



Registratienummer:	RVO11.0096	Portefeuillehouder:	J.K. Visser
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Stedenbouwkundig plan Kooypunt 3 d.d. 18 april 2011;• Marktonderzoek STEC Groep + bijlagen d.d. april 2011;• Grondexploitatie Kooypunt d.d. 29 april 2011.
Behandelend ambtenaar:	J.M. Hulzebos		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8847		
E-mail adres:	j.hulzebos@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststellen stedenbouwkundig plan en grondexploitatie Kooypunt 3		

Gevraagd besluit:

- * Vaststellen van het stedenbouwkundig plan Kooypunt 3 d.d. 18 april 2011;
- * Vaststellen van de herziene grondexploitatie Kooypunt d.d. 29 april 2011 met een positief resultaat van € 1.630.000.
- * Krachtens artikel 25, lid 3, Gemeentewet met een beroep op de beschermingsgronden van artikel 10, lid 2 onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur (de economische en financiële belangen van de gemeente respectievelijk het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen dan wel van derden) de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de grondexploitatie en de toelichting die als bijlage deeluitmaakt van dit besluit, te bekrachtigen.

Publiekssamenvatting

In 2007 heeft de gemeente Den Helder een aantal percelen grond gekocht voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kooypunt. Kooypunt fase 1 is inmiddels geheel verkocht en de verkoop van fase 2 is zover gevorderd dat het wenselijk is om fase 3 ook tot ontwikkeling te brengen. Voordat tot verkoop kan worden overgegaan is het nodig het bestemmingplan te wijzigen zodat de grond ook de bestemming bedrijventerrein heeft en zodanig gebruikt kan worden. Ook moet er gezien de grootte van het terrein een mer procedure gevolgd worden. Deze procedures gaan ongeveer 1,5 jaar in beslag nemen. Om te komen tot een goed stedenbouwkundig plan en inzicht te krijgen in de marktvraag is een marktonderzoek gedaan waarin ook een brede marktconsultatie is gehouden. Uitbreiding van Kooypunt zal naar verwachting een toename van de werkgelegenheid in Den Helder gaan zorgen. Het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende herziene grondexploitatie Kooypunt wordt ter vaststelling aangeboden. Begin 2013 zal een start worden gemaakt met de aanleg van Kooypunt 3.

Inleiding

Kooypunt is qua schaalgrootte en ontwikkelingsmogelijkheden de primaire bedrijvenlocatie van Den Helder en ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein. Het industrieterrein is gelegen aan het kruispunt van de N9 en de N99 tussen het spoor en het Noord-Hollands kanaal. Het biedt met name ruimte aan de industrie, bouwnijverheid, groothandel en transport- en opslagbedrijven. Veelal gerelateerd aan de offshore. De eerste fase van Kooypunt is geheel uitgegeven en in beheer en onderhoud overgedragen aan stadsbeheer. Op dit moment wordt fase 2 uitgegeven. Aangezien de uitgifte van fase 2 volop loopt en de gemeente op middellange termijn continuering wenst in de beschikbaarheid van de bedrijventerreinen is de ontwikkeling van Kooypunt 3 ter hand genomen. Dit heeft geresulteerd in onder andere een marktonderzoek en mede aan de hand van de resultaten daarvan is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Aan de hand van dit plan zijn actuele opbrengsten en kosten berekend en verwerkt in de grondexploitatie Kooypunt. Dit heeft geleid tot een herziene grondexploitatie die opnieuw moet worden vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van Kooypunt fase 3 zal een uitbreiding van de werkgelegenheid in Den Helder tot stand brengen. Ook kunnen bedrijven die nu op andere plaatsen in Den Helder zitten worden verplaatst naar Kooypunt.

Kader

De uiterste plangrenzen van het gebied zijn de grenzen die het structuurplan aangeeft. In 2007 heeft de Gemeente Den Helder een aantal percelen aangekocht aan de zuidzijde van fase 2, die de minimale variant vormen voor fase 3. De percelen ten zuiden van de aangekochte percelen vallen wel binnen het structuurplan (beoogd fase 4). Het huidige bestemmingsplan Kooypunt 2004 voorziet niet in de ontwikkeling van fase 3 als bedrijventerrein. Voor het totale gebied zal een bestemmingsplan worden opgesteld, waarin deze ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In verband met de aankoop van fase 3 in 2007 is toen door de raad een gewijzigde grondexploitatie vastgesteld. Dit betrof de bestaande grondexploitatie Kooypunt met de toevoeging van de aankoop, exploitatie en uitgifte van fase 3. Deze grondexploitatie is niet meer actueel, is aangepast aan de hand van het nieuwe stedenbouwkundig plan en moet worden vastgesteld. Een door de gemeenteraad vastgesteld stedenbouwkundig plan en grondexploitatie voor het plan Kooypunt geeft het college kaders waarbinnen het project verder tot uitvoering kan worden gebracht.

Argumenten

Stedenbouwkundig plan Kooypunt 3

Het stedenbouwkundig plan van Kooypunt 3 zet in op effectief ruimtegebruik. De verkavelingstructuur is geoptimaliseerd zodat de gronden maximaal en effectief kunnen worden uitgegeven. De opgelegde watercompensatie vanuit het Hoogheemraadschap wordt grenzend aan het plangebied opgelost op gronden die in bezit zijn van de gemeente maar waardoor milieu- en belemmeringcontouren geen bouwbestemming aan kan worden gegeven. Zo kan water gecompenseerd worden zonder daarvoor m² grond voor bedrijven op te offeren. Zodoende kunnen we fase 3 van Kooypunt maximaal uitgeefbaar maken.

De structuur van de eerste twee fasen wordt in het stedenbouwkundig plan Kooypunt 3 in hoofdlijnen overgenomen. Rooilijnen worden doorgezet, wegen worden verlengd en profielen blijven gehandhaafd. Hierdoor wordt Kooypunt 3 aan de eerder gerealiseerde fasen gesmeed. De verkaveling zet in op het optimaliseren van de uitgeefbare gronden. Tevens worden deze zo flexibel mogelijk gemaakt zodat makkelijk kan worden ingespeeld op toekomstige vragen vanuit de markt. De opzet van fase 3 is zodanig ingericht dat fase 3 een afgerond plan vormt, maar de ontwikkeling van fase 4 niet in de weg staat.

De ambitie is om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen ten opzicht van Kooypunt 1 en 2. Samen met de ondernemersvereniging zal de komende maanden een inrichtingsplan worden opgesteld. In het inrichtingsplan zal het ontwerp en beheer van de openbare ruimte in samenspraak met de ondernemers worden herzien. De middenzone gaat bijvoorbeeld op verzoek van de ondernemersvereniging aangepakt worden in het inrichtingsplan. De ambitie is om deze groenstrook met bescheiden middelen een meer representatieve en ecologisch waardevolle inrichting te geven.

Marktonderzoek

Om inzicht te krijgen of het gerechtigd is om fase 3 te gaan ontwikkelen is in opdracht van de gemeente een marktonderzoek uitgevoerd door de STEC groep bv "Een succesvolle ontwikkeling van Kooypunt 3" d.d. april 2011.

Hierbij is de marktvraag naar bedrijventerrein in Den Helder in beeld gebracht en zijn de doelgroepen benoemd. Conclusie uit dit rapport is dat de marktruimte voor fase 3 krap is (12,3 - 20,3 ha tot 2020), maar wel voldoende voor de totale ontwikkeling van fase 3 aangezien de ontwikkeling en exploitatieperiode ook nog doorloopt tot na 2020.

Belangrijkste adviezen die voortkomen uit het marktonderzoek zijn: gefaseerde uitgifte van fase 3, het profileren van Kooypunt als bedrijventerrein voor productie en industrie met accent op offshore en energie, Kooypunt niet als een op zichzelf staande locatie beschouwen, maar in samenhang zien met overige ontwikkelingen in de omgeving en investeren in een langdurige gerichte acquisitie en marketing van fase 3.

De conclusies en de adviezen zullen worden betrokken bij het ontwikkelen van het bestemmingsplan. Kooypunt 3 zal in fasen worden aangelegd en uitgegeven. Ook zal bij de marketing en acquisitie worden ingespeeld op het marktonderzoek.

Grondexploitatie

De kostenraming voor de grex is gebaseerd op het "Stedenbouwkundig Plan Kooypunt 3" d.d.18 april 2011 van RWO planontwikkeling. De grondexploitatie bestaat uit fase 1, fase 2 en fase 3. De looptijd van de exploitatie van het totale gebied is ingeschat op 15 jaar. Daarna zou fase 4 ontwikkeld kunnen worden. Afhankelijk van de werkelijke gronduitgifte zal rond 2020 nagedacht moeten worden over de aankoop en ontwikkeling van fase 4. Bijzondere kostenelementen zijn de NAM-leidingenstrook en de zone langs het spoor. Deze gebieden kunnen niet worden uitgegeven, maar worden ingezet als openbaar groen en dragen zo bij aan de kwaliteit van het bedrijventerrein.

De kostenstructuur van de grondexploitatie is als volgt (bedragen zijn nominaal, op prijspeil 01-01-2011):

Boekwaarde	€ 9,4 miljoen
Bouw- en gebruiksgereedmaken	€ 10,9 miljoen
Fondsen	€ 1,5 miljoen
Plankosten	€ 2,7 miljoen
Inflatie en rentekosten gedurende	<u>€ 6,2 miljoen</u>
Totale kosten	€ 30,7 miljoen

De opbrengsten van nog uit te geven grond zijn geraamd op (bedragen zijn nominaal, op prijspeil 01-01-2011):

Fase 2	€ 8,9 miljoen
Fase 3	€ 22,5 miljoen
Inflatie en rentekosten	<u>€ 2,6 miljoen</u>
Totaal	€ 34,0 miljoen

De herziene grondexploitatie komt uit op een positief saldo van € 1.630.000 (contante waarde, prijspeil 01-01-2011). Aangezien de grond voor fase 3 reeds in 2007 is aangekocht en dit rentelasten met zich meebrengt is een spoedige ontwikkeling van fase 3 gewenst.

Maatschappelijk draagvlak

Voor het marktonderzoek is een brede marktconsultatie gehouden waar in duidelijk naar voren kwam dat de ontwikkelingen op Kooypunt doorgezet moeten worden. Er werd duidelijk aangegeven "Gemeente wees voorbereid op de toekomstige gebruikers van Kooypunt". In samenwerking met de ondernemersvereniging zal komende maanden worden gewerkt aan een inrichtingsplan.

Financiële consequenties

De grondexploitatie sluit op een positief saldo. Na afronding van het project komt het positieve resultaat ten goede aan de algemene reserve. Anders dan bij een woongebied wordt een bedrijventerrein van tevoren al gebruiksgereed gemaakt. Hierdoor worden investeringen in een vroeg stadium gedaan. In het geval Kooypunt 3 wordt het gebied in 2 fasen aangelegd, afhankelijk van de uitgiftesnelheid. Door de gronduitgiftesnelheid te verhogen kan het exploitatieresultaat positief worden beïnvloed. Marketing en acquisitie is hiervoor belangrijk.

Communicatie

In de vergaderingen van de ondernemersvereniging zal regelmatig worden gecommuniceerd over de voortgang van het project.

Realisatie

Bestemmingsplan en mer Industrierrein Kooypunt

Het stedenbouwkundig plan zal worden vertaald naar een bestemmingsplan. Met het opstellen van het bestemmingsplan zal na de zomer gestart worden.

Ook moet voor de uitbreiding van het bedrijventerrein een mer-beoordelingsnotie worden opgesteld, aangezien de uitbreiding de drempelwaarde van 75 hectare overschrijdt.

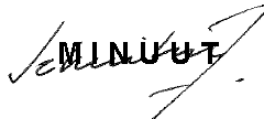
Er is tevens een zogenaamde planmer-plicht aan de orde, aangezien het nieuwe bestemmingsplan het kader vormt voor activiteiten die in het vergunningenspoor (omgevingsvergunning) mer-beoordelingsplichtig of projectmer-plichtig zijn. Je kunt daarbij denken aan metaalverwerkende bedrijvigheid, energieproducerende inrichtingen of bedrijven waar chemische producten worden verwerkt.

Alhoewel een planmer en een mer-beoordeling qua inhoud en procedure enigszins van elkaar verschillen, is het mogelijk om beide vormen van effectrapportage in één integraal rapport op te nemen. Daarmee wordt vertraging in de procedure en dubbelingen in het milieuonderzoek voorkomen.

Na ongeveer 1,5 jaar zijn naar verwachting beide procedures afgerond. Dat betekent dat begin 2013 gestart kan worden met de uitgifte van de grond.

Den Helder, 31 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
H. Raasing