((Rechtbank, Horizoncollege, kantoorgebouw SNS-Reaal) al in gang is gezet. Het bestemmingsplan NJUON terrein Helderseweg maakt de herontwikkeling van dit deel van de Helderseweg juridisch mogelijk.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,



P.M. Bruinooge, burgemeester



dr. J.C.M. Cox, secretaris.

Collegevergadering : 02-10-2012
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Rob van Smaalen