



*Aangenomen,
6L(4) tegen,
overige fracties
voor
Fr.*

Raadsvoorstel

DFS: vaststelling grondexploitatie en bestemmingsplan

agendapunt : 15
bijlage nr. : 2014-924

Raadsvergadering: 9 oktober 2014

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: mw. E.C. Konijn-Vermaas

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

De gemeenteraad heeft in het verlengde van het coalitieakkoord op 19 december 2013 besloten dat sportpark Hoornsevaart (DFS) wordt herontwikkeld. De ene helft wordt ingevuld met sport, de andere helft wordt omgezet in vrije kavels voor woningbouw. Ten behoeve daarvan heeft het college een grondexploitatie opgesteld en is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Omwonenden hebben zienswijzen ingediend en ambtelijk zijn nog wat wijzigingen ingebracht. Het college stelt de gemeenteraad voor om de grondexploitatie vast te stellen en het bestemmingsplan 'Aan de Vaart' gewijzigd vast te stellen. Daarnaast vraagt het college om een aantal besluiten om het sportgebouw te kunnen realiseren.

Raadsbesluit

Nr. 15

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2014-924;

gelet op het advies van de commissie Ruimte;

Kennis nemende van de aankondiging dat het college van burgemeester en wethouders na realisatie van het project aan de gemeenteraad zal voorstellen om extra budget voor beheer, onderhoud en vervanging in de begroting op te nemen.

besluit:

Over de grondexploitatie:

1. De grondexploitatie "Vaart" vast te stellen;
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 6.670.812,- voor o.a. bouw- en woonrijp maken, een geluidsscherm en de aanpassing van het huidige sportcomplex en dit ten laste te brengen van het programma 12 Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen;

Over het bestemmingsplan:

3. De zienswijzen onder 1 en 2 van de "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aan de Vaart" ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijzen onder 1.1 uit de "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aan de Vaart", gedeeltelijk gegrond te verklaren;
5. De ingediende zienswijzen onder 1.2 tot en met 1.5 en 2.1 tot en met 2.6 uit de "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aan de Vaart", ongegrond te verklaren;
6. De "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aan de Vaart" vast te stellen;
7. De "Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Aan de Vaart" vast te stellen;
8. Ten behoeve van het bestemmingsplan Aan de Vaart af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
9. Het bestemmingsplan Aan de Vaart bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00121-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00121-jan2014.dxf;

Over het sportgebouw/-kantine:

10. Een krediet van €900.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van een sportgebouw/-kantine binnen het plangebied 'Aan de Vaart' en deze kosten te activeren en af te schrijven in 40 jaar;
11. Het krediet voor het sportgebouw/-kantine te dekken uit de grondexploitatie 'Vaart' en hiertoe, na aanbesteding van dit werk, een reserve bruto-activering 'Vaart' in te stellen van €900.000,- voor onttrekking van de kapitaallasten.

Alkmaar, 9 oktober 2014, *besloten op 21-10-2014*

De raad voornoemd,


P.M. Bruijrooge, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier



Voorstel van burgemeester en wethouders

Op 19 december 2013 heeft u een besluit genomen over de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van sportpark Hoornsevaart en gekozen voor het laten opstellen van een globaal bestemmingsplan. Daar zijn wij mee aan de slag gegaan. Het college heeft daarnaast een grondexploitatie opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ook economisch uitvoerbaar is. In dit raadsvoorstel vragen wij u om de grondexploitatie en het bestemmingsplan met nota's van beantwoording en wijzigingen vast te stellen.

Voor de gebiedsmarketing is het belang om de locatie op een herkenbare en onderscheidende manier te ontwikkelen en in de markt te zetten. Onderdeel van deze marketing is naamgeving. Het college heeft gekozen voor de naam 'Vaart'. De naam DFS zal niet meer gebruikt worden.

1. Grondexploitatie

Wij bieden u een grondexploitatie aan met een positief resultaat van circa € 650.000. Daarmee is mede voldaan aan de opdracht om de vernieuwing van de sportfaciliteiten volledig te bekostigen uit de verkoop van de vrije kavels. De grens van de grondexploitatie is gelijk aan de grens van het bestemmingsplan. Het woongedeelte en het sportgedeelte worden beide binnen het kader van de grondexploitatie gerealiseerd. De kavels worden op de particuliere markt verkocht, de openbare ruimte wordt in beheer aan Stadswerk overgedragen en de sportfaciliteiten worden verhuurd aan Alkmaar Sport NV.

De grondexploitatie is vertrouwelijk en ligt bij de griffie ter inzage. Diverse werkzaamheden moeten worden aanbesteed. Het is voor de gemeente niet wenselijk dat partijen die bij een aanbesteding gaan inschrijven weten welk bedrag de gemeente hiervoor in de grondexploitatie heeft gereserveerd. Dat verkleint de kans op een financieel gunstige aanbesteding.

Het college heeft bij het opstellen van de grondexploitatie een aantal strategische keuzen gemaakt. Hieronder hebben wij die beschreven en toegelicht.

Opbrengst uit verkoop vrije kavels

Vrije kavels verkopen wij zonder korting of subsidie tegen een marktconforme prijs. In de aanloop naar het verkooptraject zal een actuele marktscan worden gemaakt om te bepalen wat op dat moment een marktconforme grondprijs is. Die prijs zal per kavel verschillen, afhankelijk van de grootte en de specifieke kwaliteiten van de betreffende kavel.

Het college heeft veel vertrouwen in de verkoop van de kavels op deze prachtige locatie. Toch hebben wij ook rekening te houden met de situatie op de woningmarkt. Een goed bestuur durft risico's te nemen maar zorgt ook voor een goed risicobeheer. Daarom hebben wij voor de zekerheid in de grondexploitatie een aparte buffer voor de risico's van de kavelverkoop opgenomen.

Geluidwerende voorziening

De geluidwerende voorziening is verhoudingsgewijs de grootste uitgavenpost. Het scherm moet ruim 400 meter lang worden. Naarmate het scherm hoger wordt, nemen de kosten steeds sneller toe. Een deel van dit scherm moet circa 8 meter hoog zijn. In de grondexploitatie is uitgegaan van een modulair systeem (ontwikkeld binnen het Innovatieprogramma Geluid van Rijkswaterstaat) waarbij de eerste

meters vanaf de grond begroeid worden uitgevoerd en vanaf 5 meter hoogte wordt overgegaan op glazen panelen. Deze combinatie is zowel esthetisch vanuit de nieuwe wijk als vanaf de ringweg aantrekkelijk en tevens financieel haalbaar.

De grond langs de weg waar het geluidscherm op komt te staan, is eigendom van de provincie NH. Wij hebben het overleg met de provincie over de voorwaarden van de opstalovereenkomst bijna afgerond. Het beheer is voor rekening van de gemeente en wordt ook door de gemeente uitgevoerd. De provincie maakt het voorbehoud dat het te plaatsen scherm wel moet passen binnen hun beleidskaders inzake Ruimtelijke ordening, Milieu en Natuur. Na het bereiken van overeenstemming over het gebruik van provinciale grond gaan we over de invulling praten. De keuze voor plaatsing langs de weg betekent dat er op DFS geen bomen ten behoeve van de geluidwering gekapt hoeven te worden.

Sportaccomodatie

De bestaande verouderde gebouwen voor kleedkamers, kantine, opslag van sportmaterialen en opslagruimte voor de beheermateriaal van Alkmaar Sport NV moeten in verband met de herontwikkeling van de locatie worden gesloopt. Op een andere meer geschikte locatie binnen het plangebied worden deze vervangen door een nieuw doelmatig en efficiënt (wijkgericht) sportgebouw. In dit gebouw worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen waarbij wij streven naar een energieneutraal ontwerp. Dat bespaart in de jaarlijkse exploitatie circa €20.000. Verder zijn wij uitgegaan van natuurgrasvelden. Deze keuzes voor gebouw en velden zijn in afstemming met Alkmaar Sport NV tot stand gekomen en hebben hun instemming.

Het college hecht groot belang aan goede sportvoorzieningen in de Alkmaarse wijken. Daarom is gekozen om de nieuwe sportaccomodatie meteen te realiseren als het hele project in uitvoering gaat.

Bouw- en woonrijp maken

De kostenberekening is gemaakt op basis van een inrichtingstekening met de uitgangspunten van het model Athene. Als de kavels straks beter in een andere formaat kunnen worden uitgegeven en/of een deel van de straten (iets) anders moet liggen, wordt deze tekening weer aangepast. De uitgevoerde berekening geeft houvast voor het kostenniveau maar biedt geen zekerheid.

De inrichtingstekening is een voorlopig ontwerp. Bij de opstellen van het definitief ontwerp is een belangrijk rol voor de toekomstige bewoners weggelegd. De definitieve keuze voor het stratenpatroon en het straatprofiel is een keuze die de gemeente moet maken in de voorbereidingsfase van het bouwrijp maken, als er nog geen toekomstige bewoners bekend zijn. De gemeente bepaalt met het voorliggende raadsvoorstel ook het ambitieniveau en budget voor de definitieve inrichting. Binnen deze kaders zal de gemeente in overleg met de toekomstige bewoners beslissen over de concrete invulling.

De kosten voor bouwrijp maken zijn hoger dan gemiddeld. Dat komt in de eerste plaats door de rioolpersleiding van het hoogheemraadschap die moet worden omgelegd. Het hoogheemraadschap heeft hiervoor een kostenraming opgesteld. De tweede reden is het moeten aanbrengen van twee nieuwe oeververbindingen vanaf de Hoornseweg naar de locatie en een nieuwe oeververbinding tussen het sport- en het woongedeelte. Die worden allemaal uitgevoerd in de vorm van een duiker.

De definitieve inrichting van de openbare ruimte in de nieuwe buurt is van een kwalitatief hoogwaardig niveau omdat aansluiting is gezocht bij het woningmarktsegment waarin de vrije kavels liggen. Voor de verkoopbaarheid is het van belang dat de uitstraling van de openbare ruimte niet achterblijft bij het ambitieniveau dat de kopers op hun kavels willen realiseren. De consequentie is dat de kosten ook

iets hoger zijn dan gemiddeld. Het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte is als bijlage aan het raadsvoorstel toegevoegd. Wellicht ten overvloede: het stratenpatroon en het aantal kavels is voorlopig en kan - binnen de kaders van het bestemmingsplan - veranderen als de marktomstandigheden dat vereisen. Dit kan dankzij uw eerdere besluit om een flexibele planvorming mogelijk te maken en daarvoor een globaal bestemmingsplan op te laten stellen.

2. Bestemmingsplan

Globaal bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft besloten tot het laten opstellen van een globaal bestemmingsplan. De reden is de noodzaak van flexibiliteit. Het is in een onzekere woningmarkt wenselijk om de keuzes voor de situering en grootte van de kavels zo dicht mogelijk te leggen bij het moment dat de kavels in verkoop gaan. De andere reden is dat bij tegenvallende verkoop het plan en de kavels kunnen worden aangepast zonder dat een uitgebreide planologische procedure (met risico van zienswijzen en beroep) nodig is.

Het globaal karakter van het bestemmingsplan is het beste terug te zien op de Verbeelding (kaart). Het woongedeelte is in één bestemming samengebracht. Daarbinnen zijn wegen, woningen, groen en water mogelijk. Bij de bepaling van de grootte en ligging van het bouwvlak is onder andere rekening gehouden met de windzone van de molen waar bebouwing is uitgesloten.

Gevolgde procedure

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Die procedure begint met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is gebeurd. De tervisielegging was gedurende 6 weken van 22 mei tot en met 2 juli 2014. Tijdens deze 6 weken kon een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Daarvan is door 5 mensen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording, zie Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aan de Vaart.

Eerder had het voorontwerp-bestemmingsplan al van 21 maart tot en met 17 april 2014 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Over de reacties op het voorontwerp en de beantwoording heeft het college u reeds geïnformeerd (ingekomen stukken commissie Ruimte 24 juni 2014).

Ambtshalve wijzigingen

De begrenzing van het bouwvlak in woongebied is aangepast om het beter aan te laten sluiten op de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

Exploitatieplan

De Wet ruimtelijk ordening verplicht tot het opstellen van een exploitatieplan om de kosten die voortvloeien uit de realisatie van het plan op de belanghebbenden te kunnen verhalen. In dit geval is het niet nodig omdat de kosten voor de gemeente worden verhaald via de verkoop van grond die in eigendom is bij de gemeente. De opgestelde grondexploitatie toont aan dat deze bron van inkomsten voldoende is om de uitgaven volledig te dekken.

3. Sportaccomodatie: realisatie en exploitatie

Voor de realisatie van de nieuwe opstal wordt een krediet gevraagd van €900.000,-. Omdat de huidige opstallen, door de opzet van het nieuwe plan, gesloopt dienen te worden, wordt de dekking van deze investeringslasten vanuit grondexploitatie 'Vaart' gerealiseerd. Zodra de aanbesteding van dit werk heeft plaatsgevonden zal er een bedrag ter hoogte van het gevraagde krediet vanuit de grondexploitatie worden overgeheveld naar de nieuw gevormde bruto-activeringsreserve 'Vaart'. Hiermee worden dan de kapitaallasten (afschrijving en rente) van de investering gedekt. Deze methodiek is conform andere sportcomplexen.

De sportaccomodaties zijn eigendom van de gemeente Alkmaar (Vastgoedbeheer). Alkmaar Sport NV wordt huurder en betaalt aan de gemeente een vergoeding. Voor het onrendabele deel van de exploitatie van Alkmaar Sport NV stelt de gemeente daar een exploitatiesubsidie tegenover. Alkmaar Sport NV heeft in de huidige situatie op de DFS-locatie jaarlijks een exploitatietekort. De gemeente vergoedt dat tekort. Met Alkmaar Sport NV is afgesproken dat zij de jaarlijkse exploitatie in de nieuwe situatie binnen bestaande budget gaan realiseren, waardoor de gemeente voor de nieuwe situatie geen extra exploitatievergoeding beschikbaar hoeft te stellen.

4. Beheerfase woongedeelte inclusief geluidscherm

De realisatie van de nieuwe woonbuurt en het geluidscherm leidt na oplevering tot extra inkomsten (ozb) en uitgaven (beheer en onderhoud) voor de gemeente. Het college heeft besloten om deze inkomsten en uitgaven op te nemen in de meerjarenbegroting 2015-2018. Zie hiervoor de Nota aan burgemeester en wethouders.

Bijlagen

- Grondexploitatie 'Vaart'
- DFS – Vaart. VO openbare ruimte woongebied dd 12 augustus 2014
- Bestemmingsplan 'Aan de Vaart': Verbeelding, Toelichting en Regels
- Bijlagenboek BP Aan de Vaart
- Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aan de Vaart
- Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Aan de Vaart

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester.

mr. J.W.C. Aalders, secretaris.

Collegevergadering : 19-08-2014
 Domein : PPI
 Steller : Godfried Sluijter