

KOERS RWZI 2021 - 2036

Alkmaars Kanaal

“Het Kanaal biedt unieke mogelijkheden voor bewegen in de buitenlucht en door de inrichting van de openbare ruimte wordt dit gestimuleerd. Sporten, bewegen, recreëren en cultuurbeleving kunnen zowel in de multifunctionele gebouwen of scholen, maar ook gewoon in de openbare ruimte. Een bloeiend cultureel leven is een belangrijk onderdeel van de aantrekkingskracht van Alkmaar. Wij ondersteunen bredere, vernieuwende en experimentele initiatieven, zoals de broedplaatsen” (uit: Omgevingsbeeld Kanaalzone, 14 juni 2019).

Deelgebied RWZI binnen het Alkmaars Kanaal

Binnen de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal worden de deelgebieden thematisch aanscherpt met de ambitie voor onder meer de:

- zachte stad (het door gebruik betekenis en kleur geven aan stedelijke ontwikkeling);
- klimaatadaptieve stad (opgavegericht werken aan paradox van te veel en te weinig water in de stedelijke omgeving);
- vitale stad (een stad in beweging met vrije ruimte, sociaal contact en een eigen identiteit).

Thema's die leidend zijn voor de verdere tijdelijke ontwikkeling van het deelgebied van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan het Alkmaars Kanaal.

Aanleiding voor tijdelijke programmering 2021-2036 op het NUON/Gasfabriek terrein

Het deelgebied RWZI is onderdeel van de Stroom aan mogelijkheden aan het Alkmaars Kanaal. Voor de toekomst van dit terrein is op termijn een transitie gewenst naar een woon- en werkgebied. Op dit moment is de RWZI van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) nog actief. In het Ontwikkelbeeld RWZI is dan ook het uitgangspunt dat de komende 15 jaar (2021 – 2036) het een gebied wordt voor de tijdelijke stad om vervolgens te transformeren tot permanente stad. Er wordt dus gewerkt met een tijdelijke programmering in zowel het fysieke als humane/leefbaarheids domein met tijdelijk vastgoed (kantoren en werkplekken, etc.) en een passende tijdelijke inrichting. Dit allemaal op een duurzame en circulaire manier, met een sluitende door private investeerders gedragen maatschappelijke businesscase waardoor het terrein in de komende periode onderdeel gaat worden van de stad, als bruisende en innovatieve plek van Alkmaar.



Kansen en uitdagingen

Het terrein heeft mooie groen-blauwe randen, een prachtig park nabij en ligt dicht bij het station en het centrum van Alkmaar. Het voormalige NUON-terrein dat onderdeel is van het deelgebied RWZI heeft cultuurhistorische waarde die vergelijkbaar is met het Westergasfabriekterrein in Amsterdam.

Het heeft daardoor zowel de geschiedenis als de potentie om landschappelijk en cultureel een grote aantrekkingskracht voor nieuwe inwoners van Alkmaar te zijn. Dit betekent dat er ook ruimte moet komen voor bijzondere culturele programmering, die niet gelijk past in het vaste theater in de stad of om bijzondere buitenruimte vraagt.

Maar het is ook een terrein met behoorlijke hindercontouren op het gebied van geur en geluid vanwege de aanwezigheid van de RWZI en het gebied is voor het grootste deel afgesloten.

De programmering die voor de komende 15 jaar wordt ingezet op het NUON/Gasfabriek terrein vraagt dus om op een creatieve en vindingrijke manier om toch om te kunnen gaan met deze geluids- en geuroverlast. Met als doel dat het RWZI-terrein voor de komende jaren een fijne plek wordt om te werken, elkaar te ontmoeten en om kennis te delen. De kantoren en werkplekken die wel gebouwd kunnen worden binnen de hindercontouren, moeten op de langere termijn ook aantrekkelijke woongebouwen kunnen zijn. Immers zolang de RWZI er actief is wonen niet aan de orde is.

Onderdeel van het tijdelijk gebruik is het creëren van publieke ruimte met voldoende aantrekkingskracht voor verblijf en ontmoeten. Dit vraagt een investering. Naast het gebied als verblijfsplek is het ook een schakel in het netwerk van routes. Onderdeel van de transformatie van tijdelijk naar vast kan de start zijn van de aanleg van deze routes wanneer dit mogelijk is. Dit is afhankelijk van de samenwerking tussen verschillende partners.

De Nieuwe Energie, Postcoderoos op het NUON/Gasfabriek terrein

Om een tijdelijke programmering inhoudelijk en financieel te kunnen ontwikkelen met partners en ondernemers is de zekerheid van een investerings- en exploitatietermijn van 15 jaar het uitgangspunt.

Het businessplan in wording van 'De Nieuwe Energie' (DNE), gesubsidieerd door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie en de gemeente, laat een uitwerking zien voor een tijdelijke programmering van het leegstaande NUON- en Gasfabriekterrein voor een periode van 15 jaar, waarbij de financiële haalbaarheid en de investeringsbereidheid van private-, kennispartijen en maatschappelijke organisaties als harde randvoorwaarde is meegenomen.

Het plan moet uiteindelijk leiden tot een bestuurlijk geaccordeerd 'bid-boek'. Het bid-boek wordt een uitnodiging aan partijen om inhoudelijk én financieel deel te nemen aan de tijdelijke programmering van het terrein. Er zijn oriënterende gesprekken met o.a. HHNK, Heijmans, Dura Vermeer, Engie, Karwei, de Gasfabriek, TU/e, WUR, InHolland en ROC Horizon College gevoerd om te verkennen met welke activiteiten/programmering en onder welke condities private-, kennispartijen en maatschappelijke organisaties willen participeren in het plan van De Nieuwe Energie. Ook de Data- en Kennishub Gezond Stedelijk Leven van het RIVM heeft interesse getoond om het RWZI - terrein als pilot op te nemen in haar programma. Uit deze triple helix-gesprekken is gebleken dat de partijen er veel vertrouwen in hebben dat deze tijdelijke programmering op het RWZI/NUON-terrein tot een inhoudelijk en financieel succes leidt.

Onderdeel van de tijdelijke programmering is de ontwikkeling van alternatieve energiebronnen. Op 28 mei jl. is in de Raad de motie met betrekking tot 'Lokaal Profijt van Duurzame Energie' (postcoderoos) met brede steun aangenomen. Het RWZI-terrein is mogelijk een prima locatie om met een lokale energicoöperatie een innovatieve postcoderoos actie voor zonnepanelen op te zetten. Er is maximaal 1.500 m² grond nodig om zonnepanelen te plaatsen. Dit zou resulteren in 600 tot 900 zonnepanelen. Tevens is het HHNK voornemens een zonnepanelenveld aan te leggen op haar terrein. Een technische en ruimtelijke koppeling als beide initiatieven doorgaan zou voor de hand

liggen. Voor beide initiatieven geldt dan het adagium om het op een creatieve manier op te pakken door middel van meervoudig ruimtegebruik. Welke toegevoegde waarden voor het landschap zijn denkbaar bij de aanleg van zonnevelden in een binnenstedelijke locatie en hoe wordt deze alternatieve tijdelijke energiebron onderdeel van De Nieuwe Energie.

Kortom, er ligt dus voor de komende 15 jaar op het RWZI-terrein een enorme kans om de volgende ambities uit het coalitieakkoord 'Alkmaar aan zet' mede te helpen realiseren:

- ruimte scheppen voor ondernemers in de creatieve, innovatieve en duurzaamheidssector;
- het op verscheidene manieren stimuleren van (jonge) ondernemers en startups, bijvoorbeeld via het verruimen van vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen.

Waar moeten we rekening mee houden

- Het HHNK heeft in 2019/2020 fors geïnvesteerd in het RWZI waarvan de afschrijvingstermijn in 2021 is gaan lopen. 80% van deze investering heeft een afschrijvingstermijn van 15 jaar en 20% een termijn van 30 jaar.
- Voor de zomer van 2021 een intentieovereenkomst (IOK) afsluiten met het HHNK over wat er na 2036 met het RWZI gaat gebeuren: mogelijk (vervroegde) verplaatsing, saneringskosten, resterende boekwaarde, hoogte van de grondprijzen, onderzoek naar een andere wijze van overslag van het slib waardoor geurcirkel wordt beperkt, wellicht blijven etc. In 2030 wordt deze IOK ge-update. Het in opdracht van de gemeente en HHNK uitgezette onderzoek bij ingenieursbureau Sweco naar de toekomst van het RWZI zal mede als basis dienen voor de IOK.
- HHNK heeft aangegeven op de RWZI-vloevelden zonnepanelen te willen plaatsen.
- Opstellen PvA postcoderoos op het parkeerterrein van de Gasfabriek voor akkoord college en gemeenteraad.
- Uitvoering geven in samenwerking met HHNK aan de afspraak om van de Jan van Scorelkade een wandel/ fietspad te maken waardoor het RWZI-terrein wordt verbonden aan het Stadspark De Oude Kwekerij.

Financiering van de tijdelijke programmering

Uitgangspunt is dat de tijdelijke programmering van de coalitiepartners van DNE en eventuele andere initiatieven op het RWZI-terrein voor de komende 15 jaar inhoudelijk en financieel gedragen worden door private- en kennispartijen. Het resultaat van de opmaat naar deze tijdelijke programmering, het businessplan en het bid-boek, zal inzicht geven in de haalbaarheid en exploitatie van tijdelijk gebruik zoals partijen deze voor ogen hebben. Het businessplan gaat dus uit van een kostenneutrale exploitatie over de periode van 15 jaar. Afhankelijk van het aantal realistische inschrijvingen/biedingen op het bid-boek zal een go/no go moment bepaald worden voor de tijdelijke programmering van het RWZI-terrein voor de komende 15 jaar.

Het voorstel is om het NUON-terrein vooralsnog beschikbaar te stellen voor de programmering en implementatie van het businessplan van DNE, andere complementaire private initiatieven en met een integratie van de zonnepanelen uit de postcoderoos op het parkeerterrein achter de Gasfabriek (uitgangspunt dubbel grondgebruik). In het bid-boek zullen nadere afspraken worden opgenomen over de mogelijkheid een zakelijk recht in rekening te brengen voor het gebruik van de NUON-gronden. Dit omdat er ook nog een boekwaarde op het terrein staat. De essentiële investeringen voor de (bodem)herinrichting van het NUON-terrein en de aanleg van openbare (multifunctionele) routes naar en over het terrein zullen in principe voor rekening zijn van de gemeente.

Het bovenstaande betekent concreet dat:

- de RWZI-plankosten die nu gemaakt worden binnen het financieel kader kostenraming Kanaalzone 2020 - 2021 passen en zijn gedekt (hier valt ook de 50% inkind-bijdrage van de

gemeente voor het opstellen van het businessplan van DNE onder en het Sweco-onderzoek naar de toekomst van het RWZI-terrein);

- er geen extra kosten worden (anders dan een staatssteuncheck en een Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse) verwacht tot het moment (medio 2021) waar op basis van het businessplan van DNE het bid-boek wordt gepubliceerd;
- het go/no go moment voor de daadwerkelijke tijdelijke programmering afhankelijk is van succesvolle biedingen van externe partijen op het bid-boek waarmee een sluitende business case voor 15 jaar kan worden gerealiseerd;
- de mogelijkheid wordt onderzocht om een zakelijk recht in rekening te brengen voor het gebruik van de NUON-gronden;
- de gemaakte bestemmingsplankosten worden doorgelegd naar de private en maatschappelijke ontwikkelaars op het NUON/ Gasfabriek terrein;
- noodzakelijke gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte om de tijdelijke programmering mogelijk te maken afhankelijk zijn van een sluitende business case én de hoogte van deze investeringen in de openbare ruimte. Daar komen we te zijner tijd op terug met een kostenindicatie.

Stappenplan

De transformatie van het RWZI-terrein van een tijdelijke naar een volwaardige wijk van Alkmaar over 15 jaar vraagt op de korte termijn om de volgende stappen:

Acties 2021

1. Afronden van het Sweco onderzoek m.b.t. de toekomst van het RWZI-terrein. Op basis van het advies vindt overleg en besluitvorming plaats tussen de gemeente en HHNK en e.e.a. wordt bekrachtigd met een IOK.

Actie: HHKN en gemeente

2. Wel/niet verlenging van de Tiny Houses op het Gasfabriekterrein voor besluitvorming college.

Actie: gemeente en Tiny House Alkmaar

3. De gemeente is naast het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie voor 50% partner in het onderzoekprogramma De Nieuwe Energie. Het beoogde resultaat van dit onderzoek is, voor de periode 2020-2035, een businessplan waarin een rendabele programmering wordt uitgewerkt waarbij onder meer wordt uitgegaan van:

- de toepassing van aquathermie voor duurzame gebouwen;
- de invloed van een buurtkeuken en stadslandbouw op samenwerken en samenleven in de wijk;
- het effect van modulair en circulair bouwen bij tijdelijk gebruik;
- klimaatadaptatie door toepassen van waterberging op gebouwen en in de openbare ruimte;
- de toekomst van de nieuwe economie en co-workingspaces in een woon-werkwijk;
- het effect van maatschappelijke (werk)ruimte voor creatieve makers in de wijk op innovatie voor stedelijke opgaven;
- de weerslag van sport in de openbare ruimte op de vitaliteit van mensen;
- de kansen van multifunctioneel gebruik van wegen voor sport en mobiliteit;
- hittestressbestendige inrichting van de toekomstige woonwijk;
- onderwijs als onderdeel en aanjager van vernieuwing in de samenleving

- een ruimte voor bijzondere culturele programmering, die niet gelijk past in het vaste theater in de stad of om bijzondere buitenruimte vraagt.

De (financiële) haalbaarheid van dit plan moet landen in een **bid-boek** dat in Q2 van 2021 ter besluitvorming wordt aangeboden aan het college. Het bid-boek bevat een uitnodiging richting private-, kennispartijen en maatschappelijke organisaties om inhoudelijk en financieel deel te nemen aan de realisatie van het businessplan van DNE voor de komende 15 jaar.

Actie: De Nieuwe Energie-team met de gemeente/stedenbouw/landschap/cultuur en EZ en i.s.m. en afstemming met het HHNK

4. Uitvoering geven aan de motie uit 2012 waarin wordt verzocht om een ontsluiting te realiseren tussen Nuon-terrein en Park de Oude Kwekerij met fiets- en wandelpad. Dit pad (Jan van Scorelkade), wordt door het HHNK ook gebruikt voor de afvoer van rioolslib van het RWZI en is daarom afgesloten met een toegangshek. Als de gemeente hier een wandel/fietspad wil aanleggen, is dat voor HHNK bespreekbaar. Er zullen natuurlijk wat afspraken vastgelegd moeten worden.

Actie: Gemeente en HHNK

5. Opstellen PvA voor college en raad om het RWZI-terrein als één van de locaties aan te wijzen om uitvoering te geven aan de motie 'Lokaal Profijt van Duurzame Energie' en op te nemen in het businessplan van DNE (postcoderoos).

Actie: gemeente, De Nieuwe Energie en een Alkmaarse energiecoöperatie

6. Parallel aan dit onderzoek gaat de gemeente in gesprek met de ondernemers, ontwikkelaars en maatschappelijke partners met particulier bezit langs de Helderseweg. Dit als inventarisatie van de plannen of wensen en behoefte van deze ondernemers om inzicht te krijgen op de ontwikkelruimte die gewenst is vanuit deze ondernemers of ruimte die mogelijk in de toekomst beschikbaar komt voor de herontwikkeling van de locatie en de aanleg van een openbare route.

Actie: gemeente

7. Bestuurlijk vaststellen van het businessplan en 'bid-boek' van DNE

Actie: gemeente, De Nieuwe Energie, betrokken private partijen, kennisinstellingen en andere stakeholders

8. Indien biedingen op het 'bid-boek' leiden tot een sluitende private business case een investeringsplan opstellen voor openbare buitenruimte en het aanpassen van het bestemmingsplan

Actie: gemeente

Acties 2022

9. Praktische start ontwikkeling van tijdelijk vastgoed en programmering met private partijen en planologische regeling op basis van het businessplan van De Nieuwe Energie

Actie: gemeente/HHNK/stakeholders/investeerders op basis van bid-boek van de gemeente

10. Praktische start met het meer bekend maken van de plek en het bijzondere programma als onderdeel van de branding 'Stroom aan mogelijkheden aan het Alkmaars Kanaal', bij voorbeeld in de vorm van een festival STROOM.

Actie Stakeholders/investeerders en gemeente