

Collegevergadering:	7 november 2023
Portefeuillehouder:	Christian Schouten (Alkmaars Kanaal)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (grondzaken)
Status:	openbaar

Onderwerp: Tijdelijk gebruik voormalig Nuon-terrein

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het tijdelijk inzetten van het Nuon- terrein voor het burgerinitiatief *De Nieuwe Energie* voor een periode van 5 plus 5 jaar en hiervoor de formele procedure op te starten;
2. Opdracht te geven om het (tijdelijk) vergroenen van het terrein te onderzoeken op financiële haalbaarheid eventueel in samenwerking met het burgerinitiatief;
3. Opdracht te geven om nader te onderzoeken of een tijdelijke woonfunctie buiten de geurcirkel ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is en het resultaat voor te leggen aan het college van B&W.

Samenvatting

Het gemeentelijk Nuon terrein ligt al geruime tijd braak. Omdat wonen tot minimaal 2036 op nagenoeg het gehele terrein niet mogelijk is vanwege de milieucirkel (geur) van de naastgelegen rioolwaterzuiverings- installatie, biedt dit terrein een kans voor tijdelijke programmering in een groene setting in onze stad. De inzet is om van deze plek de komende 10 jaar een "laboratoriumruimte te maken voor de stad van de toekomst". Het burgerinitiatief *De Nieuwe Energie* heeft hiervoor een concreet plan uitgewerkt. Het college wordt daarom gevraagd of het Nuon-terrein tijdelijk hiervoor ingezet kan worden eventueel aangevuld met tijdelijke woningen buiten de geurcirkel.

Dit voorstel staat in relatie tot anders: Alkmaars Kanaal

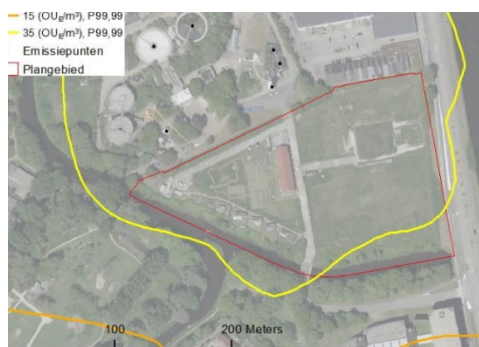
Informatie Nuon terrein

Het Nuon/RWZI terrein is ongeveer 20 hac groot met een gasfabriek (particulier eigendom) en een rioolwaterzuivering van het Hoogheemraadschap (RWZI) (afbeelding 1). Het terrein ligt op loopafstand van het centraal station, naast het MBO Horizon College en het stadspark *De oude Kwekerij*. De plek waar de oude gasfabriek Alkmaar heeft gestaan ligt nu al jaren braak met uitzondering van één gebouw uit 1915 dat nu in gebruik is als een event locatie. Het terrein heeft nu de bestemming – *gemengd 1*- waar kantoren en maatschappelijk (niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen) zijn toegestaan. Een deel van het terrein was tot voor kort in gebruik als depot voor Stadswerk072.

Aanleiding voor de in het Ontwikkelbeeld RWZI (2019) en Koersdocument RWZI (2021) geuite wens voor een tijdelijke programmering op het Nuon terrein zijn de bedrijfsactiviteiten van de RWZI en bijbehorende geurcontour. De aanwezigheid van de RWZI en geurcontour maakt woningbouw op het overgrote deel van dit terrein tot 2036 niet mogelijk (afbeelding 2). Dit maakt het terrein zeer geschikt voor een alternatieve (tijdelijke) invulling met bijvoorbeeld een werkprogramma of onderwijs.



1.



2.

Strook buiten geurcirkel RWZI

Aan de rand van het Nuon terrein ligt een stuk grond van netto ongeveer 1200m² dat buiten de geurcirkel valt van de rioolwaterzuivering. Het terrein wordt afgesloten door de Bergervaart. Aan de andere zijde van het water ligt het MBO Horizon College. Omdat dit stuk grond buiten de geurcirkel valt is woningbouw op dit deel in theorie een optie. Er is nog **geen** onderzoek gedaan of woningbouw in deze strook ruimtelijk en financieel haalbaar is.

Bodemgesteldheid Nuon-terrein

In afbeelding 3 is te zien welk deel van het Nuon-terrein volledig is gesaneerd (geel gearceerd). Alles wat niet geel is moet nog een keer formeel conform het saneringsplan worden opgehoogd met een leeflaag van 0,5 - 1 meter. Of, in de tijdelijke situatie, op zijn minst moet worden afgedekt. Reden hiervoor is dat er restverontreiniging aanwezig is in de grond en het grondwater. Dit betekent dat de grond niet geroerd mag worden, ook niet voor groen.



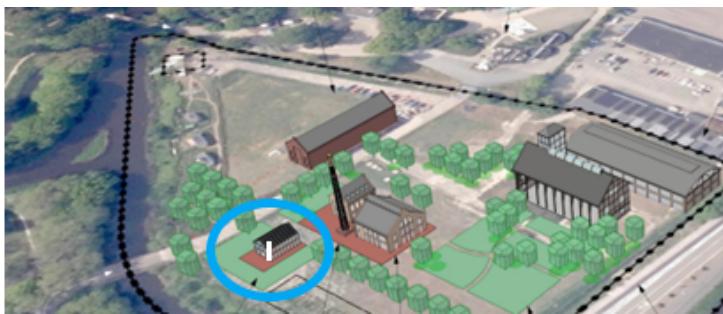
3.

Lopende initiatieven

Sinds 2021 zijn er verschillende initiatieven geweest voor de tijdelijke programmering. Het burgerinitiatief *De Nieuwe Energie* is een initiatief dat wij zeer kansrijk achten eventueel in combinatie met een groene invulling als aansluiting op het Kanaalpark. Het initiatief van *De Nieuwe Energie* is op 10 juli en 16 september 2023 bestuurlijk besproken in het afstemmingsoverleg.

De Nieuwe Energie (DNE)

Het burgerinitiatief *De Nieuwe Energie* werkt al sinds 2021 aan de bestuurlijke wens uit het Omgevingsbeeld RWZI voor de tijdelijke invulling van het Nuon terrein. In samenwerking met ondernemers, bewoners en onderwijsinstellingen en gesubsidieerd door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie en de gemeente (50/50), is een plan (bidboek) gemaakt om het terrein om te vormen tot een laboratorium voor duurzame stadsontwikkeling. DNE wil eerst vijf circulaire en modulaire paviljoens plaatsen waarin een plek wordt geboden aan ondernemers, buurtbewoners, studenten en onderzoekers om op een innovatieve manier vraagstukken uit te werken, te experimenteren en te exposeren. Het lijkt enigszins op de Westergasfabriek in Amsterdam of de Incubator in Deventer. De afspraak is dat dit initiatief budgetneutraal zal zijn. Door verschillende organisaties zijn intentieovereenkomsten getekend. Wat betreft de dekkingsbron is er inmiddels groen licht vanuit de provincie voor het Stadsmakersfonds, die kunnen ondersteunen in de projectontwikkeling. Voor de eerste opstart beschikt DNE over gelden uit het Alkmaarse stimuleringsfonds. Het project is gereed om te starten. Gestart zou kunnen worden op het deel dat tot voor kort nog in gebruik is geweest bij Stadswerk072 (zie afbeelding 4).



4.

Extra groen

Door aanwezigheid van de Helderseweg is het fysiek vergroenen van de Westoever van het Kanaalpark nu en in de toekomst beperkt. In een brainstorm over de mogelijkheden van het Kanaalpark / vergroenen van de stad is geconcludeerd dat de Nuon locatie ook potentie heeft voor (tijdelijk) extra groen, eventueel in verrijdbare bakken zoals in Overstad is gedaan. Dit zou naast het burgerinitiatief van DNE kunnen. De kosten voor het extra vergroenen moeten nog wel in beeld worden gebracht.

Tijdelijke woonfunctie buiten geurcirkel

In Alkmaar bestaat al geruime tijd de bestuurlijke wens tot het realiseren van een aantal woningen voor een bijzondere doelgroep die op andere plekken niet terecht kan. Dit zou daarvoor een geschikte plek kunnen zijn. In deze nota wordt nu nog niet gevraagd om een bestuurlijke uitspraak rond het tijdelijk wonen. Het tijdelijk toestaan van een woonfunctie, eventueel een bijzondere doelgroep, vraagt om een gedegen ruimtelijke –, financiële- en maatschappelijk onderbouwing waarover het college van B&W apart een besluit moet nemen.

Argumenten

- Het burgerinitiatief *DNE* past in de ambitie zoals geformuleerd in het vastgestelde ontwikkelbeeld RWZI waar het NUON terrein onderdeel van is;

- Het burgerinitiatief DNE is op verzoek van het college verder uitgewerkt en een voorbeeld van 'samen doen';
- Het businessplan DNE is geborgd en gaat uit van een kostenneutrale exploitatie. Voor een groene invulling van het terrein zal dit nog nader in beeld moeten worden gebracht;
- Voor een woonfunctie buiten de geurcirkel staat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartien (HHNK) waarschijnlijk wel open. Het HHNK heeft de gronden buiten de geurcirkel zelf voorgesteld als alternatieve locatie voor een woonproject op het terrein waar ze minder moeite mee hebben.

Kanttekeningen en alternatieven

- Hoewel de gemeente nog budget heeft om een (klein deel) extra op te hogen c.q. af te dekken, kunnen deze maatregelen ook worden neergelegd bij een tijdelijke gebruiker. In dit geval maakt de gemeente dan geen kosten.
- De gronden kunnen via huur in combinatie met huurafhankelijk opstalrecht voor een periode van 10 jaar (5 x 5 jaar) in gebruik worden gegeven. Hoewel het initiatief van *De Nieuwe Energie* al langer loopt moeten we rekening houden met het Didam-arrest (26 november 2021). Dit betekent dat de gemeente de verhuur moet publiceren. Iedereen wordt dan in de gelegenheid gesteld om te reageren op dit initiatief.
- Voor de functie wonen moet een nadere ruimtelijke-, financiële- en maatschappelijke verkenning worden gedaan naar de haalbaarheid van wonen op dit stuk grond. Denk hierbij onder meer aan geluid / fijnstof vanwege de Helderseweg, indeling terrein (wonen-toegang-parkeren).

Financiële aspecten

Binnen bestaand investeringsbudget voor het Nuon is nog geld aanwezig (ca. 60K). Het uitgangspunt voor DNE is dat ze, behoudens het stuk gesaneerde grond tot voor kort in gebruik bij Stadswerk072, voor het overige deel zelf moeten zorgdragen voor het ophogen van de gronden. Vanuit DNE zijn er contacten met aannemers en bouwbedrijven. Dit betekent dat het in theorie voor de gemeente niets hoeft te kosten. Voor het eventueel tijdelijk toestaan van woonruimte in de strook buiten de geurcirkel, zal door de gemeente geïnvesteerd moeten worden in het ophogen van de gronden.

Vervolg en communicatie

Als het college akkoord gaat met de tijdelijke programmering van het Nuon terrein met het burgerinitiatief dan worden de benodigde vergunningen aangevraagd en gepubliceerd. De invulling van het groen en een al dan niet tijdelijke woonfunctie worden ruimtelijk en financieel nader verkend en teruggekoppeld aan het college van B&W.

Unit : Alkmaars Kanaal

Bijlage:

Projectplan De Nieuwe Energie

