

## Voorstel aan de Raad

|            |                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agendapunt | : 13                                                                                                |
| Datum      | : 7 augustus 2007                                                                                   |
| Steller    | : P. Staal                                                                                          |
| Sector     | : Grondgebiedzaken                                                                                  |
| Onderwerp  | : Vaststellen voorbereidingsbesluit Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein Kop van Noord-Holland. |

### Voorstel

1. Kennis nemen van de inhoud van het rapport inzake de actualiseringslag uitgebracht door Decisio;
2. Vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor een aantal percelen gelegen tussen het Noordhollandsch Kanaal, het spoor, de Schorweg en de Balgweg/N99 in Anna Paulowna.
3. De looptijd van het voorbereidingsbesluit (één jaar) benutten voor verder onderzoek en nadere uitwerkingen, onder meer gericht op welke randvoorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan aan de orde moeten zijn.

### Beknorte inleiding

In het kader van het regionaal economisch stimuleringsprogramma *Kop en Munt* is in de zomer van 2002 ingezet op de realisatie van een Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein (RHB) in de kop van Noord-Holland. Sindsdien zijn veel aanvullende en verdiepende studies verricht naar het RHB (ook wel aangeduid met Kooypunt-Oost) en is in de regio volop gediscussieerd over nut en noodzaak. In 2004 heeft de Stuurgroep Kop en Munt u verzocht om een voorbereidingsbesluit te nemen voor een aantal percelen gelegen tussen het Noordhollandsch Kanaal, het spoor, de Schorweg en de Balgweg/N99. Op 24 mei 2004 heeft u dit voorbereidingsbesluit vastgesteld. Op grond van voortgezet onderzoek, waarbij de nadruk lag op de vraag of de vestiging van het regionaal havengebonden bedrijventerrein (economisch) haalbaar is, heeft het college in meerderheid besloten u in 2005 voor te stellen opnieuw een voorbereidingsbesluit vast te stellen. In uw vergadering van 25 april 2005 besloot u het voorbereidingsbesluit niet te verlengen. Daarna heeft tot begin 2007 de ontwikkeling stil gelegen. Om de besluitvorming een impuls te geven, heeft de Provincie Noord-Holland aan Decisio opdracht verleend voor het uitvoeren van een 'actualiseringslag' van de eerder uitgevoerde onderzoeken. Het doel van deze actualiseringslag is het in kaart brengen van nut en de noodzaak van een Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein op de locatie Kooypunt-Oost, gebruikmakend van nieuwe feiten, ontwikkelingen en inzichten. Hiertoe is deskresearch gepleegd, zijn diepte-interviews gehouden en is een aanvullende enquête gedaan onder ondernemers in de regio. In uw vergadering van 5 juli jl. heeft u de resultaten van de actualiseringslag, het rapport van Decisio, besproken. Daarbij is door uw voorzitter geconcludeerd dat de raad in meerderheid en onder strikte voorwaarden wil meewerken aan de vestiging van een Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein op de beoogde locatie. Het college heeft daarom besloten u voor te stellen een hernieuwd voorbereidingsbesluit vast te stellen.

### Meetbare effecten

Het voorbereidingsbesluit dient te voorkomen dat de hier bedoelde percelen minder geschikt worden voor de (eventuele) verwezenlijking van het 'Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein Kop van Noord-Holland'.

### Argumenten

U hebt in uw vergadering van 5 juli 2007 het rapport van Decisio besproken. Tijdens deze

voorbereidende behandeling van het rapport bleek een ruime meerderheid van uw raad positief te staan tegenover de ontwikkeling van een Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein op grondgebied van Anna Paulowna mits voldaan zal worden aan een aantal strikte voorwaarden. Om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaats kunnen gaan vinden op betreffende percelen, is het noodzakelijk opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen. Een voorbereidingsbesluit geldt voor een jaar.

### **Kanttekeningen en/ of alternatieven**

Alles overwegende heeft het college besloten u voor te stellen om opnieuw een voorbereidingsbesluit vast te stellen. De looptijd van het voorbereidingsbesluit kan dan benut worden voor verder onderzoek en nadere uitwerkingen waarbij de voorwaarden waarbij sprake kan zijn van wijziging van het bestemmingsplan, uitputtend in beeld gebracht kunnen worden. Een aantal voorwaarden kan nu al genoemd worden.

1. Voor de realisering van het RHB heeft een PPS-constructie de voorkeur door middel van een private overeenkomst. Deze overeenkomst zal worden gesloten tussen een ontwikkelaar, risicodragende overheden (Gemeente Den Helder en Provincie Noord-Holland) en de financieel niet-risicodragende Gemeente Anna Paulowna. De gemeente Anna Paulowna ontwikkelt in ieder geval niet zelf maar werkt loyaal mee aan de ruimtelijke ordening procedures. De (voorbereidings)kosten van deze procedures worden op de gebruikelijke wijze verevend met de ontwikkelaar.
2. In het kader van de wijziging van de bestemming zal de economische haalbaarheid van een RHB moeten zijn aangetoond. Het rapport van Decisio en recente ontwikkelingen bieden voldoende aanknopingspunten voor het college om opnieuw een voorbereidingsbesluit aan uw raad voor te leggen. Het college gaat ervan uit dat de economische haalbaarheid is aangetoond indien een particuliere ontwikkelaar ook financieel risicodragend participeert in de te sluiten PPS. Teneinde deze haalbaarheid bevestigd te zien is er in 2004 een Europese aanbestedingprocedure gevolgd. Daaruit bleek dat in ieder geval vier partijen (of combinaties van partijen) een serieuze bieding hebben gedaan en bereid waren financieel risico te nemen voor de ontwikkeling van het RHB. Deze aanbestedingsprocedure zal ook geactualiseerd moeten worden. Afhankelijk van de (vernieuwde) resultaten kan de economische haalbaarheid volgens het college wederom aangenomen worden. Aangezien Anna Paulowna niet risicodragend wil deelnemen, zal door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst de financiering van het plan moeten zijn afgedekt alvorens het bestemmingsplan vast te stellen (conform de nieuwe Wro).
3. Indien het RHB tot stand wordt gebracht zal de exploitatie van het terrein niet worden uitgevoerd door de gemeente Anna Paulowna. De voorkeur heeft een constructie waarbij het havenbedrijf van Den Helder of een te vormen joint-venture een rol speelt bij de operationele exploitatie en de inning van de havengelden rond de kades van het terrein. In de private overeenkomst zal bij voorkeur een vorm van parkmanagement worden opgenomen. De gemeente Anna Paulowna blijft wel gerechtigd OZB te heffen. In de overeenkomst met een ontwikkelaar zal een afdoende regeling voor planschade opgenomen moet worden volgens artikel 49a WRO. Daarnaast zal een redelijke compensatie ingericht moeten worden zodat een bedrijfsverplaatsing van de huidige gebruikers van de gronden mogelijk wordt.
4. Bij de uitwerking van de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan zal voldoende aandacht moeten worden besteed aan de gevolgen voor de direct aanwonenden en het buurtschap Kooypunt. De hinder voor de omwonenden en ook het buurtschap Kooypunt dienen beperkt te blijven. Hinder voor gevoelige objecten (zoals burgerwoningen) wordt in de systematiek van de toepasselijke wetten milieubeheer, geluidhinder, geurhinder enz. geacht beperkt te worden door onder meer afstandscriteria in acht te nemen tussen hinder veroorzakende bedrijvigheid en het te beschermen gevoelige object. De VNG heeft hiervoor een handreiking "Bedrijven en milieuzonering", waarin bedrijfstypen in relatie tot milieucategorie en in acht te nemen afstanden zijn beschreven. Voor het RHB wordt in principe milieucategorie 3 toegestaan met gemotiveerd een uitzonderingsmogelijkheid voor categorie 4. De categorie 4 bedrijven zullen conform bovengenoemde handreiking het verst van de bestaande woningen moeten worden gesitueerd, aan de kanaalzijde van het RHB dus. Ingeval van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt zijn de normen van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) uiteraard van toepassing. In bijlage is een voorlopige lijst met bedrijven opgenomen die in aanmerking kunnen worden gebracht voor vestiging op het RHB.
5. Voorts geldt als voorwaarde dat uitsluitend bedrijven gevestigd kunnen worden die een harde watergebonden karakteristiek hebben (zie Bijlage 4 Decisiorapport). Het gaat dan om bedrijven die

voor de dagelijkse bedrijfsvoering afhankelijk zijn van vervoer over water of activiteiten die alleen aan een kade kunnen plaats vinden (zoals bijvoorbeeld een trainingscentrum voor calamiteitenbestrijding onder meer aan boord van schepen). Zie de bijlage met de voorlopige lijst met bedrijven die in aanmerking kunnen komen voor vestiging op het RHB.

6. In geval van het aanleggen van een haven voor civiel gebruik voor de binnenscheepvaart, die bevaarbaar is voor schepen met een laadvermogen van 1350 ton en meer, is een mer-rapportage verplicht. Bij mer-plichtige ruimtelijke plannen dient volgens het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord ook een Landbouw Effect Rapport (LER) te worden opgesteld. Dit kan onderdeel zijn van het MER. De effecten voor de landbouw en vooral de bollenteelt moeten op adequate wijze in beeld gebracht worden. De landbouweffecten kunnen het beste met behulp van het format voor een Landbouw Effect Rapport worden beschreven. Wijziging van de huidige bestemming kan dus niet zonder een gevolgde mer-procedure. Ook een strategische milieubeoordeling of passende beoordeling met het oog op de nabijheid van Natuurbeschermingswetgebieden dient onderdeel te zijn van de nadere onderzoeken (onderdeel van het MER).

7. Alvorens tot bestemmingswijziging kan worden overgegaan dient de toekomstige verkeersafwikkeling helder in beeld te zijn. Door nadere studie zal inzicht moeten zijn verkregen hoe de verkeersintensiteit zal veranderen en hoe deze veranderingen geacommodeerd kunnen worden waarbij de veiligheid van vooral fietsers (schooljeugd) gegarandeerd dient te zijn. Tevens dient in de nadere verkeersstudie aandacht te worden gegeven aan noodontsluiting bij calamiteiten. De infrastructurele aanpassingen aan wegen, fietspaden en kunstwerken dienen uitgewerkt beschikbaar te zijn evenals de financiering daarvan.

8. De landschappelijke inpassing van het RHB dient goed te zijn gewaarborgd. De Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied&Kustzone kan daarbij als leidraad worden gebruikt (deze Landschapsvisie moet nog door de Raad worden besproken). Bij de inrichting van het gebied en de toe- en afvoerwegen is het verplicht de voorschriften uit de "Technische voorwaarden van de gemeente Anna Paulowna" te hanteren. Voor de bebouwing van het gebied (de bedrijfsopstallen) zal aansluiting worden gezocht met het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2006 en de Welstandsnota 2004. De architectonische kwaliteit zal worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

9. Voorts is het de intentie van het college om een duurzaam ingericht bedrijventerrein te realiseren. Dat betekent een optimale benutting van mogelijkheden van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals duurzame energieopwekking, waterzuivering, transport, afvalverwerking en vervoersmanagement. Bij duurzame bedrijventerreinen is stapeling vanzelfsprekend, evenals ondergrondse opslag en parkeren. Zoals bij punt 3 al genoemd is voor een duurzaam bedrijventerrein een sterk georganiseerd parkmanagement noodzakelijk.

#### Kanttekening

Een voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen één jaar na inwerkingtreding daarvan het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Aanvragen om bouwvergunning moeten op grond van artikel 50 Woningwet worden aangehouden. Deze aanhouding eindigt bij het vervallen van het voorbereidingsbesluit. Er dient dan alsnog een besluit te worden genomen op basis van het geldende planologische regime. De beschermende werking kan alleen worden voortgezet indien voor het vervallen van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Gelet op de nog uit te voeren werkzaamheden kan de vraag gesteld worden of het haalbaar is om binnen één jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

In het Besluit Mer wordt de aanleg van de haven als merplichtige activiteit genoemd.

De duur van een merprocedure is afhankelijk van de gegevens voor de onderzoeken die gedaan moeten worden en de complexiteit van de onderzoeken. In ieder geval zal onderzoek verricht moeten worden om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkelingen geen nadelige invloed heeft op de waddenzee.

Uitgaande dat kan worden volstaan met een planmer en dat de Commissie Mer niet hoeft te worden ingeschakeld moet rekening worden gehouden met een doorlooptijd van gemiddeld 5 – 7 maanden. Deze procedure kan overigens parallel geschakeld worden met de bestemmingsplanprocedure. De laatste stap van de merprocedure, namelijk de aanvaarding van het mer door de gemeenteraad vindt dan gelijktijdig plaats met de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan.

## **Financiële gevolgen en dekking**

Ten aanzien van planschade kan worden vermeld dat het nemen van een voorbereidingsbesluit aanleiding kan zijn tot het indienen van planschadeclaims. Eventuele planschade is vanzelfsprekend voor rekening van de ontwikkelaar. Overigens is dit nog niet vastgelegd in een planschade verhaalovereenkomst.

### **Uitvoering**

De komende periode zal gewerkt worden aan projectvoorstel en een plan van aanpak voor het project. Hierin zal worden opgenomen welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en wie hiervoor verantwoordelijk is. Deze stappen zullen tevens in een planning worden opgenomen.

### **Referendabel**

Nee

### **Planning**

Het besluit treedt in werking nadat deze is gepubliceerd. Publicatie zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden nadat onderliggend besluit is vastgesteld.

### **Communicatie**

Bekendmaking van het besluit zal plaatsvinden middels een publicatie in de CTR/Polderbode en de Staatscourant.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Advies/instemming OR**

n.v.t.

### **Bezwaar en beroep**

n.v.t.

## Besluit van de Raad

(2007.080)

Behoort bij agendapunt: 13

De raad van de gemeente Anna Paulowna,

gelezen het voorstel van B & W d.d. 7 augustus 2007,

gelet op artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

### Besluit

- de inhoud van het rapport “Nut en noodzaak Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein Kop van Noord-Holland” uitgebracht door Decisio BV voor kennisgeving aan te nemen;
- te verklaren dat voor het gebied, zoals op de bij dit besluit behorende tekening (*bijlage 1*) gearceerd is aangeduid, een herziening wordt voorbereid van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992' voor de realisering van een regionaal havengebonden bedrijventerrein.
- de looptijd van het voorbereidingsbesluit (één jaar) te benutten voor verder onderzoek en nadere uitwerkingen, onder meer gericht op welke randvoorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan aan de orde moeten zijn.
- dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na die van publicatie.

Anna Paulowna, 27 augustus 2007

De raad voornoemd,

H.J.C. Daalmijer  
griffier

A.J. Pennink  
voorzitter