

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 09:49
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Alkmaar.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: Inbreng van [REDACTED] ten behoeve van het interpellatiedebat van donderdag 17-10-2024
Bijlage(n): 20241016 [REDACTED] reactie RIB.pdf

[REDACTED],

Dit is net als ingekomen stuk binnengekomen, en achter een slotje naar de raad gestuurd. We kijken wat er in staat en verwerken een antwoord in de q en A

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel.: 06-[REDACTED]
[REDACTED]@alkmaar.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 09:10
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: Inbreng van [REDACTED] ten behoeve van het interpellatiedebat van donderdag 17-10-2024

Beste [REDACTED]

Zie bijgaand. Ik denk dat [REDACTED] graag nog een reactie heeft op deze reactie.

[REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Datum: donderdag, 17 oktober 2024 om 08:45
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
CC: .BA <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: Inbreng van [REDACTED] ten behoeve van het interpellatiedebat van donderdag 17-10-2024

Geacht college,

Ter informatie stuur ik onderstaande mail met bijlage door. De bijlage is als ingekomen stuk geregistreerd in het raadsinformatiesysteem.
Het stuk is alleen in te zien na inloggen, aangezien het namen bevat.

Zorgen jullie voor doorgeleiding naar de betrokken collega's die met dit dossier bezig zijn?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>
Verzonden: woensdag 16 oktober 2024 21:18
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: Inbreng van [REDACTED] ten behoeve van het interpellatiedebat van donderdag 17-10-2024

Urgentie: Hoog

Geachte leden van de raadsgriffie,

Bijgaand ontvangt u in de bijlage de inbreng van [REDACTED] ten behoeve van het interpellatiedebat van donderdag 17-10-2024, zoals toegezegd in de raadsinformatiebrief van 15-10-2024. Naar aanleiding van het artikel in het [REDACTED] d.d. 10 oktober jl. hebben wij per brief van 15 oktober jl. een nadere toelichting gegeven op de ontwikkelingen rondom het plan [REDACTED] [REDACTED] (Bijlage 1). Wij hebben notie genomen van de raadsinformatiebrief d.d. 15 oktober 2024 inzake de ontwikkelingen in [REDACTED]. Middels dit schrijven corrigeren wij graag enkele feitelijke onjuistheden die in de raadsinformatiebrief worden vermeld.

Wij verzoeken u vriendelijk om dit schrijven met de [REDACTED] van de [REDACTED] te delen.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

p/a [REDACTED]

[REDACTED]

Betreft: Reactie op de raadsinformatiebrief d.d. 15 oktober 2024 inzake Ontwikkelingen [REDACTED]

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het artikel in het Noordhollands Dagblad d.d. 10 oktober jl. hebben wij per brief van 15 oktober jl. een nadere toelichting op de ontwikkelingen rondom het plan [REDACTED] gegeven (**Bijlage 1**).

Wij hebben notie genomen van de raadsinformatiebrief d.d. 15 oktober 2024 inzake de ontwikkelingen in [REDACTED]. Middels dit schrijven corrigeren wij graag enkele feitelijke onjuistheden die in de raadsinformatiebrief worden vermeld.

1. Afsprakenbrief en allonges

[REDACTED] heeft in februari 2020 haar visie op de mogelijke stedenbouwkundige en programmatische invulling van een deel van bedrijventerrein [REDACTED] aan de gemeente gepresenteerd. In vervolg daarop hebben [REDACTED] en de gemeente op 9 maart 2021 een afsprakenbrief gesloten (**Bijlage 2**). Deze afsprakenbrief had betrekking op de zogenaamde [REDACTED], een gedeelte van bedrijventerrein [REDACTED] dat is gelegen aan het [REDACTED], waar onder meer [REDACTED] en [REDACTED] zijn gevestigd.

[REDACTED] had op het moment van sluiten van de afsprakenbrief geen eigendommen in [REDACTED], maar uitsluitend een koopovereenkomst met betrekking tot de percelen die thans tezamen [REDACTED] vormen. Dit was voor de gemeente geen beletsel om een afsprakenbrief met [REDACTED] te sluiten met betrekking tot de gehele [REDACTED], inclusief de percelen van [REDACTED] en [REDACTED].

Ingevolge deze afsprakenbrief werd een woningbouwprogramma van 825 woningen, 3.500 m2 commerciële voorzieningen en bedrijvigheid beoogd in de [REDACTED]. Dit programma had op het moment van sluiten van de afsprakenbrief nog geen bestuurlijke status. [REDACTED] en de gemeente spreken echter af de stedenbouwkundige visie met voornoemd programma, na een richtinggevende uitspraak van het [REDACTED], verder uit te werken in het bestemmingsplan en (een) anterieure overeenkomst(en).

In de afsprakenbrief wordt onderkend dat het verplaatsen van [REDACTED] en [REDACTED] een voorwaarde is voor de beoogde ontwikkeling. In dat kader wordt afgesproken dat [REDACTED] en de gemeente zich er gezamenlijk voor zullen inspannen om de verplaatsing van [REDACTED] en [REDACTED] naar de [REDACTED] te faciliteren.

Middels een allonge d.d. 21 december 2021 is [REDACTED] met de gemeente overeengekomen de looptijd van de afsprakenbrief te verlengen tot 31 december 2022 (**Bijlage 3**). Tevens is het plangebied met deze allonge uitgebreid met de positie van [REDACTED]. Daarmee is het programma van het totale plangebied – dus de Zeglisstrook en de positie van [REDACTED] – vergroot naar 975 tot 1.075 woningen en 2.500 tot 3.500 m2 commerciële voorzieningen.

[REDACTED]

Ook de afspraken over de verplaatsing van [REDACTED] en [REDACTED] worden in de allonge nader ingevuld. Partijen spreken dien aanzien af dat de gemeente zo spoedig mogelijk (januari 2022) een aanbieding uitbrengt aan deze partijen en dat zij zich ervoor inspannen zo spoedig mogelijk overeenstemming te bereiken over de verplaatsing van [REDACTED] en [REDACTED] naar de [REDACTED]. Verder wordt afgesproken dat de gemeente [REDACTED] 'aantakt' en zal aansturen op een gezamenlijke bijeenkomst met als doel zowel overeenstemming te bereiken over de bedrijfsverplaatsingen [REDACTED] als over de aankoop van de posities van deze partijen in de [REDACTED].

In deze allonge hebben partijen verder vastgesteld dat:

- Het door [REDACTED] opgestelde stedenbouwkundig plan qua opzet en programma aansluit bij het toetsingskader: de Koers 2020, de Koers 2021, de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het ontwikkelbeeld [REDACTED] (Stoere Havenstad).
- Het door [REDACTED] opgestelde stedenbouwkundig plan voor de [REDACTED], na het verkrijgen van duidelijkheid over [REDACTED], vastgesteld zal worden.
- Partijen ernaar streven om het stedenbouwkundig plan voor de [REDACTED] én het bijbehorende bestemmingsplan zo spoedig mogelijk door de raad te laten vaststellen.

Bij het sluiten van de allonge in december 2021 stond aldus buiten kijf dat er overeenstemming was over het stedenbouwkundig plan voor de [REDACTED]. Sterker nog: partijen spreken af ernaar te streven het stedenbouwkundig plan in 2022 door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Partijen zijn vervolgens in 2022 verder gegaan met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in een bestemmingsplan. In afwijking van de tussen [REDACTED] en de gemeente gemaakte procesafspraken in de afsprakenbrief en allonge, is door de gemeente gedurende dit proces voorgesteld om een ontwikkelkader op te stellen voor geheel [REDACTED].

Dit ontwikkelkader zou naar verwachting in september 2022 kunnen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de raad van het ontwikkelkader, zou het bestemmingsplan voor [REDACTED] in ontwerp kunnen worden aangeboden aan de raad.

Wat betreft de status van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, bestond tussen partijen geen onduidelijkheid: het stedenbouwkundig plan is leidend en wordt 'ingeladen' in het ontwikkelkader. Dit is meermaals door de gemeente bevestigd, onder meer in een e-mail van [REDACTED] van 7 april 2022 (**Bijlage 4**), waarin feitelijk wordt bevestigd dat het stedenbouwkundig plan voor wat betreft de ontwikkelingen van [REDACTED] leidend zal zijn en als zodanig zal worden opgenomen in het ontwikkelkader. In de betreffende e-mail staat: *"Jullie ontwikkelingen worden daar op niveau (hoger abstractieniveau dan stedenbouwkundig plan) van ontwikkelkader opgenomen."*

Ervan uitgaande dat het stedenbouwkundig plan van [REDACTED] inderdaad zou worden opgenomen in het ontwikkelkader en dit niet tot vertraging van de planontwikkeling zou leiden, was [REDACTED] bereid om mee te werken aan de totstandkoming van het ontwikkelkader. [REDACTED] heeft dit ook aan de gemeente gecommuniceerd en overeenkomstig geacteerd; in mei 2022 is [REDACTED] 'bevroren' om verder in procedure te brengen parallel aan het bijpassende ontwikkelkader. Dat zou dan mooi samen kunnen lopen.

Eind 2022 werd echter duidelijk dat de totstandkoming van het ontwikkelkader vertraging heeft opgelopen en is zodoende besloten om het bestemmingsplan van [REDACTED] vooruitlopend op het ontwikkelkader in procedure te brengen. In dit bestemmingsplan is het plan dat in mei 2022 is bevroren verder planologisch en juridisch uitgewerkt.

In december 2022 bleek dat de gemeente terug wenst te komen op de gemaakte afspraken. Tijdens het maken van afspraken over het verlengen van de afsprakenbrief wordt in de door de gemeente voorgestelde allonge 2 bij de afsprakenbrief namelijk toegevoegd dat de gemeente *"waar mogelijk"* rekening houdt met het stedenbouwkundig plan en dat *"waar ruimtelijk inpasbaar"* het ontwerp van [REDACTED] kan prevaleren boven het ontwikkelkader. Verder staat in dat document: *"de [REDACTED] kan in het ontwikkelkader afwijken van de eerder voorgestelde"*

stedenbouwkundige opzet". Hiermee wordt de overeengekomen status van het stedenbouwkundig plan als (reeds getoetst) uitgangspunt voor de verdere planvorming door de gemeente weggenomen.

In reactie daarop heeft [REDACTED] bij e-mail van 14 december 2022 (**Bijlage 5**) aangegeven gemaakte afspraken met betrekking tot – onder meer – de status van het stedenbouwkundig plan – te willen respecteren. De gemeente wees dit per e-mail van 23 december 2022 echter resoluut van de hand en stelde [REDACTED] voor het blok: [REDACTED] dient akkoord te gaan met het wijzigen van de tussen partijen gemaakte afspraken uit de afsprakenbrief en allonge 1; verdere onderhandeling wordt door de gemeente niet aanvaard (**Bijlage 6**).

[REDACTED] heeft per e-mail van 30 december 2022 (**Bijlage 7**) aangegeven te begrijpen dat de gemeente zich in een lastig parket bevindt in relatie tot de toetsing van het plan en de uitwerking van het ontwikkelkader. [REDACTED] heeft daarbij ook aangeboden mee te willen denken over de wijze waarop hiermee omgegaan kan worden, met dien verstande dat een plan onderwerpen aan een kader dat niet bekend is en voorts niet is vastgesteld door college of raad geen recht doet aan de samenwerking en de eerder met de gemeente gemaakte afspraken en tevens een ongewenst grote mate van onzekerheid voor de verdere planuitwerking en ontwikkeling geeft.

Het niet ondertekenen van allonge 2 eind 2022 hield dus geen verband met een aanpassing van woningaantallen, metrage bedrijvigheid en de planning zoals in de raadsinformatiebrief d.d. 15 oktober 2024 wordt gesteld, maar veeleer met het door de gemeente wijzigen van de spelregels tijdens het spel.

Desondanks hebben [REDACTED] en de gemeente het overleg over [REDACTED] en de uitwerking van het bestemmingsplan in 2023 met horten en stoten voortgezet met als doel om voor het van kracht worden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan voor de realisatie van 215 woningen en 300 m2 werken/voorzieningen in het plangebied.

In de periode tot oktober 2023 ging dat naar tevredenheid van beide partijen, is een compleet bestemmingsplan met alle onderliggende onderzoeken uitgewerkt en waren partijen in overleg over de anterieure overeenkomst. Daarbij stond het hiervoor omschreven programma van 215 woningen en 300 m2 werken/voorzieningen in [REDACTED] niet ter discussie. Dit stond in ieder (concept) bestemmingsplan en onderzoek dat met de gemeente is uitgewisseld en door de gemeente is getoetst en geaccordeerd en was ook het uitgangspunt van de concept anterieure overeenkomst, getuige ook de aangehechte door de gemeente opgestelde plankostenscan van 27 september 2023 (**Bijlage 8**), waarin dit programma door de gemeente als uitgangspunt wordt gehanteerd voor de door [REDACTED] te betalen exploitatiebijdrage.

In een overleg van 11 oktober 2023 is door de gemeente bevestigd dat het bestemmingsplan voor [REDACTED] in november 2023 ter inzage wordt gelegd. Dit is ook als zodanig door [REDACTED] aan de gemeente bevestigd bij brief van 13 oktober 2023 (**Bijlage 9**). In deze brief worden de nog openstaande punten opgesomd; het metrage bedrijfsmatig is geen onderdeel van deze opsomming.

De gemeente reageert bij brief d.d. 25 oktober 2023 (**Bijlage 10**). Daarin komt de gemeente twee voor twaalf met het verzoek om 'even' 1.500 m2 in [REDACTED] op te nemen terwijl het bestemmingsplan in de huidige vorm al lange tijd ongewijzigd voorligt, over dit onderwerp eerder geen opmerkingen zijn gemaakt door de gemeente en [REDACTED] het bestemmingsplan uiterlijk op 27 oktober 2023 moet indienen.

Het vergroten van het metrage 'niet wonen' in het plan is in deze fase niet meer mogelijk en zet de haalbaarheid van het plan direct onder druk. Het verzoek om 'even' binnen 24 uur een gewijzigd bestemmingsplan met dit metrage aan te leveren getuigt bovendien van weinig realiteitszin. Een aanpassing van het metrage bedrijfsmatig heeft immers tot gevolg dat het ontwerp van [REDACTED] én de onderliggende onderzoeken aangepast moeten worden, sommige onderzoeken opnieuw verricht moeten worden, waaronder het parkeer- en verkeersonderzoek, en vervolgens de toelichting op het bestemmingsplan nagelopen en gecorrigeerd moet worden.

█ heeft dit toegelicht in haar brieven aan de programmamanager van de gemeente d.d. 2 november 2023 (**Bijlage 11**) en de betrokken wethouders █ en █ d.d. 3 november 2023 (**Bijlage 12**). Bij brief van 9 november 2023 (**Bijlage 13**) heeft de gemeente op voornoemde brieven gereageerd. De gemeente blijkt onvermurwbaar, houdt onterecht vast aan tenminste 1.500 m2 bedrijfsmatig in █ en komt terug op het eerdere akkoord op het bestemmingsplan. █ wordt in deze brief een termijn gesteld van vijf kalenderdagen om akkoord te gaan met de nieuwe eisen van de gemeente én alles te verwerken in het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken, bij gebreke waarvan █ niet meer als bestemmingsplan zal worden behandeld. Los van de wenselijkheid, was dit praktisch onhaalbaar.

2. Alternatief plan

█ zag zich als gevolg van het bovenstaande genoodzaakt een alternatief plan uit te werken voor █ bestaande uit de realisatie van 80 bedrijfsunits. Dit aanvraag voor dit alternatieve plan is eind 2023 ingediend en inmiddels vergund.

De bedrijfsmatige ontwikkeling van 80 bedrijfsunits zien wij als onze achtervang voor het geval een woningbouwontwikkeling niet mogelijk wordt. Zoals ook toegelicht in onze brief van 14 oktober jl. aan uw raad, heeft het onze voorkeur een kwalitatieve woningbouwinvulling te realiseren ter plaatse van █ Dit is ook bekend bij het █ gemeente.

Wij hebben per e-mail van 24 september 2024 nog voorgesteld om gezamenlijk een traject te doorlopen teneinde het door de gemeente eigenhandig opgestelde ontwikkelkader voor (onder meer) Zeglis 1 haalbaar te maken (in de voorlopige kaders zaten enkele behoorlijke lastige elementen zoals het ontbreken van een parkeeroplossing en ruimte voor grondgebonden woningen en enkele andere nodeloos kostenverhogende elementen) en een afsprakenbrief op te stellen (**Bijlage 14**). Wij hebben ook aangegeven bereid te zijn de haalbaarheidsfase te doorlopen zonder zekerheid over de bedrijfsrelocaties, en hebben een gedetailleerd stappenplan voorgesteld om tot een haalbaar plan te komen.

Het projectteam van de gemeente heeft in een overleg d.d. 26 september 2024 aangegeven daar niet mee in te kunnen stemmen. Sindsdien heeft er over de ontwikkeling van █ geen overleg meer plaatsgevonden tussen █ █

Tot slot merken wij op dat wij per e-mail d.d. 15 oktober 2024 van het █ █ gemeente een lijst met openbaar te maken stukken hebben ontvangen. Deze lijst bevat documentnamen, maar de onderliggende stukken ontbreken. Uit de documentnamen kunnen wij niet opmaken welke documenten het betreft, hetgeen een reactie op deze stukken onzerzijds onmogelijk maakt. Wij hebben per e-mail van █ verzocht om de onderliggende documenten met ons te delen. Op dat verzoek is niet gereageerd.

Vriendelijke groet,

█
█

BIJLAGE 1

[REDACTED]

p/a [REDACTED]

[REDACTED]

Betreft: Reactie op de ontwikkeling van Zuiderhaven [REDACTED]

Geachte raad,

Naar aanleiding van het artikel in het [REDACTED] d.d. 10 oktober jl. geven wij graag een verdere toelichting op de ontwikkelingen rondom het plan [REDACTED] [REDACTED]. Wij willen hierbij enkele misverstanden rechtzetten en onze positie verduidelijken.

Graag willen wij benadrukken dat het krantenartikel dat op 10 oktober jl. is gepubliceerd niet uit onze koker komt. De krant heeft op eigen initiatief vragen gesteld aan de gemeente en de woordvoerder heeft, naar zeggen van de betrokken journalist, schriftelijk en bij monde van het [REDACTED] gereageerd. Daarbij heeft de gemeente de krant geïnformeerd dat de ontwikkeling van Zuiderhaven niet doorgaat omdat de ontwikkelaar, [REDACTED], heeft besloten het project niet voort te zetten. Dit is niet juist. De gemeente heeft de ontwikkeling namelijk zelf stilgelegd.

Het krantenartikel noopt tot een reactie onzerzijds die wij graag plaatsen in de hierna geschetste historische context:

- [REDACTED] is sinds 2018 als initiatiefnemer, samen met de (vorige) grondeigenaren, in overleg met de [REDACTED] over de herontwikkeling van het bedrijventerrein [REDACTED]. Deze samenwerking heeft geleid tot het plan [REDACTED], dat in samenwerking met de gemeente is ontworpen.
 - [REDACTED] en [REDACTED] Development B.V. hebben op 9/17 maart 2021 een afsprakenbrief getekend waarin de ambities en doelstellingen voor de herontwikkeling van bedrijventerrein [REDACTED] zijn vastgelegd.
 - Deze afspraken zijn tijdens de gemeente gemaakt met de toenmalige wethouders [REDACTED] (onder andere RO) en [REDACTED]. Deze wethouders waren samen verantwoordelijk voor het dossier [REDACTED] en zijn op 7 juni 2018 geïnstalleerd als wethouders. Deze wethouders hebben omstreeks 5 september 2021, na een motie van wantrouwen, hun ontslag ingediend.
 - Vanaf september 2021 kwamen de taken van beide wethouders bij wethouder [REDACTED] terecht, die daarnaast ook zijn eigen portefeuille had (wonen, economie, sport en financiën).
 - Op 16 maart 2022 hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden. Wethouder [REDACTED] gaf in januari 2022 aan niet terug te keren als wethouder.
 - Op 7 juli 2022 is het nieuwe college in Alkmaar geïnstalleerd en kreeg wethouder [REDACTED] onder andere wonen en ruimtelijke ordening (inclusief [REDACTED]) in zijn portefeuille.
 - Het [REDACTED] is in maart 2023 gevallen.
- [REDACTED]

- In mei 2023 is er een nieuw [REDACTED] geïnstalleerd. Ondanks de koerswijziging van het nieuwe [REDACTED] lag er eind oktober 2023 een volledig uitgewerkt bestemmingsplan voor de eerste fase van [REDACTED] klaar.
- De gemeente had eind 2023 de ambitie om meerdere bestemmingsplannen in procedure te brengen omdat begin 2024 de Omgevingswet van kracht zou worden.

Het bestemmingsplan [REDACTED] zat daar ook bij en lag zoals gezegd eind oktober 2023 klaar. De gemeente heeft op het laatste moment additionele eisen gesteld, zoals het toevoegen van 1.500m² bedrijfsruimte ten koste van woningen, de inpassing van de door het nieuwe [REDACTED] gewenste uitvoering van de [REDACTED] (technisch inpasbaar maar financieel een grote impact) en verschillende andere verplichtingen. Los van het feit dat we in zo'n korte tijd onze plannen en alle bijhorende onderzoeken voor het bestemmingsplan niet aan kunnen passen, heeft dit ook een financiële impact waar afspraken over gemaakt moeten worden.

- Uiteindelijk heeft de gemeente eind 2023 aangegeven dat het plan voor [REDACTED] niet meer als bestemmingsplan behandeld zal worden. Gelet op die mededeling en de noodzaak onzerzijds om de grondpositie te activeren, hebben we eind 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een bedrijfsmatige ontwikkeling ter plaatse van [REDACTED]. Deze omgevingsvergunning is inmiddels verleend.
- De bedrijfsmatige ontwikkeling van 80 bedrijfsunits zien wij als onze achtervang voor het geval een woningbouwontwikkeling niet mogelijk wordt. In dat geval zijn wij genooddaakt om 80 bedrijfsunits langs het [REDACTED], de mooiste plek van [REDACTED] tegenover [REDACTED], te realiseren. Onze verwachting is dat het toevoegen van kwalitatieve woningbouw naast deze bedrijfsmatige ontwikkeling langs het Zeglis niet meer haalbaar is en een negatieve impact op de waarde van de naastgelegen percelen van [REDACTED] en [REDACTED] heeft. Dit zal de haalbaarheid van de verplaatsing van deze bedrijven onder druk zetten. Als [REDACTED] en [REDACTED] blijven zitten, blijven hun milieucontouren van kracht en heeft dit ook zijn weerslag op Oudorp (meer specifiek de ontwikkeling van Jachtwerf Witsen). Dit effect wordt versterkt, indien ook de woningbouwontwikkeling op de locatie van [REDACTED] niet doorgaat. Het [REDACTED] is hiervan op de hoogte. Wethouder [REDACTED] heeft in een overleg met [REDACTED] en [REDACTED] d.d. 18 juli 2024 aangegeven geen direct bezwaar te hebben tegen een bedrijfsmatige ontwikkeling in het plangebied [REDACTED].
- Na het stopzetten van de ontwikkeling conform het plan [REDACTED] heeft de gemeente het afgelopen jaar zelfstandig ontwikkelkaders opgesteld voor [REDACTED], ondanks de afspraak dit in samenwerking met [REDACTED] op te pakken. [REDACTED] heeft besloten hierop te wachten en heeft zelfs een alternatief plan uitgewerkt voor grondgebonden woningen en dit ook met de gemeente gedeeld. Dit plan voldeed aan de kaders die tot dusver door de gemeente met [REDACTED] waren gedeeld en leverde ook een haalbare ontwikkeling op. De gemeente heeft hier verder niet op gereageerd.
- De voorlopige randvoorwaarden – een uittreksel uit het ontwikkelkader voor de posities [REDACTED] – zijn uiteindelijk na overleg met de wethouder in september 2024 met [REDACTED] gedeeld. Op basis hiervan zouden de eerste twee fases van de gronden langs de Zeglisstrook en de locatie van [REDACTED] ontwikkeld kunnen worden. [REDACTED] heeft aangegeven bereid te zijn om dit gezamenlijk met de gemeente te onderzoeken en de plannen verder uit te werken om deze haalbaar te maken. Na onze eerste notitie met vragen en opmerkingen op de randvoorwaarden en ons verzoek om de haalbaarheidsfase gezamenlijk te doorlopen is de mogelijke samenwerking door de gemeente eenzijdig stopgezet.
- Middels de bijgevoegde e-mail van [REDACTED] [REDACTED] d.d. 20 september 2024 heeft de gemeente [REDACTED] medegedeeld het planvormingsproces met [REDACTED] te stoppen. In de mail

wordt aangegeven dat [REDACTED] geen plan gaat uitwerken of een afsprakenbrief met de gemeente aangaat zolang er onzekerheden bestaan die een vergunningverlening voor woningbouw in de weg kunnen staan. De gemeente accepteert dat [REDACTED] voor een andere route kiest en stopt daarmee het planvormingsproces met [REDACTED]. De voorlopige randvoorwaarden die op 5 september door de gemeente aan [REDACTED] zijn gestuurd, kunnen als niet verzonden beschouwd worden.

- In onze reactie op deze e-mail d.d. 24 september 2024 hebben wij aangegeven dat wij graag willen samenwerken met de gemeente om de ambitie voor een kwalitatieve woningbouwinvulling voor [REDACTED] te realiseren. Wij hebben voorgesteld om gezamenlijk een traject te doorlopen teneinde de ontwikkelkaders haalbaar te maken (in de voorlopige kaders zaten enkele behoorlijke lastige elementen zoals het ontbreken van een parkeeroplossing, geen ruimte voor grondgebonden woningen en enkele kleinere elementen die zwaar kostenverhogend zijn) en een afsprakenbrief op te stellen. Wij hebben ook aangegeven bereid te zijn de haalbaarheidsfase te doorlopen zonder zekerheid over de bedrijfsrelocaties, en hebben een gedetailleerd stappenplan voorgesteld om tot een haalbaar plan te komen.

Gelet op de hiervoor geschetste historische context en de patstelling waarin we terecht zijn gekomen, zien wij de volgende twee mogelijkheden met betrekking tot het vervolg van [REDACTED]

Het meest voor de hand ligt een hernieuwde samenwerking tussen [REDACTED] en de gemeente om tot een succesvolle ontwikkeling van [REDACTED] te komen. Gezien de historie moeten vooraf duidelijke afspraken gemaakt worden en organisatorische wijzigingen doorgevoerd worden om dit traject succesvol te doorlopen. De uitgangspunten die daarbij voor ons van belang zijn, zijn als volgt:

- We werken een haalbaar plan uit op basis van de randvoorwaarden zoals we die van de gemeente hebben gekregen met inachtneming van de opmerkingen op deze randvoorwaarden die wij in onze notitie d.d. 17 september jl. met de gemeente hebben gedeeld.
- Er wordt een nieuw team met een nieuwe projectmanager aangesteld vanuit de gemeente, waarbij de afdeling stedenbouw samenwerkt met onze architect.
- De ontwikkeling van [REDACTED] wordt geprioriteerd en we maken een planning waarbij we middels een BOPA-procedure eind 2025 onherroepelijk zijn en kunnen starten met bouwen. Er wordt dus een strakke planning opgezet die partijen nakomen.
- Er wordt door de gemeente een kwalitatief commercieel team ingezet dat met de relocaties van [REDACTED] en [REDACTED] aan de gang gaat met als doel om deze relocaties begin 2025 contractueel vast te leggen.
- Er worden redelijke afspraken gemaakt omtrent kosten en risico's betreffende de ontwikkeling in een anterieure overeenkomst.

Als alternatief bieden we de gemeente de mogelijkheid om de eigendom van onze grondposities ter zake [REDACTED] over te nemen. Indien de gemeente dit wenst, kunnen we de commerciële voorwaarden delen en kan de gemeente, na overeenstemming, de ontwikkeling in eigen beheer tot realisatie brengen.

We geven vanavond tijdens het overleg graag een nadere toelichting en kijken uit naar een constructief gesprek.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

BIJLAGE 2



T.a.v. [REDACTED], [REDACTED]

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Toestelnummer

Zaaknr. [REDACTED]

06-[REDACTED]

Uw brief d.d.

Behandeld door

Bijlagen

[REDACTED]

1

Onderwerp

E-mail

Datum

Afspraken haalbaarheidsonderzoek
ontwikkeling [REDACTED]

[REDACTED]

09-03-2021

Geachte [REDACTED]

[REDACTED] (hierna te noemen [REDACTED]) wil graag in samenwerking met de [REDACTED] (hierna te noemen "gemeente") de [REDACTED] op het industrieterrein [REDACTED] ontwikkelen naar een gemengd woon- en werkgebied. Wij zien de ontwikkeling en samenwerking met vertrouwen tegemoet. We denken dat het goed is om over en weer de verwachtingen goed te managen en heldere werkafspraken te maken. Deze hebben wij in overleg met u vastgelegd in deze (afspraken) brief. Basis voor de samenwerking is de gezamenlijke intentie om het gebied te ontwikkelen conform de ambitie van het [REDACTED]

Ambitie voor deelgebied [REDACTED]

De gemeente heeft haar ambitie op hoofdlijnen vastgelegd in de voor u bekende documenten Omgevingsvisie Alkmaar 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het ontwikkelbeeld [REDACTED] (Stoere Havenstad) en de nota Koers 2020 [REDACTED]. [REDACTED] moet een stadsdeel worden met rustige, stoere blokken, een Waterfront en binnenhoven. Het gebied bestaat verder uit straten met werk- en woongebouwen met op bijzondere plekken ruimte voor een markant gebouw of bijzondere openbare ruimte. In deze stoere havenstad wordt ruimte gemaakt voor het typisch [REDACTED] groen. Hierdoor ontstaat een bijzondere combinatie van stoer en stevig, afgewisseld met zacht.

[REDACTED] heeft in februari 2020 een visie aan de gemeente gepresenteerd op de mogelijke stedenbouwkundige en programmatische invulling van een gedeelte van dit gebied, de zogenaamde [REDACTED]. Het betreft de strook grond [REDACTED] aangeduid als [REDACTED] op de kaart van het koersdocument (**bijlage 1**), hierna ook te noemen "plangebied". [REDACTED] gaat in deze visie uit van de herontwikkeling naar een gemengd woon- en werkgebied in drie fasen/deelprojecten met een woningbouwprogramma van 825 woningen, alsook ca. 3.500 m² commerciële voorzieningen en bedrijvigheid. Deze visie is voorlopig en heeft nog geen bestuurlijke status en over het aan dit deelgebied toe te wijzen programma moet nog besluitvorming plaatsvinden. Deze visie wordt wat betreft opzet en programma getoetst op de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het ontwikkelbeeld [REDACTED] (Stoere Havenstad) en de nota Koers 2020 [REDACTED]

Eigendommen

Er is in het plangebied sprake van diverse grondeigenaren, waarvan de belangrijkste zijn aangegeven op **bijlage 2**. [REDACTED] heeft nog geen eigendom in het plangebied, maar heeft wel een overeenkomst gesloten met [REDACTED] [REDACTED] ter zake de verwerving van hun percelen in het plangebied. Met enkele andere eigenaren, te weten [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED]

■■■■■, voert ■■■■■ gesprekken om ook met deze partijen tot overeenstemming te komen over de verwerving van hun percelen in het plangebied onder de voorwaarde dat woningbouw ter plaatse mogelijk is. Met ■■■■■ zijn nog geen afspraken gemaakt door ■■■■■. De gemeente voert overleg met ■■■■■ en ■■■■■ over mogelijke verplaatsing naar de Boekelermeer.

Doelstelling en aanpak samenwerking

■■■■■ en de gemeente (hierna ook te noemen “partijen”) willen gezamenlijk onderzoeken of een ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar herontwikkelingsplan voor de ■■■■■ mogelijk is. Dat doen wij door op een open en transparante wijze met elkaar samen te werken. Dat impliceert ook dat in goed overleg afspraken tussentijds aangepast en/of bijgesteld kunnen worden. Evident is dat elk van de partijen zijn eigen verantwoordelijkheden en belangen heeft, maar ieder zich inspanst om deze ontwikkeling van de grond te trekken.

Wij maken nu onderstaande werkafspraken voor het haalbaarheidsonderzoek en de planvorming tot aan de stedenbouwkundige onderbouwing voor de ■■■■■ die wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (B&W) in het daarvoor bestemde ‘afstemmingoverleg’. Gestreefd wordt dit in maart 2021 te laten plaatsvinden. Door ■■■■■ is een concept projectplanning opgesteld (bijlage 3). Deze wordt aankomende tijd door partijen gezamenlijk uitgewerkt tot een definitieve planning. Nadat het ■■■■■ een richtinggevende uitspraak heeft gedaan over het stedenbouwkundig plan volgt mogelijk de verdere uitwerking en formele procedure van het bestemmingsplan en het sluiten van een of meerdere anterieure overeenkomst(en). Voorwaarde voor het sluiten van een anterieure overeenkomst (per fase) is dat het ■■■■■ lukt koopovereenkomsten te sluiten met betrekking tot de benodigde gronden (van die fase) en uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het plan (voor die fase) rendabel is. Daarbij wordt opgemerkt dat ■■■■■ eveneens eigendom heeft in het plangebied en het betreffende eigendom meegenomen wordt in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan door ■■■■■. Het sluiten van een koopovereenkomst door ■■■■■ met ■■■■■ inzake diens eigendom in het plangebied is evenwel geen voorwaarde voor het sluiten van voornoemde anterieure overeenkomst(en).

Een transformatie van de ■■■■■ naar een gemengd woon- en werkgebied wordt in beginsel pas mogelijk indien de wettelijke geluidzone industrie wordt aangepast en andere planologische en milieuhinderlijke belemmeringen worden weggenomen. Dit is een voorwaarde voor het mogelijk maken van de ontwikkeling: zonder dezoningering en relocatie zal de ontwikkeling niet tot stand kunnen komen. Wij stellen gezamenlijk een plan van aanpak op voor de dezoningering op basis waarvan het onderzoek naar de haalbaarheid van een planologische procedure kan plaatsvinden.

Wij zullen ons gezamenlijk inspannen om de verplaatsing van ■■■■■ en ■■■■■ naar ■■■■■ te faciliteren en houden elkaar op de hoogte van actuele ontwikkelingen en onderhandelingen daaromtrent. Partijen werken in goed overleg de voor alle partijen meest optimale (financiële) routing uit.

Inspanning

■■■■■ is verantwoordelijk voor de tijdige en juiste uitvoering van de volgende werkzaamheden en oplevering van producten:

- a. woningbehoefteonderzoek;
- b. onderzoek (on)mogelijkheden functiemenging;
- c. stedenbouwkundig plan;
- d. opstellen gebiedsexploitatie c.q. businesscase;
- e. onderzoek naar mogelijke oplossingen voor milieutechnische belemmeringen van omliggende bedrijven dan wel eventuele andere planologische belemmeringen;
- f. verwerving van de benodigde gronden in het plangebied;
- g. overleg met de omgeving (aangrenzende eigenaren en gebruikers) omtrent de planontwikkeling en de eventueel noodzakelijke aanpassingen dan wel verwerving van benodigde percelen buiten het plangebied gelegen;
- h. het opstellen van een financiële planning voor de gehele herontwikkeling van het plangebied waarbij ook het cashflow verloop inzichtelijk wordt gemaakt en voor beide partijen wordt geoptimaliseerd.

Inspanning gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor de tijdige en juiste uitvoering van de volgende werkzaamheden en oplevering van producten:

- a. een onderzoek naar de functionaliteit, het mogelijke tracé en bijbehorende ruimtebeslag van een brugverbinding tussen [REDACTED] en [REDACTED]
- b. een onderzoek naar de voor het plangebied benodigde sociaal-maatschappelijke voorzieningen, waarvoor een reservering moet worden gemaakt;
- c. een analyse van door de gemeente te maken en te verhalen kosten ten behoeve van de transformatie van de [REDACTED] naar een gemengd woon- en werkgebied;
- d. onderzoek naar de haalbaarheid van een planologische procedure gericht op het wegnemen van de bestaande industriewaaizone voor het plangebied in overeenstemming met het door partijen gezamenlijk opgestelde plan van aanpak dezonering.

Kostenverdeling

Uitgangspunt is dat conform de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) toerekenbare gemeentelijke kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen als gevolg van de planontwikkeling naar evenredigheid voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Voor het haalbaarheidsonderzoek van de [REDACTED] treedt [REDACTED] op als initiatiefnemer. Vooruitlopend op een anterieure overeenkomst moet de gemeente nu kosten maken voor dit haalbaarheidsonderzoek. Voor deze fase van het haalbaarheidsonderzoek komen partijen overeen dat de gemeente [REDACTED] rekening brengt bij [REDACTED] die [REDACTED] aan de gemeente zal betalen, te weten in de volgende termijnen:

1. [REDACTED]
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]
2. [REDACTED]
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]
3. [REDACTED]
 - a. [REDACTED]
 - b. [REDACTED]

Deze termijnen zijn een voorschot op de definitieve exploitatiebijdrage, die wordt verschuldigd bij het sluiten van een anterieure overeenkomst doch uiterlijk bij een planologisch besluit van de gemeente op basis waarvan de herontwikkeling van (een deel van) het plangebied mogelijk wordt gemaakt ter verzekering van het wettelijk verplichte kostenverhaal. Partijen zullen voor de berekening van de te verhalen plankosten een berekeningsmethode hanteren conform de Wet ruimtelijke ordening. Partijen zullen ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomsten bespreken of het rekenmodel dat behoort bij de Regeling plankosten exploitatieplan (*zogenaamde plankostenscan*) als berekeningsmethode gehanteerd wordt of een andere berekeningsmethode die in overeenstemming is met de Wet ruimtelijke ordening. [REDACTED] is zich er van bewust dat de [REDACTED] daarnaast een Nota bovenwijkse voorzieningen kent op basis waarvan ieder bouwplan mee betaalt (in een bedrag per te ontwikkelen m²) aan de aanleg van zogenaamde 'gebiedoverstijgende' infrastructuur.

Als het plan niet doorgaat of totaal anders wordt en/of bij (tussentijdse) beëindiging van deze afsprakenbrief, dan behoeven de tot dan toe door [REDACTED] aan de gemeente betaalde termijnen (exploitatiebijdrage) niet terugbetaald te worden door de gemeente aan [REDACTED]. De door [REDACTED] betaalde bedragen worden gezien als dekking voor de tot dan toe door de gemeente gemaakt kosten. Bij het substantieel afwijken van de door partijen op te stellen definitieve planning worden onderling opnieuw afspraken gemaakt en vastgelegd over de verdeling en verrekening van meerkosten.

Inwerkingtreding, duur en einde/beëindiging samenwerking

Deze afsprakenbrief treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening door beide partijen en eindigt:

- a. indien en zodra de anterieure overeenkomst(en) tussen partijen wordt of worden gesloten; of
- b. indien een van de partijen op grond van het haalbaarheidsonderzoek concludeert dat er geen sprake is van een haalbaar ontwikkelingsplan, of
- c. door tijdsverloop op 31 december 2021, tenzij partijen voordien gezamenlijk besluiten tot verlenging van de samenwerking en afspraken in deze brief; of
- d. indien de gemeente niet uiterlijk op 31 december 2021 overeenstemming bereikt heeft met [REDACTED] en [REDACTED] over hun relocatie en verhuizing uit het plangebied; of
- e. vast komt te staan dat het wegnemen van de bestaande industriewaaizone voor het plangebied (dezoneren) en andere planologische en milieuhinderlijke belemmeringen van het plangebied niet (tijdig) mogelijk blijkt te zijn; of
- f. indien [REDACTED] niet uiterlijk op 31 december 2021 overeenstemming heeft bereikt met de andere eigenaren in het plangebied over verwerving van hun grond(en).

Indien zich de situatie voordoet als genoemd in sub b dient de meest gerede partij bij aangetekend schrijven aan de andere partij mede te delen dat de hij de afsprakenbrief als geëindigd beschouwt. In het geval één der partijen haar verplichtingen uit deze afsprakenbrief niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en na ingebrekestelling door de andere partij en na verloop van de daarin genoemde termijn, in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet, dan is de andere partij die tot ingebrekestelling is overgaan, gerechtigd de afsprakenbrief eenzijdig buitengerechtelijk te ontbinden bij aangetekend schrijven gericht aan de andere partij.

Aan beëindiging van deze afsprakenbrief zal géén der partijen rechten kunnen ontlenen of vergoeding van kosten of eventuele schade, in welke vorm dan ook, kunnen ontlenen. Met uitzondering van de tot dat moment betaalde vergoeding(en) als bedoeld onder het kopje kostenverdeling. Deze reeds betaalde vergoeding(en) blijven onverminderd verschuldigd en worden niet terug betaald door de gemeente.

Communicatie en vertrouwelijkheid

Partijen informeren elkaar zo goed mogelijk over de relevante aspecten voor het plan en gaan beide zorgvuldig om met vertrouwelijke informatie. Pas na overleg en indien noodzakelijk wordt vertrouwelijke informatie gecommuniceerd met derden.

Non-exclusiviteit

Partijen onderkennen, dat zolang de eigendom van percelen in het plangebied niet (volledig) door [REDACTED] is verworven, de gemeente vrij is ook met andere eigenaren en belanghebbenden in het plangebied afspraken te maken omtrent herontwikkeling. In dat geval zullen partijen zich inspannen planvorming en onderzoek te coördineren zodat dubbel werk wordt voorkomen.

Ook indien onderhavige afsprakenbrief niet leidt tot het behalen van het gewenste doel als genoemd onder het kopje 'doelstelling' eerder in deze brief genoemd, dan is de gemeente gerechtigd in volledige vrijheid te handelen richting andere ontwikkelaars.

Het is de gemeente en derden niet toegestaan om de door of namens [REDACTED] vervaardigde c.q. te vervaardigen planproducten met betrekking tot het plangebied, zoals de stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundig plan, te (laten) gebruiken of daarop plannen te (laten) baseren zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van [REDACTED]. Het auteursrecht en het intellectueel eigendomsrecht van de door of namens [REDACTED] vervaardigde c.q. te vervaardigen planproducten met betrekking tot het plangebied blijft in alle gevallen berusten bij [REDACTED]. Dit geldt nadrukkelijk niet voor de door of namens de gemeente vervaardigde planproducten.

Algemeen

Partijen zijn niet bevoegd om de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze afsprakenbrief over te dragen aan (een) derde(n) zonder de voorafgaande toestemming van de andere partij.

Partijen verplichten zich om geschillen omtrent de uitleg van de afsprakenbrief met elkaar in overleg op te lossen. Mocht een geschil niet in overleg opgelost kunnen worden, dan kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de bevoegde rechter te Noord Holland Noord.



Deze afsprakenbrief kan niet afdoen aan de publiekrechtelijke taken, plichten en bevoegdheden van de gemeente en laat de beleidsvrijheid van de gemeente en al haar organen onverlet. [REDACTED] zal aan de wijze waarop deze organen zich van deze plichten, taken en bevoegdheden kwijten, c.q. gebruik maken, geen vordering of claim jegens de gemeente kunnen ontleen, noch is de gemeente enige vergoeding verschuldigd indien de bestuursorganen besluiten niet nemen.

Op deze afsprakenbrief is Nederlands recht van toepassing. Wijzigingen van deze afsprakenbrief kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door partijen.

Tot slot

Wij hebben vertrouwen in de navolging van onderliggende afsprakenbrief en gaan uit van een open, positieve en constructieve samenwerking. Ons gezamenlijk doel is om op afzienbare termijn stappen te kunnen zetten in de planuitwerking van een hoogwaardig en nieuw stukje stad op [REDACTED] als onderdeel van het [REDACTED], *een stroom aan mogelijkheden*.

Bijlagen

Bijlage 1: Tekening plangebied

Bijlage 2: Eigendommenkaart

Bijlage 3: Concept Planning [REDACTED] d.d. 5 maart 2021.

Heemstede, d.d. 9 maart 2021

[REDACTED]

Alkmaar, d.d. 17 maart 2021

de gemeente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





AG

K man

BIJLAGE 3

[redacted]
T.a.v. [redacted]
[redacted]
[redacted]

Onderwerp

Verlening looptijd Afsprakenbrief

Uw kenmerk

-

Ons kenmerk

Zaaknr. [redacted]

Bijlagen

1

Uw brief van

-

Behandeld door

[redacted]
[redacted]@alkmaar.nl
06-[redacted]

Datum

21 december 2021

Geachte [redacted] [redacted]

[redacted] Development B.V. [redacted] en de [redacted] [redacted] zijn op 9/17 maart 2021 een afsprakenbrief aangegaan inzake de ontwikkeling van de Zeglisstrook op het industrieterrein [redacted] naar een gemengd woon- en werkgebied (de "**Afsprakenbrief**"). De Afsprakenbrief heeft een looptijd tot 31 december 2021.

Partijen komen overeen de looptijd van de Afsprakenbrief te verlengen tot 31 december 2022 en hebben tevens enkele aanvullende afspraken gemaakt, welke zij wensen vast te leggen in deze allonge op de Afsprakenbrief (de "**Allonge**").

Ambitie voor deelgebied [redacted]

In aanvulling op hetgeen is omschreven in de Afsprakenbrief onder het kopje "Ambitie voor deelgebied [redacted]" geldt dat:

- a. [redacted] zoals aangeduid op bijlage 2 bij de Afsprakenbrief wordt toegevoegd aan de ontwikkeling van [redacted] op industrieterrein [redacted] en daarmee aan het plangebied zoals omschreven in de Afsprakenbrief. De ontwikkeling van [redacted] voorziet in een woningbouwprogramma van circa 150 woningen zoals vermeld in koers 2021 met voorkeur deze te verhogen naar 250 woningen wat vastgelegd wordt in Koers 2022-2026, alsook circa 2.500 tot 3.500 m² commerciële voorzieningen en bedrijvigheid op het nieuw te ontwikkelen terrein;
- b. de [redacted] de nota's Koers 2020 en Koers 2021 heeft vastgesteld. Koers 2020 betrekking heeft op de ontwikkeling van de Zeglisstrook naar een gemengd woon- en werkgebied. Koers 2021 betrekking heeft op de ontwikkeling van een deel van Zeglis 6 naar een gemengd woon- en werkgebied;

Paraaf gemeente:

[redacted]

[redacted]

Bezoekadres

[redacted]
Alkmaar

postadres

Postbus 53
[redacted] Alkmaar

bank

[redacted]

website

www.[redacted].nl

telefoon

14 072

- c. de door [redacted] in februari 2021 gepresenteerde visie ter zake de [redacted] inmiddels is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan dat qua opzet en programma aansluit bij voornoemde koersdocumenten, de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone en het ontwikkelbeeld [redacted] (Stoere Havenstad). Het stedenbouwkundig plan aan deze Allonge wordt gehecht als **Bijlage 1**.
- d. De gemeente tracht gekoppeld aan bovenstaande ontwikkelingen, zo spoedig mogelijk duidelijkheid te krijgen over de brug naar de Bestevaerstraat en besluitvorming daaromtrent af te ronden, zodat vervolgens direct daarna het stedenbouwkundig plan en Koers 2022 afgerond en vastgesteld kan worden.
- Partijen streven ernaar om het stedenbouwkundig plan voor [redacted] in combinatie met het bestemmingsplan van [redacted] zo spoedig mogelijk door de gemeenteraad te laten vaststellen. De [redacted] onderzoekt de mogelijkheid om het stedenbouwkundig plan voor de verkiezingen door [redacted] te laten presenteren aan de raad
- Partijen zullen in samenspraak in januari 2022 een nieuwe planning vaststellen.

[redacted] heeft meerdere posities op bedrijventerrein [redacted] verworven (deels reeds geleverd en deels gekocht op basis van een getekende koopovereenkomst), onder meer:

- a. De locatie van [redacted] aan het [redacted] te [redacted] in de [redacted]
- b. De locatie van [redacted] [redacted] te [redacted] in de [redacted]
- c. De locatie van [redacted] [redacted] de [redacted], [redacted] [redacted], [redacted] [redacted]
- d. De locatie van [redacted] [redacted] aan de [redacted] te [redacted] in de [redacted]

[redacted] zal zich inspannen om posities te verwerven in [redacted] om de ontwikkeling van [redacted] mogelijk te maken. Hiervoor is [redacted] al in overleg met diverse eigenaren. Het feit dat [redacted] nog niet alle posities [redacted] heeft verworven staat de verdere ontwikkeling en het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan voor [redacted] niet in de weg, mits overeenstemming wordt bereikt tussen [redacted] en eigenaren over de beschikbaarheid van de gronden binnen de planperiode van 10 jaar. Voor wat betreft het verwerven van de locaties van [redacted] en [redacted] in de [redacted], geldt het hierna in deze Allonge bepaalde.

Doelstelling en aanpak samenwerking

In aanvulling op hetgeen is omschreven in de Afsprakenbrief onder het kopje "Doelstelling en aanpak samenwerking" geldt dat partijen het haalbaarheidsonderzoek van [redacted] inzake de herontwikkeling van het plangebied hebben afgerond.

Partijen zullen zich ervoor inspannen om de herontwikkeling van de [redacted] daadwerkelijk mogelijk te maken, met inachtneming van de gestelde kaders.



Om deze doelstelling te verwezelijken, maken partijen de volgende werkafspraken:

- a. De partijen spannen zich in om de projectorganisatie op een niveau passend bij de ontwikkeling (zowel qua bezetting, inhoud en slagkracht) te krijgen gelet op de omvang van het project en de omvang van het plangebied. De [redacted] onderzoekt het aanbod van [redacted] en [redacted] om gezamenlijk projectmanagement in te kopen om hiermee de [redacted] te ontlasten.
- b. [redacted] is met het oog op de behandeling door de raad in overleg met de [redacted] de participatie met de buurt opgestart, zowel ter zake de [redacted] als ter zake de [redacted]. [redacted] zal de [redacted] blijvend informeren over het participatieproces en de [redacted] de mogelijkheid bieden een rol te vervullen in de participatie, indien gewenst. [redacted] zal daarbij aangeven op welke wijze is omgegaan met de input uit het participatietraject.
- c. [redacted] is in overleg met de overige eigenaren van [redacted] om de volledige ontwikkeling van dit deelgebied compleet te hebben en zodoende in procedure te kunnen brengen. Als er voor relocatie van bedrijven in [redacted] welke noodzakelijk zijn voor de totstandkoming van ontwikkeling van de aangewezen gebieden inspanning van de [redacted] noodzakelijk is, zal de [redacted] meedenken, bijvoorbeeld middels het uitgeven van gronden [redacted] of meedenken in planlogische oplossingen.
- d. Binnen de woningaantallen voorziet het plan in 1/3 sociale woningbouw waarvan het streven is om de helft daarvan als sociale huur te exploiteren. De verhouding huur- en koopwoningen is mede afhankelijk van gemeentelijke criteria en de instandhoudstermijn van de huurwoningen die partijen overeenkomen. [redacted] bespreekt de invulling van het sociale huur programma voor de ontwikkeling in [redacted] met [redacted].
- e. [redacted] werkt een concept bestemmingsplan uit voor de deelgebieden die zij in ontwikkeling neemt. Dit wordt opgenomen in de planning.
- f. Wat betreft de [redacted] geldt dat het van belang is om zowel [redacted] als [redacted] te verplaatsen om de ontwikkeling van de [redacted] en de overige delen van industrieterrein [redacted] mogelijk te maken; partijen zijn daar genoegzaam mee bekend. Partijen zullen zich er dan ook gezamenlijk en ieder voor zich voor inspannen.
- g. Het streven van partijen is om het stedenbouwkundig plan in 2022 door de [redacted] te laten vaststellen. Op het moment dat het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld, wordt dit document een openbaar stuk. Dit laat onverlet dat het auteursrecht op het stedenbouwkundig plan en het daarin opgenomen beeldmateriaal berust bij [redacted] en dat de [redacted] ter zake dit stedenbouwkundig plan enkel een gebruiksrecht ontvangt.

- [redacted]
- a. De [redacted] brengt zo spoedig mogelijk een aanbieding uit aan [redacted] (streven januari 2022).
 - b. De [redacted] zal bij [redacted] op het maken van een gezamenlijke bijeenkomst met [redacted] met als doel om gezamenlijk de totstandkoming van de twee samenhangende transacties te bespreken.
 - c. De [redacted] zal zich ervoor inspannen zo spoedig mogelijk overeenstemming met [redacted] te bereiken over relocatie naar de [redacted].



Inwerkingtreding, duur en einde/beëindiging van de samenwerking

Hetgeen omschreven is onder het kopje "Inwerkingtreding, duur en einde/beëindiging van de samenwerking" in de Afsprakenbrief komt te vervallen en wordt vervangen door het volgende.

De Afsprakenbrief is in werking getreden op 17 maart 2021 en eindigt:

- a. met betrekking tot een fase indien en zodra de anterieure overeenkomst(en) tussen partijen wordt gesloten ter zake die fase; of
- b. door tijdsverloop op 31 december 2022, tenzij partijen voordien gezamenlijk besluiten tot verlenging van de samenwerking en afspraken uit de Afsprakenbrief; of
- c. indien de [REDACTED] niet uiterlijk op 31 december 2022 overeenstemming bereikt heeft met [REDACTED] over hun relocatie en verhuizing uit het plangebied; of
- d. vast komt te staan dat het wegnemen van de bestaande industrielawaazone voor het plangebied (dezoneren) en andere planologische en milieuhinderlijke belemmeringen van het plangebied niet (tijdig) mogelijk blijkt te zijn; of
- e. indien [REDACTED] niet uiterlijk op 31 december 2022 overeenstemming heeft bereikt met de andere eigenaren in het plangebied over verwerving van hun grond(en).

In het geval één der partijen haar verplichtingen uit deze afsprakenbrief niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en na ingebrekestelling door de andere partij en na verloop van de daarin genoemde termijn, in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet, dan is de andere partij die tot ingebrekestelling is overgaan, gerechtigd de afsprakenbrief eenzijdig buitengerechtelijk te ontbinden bij aangetekend schrijven gericht aan de andere partij.

Aan beëindiging van deze afsprakenbrief zal géén der partijen rechten kunnen ontlelen of vergoeding van kosten of eventuele schade, in welke vorm dan ook, kunnen ontlelen.

Het bepaalde in de Afsprakenbrief blijft van kracht voor zover daar in deze Allonge niet van wordt afgeweken.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan

Heemstede, d.d. 22 december 2021

Alkmaar, d.d. 21 december 2021

[REDACTED] Development B.V.

de gemeente

[REDACTED]

[REDACTED] wethouder

BIJLAGE 4

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

<@alkmaar.nl>

donderdag 7 april 2022 11:44

FW: beantwoording mail

Onderzoek 4e tranche woningbouwimpuls

Goedemorgen e.a.,

Ik heb in jouw mail even de antwoorden geformuleerd zoals je ziet. Daarnaast ook even de mail van bijgevoegd over de aankondiging 4^e tranche woningbouwimpuls.

Hopelijk is het zo voldoende duidelijk,

Met vriendelijke groet,

alkmaars
Kanaal

*Stroom
van
mogelijkheden*

M: 06-

@: @alkmaar.nl

Van: <@reales.nl>

Verzonden: woensdag 6 april 2022 09:55

Aan: <@alkmaar.nl>; <@reales.nl>;

<@reales.nl>; <@alkmaar.nl>;

<@alkmaar.nl>

Onderwerp: Re: Proces Ontwikkeldkader

Enkele vragen;

- **Is voor het maken van een ontwikkeldkader voor geheel al een planning opgezet? Wanneer denken jullie een ontwikkeldkader af te kunnen hebben voor geheel En hoe zitten onze ontwikkelingen daarin? Worden die daar gewoon ingevoegd? Welke informatie hebben jullie nodig?**
We houden dezelfde planning aan zoals afgesproken, dus nadat keuze brugvariant in de raad is uitgesproken (dat is op z'n vroegst in september a.s.) willen we het Ontwikkeldkader voorleggen aan diezelfde raad. Jullie ontwikkelingen worden daar op niveau (hoger abstractieniveau dan stedenbouwkundig plan) van ontwikkeldkader opgenomen. Vandaar dat we de inhoudsopgave hebben gemaild. Als blijkt dat bepaalde thema's onvoldoende of nog niet zijn toegelicht, dan laten we dit aan jullie weten. Nadat het Ontwikkeldkader is vastgesteld, kunnen we hopelijk het bestemmingsplan fase 1 in ontwerp aanbieden aan de raad. Dit is – zoals we blijven herhalen – afhankelijk van welke brugvariant en waar deze komt te liggen.
- **Op welke wijze willen we omgaan met de "driehoek"?** gaf aan dat de strook langs het akkoord was en dat we die verder ook kunnen uitwerken, echter dat de driehoek en stadswerk nog verder uitgewerkt moeten worden, we zijn benieuwd wat hier bedoeld wordt en wat voor proces jullie hierin zien?

Zoals ook aangegeven komt er nog een reactie vanuit stedenbouw/kwaliteitsteam op de onlangs gepresenteerde versie. Ook voor het deel langs het Zeglis. Voor wat betreft locatie [REDACTED] maken wijzelf een kader.

- **Heb je een lijst met thema's welke je zou willen behandelen de komende maanden?**

O.a. de volgende thema's (in willekeurige volgorde, behalve punt 1) kunnen we de komende tijd bespreken met elkaar:

- 1) Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit (al ingezet)
- 2) Grondexploitatie (al ingezet): vervolgesprek met [REDACTED] wordt ingepland nadat wij intern met elkaar hebben gesproken. Actie: [REDACTED]
- 3) Woonprogramma
- 4) Mobiliteit/parkeren
- 5) Voorzieningen/economische zaken
- 6) Vitaliteit
- 7) Milieu (o.a. milieucategorieën/geluid/bodem/stikstof)
- 8) Bouwleges en brandveiligheid (gelijkwaardigheidsoplossingen)
- 9) Inrichting buitenruimte (aansluiten [REDACTED] - ook kennismaken): afvalinzameling/waterretentie/verlichting/beheer/bestrating/kabels en leidingen/riolering) maar ook herinrichting openbaar groen en landschappelijke inpassing.

Het kan zijn dat meerdere adviseurs aansluiten bij de thema's. Het een heeft ook met het ander te maken, dit hebben we ook kortgesloten met de projectgroep. Zij geven zelf aan bij welke thema's zij graag aansluiten.

- **Voor [REDACTED] hebben we al een eerste opzet gemaakt, is het handig als we die delen en hier een separaat overleg met jullie voor inplannen? Het lijkt ons namelijk verstandig dat het kader ook aansluit op de informatie die wij al hebben.**

Laten we dit in onze overleggen met [REDACTED] bespreken. We proberen deze overleggen 1 x per 3 weken in te plannen, afhankelijk van punten (opmerkingen die moeten worden verwerkt en opnieuw getoetst worden – voldoende tijd om te beoordelen).

Alvast dank,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Datum: woensdag, 6 april 2022 om 08:38

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Onderwerp: Fwd: Proces Ontwikkelkader

Goedemorgen allen,

Hieronder volgt het te volgen proces tbv Ontwikkeldkader:

1. [redacted] stelt Ontwikkeldkader complete deelgebied [redacted] op;
2. [redacted] checkt eigen stedenbouwkundig plan op raakvlakken met vb. inhoudsopgave en verwijst naar betreffende blz. Graag reactie naar: [redacted], [redacted] en [redacted]
3. [redacted] betreft kwaliteitsteam (adviseert aan gemeente) hierbij en overlegt thema's met projectgroep en waar nodig (op thema) met [redacted] en betrokkenen.
4. [redacted] werkt een kader uit voor locatie [redacted]
5. Keuze brugvariant leidend voor snelheid Ontwikkeldkader (vaststelling raad).

Als er nog vragen zijn, dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

BIJLAGE 5

Onderwerp: Re: allonge II afsprakenbrief

Datum: woensdag 14 december 2022 om 19:47:43 Midden-Europese standaardtijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]@alkmaar.nl

CC: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]@alkmaar.nl, [REDACTED]@alkmaar.nl

Bijlagen: image001.png, Bijlage 3 - bestuurlijke planning.pdf, 20221214 Allonge II bij afsprakenbrief v3 RD [REDACTED].k

Beste [REDACTED]

Dank voor de toezending van de concept allonge bij de afsprakenbrief.

In ons overleg van vanmiddag gaven wij aan dat wij graag de concept anterieure overeenkomst afwachten alvorens onze opmerkingen op de concept allonge op de afsprakenbrief te delen. Wij zouden beide documenten graag integraal beoordelen om te borgen dat een en ander goed op elkaar aansluit en er geen zaken tussen wal en schip vallen.

Om het proces ten aanzien van de afsprakenbrief niet te vertragen, leek het ons bij nader inzien goed om toch onze mark-up van dit document te delen. Deze tref je bijgevoegd aan. Hieronder een korte toelichting op de belangrijkste wijzigingen:

- **Algemeen:** Wij hebben op 11 november jl. een concept allonge bij de afsprakenbrief gedeeld. Met name de procesafspraken die wij hebben voorgesteld, zijn niet overgenomen in de versie die wij op 13 december van de gemeente ontvingen. Om het proces te bespoedigen, kunnen wij daar grotendeels in meegaan.
- **Programma [REDACTED]:** In allonge I bij de afsprakenbrief zijn we overeengekomen dat ter plaatse van Z[REDACTED] een woonprogramma is voorzien van circa 150 woningen met een voorkeur om dit te verhogen naar 250 woningen, alsook circa 2.500 m² tot 3.500 m² commerciële voorzieningen en bedrijvigheid. In allonge II is het aantal woningen geschrapt en een 50/50 BVO verhouding voor woningen en bedrijvigheid toegevoegd. Dit strookt niet met de eerder gemaakte afspraken; wij stellen voor de afspraken uit allonge I te handhaven.
- **Aandeel sociaal:** In allonge I bij de afsprakenbrief zijn we overeengekomen dat 1/3^e van het woningprogramma sociaal ingevuld dient te worden. Dit werd ingevuld met 15% sociale huur en 18% sociale koop. Inmiddels is besproken dat het aandeel sociaal naar 30% gaat, waarvan 25% sociale huur en 5% sociale koop. Deze afspraak geldt in geval wij [REDACTED] realiseren. Als wij enkel [REDACTED] doen, dan geldt de 'oude' afspraak van 15% sociale huur en 18% sociale koop. Wij hebben dit verwerkt in onze mark-up van de allonge.
- **Stedenbouwkundig plan:** Er is een stedenbouwkundig plan waar conform allonge I reeds overeenstemming over bestaat. De gemeente heeft te kennen gegeven een ontwikkelkader voor de gehele gebiedsontwikkeling [REDACTED] op te stellen. Wij stellen voor dat voor [REDACTED] het stedenbouwkundig plan prevaleert boven het ontwikkelkader en dat voor alle andere deelgebieden het Ontwikkelkader leidend is, maar dat afwijkingen van het stedenbouwkundig plan wel vooraf met [REDACTED] worden afgestemd. Wij hebben dit als zodanig verwerkt in de allonge.
- **Haalbaarheidsonderzoek:** Er is een ontbindende voorwaarde inzake het haalbaarheidsonderzoek toegevoegd. Deze stond niet in de afsprakenbrief en allonge I. De toevoeging van deze ontbindende voorwaarde kunnen wij niet plaatsen en is ook niet wenselijk. Toetsingscriteria ontbreken in de voorgestelde bepaling, waardoor feitelijk geheel naar eigen inzicht geconcludeerd kan worden dat een ontwikkeling niet haalbaar is en op die

grond de afsprakenbrief ontbonden kan worden. Daarbij komt dat het vaste rechtspraak is dat een negatief saldo van kosten en opbrengsten op zichzelf geen reden oplevert tot twijfel aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Wij zien dan ook niet op welke grondslag deze ontbindende voorwaarde is opgenomen.

Wij zien je reactie op de mark-up van de afsprakenbrief graag tegemoet, zodat wij e.e.a. volgende week in het overleg van 20 december a.s. een slag verder kunnen brengen. De concept anterieure overeenkomst zien wij uiteraard ook graag tegemoet, zodat wij die meteen kunnen betrekken in onze integrale beoordeling van de stukken.

Tot slot bespraken wij dat in de aangehechte bestuurlijke kalender de vaststelling van het ontwikkelkader fase I [REDACTED] (gronden [REDACTED] en het bestemmingsplan geluidszonering [REDACTED] op de agenda van de [REDACTED] van 25 april 2023 staat en in Q2 2023 door de [REDACTED] gaat en dat de raadsbehandeling van het Bestemmingsplan [REDACTED] pas op de agenda staat van de [REDACTED] van 24 oktober 2023 en in Q4 2023 door de [REDACTED] gaat. Je gaf zelf ook al aan dat deze data niet aansluiten bij de afspraken die wij met de gemeente hebben gemaakt en dat je hierover contact zal opnemen met de agendacommissie/griffie. Wij horen graag wat daar de uitkomst van is.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Datum: 13 december 2022 om 12:22:25 CET

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>

Kopie: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Onderwerp: allonge II afsprakenbrief

Beste [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED],

Bijgaand de Allonge II Afsprakenbrief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
E: [REDACTED]@alkmaar.nl
Aanwezig di-wo-do

BIJLAGE 6

Onderwerp: FW: Allonge

Datum: vrijdag 23 december 2022 om 15:30:36 Midden-Europese standaardtijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

CC: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Categorie: [REDACTED]

Bijlagen: [REDACTED]
[REDACTED]

Heren,

Bijgevoegd zend ik jullie de definitieve Allonge II inzake [REDACTED]. In deze e-mail zijn drie bijlagen opgenomen:

- versie V6 schoon;
- versie V6 met wijzigingen bijgehouden;
- versie V5 van jullie kant met daarin gehighlight de verwijderde wijzigingsvoorstellen van jullie kant.

Een aantal van de door [REDACTED] voorgestelde wijzigingen is niet akkoord:

- over eventuele herschikking van het sociale programma in relatie tot andere fasen, wordt op dit moment niet gesproken. Eerst nadat de eigendom van (een) andere fase(n) is verkregen, kan worden gesproken over de (on)mogelijkheden van een dergelijke herschikking;
- wat betreft het ontwikkelkader, wijst de gemeente op de eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid: de gemeente kan uitsluitend een goed afgewogen en uitvoerbaar ontwikkelkader vaststellen. Overigens is over de geschetste volgordeelijkheid niets concreet vastgelegd.

Wat betreft de ondertekening van de anterieure overeenkomst, de wens van [REDACTED] om zelf/eenzijdig spoedig te tekenen, wordt gerespecteerd. Echter, daarmee verkrijgt de overeenkomst nog geen status. De overeenkomst is pas definitief na ondertekening door de gemeente en kan waar nodig, ook na eenzijdige ondertekening tijdens [REDACTED] nog moeten worden aangepast.

Met de tekst die nu voorligt, stemt de gemeente in. Verdere onderhandeling over of aanpassingen in de nu voorliggende tekst, worden door de gemeente niet aanvaard.

We zien graag de door jullie ondertekende versie tegemoet.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
E: [REDACTED]@alkmaar.nl
[REDACTED]

BIJLAGE 7

Onderwerp: Re: Allonge

Datum: vrijdag 30 december 2022 om 14:54:20 Midden-Europese standaardtijd

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]@alkmaar.nl, [REDACTED]@alkmaar.nl

Bijlagen: image002.png

Beste [REDACTED]

Dank voor de aangepaste allonge.

In de toegestuurde versie staan twee zaken die naar onze mening niet in overeenstemming zijn met de eerder tussen [REDACTED] en de gemeente gemaakte afspraken en die voor ons ook niet passend te maken zijn. Deze punten betreffen geen onderhandelpunten maar dienen echt aangepast/uitgewerkt te worden, voordat wij de allonge kunnen ondertekenen. Ik licht dit toe.

1. Ontwikkelkader

In de afsprakenbrief d.d. 9 maart 2021 hebben we met elkaar afgesproken dat [REDACTED] en de gemeente zullen samenwerken om de Zeglisstrook te transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied. Daartoe zijn in de afsprakenbrief bepaalde procesafspraken gemaakt.

Een van die procesafspraken is dat [REDACTED] een stedenbouwkundig plan zou opstellen. Dit stedenbouwkundig plan zou door de gemeente worden getoetst aan de Omgevingsvisie Alkmaar 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het ontwikkelbeeld [REDACTED] (Stoere Havenstad) en de nota Koers 2020 [REDACTED] en zou vervolgens worden voorgelegd aan het [REDACTED]. Nadat het [REDACTED] een richtinggevende uitspraak heeft gedaan over het stedenbouwkundig plan, zou dit worden uitgewerkt in een bestemmingsplan en anterieure overeenkomst(en).

Door middel van de allonge d.d. 21 december 2021 is de looptijd van de afsprakenbrief verlengd en zijn enkele aanvullende afspraken gemaakt en bestaande afspraken geüpdatet naar de (destijds) huidige stand van zaken. Met betrekking tot het inmiddels door [REDACTED] opgestelde stedenbouwkundig plan en de toetsing daarvan, is vastgelegd dat het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de allonge) qua opzet en programma aansluit bij Koers 2020, Koers 2021, Omgevingsbeeld Kanaalzone en het ontwikkelbeeld [REDACTED] (Stoere Havenstad).

Gelet hierop is in de betreffende allonge tevens het streven geuit om het stedenbouwkundig plan in combinatie met het bestemmingsplan van Zeglis 1 zo spoedig mogelijk door de gemeenteraad te laten vaststellen. Wat betreft het stedenbouwkundig plan hebben [REDACTED] en de gemeente in deze allonge afgesproken ernaar te streven om dit in 2022 door de [REDACTED] te laten vaststellen.

In afwijking van de tussen [REDACTED] en de gemeente gemaakte procesafspraken in de afsprakenbrief en allonge, is door de gemeente op een gegeven moment voorgesteld om een ontwikkelkader op te stellen voor geheel [REDACTED]. Dit ontwikkelkader zou (parallel aan de besluitvorming omtrent de brug) naar verwachting in september 2022 kunnen worden voorgelegd aan de [REDACTED]. Na vaststelling door de raad van het ontwikkelkader, zou het bestemmingsplan fase 1 in ontwerp kunnen worden aangeboden aan de [REDACTED]. In een e-mail van [REDACTED] van 7 april 2022 wordt feitelijk bevestigd dat het stedenbouwkundig plan voor wat betreft de ontwikkelingen van [REDACTED] leidend zal zijn en als zodanig zal worden opgenomen in het ontwikkelkader. In de betreffende e-mail staat: "Jullie ontwikkelingen worden daar op niveau (hoger abstractieniveau dan stedenbouwkundig plan) van

ontwikkeldkader opgenomen.”

Ervan uitgaande dat het stedenbouwkundig plan van [REDACTED] inderdaad zou worden opgenomen in het ontwikkeldkader en dit niet tot vertraging van de planontwikkeling zou leiden, was [REDACTED] bereid om mee te werken aan de totstandkoming van het ontwikkeldkader. [REDACTED] heeft dit ook aan de gemeente gecommuniceerd en overeenkomstig geacteerd; in mei 2022 is fase 1 ‘bevroren’ om verder in procedure te brengen parallel aan het bijpassende ontwikkeldkader. Dat zou dan mooi samen kunnen lopen.

Inmiddels is duidelijk dat de totstandkoming van het ontwikkeldkader vertraging heeft opgelopen en zodoende is besloten om het bestemmingsplan van fase 1 vooruitlopend op het ontwikkeldkader in procedure te brengen. In dit bestemmingsplan is het plan dat in mei 2022 is bevroren verder planologisch en juridisch uitgewerkt. Middels het voorgelegde concept van allonge 2 bij de afsprakenbrief d.d. 23 december jl. wordt echter teruggekomen op de afspraak dat het stedenbouwkundig plan wordt opgenomen in het ontwikkeldkader. Door de toevoegingen zijdens de gemeente dat *“waar mogelijk”* rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig plan, dat *“waar ruimtelijk inpasbaar”* het ontwerp van [REDACTED] kan prevaleren boven het ontwikkeldkader en *“de [REDACTED] kan in het ontwikkeldkader afwijken van de eerder voorgestelde stedenbouwkundige opzet”*, wordt de overeengekomen status van het stedenbouwkundig plan als (reeds getoetst) uitgangspunt voor de verdere planvorming weggenomen.

We begrijpen de intentie van de gemeente en het lastige parket waarin zij zich bevindt in relatie tot de toetsing van het plan en de uitwerking van het ontwikkeldkader. Wij zijn ook graag bereid om mee te denken hoe hiermee omgegaan kan worden. Echter, een plan onderwerpen aan een kader dat (bij ons) niet bekend is en voorts (nog) niet is vastgesteld door [REDACTED] of [REDACTED], doet in onze optiek geen recht aan onze samenwerking en eerder gemaakte afspraken en geeft tevens een ongewenst grote mate van onzekerheid voor de verdere planuitwerking en ontwikkeling.

Graag houden we voor fase 1 dan ook vast aan het stedenbouwkundige plan en de eerder afgesproken uitgangspunten. Indien er op een later moment uit bijvoorbeeld het ontwikkeldkader zaken naar voren komen die de gemeente aangepast wenst te zien in het plan, dan zijn wij uiteraard graag bereid om daarover met de gemeente in overleg te treden.

2. Sociaal programma

In de allonge d.d. 21 december 2021 is met betrekking tot het aandeel sociaal overeengekomen dat 1/3^e van het plan dient te voorzien in sociale woningbouw, waarbij er door [REDACTED] naar gestreefd wordt om de helft daarvan in te vullen met sociale huurwoningen. Gelet op het dit jaar geïnstalleerde nieuwe [REDACTED] en de ambitie van dit [REDACTED] om 30% sociale huur te realiseren, heeft de gemeente [REDACTED] verzocht om wat betreft de planvorming op [REDACTED] aan te sluiten bij deze ambitie van de gemeente door 25% sociale huur en 5% sociale koop te realiseren binnen [REDACTED]. [REDACTED] heeft deze uitdaging aangenomen en ziet hiertoe in samenspraak met [REDACTED] mogelijkheden, mits geschoven kan worden met het sociaal programma tussen de plangebieden die [REDACTED] tot ontwikkeling brengt.

Dit is in lijn met bestendig beleid van de gemeente (tussen [REDACTED] is ook geschoven met sociaal programma waarbij over het geheel wordt voldaan aan het minimaal aantal sociale huurwoningen) en de wens van [REDACTED] om geen versplinterd huurbezit in gebouwen te verkrijgen, maar zoveel als mogelijk geconcentreerd bezit.

In het concept d.d. 23 december 2022 van allonge 2 bij de afsprakenbrief is deze verschuivingsmogelijkheid doorgehaald door de gemeente. Deze mogelijkheid voor de verschuiving

binnen 'onze' plangebieden is echter een fundamenteel onderdeel van de gemaakte afspraak om het aandeel sociale huur te verhogen en is ook van belang voor een goede haalbare uitwerking hiervan. Wij begrijpen dat de uitwerking hiervan zorgvuldig moet plaatsvinden. We stellen dan ook voor om deze verschuivingsmogelijkheid op te nemen in allonge 2 met de toevoeging dat dit enkel binnen 'onze' plangebieden in [REDACTED] mag plaatsvinden en uitsluitend na goedkeuring van de gemeente op de uitwerking hiervan.

Tot slot nog het volgende. In de allonge d.d. 21 december 2021 bij de afsprakenbrief staat: *"In aanvulling op hetgeen is omschreven in de Afsprakenbrief (...) geldt dat [REDACTED] het haalbaarheidsonderzoek van [REDACTED] inzake de herontwikkeling van het plangebied hebben afgerond."* De afgelopen periode heeft de gemeente desondanks aanvullende informatie bij [REDACTED] opgevraagd ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek. Wij hebben deze informatie aangeleverd, maar gaan er vanuit dat niet ter discussie staat dat het haalbaarheidsonderzoek is afgerond.

Wij stellen voor het tweewekelijks overleg van 11 januari 2023 te gebruiken om deze punten en de overige 'punten en komma's' te bespreken en allonge 2 bij de afsprakenbrief in goed overleg af te ronden. Wij komen daarvoor graag fysiek bij jullie langs.

Graag verneem ik of dit schikt.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Datum: vrijdag, 23 december 2022 om 15:30

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Onderwerp: FW: Allonge

Heren,

Bijgevoegd zend ik jullie de definitieve Allonge II inzake Zeglis deelfase 1. In deze e-mail zijn drie bijlagen opgenomen:

- versie V6 schoon;
- versie V6 met wijzigingen bijgehouden;
- versie V5 van jullie kant met daarin gehighlight de verwijderde wijzigingsvoorstellen van jullie kant.

Een aantal van de door [REDACTED] voorgestelde wijzigingen is niet akkoord:

- over eventuele herschikking van het sociale programma in relatie tot andere fasen, wordt op dit moment niet gesproken. Eerst nadat de eigendom van (een) andere fase(n) is verkregen, kan worden gesproken over de (on)mogelijkheden van een dergelijke herschikking;
- wat betreft het ontwikkelkader, wijst de gemeente op de eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid: de gemeente kan uitsluitend een goed afgewogen en uitvoerbaar ontwikkelkader vaststellen. Overigens is over de geschetste volgorde niets concreet vastgelegd.

Wat betreft de ondertekening van de anterieure overeenkomst, de wens van [REDACTED] om zelf/eenzijdig spoedig te tekenen, wordt gerespecteerd. Echter, daarmee verkrijgt de overeenkomst nog geen status. De overeenkomst is pas definitief na ondertekening door de gemeente en kan waar nodig, ook na eenzijdige ondertekening zijdens [REDACTED] nog moeten worden aangepast.

Met de tekst die nu voorligt, stemt de gemeente in. Verdere onderhandeling over of aanpassingen in de nu voorliggende tekst, worden door de gemeente niet aanvaard.

We zien graag de door jullie ondertekende versie tegemoet.

[REDACTED]

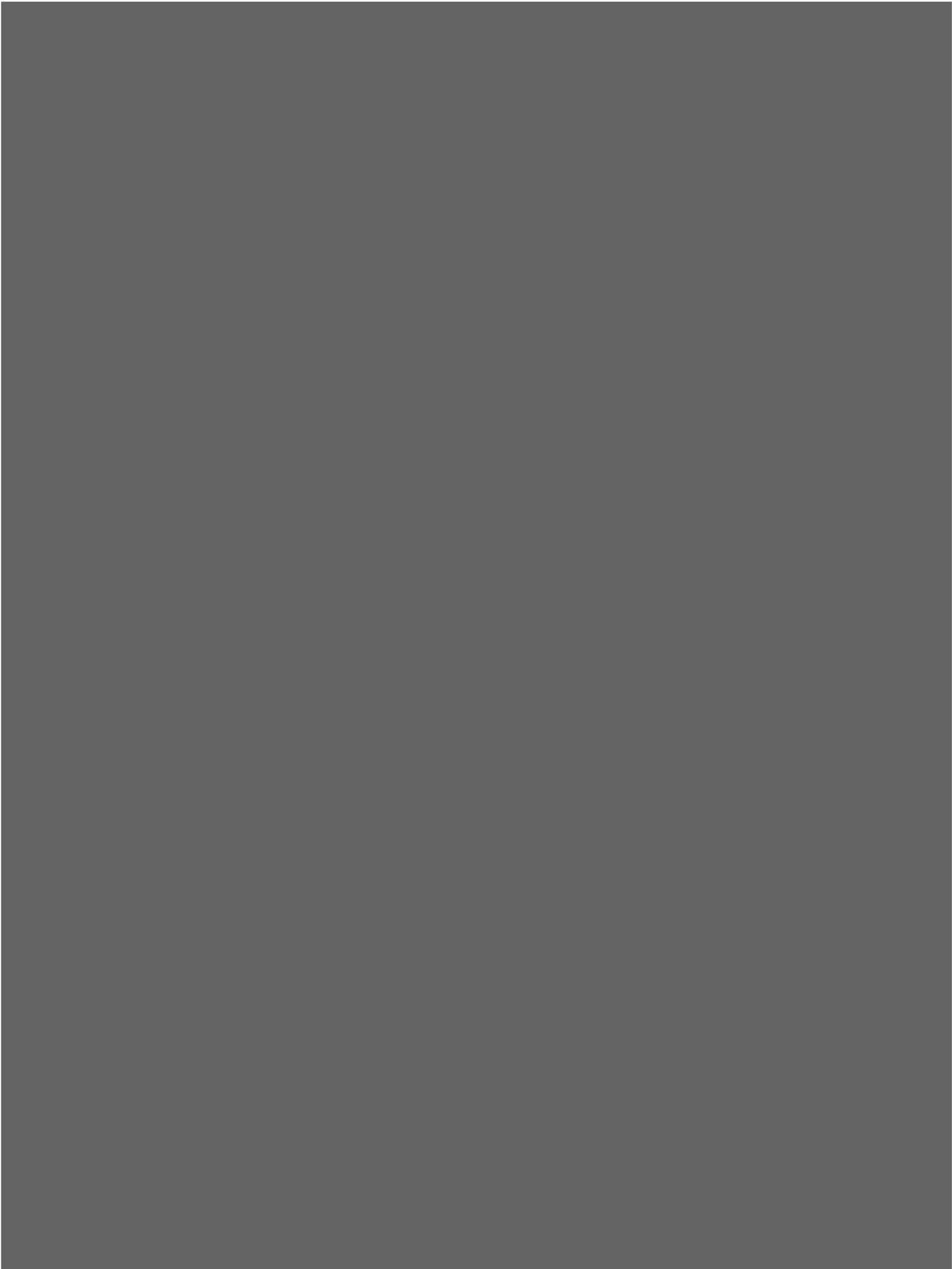
[REDACTED]

[REDACTED]

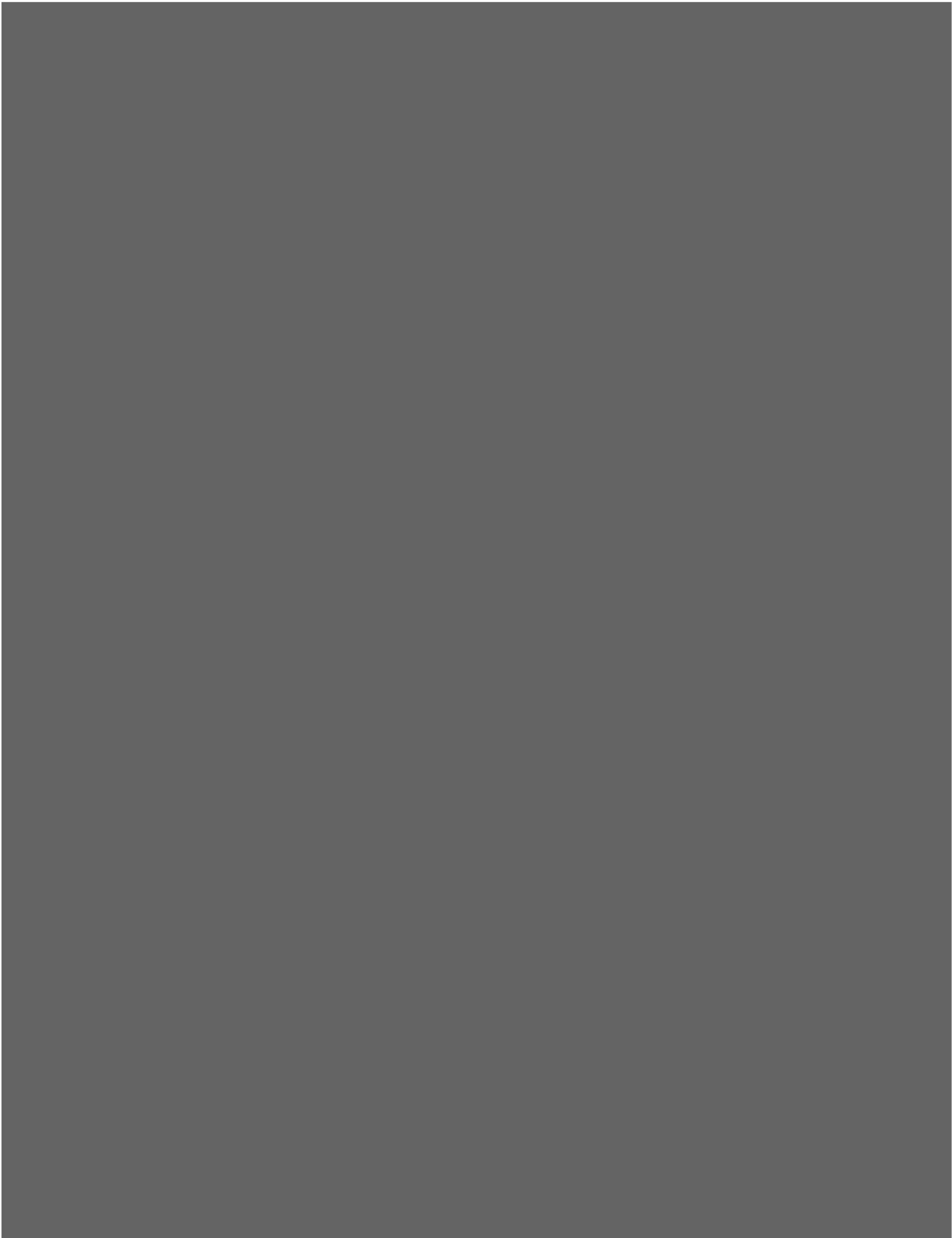
E: [REDACTED]@alkmaar.nl

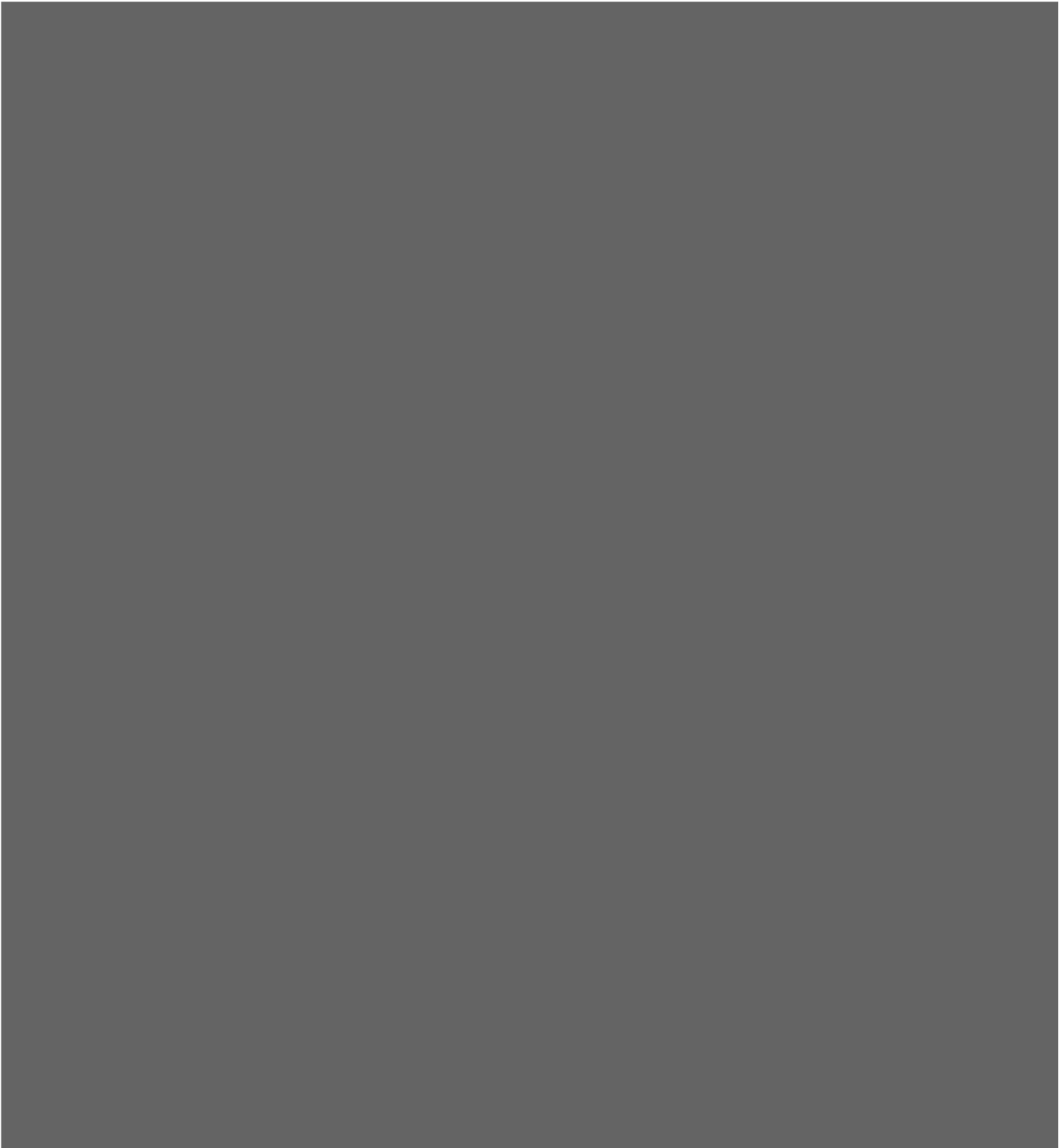
[REDACTED]

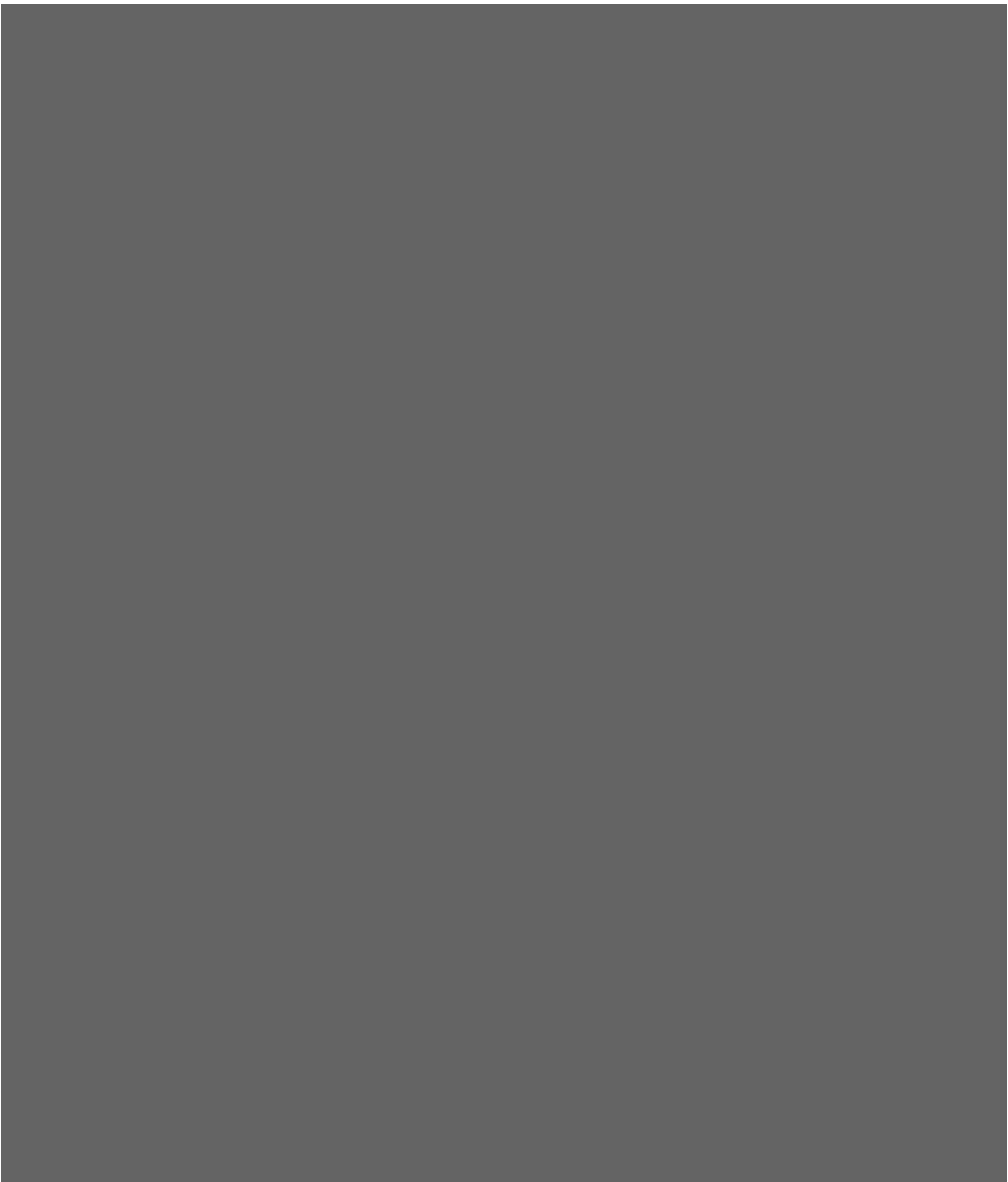
BIJLAGE 8

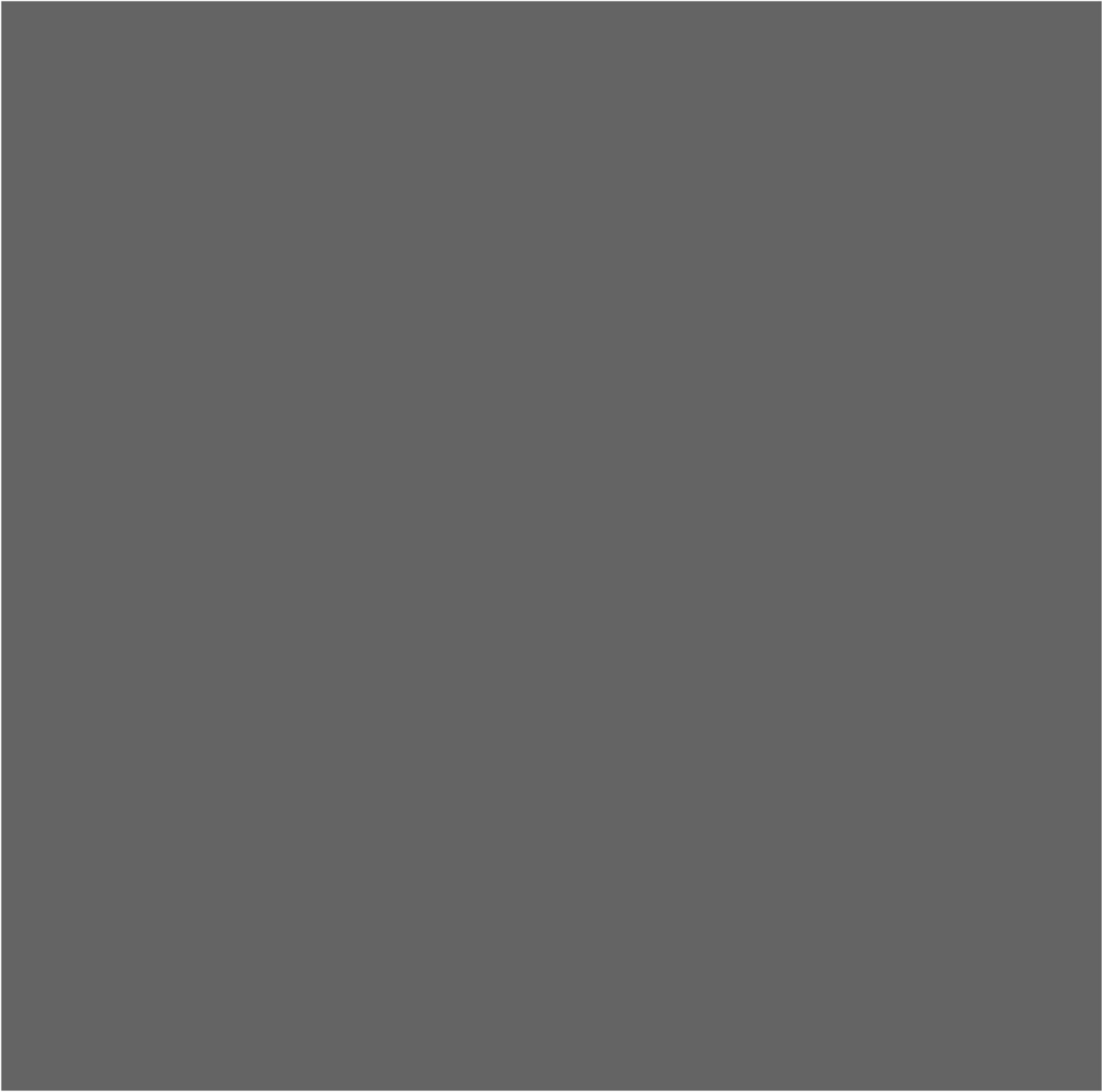














BIJLAGE 9

[REDACTED]

vertrouwelijk

UITSLUITEND PER E-MAIL

T.a.v. [REDACTED]

E: [REDACTED]@alkmaar.nl

Schiphol-Rijk, 13 oktober 2023

Betreft: [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Tijdens ons overleg van 11 oktober 2023 is door de gemeente bevestigd dat het bestemmingsplan [REDACTED] fase 1 in november 2023 ter inzage gelegd wordt en hebben we de stappen daartoe afgestemd.

Dat is een goede stap voorwaarts. Er zijn echter nog discussies die geslecht moeten worden voordat we het plan daadwerkelijk tot realisatie kunnen brengen. Zoals besproken tijdens ons overleg van 11 oktober jl., ontvang je hierbij een totaaloverzicht van de lopende discussies omtrent de herontwikkeling [REDACTED] de punten die we in het overleg van 11 oktober jl. hebben afgehandeld staan ook vermeld.

Op 25 oktober a.s. hebben we een vervolgspraak. Doel van dit overleg is om de punten uit deze brief af te handelen. De punten die overblijven bespreken we dan tijdens het overleg van 15 november a.s. met de wethouders met als doel finale overeenstemming te bereiken.

Vooropgesteld dient te worden dat wij ons nog steeds inspannen om het project van de grond te krijgen, maar dit is alleen mogelijk als alle betrokken partijen concessies doen in geld en tijd. De haalbaarheid van het project staat enorm onder druk als gevolg van een toename van tijdsgebonden kosten, extra risico's, toegenomen complexiteit, de verbondenheid van het project met zaken buiten onze invloedssfeer, de additionele (financiële) eisen van de gemeente en de in de huidige markt onder druk staande verkoopopbrengst.

De kritieke punten staan hieronder samengevat met voorstellen hoe deze punten opgelost kunnen worden, zodat dit mooie project tot realisatie kan worden gebracht.

1. Afgehandelde punten

Bestemmingsplan [REDACTED] fase 1

Tijdens het overleg van 11 oktober jl. is door de gemeente bevestigd dat het bestemmingsplan fase 1 (215 woningen) akkoord is en ter inzage gelegd mag worden. Tevens is bevestigd dat het bestemmingsplan voor de realisatie van de [REDACTED] volledig los staat van het bestemmingsplan [REDACTED]

Uiterlijk 27 oktober 2023 dient [REDACTED] het ontwerp bestemmingsplan in, waarna het bestemmingsplan in november 2023 ter inzage gaat.

Toepassing van de coördinatieregeling is helaas ingehaald door de tijd. De gemeente geeft aan dat dit niet meer haalbaar is dit jaar. De gemeente maakt een nieuwe planning tot onherroepelijke omgevingsvergunning, uitgaande van mei 2024 vastgesteld bestemmingsplan [REDACTED].

Deze discussiepunten zijn daarmee afgehandeld.

2. Openstaande punten

2.1 Brugverbinding

Het omzetten van de fietsbrug naar een brugverbinding met de auto te gast met tot wel 6.000 auto's per etmaal, heeft een negatieve impact op de verkoopwaarde van de woningen die langs de Bestevaerstraat geprojecteerd zijn.

De verwachting is dat we door de positionering van de brugverbinding €1.700.000,- verkoopopbrengst moeten afwaarderen. Wij verwijzen naar **Bijlage 1** voor een toelichting op deze afwaardering door de makelaar. In paragraaf 5 van deze brief doen wij een concreet voorstel ter compensatie van deze afwaardering.

2.2 Relocatie bedrijven en dezoneren

De relocatie van [REDACTED] en [REDACTED] is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling [REDACTED] mogelijk te maken. Er moet grip op relocatie van deze bedrijven zijn, zowel in zekerheid als tijd, om de beoogde ontwikkeling van [REDACTED] in de huidige vorm door te zetten.

Het risico dat een onteigeningstraject opgestart moet worden en [REDACTED] en [REDACTED] daarmee nog 10 jaar operationeel zijn op [REDACTED] is niet verenigbaar met het commerciële traject; geen particulier of belegger wil een woning naast deze bedrijven kopen.

Gelet daarop is het essentieel dat uiterlijk eind 2023 overeenstemming bereikt wordt met beide partijen. Verkoop van de woningen van [REDACTED] loopt parallel aan het bestemmingsplantraject. Het commerciële traject zal begin 2024 opgepakt worden en in maart 2024 gaan we in de verkoop, zodat we direct bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning over kunnen gaan tot levering aan kopers en kunnen starten met de bouw.

[REDACTED] concentreert zich nu op het centreren van haar activiteiten aan de [REDACTED]. Om deze relocatie mogelijk te maken is medewerking van de provincie nodig om de Bijzonder Provinciaal Landschap-bescherming eraf te halen. Daarna dient er een bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen om de verhuizing mogelijk te maken.

Om dit vast te leggen wil de gemeente een afsprakenbrief met [REDACTED] sluiten, nadat de provincie akkoord is gegaan met het doorhalen van de BPL-bescherming. De doorlooptijd hiervan is onbekend. Totdat het bestemmingsplan voor [REDACTED] vastgesteld is en [REDACTED] zich volledig kan vestigen op die locatie, kan het bestemmingsplan [REDACTED] fase 1 niet vastgesteld worden. [REDACTED], het risico bestaat dan dat het bestemmingsplan voor [REDACTED] niet vastgesteld wordt en [REDACTED] op haar locatie in [REDACTED] blijft, tenzij dit afdoende is ondervangen in de afsprakenbrief.

Aangezien een bestemmingsplanprocedure voor [REDACTED] 1,5 jaar duurt, uitgaande van start begin 2024 en onherroepelijk worden medio 2025, kunnen we pas medio 2025 tot een vastgesteld BP komen en pas dan in de verkoop met de woningen. Deze uitloop en risico's zijn niet verenigbaar met de nieuwbouw ontwikkeling [REDACTED].

Dit bestemmingsplanrisico moet opgelost/losgeknipt worden.

Daarnaast is het van belang de zonering van bedrijven op [REDACTED] te verlagen naar categorie 2. Tot dusver wil de wethouder alleen dezoneren naar categorie 3.1. Dit betekent dat je alsnog de VNG Richtafstand over onze woonbestemming houdt. Dit is niet verenigbaar met de ontwikkeling en zullen de kopers (particulier en beleggers) niet accepteren.

2.3 Contractuele en financiële discussies

Anterieuere overeenkomst

Wij hebben op 29 september jl. een concept anterieuere overeenkomst ontvangen. Onze reactie op

[REDACTED]

dit stuk is als **Bijlage 2** aan deze brief gehecht. Wij zouden graag een uitspraak van de gemeente krijgen over de wijze waarop omgegaan wordt met het kostenverhaal en de gevraagde zekerheden, aangezien de uitgangspunten van de gemeente thans niet verenigbaar zijn met een haalbare ontwikkeling.

Financiële discussies

Wij worden geconfronteerd met stijgende kosten voor de bedrijfsrelocaties. Ter illustratie:

[REDACTED] (€[REDACTED]) wil verhuizen naar [REDACTED]; de grondprijs in [REDACTED] wordt ieder jaar geïndexeerd. Door de uitloop in tijd is de grondprijs inmiddels €50.- per m2 hoger. De hogere grondkosten in [REDACTED] worden door de grondeigenaren doorbelast aan de ontwikkeling in [REDACTED]. Dit zal ook bij [REDACTED] het geval zijn, waarbij met het huidige programma het risico van onderdekking op de business case aanwezig is.

2.4 Koppeling [REDACTED]

Wij hebben de locatie van [REDACTED] op [REDACTED] in oktober 2021 verworven. De gemeente geeft sindsdien aan een ontwikkelkader voor [REDACTED] uit te werken. Dit ontwikkelkader is nog niet klaar, waardoor wij feitelijk al twee jaar stil staan met de planvorming en ontwikkeling van dit project. Dat heeft ook een impact op fase 1, aangezien het sociale woonprogramma van fase 1 in fase 6 is voorzien ten behoeve van [REDACTED].

De wethouder heeft aangegeven akkoord te zijn met koppeling programma naar [REDACTED] en wil graag een getekende overeenkomst tussen [REDACTED] en [REDACTED] zien.

3. Haalbaarheid

Gegeven de bovenstaande knelpunten hebben wij hierna onder elkaar gezet wat er nodig is om de haalbaarheid van [REDACTED] te borgen.

1. Brugverbinding
 - a. De gemeente zet het door haar gekozen traject van de fiets-autobrug door zoals geschetst met bestuurlijke besluitvorming uiterlijk in november 2023.
 - b. De gemeente spant zich in om de impact van de brugpositie en dimensionering zo beperkt mogelijk te houden voor [REDACTED] fase 1.
2. Bestemmingsplan
 - a. Het BP wordt uiterlijk in november 2023 ter inzage gelegd.
 - b. Het BP wordt uiterlijk medio 2024 vastgesteld.
 - c. Partijen hebben de ambitie om z.s.m. in bezit te komen van onherroepelijke omgevingsvergunning, bij voorkeur uiterlijk Q3 2024.
3. Relocatie bedrijven
 - a. Uiterlijk eind 2023 overeenstemming en getekende overeenkomsten met [REDACTED] en [REDACTED].
 - b. De gemeente betreft [REDACTED] bij de onderhandelingen met [REDACTED] én [REDACTED] als preferent ontwikkelaar van het gebied.

Toelichting: Door gezamenlijk met de gemeente met deze partijen op te trekken en deze posities aan de ontwikkeling toe te voegen, kan [REDACTED] de ontwikkeling haalbaar houden. De investering in de gebiedsontwikkeling wordt verdeeld over de grondposities en mede door input van [REDACTED] worden er afspraken gemaakt met de grondeigenaren die de voortgang van de ontwikkeling bevorderen.
 - c. De gemeente zal de bestemmingsplanprocedure voor [REDACTED] van [REDACTED] loskoppelen van de relocatie van [REDACTED] van [REDACTED] naar de [REDACTED].
 - d. [REDACTED] dezoneert niet naar categorie 3.1 maar naar 2.0 danwel neemt het risico voor planschade op zich welke ontstaat door woningbouw dicht bij 3.1 bedrijven te positioneren dan regulier wenselijk.
4. Contactuele en financiële discussies
 - a. De gemeente hanteert een reële exploitatiebijdrage.

-
- b. De gemeente compenseert [REDACTED] voor de lagere verkoopopbrengsten als gevolg van de brugverbinding. Deze compensatie wordt verrekend met het kostenverhaal.
 - c. De gemeente doet een harde toezegging ter zake de mogelijkheid om gebouw D, bestaande uit 35 woningen, te realiseren bij de verdere ontwikkeling van [REDACTED]
[REDACTED]
Het tekort op de parkeerbalans wordt als verplichting opgelegd bij fase 2 [REDACTED]
[REDACTED], dit kan als een verplichting meegenomen worden in het ontwikkelkader.
 - d. De gemeente hanteert een grondprijs met prijspeil 2021 voor de relocatie van o.a. [REDACTED] [REDACTED] naar de [REDACTED]
 - e. De gemeente laat de eis van een 100% bankgarantie voor het kostenverhaal en planschade vallen. In plaats daarvan wordt een bankgarantie ter hoogte van maximaal 10% gehanteerd.
5. Koppeling Fase 6 [REDACTED] [REDACTED]
- a. De gemeente geeft [REDACTED] de ruimte om een stedenbouwkundig plan naar haar inzicht aan te leveren voor fase 6, uitgaande van de visiedocumenten van de gemeente en geeft [REDACTED] de ruimte en treedt faciliterend op om inzake fase 6 snelheid te maken om aansluiting van deze ontwikkeling op fase 1 te borgen.
 - b. De gemeente spreekt de ambitie uit om het plan fase 6 uiterlijk medio 2024 in procedure te brengen, zodat de realisatie gelijk met fase 1 kan aanvangen.
 - c. De afspraken voor fase 6 (uitgangspunten) worden in de anterieure overeenkomst van fase 1 geborgd.
 - d. Indien de gemeente een ontwikkelkader voor fase 6 opstelt, dan worden de plannen van [REDACTED] daarin geladen.

Wij zien uit naar je reactie.

Vriendelijke groet,

Bijlage 1 waarde indicatie gebouw A
Bijlage 2 Opmerkingen concept AO [REDACTED] fase 1 11102023

BIJLAGE 10

**VERTROUWELIJK**

Aan:



Uw kenmerk

Ons kenmerk

Toestelnummer

Uw brief d.d.

Behandeld door

06
Bijlagen

Onderwerp

Reactie brief d.d. 13.10.2023

Datum

25.10.2022

Geachte beste ,

Allereerst danken wij u voor uw inspanningen om de planontwikkeling op tijdig gereed te maken. Echter, er blijven een aantal kritieke punten openstaan, waarover u schrijft in uw brief d.d. 13 oktober 2023. Hieronder reageren wij daar puntsgewijs op.

Inleiding:

Kritieke punten worden door ter discussie gesteld, haalbaarheid plan alleen mogelijk als door alle betrokken partijen concessies worden gedaan in geld en tijd.

Inhoudelijk reageren wij op de kritieke punten. Sommige punten zijn volgens ons niet kritiek noch een lopende discussie. Daarnaast zijn wij van mening dat wij hierover altijd duidelijk gecommuniceerd hebben met elkaar, die communicatie ligt onder andere vast in koersdocumenten, afsprakenbrieven en verslagen.

Punt 1:

Toezegging ter inzage ontwerpbestemmingsplan in november 2023

Wij hebben een inspanningsverplichting geleverd om ervoor te zorgen dat het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college in november 2023, mits deze inhoudelijk akkoord is bevonden (volgens gemaakte afspraken). Het blijft een collegebevoegdheid om de procedure ontwerpbestemmingsplan op te starten.

Bevestiging 215 woningen in fase I

Het klopt dat wij 215 woningen toestaan, echter hebben we ook afgesproken dat 1.500 m2 wordt gerealiseerd t.b.v. werken/voorzieningen in fase I. U geeft aan dat u slecht 300 m2 opneemt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit voldoet niet aan de afspraak die wij samen gemaakt hebben.

Punt 2.1:

Afwaardering verkoopopbrengst bij autobrugverbinding, compensatie van deze afwaardering ad €1,7 miljoen.

Op dit moment heeft er nog geen besluitvorming plaatsgevonden over jullie planontwikkeling. In dit stadium is nog niet te veronderstellen dat er aanleiding is tot compensatie, in welke zin dan ook. Vanaf het allereerste moment is bij u bekend dat hier een oeververbinding komt. Welke variant dit wordt, is een politieke keuze. Dit ligt ook vast in de koersdocumenten 2020 en 2021, in de afsprakenbrieven en is kortgesloten met de wethouder(s).

Daarnaast is afgesproken dat door u documenten worden aangeleverd, die aantonen dat met bepaalde maatregelen voldaan wordt aan de gestelde regels uit de Wet geluidhinder als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

Punt 2.2:

Essentieel uiterlijk eind 2023 overeenstemming met partijen verplaatsen en

Wij zijn van mening dat het essentieel is dat – op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – een intentie-overeenstemming of soortgelijke overeenstemming is met beide partijen, met de intentie tot verhuizen/verplaatsen. Ook hier ligt een bestuurlijke keuze ten

grondslag en medewerking van beide partijen [REDACTED] en [REDACTED]. Wij wijzen u erop dat wij ons op geen enkele wijze verplicht hebben jegens u om beide of een van de betreffende locaties te verwerven c.q. te verplaatsen.

Bestemmingsplanprocedures [REDACTED] en [REDACTED] loskoppelen van elkaar i.v.m. verkoop woningen

Te allen tijden is aangegeven dat deze bedrijven –na ondertekening van een intentieovereenkomst– binnen maximaal 10 jaar van de huidige locatie verhuisd te zijn. Dit heeft inderdaad gevolgen voor de eventuele verkoop van woningen van [REDACTED] en is/was een bekend risico bij u.

Dezonering van milieucategorie naar milieucategorie 2 i.p.v. 3.1.

Het dezoneren van het terrein naar milieucategorie 3.1 is geen discussiepunt meer. Dit hebben we duidelijk besproken en afgesproken met elkaar.

Punt 2.3

Anterieure overeenkomst – financiële discussies

Deze punten worden in een apart overleg met u besproken.

Punt 2.4

Koppeling fase 6 [REDACTED]

In de anterieure overeenkomst wordt de koppeling gemaakt naar [REDACTED], vanwege het afwentelen van het gevraagde percentage sociale woningbouw op [REDACTED]. Dit is de enige koppeling die gemaakt wordt tussen beide locaties. En dit is uiteraard alleen mogelijk als u ook onherroepelijk eigenaar bent van de locatie [REDACTED]. Wij ontvangen graag bevestiging van u hierover evenals de overeenkomst van [REDACTED].

Punt 3

3.1 a: het college bepaalt wanneer zij hier een besluit over neemt.

3.1 b: dit is een bestuurlijke keuze, waar gekeken wordt naar het maatschappelijk belang.

Afgesproken is met elkaar om voldoende ruimte te reserveren voor het talud, d.m.v. een groenstrook in de planontwikkeling [REDACTED].

3.2 a: het betreft een collegebevoegdheid, het college bepaalt of het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

3.2 b: dit is afhankelijk van het moment van ter inzage legging en eventuele zienswijzen dan wel beroepschriften.

3.2 c: wij hebben hetzelfde streven.

3.3 a: zie reactie onder punt 2.2.

3.3 b: nee, dit doen we niet zoals eerder besproken, zie arrest [REDACTED].

3.3 c: zie reactie onder punt 2.2.

3.3 d: zie reactie onder punt 2.2. Eventuele ontstane planschade komen voor rekening van [REDACTED].

4. a: Zie reactie onder punt 2.3.

4. b: zie reactie onder punt 2.1.

4.c: iedere ontwikkeling moet voldoen aan de gestelde parkeernorm op eigen terrein. Bij het verder ontwikkelen van de fase moet de parkeernorm van de bestaande omgeving behouden blijven.

4.d: zie reactie onder punt 2.3.

4.e: zie reactie onder punt 2.3.

5.a: zie reactie 2.4. Op dit moment is de politieke wens om eerst het ontwikkelkader uit te werken en vast te laten stellen. Er wordt geen toezegging gedaan over [REDACTED] en hoe het tijdspad zich verhoudt tot het ontwikkelkader.

5.b: zie reactie onder punt 5.a

5.c.: zie reactie onder punt 2.3

5.d: zie reactie onder punt 5.a.

Hoogachtend,

Programmadirecteur [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BIJLAGE 11

[REDACTED]

vertrouwelijk

UITSLUITEND PER E-MAIL

T.a.v. [REDACTED]

E: [REDACTED]@alkmaar.nl

Schiphol-Rijk, 2 november 2023

Betreft: [REDACTED] – Reactie brief [REDACTED] d.d. 25 oktober jl.

Beste [REDACTED]

In onze brief van 13 oktober jl. hebben wij je ervan op de hoogte gesteld dat de haalbaarheid van Fase 1 van [REDACTED] onder druk staat als gevolg van een toename van tijdsgebonden kosten, extra risico's, toegenomen complexiteit, de verbondenheid van het project met zaken buiten onze invloedssfeer, additionele (financiële) eisen van de gemeente en de in de huidige markt onder druk staande verkoopopbrengst.

In onze brief hebben wij de kritieke punten omschreven en enkele concrete voorstellen gedaan om de haalbaarheid van het project te borgen, het project op een verantwoorde wijze verder te brengen en het bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen.

Bij brief van 25 oktober jl. heeft de gemeente inhoudelijk op onze brief gereageerd. Het is goed om in die brief te lezen dat de gemeente de kritieke punten onderkent. Uit de reactie blijkt echter ook dat het beeld van de gemeente niet altijd in lijn is met de feitelijke gang van zaken. Daarnaast worden argumenten aangehaald die niet altijd correct zijn. Vooruitlopend op onze afspraak met wethouders [REDACTED] en [REDACTED] op 15 november a.s. reageren wij hierna puntsgewijs en in detail op uw brief. Wellicht dat wij aan de hand van deze reactie het aantal discussies kunnen reduceren in aanloop naar het gesprek met de wethouders.

Inleiding:

U schrijft onder het kopje 'Inleiding': *"Inhoudelijk reageren wij op de kritieke punten. Sommige punten zijn volgens ons niet kritiek noch een lopende discussie. Daarnaast zijn wij van mening dat wij hierover altijd duidelijk gecommuniceerd hebben met elkaar, die communicatie ligt onder andere vast in koersdocumenten, afsprakenbrieven en verslagen."*

Reactie [REDACTED]

Wellicht goed om een beeld te schetsen van de historie van dit dossier. Er worden sinds 2017 gesprekken gevoerd met de [REDACTED] over de herontwikkeling van [REDACTED] [REDACTED] heeft deze gesprekken in 2019 namens de toenmalige eigenaren overgenomen en op 9 maart 2021 een afsprakenbrief met de gemeente gesloten inzake de herontwikkeling van de [REDACTED] op [REDACTED]

Ingevolge deze afsprakenbrief ziet de samenwerking tussen [REDACTED] en de gemeente in hoofdlijnen toe op het volgende: [REDACTED] neemt de positie van gebiedsontwikkelaar op zich en neemt een leidende rol in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de participatie voor de gehele ontwikkeling van [REDACTED]. De gemeente faciliteert de werkzaamheden van [REDACTED] middels ambtelijke toetsing en neemt de bedrijfsrelocaties van [REDACTED] en [REDACTED] op zich.

[REDACTED]

Conform de initiële planning (bijlage 3 bij de afsprakenbrief) zou er eind 2022 gestart worden met bouwen. Deze planning is niet gehaald, mede door de verschillende wisselingen in het [REDACTED]

- De afsprakenbrief is getekend op 9 maart 2021. Deze afspraken zijn zijdens de gemeente gemaakt met de toenmalige wethouders [REDACTED] (onder andere RO) en [REDACTED]. Deze wethouders waren samen verantwoordelijk voor het dossier [REDACTED] en op 7 juni 2018 geïnstalleerd als wethouders. Deze wethouders hebben omstreeks 5 september 2021 na een motie van wantrouwen hun ontslag ingediend.
- Vanaf september 2021 kwamen de taken van beide wethouders bij wethouder [REDACTED] terecht die daarnaast ook zijn eigen portefeuille te managen had (wonen, economie, sporten financiën).
- Op 16 maart 2022 hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden. Wethouder [REDACTED] gaf in januari 2022 aan niet terug te keren als wethouder.
- Op 7 juli 2022 is het nieuwe college in Alkmaar geïnstalleerd en kreeg wethouder [REDACTED] onder andere Wonen en Ruimtelijke Ordening (inclusief [REDACTED] als portefeuille).
- Het [REDACTED] is vervolgens in maart 2023 gevallen.

Vanaf september 2022 ben jij zijdens de gemeente bij dit project betrokken. Tot medio 2023 viel de aansturing onder de toenmalige programmadirecteur [REDACTED], [REDACTED] die sindsdien niet meer bij de gemeente werkzaam is. Vanaf dat moment is de aansturing (projectmanagement) aan jou overgedragen in samenspraak met [REDACTED]

Medio 2023 is ook een nieuw [REDACTED] geïnstalleerd en is prioriteit aan de ontwikkeling [REDACTED] gegeven. Pas toen is er gestart met een reguliere overlegstructuur en verslaglegging. De enige constante factor zijdens de gemeente is [REDACTED] die vanaf het begin tot op heden bij het project betrokken is geweest.

Tot de installatie van het nieuwe [REDACTED] in 2023 was er bij de gemeente geen capaciteit om verslagen van de projectoverleggen te maken. Wij hebben aangeboden dit te doen, maar de gemeente vond het niet gewenst dat wij als ontwikkelaar de verslaglegging verzorgden. Om toch te zorgen dat er enige vorm van vastlegging is, hebben wij belangrijke items eenzijdig vastgelegd en met de gemeente gedeeld. Daar zullen we nu dan ook op teruggrijpen.

Wat betreft de afsprakenbrieven: de gemeente grijpt daar uitsluitend (selectief) op terug wanneer dat haar uitkomt. Wij zouden eind 2022 een tweede allonge bij de afsprakenbrief tekenen. Deze is niet tot stand gekomen, omdat wij daarover geen overeenstemming hebben bereikt. Zie de uitvoerige mailcorrespondentie over dit punt uit de periode december 2022 tot februari 2023.

Daarna heeft er tot de vorming van het nieuwe [REDACTED] nauwelijks overleg plaatsgevonden met de gemeente omdat er geen politieke sturing was. Er is daardoor ook geen verdere invulling gegeven aan het overeenkomen van een nieuwe afsprakenbrief.

Kortom de stelling dat de gemeente van mening is dat er duidelijk gecommuniceerd is en dat dit onder andere vast ligt in koersdocumenten, afsprakenbrieven en verslagen is niet juist. Het enige dat we kunnen stellen is dat we afsprakenbrieven overeengekomen zijn die verlopen zijn en dat we vanaf medio 2023 een deugdelijke verslaglegging hebben vanuit de gemeente.

Op zich hoeft het ontbreken van verslaglegging geen probleem te zijn als er een goede basis tot samenwerking is tussen gemeente en ontwikkelaar, waarbij problemen met respect voor ieders positie gezamenlijk worden opgelost. Dit geldt ook voor de punten die wij in onze brief van 13 oktober jl. aan de orde hebben gesteld.

Wat wel een belangrijk gegeven is, zijn de koersdocumenten. Deze zijn vastgesteld door de raad, hebben als vertrekpunt gediend van onze acquisities en geven aan waar welk (woningbouw) programma gerealiseerd kan worden.

Punt 1:

U schrijft onder het kopje 'Punt 1': *"Het klopt dat wij 215 woningen toestaan, echter hebben we ook afgesproken dat 1.500 m2 wordt gerealiseerd t.b.v. werken/voorzieningen in fase I. U geeft aan dat u slecht 300 m2 opneemt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit voldoet niet aan de afspraak die wij samen gemaakt hebben."*

Per e-mail van 31 oktober jl. voegt u hieraan toe dat bestuurlijk overleg is gepleegd over dit punt en dat er minimaal 1.500 m2 'niet wonen – in ons plan opgenomen dient te worden, anders komt de ter visie legging in gevaar. Daarbij suggereert u een alternatief van minimaal 1.000 m2 'niet wonen' in het plan van Fase 1 en het restant van 500 m2 wordt gecompenseerd op onze herontwikkeling aan de [REDACTED]

Reactie [REDACTED]

U stelt dat conform 'afpraak' 1.500 m2 bedrijfsmatig in Fase 1 gerealiseerd moet worden. Dit klopt niet en dat lichten we toe.

In de afsprakenbrief d.d. 9 maart 2021 staat dat [REDACTED] een visie heeft gepresenteerd aan de gemeente en dat [REDACTED] in deze visie uitgaat van een programma van 825 woningen en circa 3.500 m2 commerciële voorzieningen en bedrijvigheid in de gehele [REDACTED]. In dezelfde afsprakenbrief staat expliciet dat deze visie geen bestuurlijke status heeft en dat over het aan dit deelgebied toe te wijzen programma nog bestuurlijke besluitvorming dient plaats te vinden. In deze afsprakenbrief en de allonge d.d. 21 december 2021 staat dus niets over een toedeling van 1.500 m2 bedrijfsmatig aan Fase 1.

Een toedeling van 1.500 m2 bedrijfsmatig aan Fase 1 is ook niet terug te vinden in de Koersdocumenten en andere beleidsstukken. In het Ontwikkelbeeld [REDACTED] wordt enkel gerept over een verhouding van 30/70 wonen/werken. Deze verhouding ziet echter op geheel [REDACTED] en niet specifiek op Fase 1.

In het eerste concept bestemmingsplan d.d. 14 oktober 2022 heeft nog een bedrijfsmatige invulling gestaan. Dat lag toen nog in lijn met het idee voor een kleine sportschool in Blok B en een gezondheidscentrum in Blok C. Dit bestemmingsplan ging destijds uit van maximaal 220 woningen en maximaal 1.000 m2 commerciële ruimte/voorzieningen.

Dit metrage van 1.000 m2 commerciële ruimte/voorzieningen is vervolgens in samenspraak met de gewijzigd in het huidige metrage van 300 m2 commerciële ruimte/voorzieningen:

- Na aanpassing van het ontwerp van Blok B op verzoek van het Q-team en een marktconsultatie bleek dat de ruimte in Blok B niet meer geschikt / te klein was voor een sportschool. En omdat de begane grond van blok B enkel te voet en met de fiets te bereiken is, is het ook geen logische plek voor een andere vorm van 'werken'.
- De ruimte in Blok C is omgezet na het gesprek met [REDACTED] en economische zaken op 7 juli 2022. Tijdens dit gesprek bleek namelijk dat er mogelijk een gezondheidscentrum in Oudorp komt; zie de notulen werksessie 2 [REDACTED]. Op basis van die uitspraak hebben we de plint van gebouw C herzien en omgezet naar enkel commerciële/kantoorunits in de plint.

In april 2023 hebben we bovendien een akkoord op de parkeerbalans ontvangen van de gemeente. In deze parkeerbalans staat ook dit aandeel bedrijfsmatig. Dit is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan d.d. 31 juli 2023 dat met de gemeente is gedeeld en waar we – ook na navraag op 20 september 2023 – geen reactie op hebben ontvangen.

Gelet op het huidige plan is het toevoegen van 1.500 m2 bedrijfsmatig in Fase 1 niet wenselijk en, zoals hiervoor geschetst, ook niet in lijn met de gemaakte afspraken. Dit gaat ten koste van woningen en raakt direct de exploitatie van Fase 1.

Los van het voorgaande komt de gemeente twee voor twaalf met het verzoek om 'even' 1.500 m² in Fase 1 op te nemen op 24 oktober jl. terwijl het bestemmingsplan in de huidige vorm al lange tijd ongewijzigd voorligt, over dit onderwerp geen opmerkingen zijn gemaakt en wij het bestemmingsplan uiterlijk op 27 oktober jl. moesten indienen voor ter inzage legging. Even los van de argumenten en inhoud van de discussie kunnen we daar op dit moment natuurlijk helemaal niets mee.

Hetzelfde geldt voor de toevoeging per e-mail van 31 oktober jl.: ook het vergroten van het metrage 'niet wonen' in het plan naar minimaal 1.000 m² is in deze fase niet meer mogelijk en zet de haalbaarheid van het plan direct onder druk. Het verzoek om 'even' binnen 24 uur een gewijzigd bestemmingsplan met dit metrage aan te leveren getuigt van weinig realiteitszin. Een aanpassing van het metrage bedrijfsmatig heeft immers tot gevolg dat het ontwerp van Fase 1 én alle onderzoeken aangepast moeten worden, sommige onderzoeken opnieuw verricht moeten worden, waaronder het parkeer- en verkeersonderzoek, en vervolgens de toelichting op het bestemmingsplan nagelopen en gecorrigeerd moet worden.

Bovendien geldt dat onze ontwikkeling op de [redacted] een sterke intensivering van werken in het gebied met zich meebrengt; hier is geen wonen toegestaan, dit blijft dus ook 100% werken en we vergroten het aandeel bedrijfsmatig op dit perceel van circa 3.383 m² naar 6.774 m². Dit compenseert het door de gemeente ervaren 'gemis' aan werken in Fase 1 dus ruimschoots.

We kunnen desgewenst meer argumenten aanleveren waarom 1.000 m² of 1.500 m² bedrijfsmatig toevoegen ten koste van woningbouw niet gewenst is mede vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, woonkwaliteit en het ontwerp. Los daarvan handhaven wij het metrage bedrijfsmatig zoals dit nu in de plannen is verwerkt.

Punt 2.1:

In reactie op ons punt dat er een afwaardering van verkoopopbrengst bij autobrugverbinding is van €1,7 miljoen stelt u het volgende:

"Op dit moment heeft er nog geen besluitvorming plaatsgevonden over jullie planontwikkeling. In dit stadium is nog niet te veronderstellen dat er aanleiding is tot compensatie, in welke zin dan ook. Vanaf het allereerste moment is bij u bekend dat hier een oeververbinding komt. Welke variant dit wordt, is een politieke keuze. Dit ligt ook vast in de koersdocumenten 2020 en 2021, in de afsprakenbrieven en is kortgesloten met de wethouder(s). Daarnaast is afgesproken dat door u documenten worden aangeleverd, die aantonen dat met bepaalde maatregelen voldaan wordt aan de gestelde regels uit de Wet geluidhinder als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan."

Reactie [redacted]

Met de grootschalige nieuwbouwplannen van Alkmaar in [redacted] is onderzocht wat de opties zijn voor een noord-zuidverbinding tussen de twee wijken. Het [redacted] liet onderzoeksbureau [redacted] de twee meest verstrekkende opties uitwerken: een volwaardige brugverbinding en een fiets- en wandelbrug. Als tussenvorm oppert het adviesbureau een brug voor (brom-) fietsers, wandelaars en lijnbussen. In alle voorgaande coalities is altijd gesproken over een fiets-wandel brug. Dit is uiteindelijk ook in het coalitieakkoord van 2022 verankerd, hetgeen als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan voor [redacted] heeft gediend.

Binnen het stedenbouwkundig plan is in [redacted] een landingspositie aangewezen, namelijk in [redacted]. Dit is in de participatie meegenomen. Pas sinds het aantreden van het huidige [redacted] is het standpunt omtrent de brug gewijzigd. In onze optiek past het niet dat bij een dergelijke koerswijziging de gevolgen vervolgens volledig afgewenteld worden op een partner die al jarenlang gezamenlijk met de gemeente probeert een woningbouwontwikkeling tot stand te brengen.

Daarbij komt dat ook in de koersdocumenten en onze afsprakenbrief niet specifiek gesproken wordt over het type brug, maar enkel over oeververbindingen en zoekgebieden. In het

ontwikkelbeeld [REDACTED] staat wel expliciet dat het om een fietsverbinding gaat (zie afbeelding 3. Ontwerp opgave).

Wij hebben dit en de gehele historie uiteengezet in de brief van 7 juni 2023 zodat dit met de nieuwe wethouders besproken kon worden.

Een autobrugverbinding, in welke vorm dan ook, heeft een negatieve impact op de ontwikkeling. Het feit dat we met de gemeente gezamenlijk naar een werkbare situatie proberen te komen, doet hier niets vanaf. De consequenties van de brugverbinding hebben we laten waarderen. In de reactie van de gemeente wordt aangegeven dat er nog geen besluitvorming over onze planontwikkeling heeft plaatsgevonden. Echter, het bestemmingsplan gaat in november 2023 ter inzage. Besluitvorming over de brug zou ook in diezelfde periode plaatsvinden. Wat ons betreft is dit een uitgelezen moment om hier nadere afspraken over te maken.

Punt 2.2:

1. Op ons punt dat er uiterlijk eind 2023 overeenstemming met [REDACTED] en [REDACTED] over bedrijfsverplaatsing bereikt dient te worden reageert u als volgt:

"Wij zijn van mening dat het essentieel is dat – op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – een intentie-overeenstemming of soortgelijke overeenstemming is met beide partijen, met de intentie tot verhuizen/verplaatsen. Ook hier ligt een bestuurlijke keuze ten grondslag en medewerking van beide partijen [REDACTED] en [REDACTED]. Wij wijzen u erop dat wij ons op geen enkele wijze verplicht hebben jegens u om beide of een van de betreffende locaties te verwerven c.q. te verplaatsen."

2. Op ons punt dat de Bestemmingsplanprocedures [REDACTED] en [REDACTED] van elkaar losgekoppeld dienen te worden i.v.m. verkoop van de woningen reageert u als volgt:

"Te allen tijden is aangegeven dat deze bedrijven –na ondertekening van een intentieovereenkomst– binnen maximaal 10 jaar van de huidige locatie verhuisd te zijn. Dit heeft inderdaad gevolgen voor de eventuele verkoop van woningen van [REDACTED] en is/was een bekend risico bij u."

3. Op ons punt dat inzake de dezonering van milieucategorie naar milieucategorie 2 i.p.v. 3.1 reageert u als volgt:

"Het dezoneren van het terrein naar milieucategorie 3.1 is geen discussiepunt meer. Dit hebben we duidelijk besproken en afgesproken met elkaar."

Reactie [REDACTED]

1. De gemeente bevestigt dat het essentieel is dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een intentieovereenstemming of soortgelijke overeenstemming is met beide partijen. Wij nemen aan dat hiermee bestemmingsplan Fase 1 wordt bedoeld. Dit bestemmingsplan moet in november 2023 ter inzage. Met andere woorden: is er dan al overeenstemming? En als die overeenstemming er dan niet is gaat het bestemmingsplan dan niet ter inzage?

U geeft aan dat gemeente zich ons op geen enkele wijze jegens ons verplicht heeft om beide of een van de betreffende locaties te verwerven c.q. te verplaatsen. Wellicht is het raadzaam om de afsprakenbrieven hierop op na te slaan. Deze actie ligt bij de gemeente en het is de gemeente die zich ervoor moet inspannen om overeenstemming met beide partijen te bereiken. De gemeente heeft verzuimd aan deze verplichting te voldoen. In een traject van meer dan twee jaar is het de gemeente immers niet gelukt tot overeenstemming te komen met een van deze bedrijven, ondanks de wil bij deze bedrijven om tot overeenstemming te komen getuige ook de reeds in 2021 gesloten intentieovereenkomst tussen de [REDACTED] en [REDACTED].

2. Dit punt is pas tijdens het overleg in augustus 2023 met de wethouders naar voren gekomen toen de optie over onteigenen in geval van het niet bereiken van overeenstemming voor relocatie van [REDACTED] en [REDACTED] naar voren gekomen is. Dit risico en de termijn van 10 jaar is daarvoor nooit met ons besproken, is nergens vastgelegd en is ook niet verenigbaar met de ontwikkeling zoals deze nu voorligt. Sterker nog: in de planning die bij onze afsprakenbrief zit, staat dat deze bedrijven in 2023 al gehuisvest zouden zijn op de Boekelermeer.

3. We spreken al vier jaar met elkaar over het dezoneren naar categorie 2 en nu wil de gemeente dit opeens wijzigen in 3.1.

Punt 2.4:

Op ons punt inzake de koppeling van [REDACTED] reageert u als volgt:

"In de anterieure overeenkomst wordt de koppeling gemaakt naar [REDACTED] vanwege het afwentelen van het gevraagde percentage sociale woningbouw op [REDACTED]. Dit is de enige koppeling die gemaakt wordt tussen beide locaties. En dit is uiteraard alleen mogelijk als u ook onherroepelijk eigenaar bent van de locatie [REDACTED]. Wij ontvangen graag bevestiging van u hierover evenals de overeenkomst van [REDACTED]."

Reactie [REDACTED]

Sinds eind 2021 zijn wij reeds onvoorwaardelijk koper van de locatie [REDACTED]. Deze overeenkomst is gesloten gelijktijdig met de door [REDACTED] en de [REDACTED] gesloten overeenkomst voor de relocatie van [REDACTED] naar de [REDACTED].

Conditioneel in deze overeenkomst werd opgenomen dat [REDACTED] de grond in [REDACTED] moest verkopen aan een ontwikkelaar ten behoeve van de woningbouwontwikkeling [REDACTED], omdat anders de transactie [REDACTED] niet tot stand zou komen. Dit is direct bij totstandkoming van de deal door [REDACTED] bevestigd en nu opeens wordt dat er bij gehaald om te beargumenteren waarom er twee jaar niets is gedaan?

Wellicht goed om te benadrukken dat we al twee jaar stil staan met deze ontwikkeling, omdat de gemeente van mening is dat er ontwikkelkaders gemaakt moeten worden die mogelijk wel/niet in concept al met de gemeente gedeeld zijn maar nog niet met ons gedeeld kunnen worden. Volgens de laatste berichten kunnen wij hier op zijn vroegst pas medio 2024 over beschikken.

Dat vergroot het risico van de ontwikkeling dusdanig dat wanneer het ontwikkelkader of ander eisen van de gemeente de realisatie van sociale woningbouw op [REDACTED] onmogelijk maakt, we dit alsnog op [REDACTED] moeten realiseren terwijl het bestemmingsplan en de planvorming aldaar reeds gefixeerd is. Dat is dan dus niet meer op te vangen in [REDACTED]. We kunnen hierdoor niet overgaan tot verkoop van de woningen in [REDACTED] totdat we de eisen en opzet kennen van [REDACTED] om daar een goede afweging te kunnen maken. Dit is slechts anders, indien de gemeente nu al kan bevestigen dat de kaders van [REDACTED] passend zullen zijn om sociale woningbouw te realiseren: geen bovenwettelijke eisen qua duurzaamheid en parkeren, geen ondergrondse garages en appartementen conform wensprogramma van [REDACTED].

We hebben de locatie van [REDACTED] gekocht op basis van visiedocumenten van de gemeente (Koers 2021) met de verwachting dat hier 150 woningen gerealiseerd kunnen worden en wij het sociale huurprogramma van Fase 1 en 6 gecombineerd geheel op fase 6 kunnen realiseren. Een afwijkend programma zal niet tot een haalbare exploitatie van Fase 1 en 6 leiden.

Tijdens de gesprekken over allonge 2 bij de afsprakenbrief eind 2022 hebben wij gezamenlijk met de gemeente een programmaverrekening gemaakt met verdeling tussen woningbouwprogramma Fase 1 en verschuiving van het sociaal programma naar [REDACTED]. Uiteindelijk moest dat uit de afsprakenbrief gehaald worden en in de anterieure overeenkomst voor Fase 1 opgenomen worden. Dit uitgangspunt willen wij handhaven.



██████████ is voortvarend met de nieuwe locatie in ██████████ aan de gang gegaan en verlaat het pand in ██████████ medio 2024 en heeft de wens dat medio 2024 gestart kan worden met de woningbouw. Op deze locatie wordt een aanzienlijk sociaal woningbouwprogramma geprojecteerd wat bijdraagt aan de woonomgeving van Alkmaar en tot op heden hebben we nog niets bereikt omdat we op de ontwikkelkaders moeten wachten? Dat is onacceptabel. Het enige waar wij om vragen is een set heldere uitgangspunten om de ontwikkeling van ██████████ te realiseren. Als we daar geen duidelijke afspraken over kunnen maken zal de ontwikkeling Fase 1 niet doorgezet worden.

De LOI ██████████ hebben we op 14 september 2023 in concept gedeeld. Deze moeten we updaten aan de hand van de definitieve afspraken die wij met betrekking tot ██████████ met de gemeente maken. Getuige de hiervoor omschreven discussies is het wel zaak heldere uitgangspunten te benoemen zodat de overeenkomst met ██████████ daarop aansluit. Vervolgens kunnen wij de overeenkomst met ██████████ tekenen en deze met de gemeente delen.

Wij zien je reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groet,



BIJLAGE 12

[REDACTED]

vertrouwelijk

UITSLUITEND PER E-MAIL

T.a.v. de heren [REDACTED]

& [REDACTED]

E: [REDACTED]@alkmaar.nl & [REDACTED]@alkmaar.nl

Schiphol-Rijk, 3 november 2023

Betreft: [REDACTED]

Geachte heren [REDACTED] en [REDACTED],

De afgelopen maanden hebben wij tweemaal overleg gehad over [REDACTED], de impact van de Bestevaerbrug op deze ontwikkeling en andere knelpunten die een impact hebben op de haalbaarheid van het project. Ons volgende overleg staat gepland op 22 november 2023.

Vooruitlopend op dit overleg hebben wij in overleg met het projectteam van de gemeente per brief van 13 oktober jl. de betrokken ambtenaren op constructieve wijze geïnformeerd over de kritieke punten die de haalbaarheid van [REDACTED] onder druk zetten en daarbij enkele concrete voorstellen gedaan om de haalbaarheid van het project te borgen.

Het projectteam heeft bij brief van 25 oktober jl. inhoudelijk gereageerd. Ingevolge deze brief worden enkele kritieke punten wel door het projectteam onderkend, maar worden de gevolgen daarvan volledig op ons afgewenteld. Daarbij worden oneigenlijke argumenten gebezigd, de complexiteit van deze gebiedsontwikkeling onderschat en worden de historie van deze ontwikkeling en de in het verleden gemaakte afspraken miskend. Zo wordt bijvoorbeeld nu, in een fase waarin het bestemmingsplan al nagenoeg een jaar gereed is, de gebouwen passend binnen dat plan volledig zin uitgewerkt en ter toetsing zijn aangeboden en ondanks veelvuldige contact, opeens de eis gesteld dat minimaal 1.500 m2 bedrijfsmatig wordt opgenomen in het plan. Wij komen daar later in deze brief nog op terug.

Gelet op onze jarenlange inspanningen om in lijn met de Kanaalvisie en koersdocumenten van de gemeente woningbouw op [REDACTED] mogelijk te maken en de kritieke fase waar de ontwikkeling van [REDACTED] zich thans in bevindt een teleurstellende reactie die in onze optiek geen recht doet aan onze samenwerking en het gemeenschappelijk doel: het zo spoedig mogelijk transformeren van [REDACTED] naar een gemengd woon/werk-gebied.

Bij brief 2 november jl. hebben wij inhoudelijk op de brief van 25 oktober jl. gereageerd. De hiervoor omschreven correspondentie treft u bijgaand aan (**Bijlage 1**).

In deze brief brengen wij graag de vijf meest kritieke punten bij u onder de aandacht die simpelweg opgelost moeten worden om de haalbaarheid van [REDACTED] te borgen. Voor een volledig beeld van alle knelpunten, verwijzen wij u korthedshalve naar de hiervoor bedoelde correspondentie.

1. Brugverbinding

Het wijzigen van de uitvoering van de Bestevaerbrug van fietsbrug naar een brug met tot wel 6.000 autobewegingen per etmaal heeft een negatieve impact op de verkoopwaarde van de woningen in [REDACTED] die [REDACTED] zijn gesitueerd.

[REDACTED]

Deze negatieve impact op de verkoopwaarde hebben wij door de bij [redacted] betrokken makelaar laten waarden. Conform deze waardering moeten wij als gevolg van de gewijzigde positionering en uitvoering van de [redacted] - afwaarderen op de verkoopopbrengst van [redacted]. Voor een toelichting op deze afwaardering verwijzen wij u naar **Bijlage 2**.

Wij stellen voor dat wij voor deze verminderde verkoopopbrengsten worden gecompenseerd door de gemeente, bijvoorbeeld door een verrekening met het kostenverhaal.

2. Relocatie bedrijven

De woningen in [redacted] kunnen pas verkocht en gebouwd worden als zeker is dat [redacted] en [redacted] voor oplevering van de woningen zijn verhuisd. Er mag immers pas in [redacted] gewoond worden als [redacted] en [redacted] hun bedrijfsvoering op [redacted] volledig en permanent hebben gestaakt. De relocatie van [redacted] en [redacted] is aldus een essentieel en tempo-bepalend onderdeel van de gebiedsontwikkeling [redacted].

Gelet op de terinzagelegging van het bestemmingsplan van [redacted] in november 2023 zit het bereiken van overeenstemming door de gemeente met [redacted] en [redacted] over deze bedrijfsverplaatsing op het kritieke pad: om te voorkomen dat we bouwen op drijfzand dient de gemeente voor eind 2023 zeker te stellen dat [redacted] en [redacted] zich committeren aan (i) het staken van hun bedrijfsvoering op [redacted] per de datum van oplevering van [redacted] en (ii) de dezonering van hun percelen op [redacted] naar milieucategorie 2.

De vraag is de gemeente zich hieraan kan committeren.

3.

Met de gemeente hebben wij afgesproken dat het sociale huurprogramma van [redacted] verplaatst wordt naar [redacted]. Dit heeft tot gevolg [redacted] hoofdzakelijk zal bestaan uit sociale woningbouw. Om ervoor zorg te dragen dat deze programmering past bij de uitgangspunten van de gemeente, is het noodzakelijk dat de gemeente inzichtelijk maakt aan welke eisen woningbouw op [redacted] dient te voldoen. Sinds 2021 vragen wij om deze uitgangspunten. Zonder resultaat. De gemeente wenst namelijk eerst ontwikkelkaders vast te stellen, waardoor de planvorming van [redacted] feitelijk al meer dan twee jaar stil staat.

Gelet op de koppeling tussen [redacted] is het voor het borgen van de haalbaarheid van beide plannen essentieel dat de gemeente voor eind 2023 inzichtelijk maakt welke – bij sociale woningbouw passende – kaders er voor [redacted] worden gesteld, danwel (net als bij [redacted]) bevestigt dat het door ons op basis van de visie- en koersdocumenten van de gemeente op te stellen stedenbouwkundig plan voor [redacted] één-op-één wordt opgenomen in het ontwikkelkader.

4.

[redacted] bestaande uit 35 woningen, dit programmadeel is altijd onderdeel geweest van de ontwikkeling van [redacted]. Als gevolg van gewijzigde standpunten van de gemeente omtrent het meenemen van straatparkeerplaatsen in de parkeerbalans en de gewijzigde visie op de inrichting van de [redacted] (mede als gevolg van de gewijzigde [redacted], is de realisatie van [redacted] enkel mogelijk, indien de gemeente meewerkt aan het op andere wijze oplossen van het tekort aan parkeerplaatsen dat ontstaat als [redacted] gerealiseerd wordt.

Dit kan bijvoorbeeld door het voorwaardelijk meenemen van de realisatieverplichting van deze extra parkeerplaatsen in het ontwikkelkader van [redacted] door het toepassen van mobiliteitsoplossingen en door het verplaatsen van enkele parkeerplaatsen naar [redacted]. Wij ontvangen graag een harde toezegging van de [redacted] dat zij (i) de ontwikkeling en realisatie van [redacted], bestaande uit 35 woningen ondersteunt en (ii) op constructieve wijze meewerkt aan het vinden en toepassen van een dergelijke alternatieve parkeeroplossing voor [redacted].

[REDACTED]

[REDACTED] hoeft wat ons niet direct mee in de procedure voor fase 1, daar ontbreekt de tijd voor gezien de beoogde terinzage legging voor fase 1 eind dit jaar, maar kan aansluitend in procedure gebracht worden.

5. Zekerheden

De gemeente verlangt in de anterieure overeenkomst voor tal van verplichtingen een 100% bankgarantie. Dit heeft tot gevolg dat wij voor bijna [REDACTED] aan bankgaranties aan de gemeente dienen te verstrekken. Een ongekend hoog bedrag dat niet in verhouding staat tot de risico's die de garanties beogen te verzekeren. Deze bankgaranties brengen bovendien een ongewenst langjarig kapitaalbeslag met zich mee wat niet te verenigen is met onze financiële structuur.

Wij stellen voor dat wij voor de in de anterieure overeenkomst opgenomen bankgaranties worden verlaagd naar een marktconform percentage: 10%.

Wij zijn nog steeds onverminderd enthousiast over de herontwikkeling van [REDACTED] en het woonpotentieel van dit nieuwe woon/werk-gebied. Met de hiervoor omschreven concrete voorstellen proberen wij te borgen dat dit potentieel ook daadwerkelijk binnen afzienbare tijd tot realisatie komt.

Graag zouden wij voorafgaand aan ons volgende overleg van 15 november a.s. een schriftelijke reactie op deze brief ontvangen, zodat we deze tijdens dat overleg met elkaar kunnen bespreken.

Wij zien uit naar uw reactie.

Vriendelijke groet

[REDACTED]

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Brieven d.d. 13 oktober 2023, 25 oktober 2023 en 2 november 2023
Bijlage 2: Brief [REDACTED] d.d. 11 oktober 2023

BIJLAGE 1

[REDACTED]

vertrouwelijk

UITSLUITEND PER E-MAIL

T.a.v. [REDACTED]

E: [REDACTED]@alkmaar.nl

[REDACTED], 13 oktober 2023

Betreft: [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Tijdens ons overleg van 11 oktober 2023 is door de gemeente bevestigd dat het bestemmingsplan [REDACTED] fase 1 in november 2023 ter inzage gelegd wordt en hebben we de stappen daartoe afgestemd.

Dat is een goede stap voorwaarts. Er zijn echter nog discussies die geslecht moeten worden voordat we het plan daadwerkelijk tot realisatie kunnen brengen. Zoals besproken tijdens ons overleg van 11 oktober jl., ontvang je hierbij een totaaloverzicht van de lopende discussies omtrent de herontwikkeling [REDACTED] de punten die we in het overleg van 11 oktober jl. hebben afgehandeld staan ook vermeld.

Op 25 oktober a.s. hebben we een vervolgspraak. Doel van dit overleg is om de punten uit deze brief af te handelen. De punten die overblijven bespreken we dan tijdens het overleg van 15 november a.s. met de wethouders met als doel finale overeenstemming te bereiken.

Vooropgesteld dient te worden dat wij ons nog steeds inspannen om het project van de grond te krijgen, maar dit is alleen mogelijk als alle betrokken partijen concessies doen in geld en tijd. De haalbaarheid van het project staat enorm onder druk als gevolg van een toename van tijdsgebonden kosten, extra risico's, toegenomen complexiteit, de verbondenheid van het project met zaken buiten onze invloedssfeer, de additionele (financiële) eisen van de gemeente en de in de huidige markt onder druk staande verkoopopbrengst.

De kritieke punten staan hieronder samengevat met voorstellen hoe deze punten opgelost kunnen worden, zodat dit mooie project tot realisatie kan worden gebracht.

1. Afgehandelde punten

Bestemmingsplan [REDACTED] fase 1

Tijdens het overleg van 11 oktober jl. is door de gemeente bevestigd dat het bestemmingsplan fase 1 (215 woningen) akkoord is en ter inzage gelegd mag worden. Tevens is bevestigd dat het bestemmingsplan voor de realisatie van de [REDACTED] volledig los staat van het bestemmingsplan [REDACTED] fase 1.

Uiterlijk 27 oktober 2023 dient [REDACTED] het ontwerp bestemmingsplan in, waarna het bestemmingsplan in november 2023 ter inzage gaat.

Toepassing van de coördinatieregeling is helaas ingehaald door de tijd. De gemeente geeft aan dat dit niet meer haalbaar is dit jaar. De gemeente maakt een nieuwe planning tot onherroepelijke omgevingsvergunning, uitgaande van mei 2024 vastgesteld bestemmingsplan [REDACTED] fase 1.

[REDACTED]

[REDACTED]

Deze discussiepunten zijn daarmee afgehandeld.

2. Openstaande punten

2.1 Brugverbinding

Het omzetten van de fietsbrug naar een een brugverbinding met de auto te gast met tot wel 6.000 auto's per etmaal, heeft een negatieve impact op de verkoopwaarde van de woningen die langs de Bestevaerstraat geprojecteerd zijn.

De verwachting is dat we door de positionering van de [REDACTED] [REDACTED] verkoopopbrengst moeten afwaarderen. Wij verwijzen naar **Bijlage 1** voor een toelichting op deze afwaardering door de makelaar. In paragraaf 5 van deze brief doen wij een concreet voorstel ter compensatie van deze afwaardering.

2.2 Relocatie bedrijven en dezoneren

De relocatie van [REDACTED] en [REDACTED] is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling [REDACTED] mogelijk te maken. Er moet grip op relocatie van deze bedrijven zijn, zowel in zekerheid als tijd, om de beoogde ontwikkeling van [REDACTED] in de huidige vorm door te zetten.

Het risico dat een onteigeningstraject opgestart moet worden en [REDACTED] en [REDACTED] daarmee nog 10 jaar operationeel zijn op [REDACTED] is niet verenigbaar met het commerciële traject; geen particulier of belegger wil een woning naast deze bedrijven kopen.

Gelet daarop is het essentieel dat uiterlijk eind 2023 overeenstemming bereikt wordt met beide partijen. Verkoop van de woningen van [REDACTED] fase 1 loopt parallel aan het bestemmingsplantraject. Het commerciële traject zal begin 2024 opgepakt worden en in maart 2024 gaan we in de verkoop, zodat we direct bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning over kunnen gaan tot levering aan kopers en kunnen starten met de bouw.

[REDACTED] concentreert zich nu op het centreren van haar activiteiten aan de [REDACTED] Om deze relocatie mogelijk te maken is medewerking van de provincie nodig om de Bijzonder Provinciaal Landschap-bescherming eraf te halen. Daarna dient er een bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen om de verhuizing mogelijk te maken.

Om dit vast te leggen wil de gemeente een afsprakenbrief met [REDACTED] sluiten, nadat de provincie akkoord is gegaan met het doorhalen van de BPL-bescherming. De doorlooptijd hiervan is onbekend. Totdat het bestemmingsplan voor [REDACTED] vastgesteld is en [REDACTED] zich volledig kan vestigen op die locatie, kan het bestemmingsplan [REDACTED] fase 1 niet vastgesteld worden. [REDACTED], het risico bestaat dan dat het bestemmingsplan voor [REDACTED] niet vastgesteld wordt en [REDACTED] op haar locatie in [REDACTED] blijft, tenzij dit afdoende is ondervangen in de afsprakenbrief.

Aangezien een bestemmingsplanprocedure voor [REDACTED] 1,5 jaar duurt, uitgaande van start begin 2024 en onherroepelijk worden medio 2025, kunnen we pas medio 2025 tot een vastgesteld BP komen en pas dan in de verkoop met de woningen. Deze uitloop en risico's zijn niet verenigbaar met de nieuwbouw ontwikkeling [REDACTED] [REDACTED]

Dit bestemmingsplanrisico moet opgelost/losgeknipt worden.

Daarnaast is het van belang de zonering van bedrijven op [REDACTED] te verlagen naar categorie 2. Tot dusver wil de wethouder alleen dezoneren naar categorie 3.1. Dit betekent dat je alsnog de VNG Richtafstand over onze woonbestemming houdt. Dit is niet verenigbaar met de ontwikkeling en zullen de kopers (particulier en beleggers) niet accepteren.

2.3 Contractuele en financiële discussies

Anterieuere overeenkomst

Wij hebben op 29 september jl. een concept anterieuere overeenkomst ontvangen. Onze reactie op

[REDACTED]

dit stuk is als **Bijlage 2** aan deze brief gehecht. Wij zouden graag een uitspraak van de gemeente krijgen over de wijze waarop omgegaan wordt met het kostenverhaal en de gevraagde zekerheden, aangezien de uitgangspunten van de gemeente thans niet verenigbaar zijn met een haalbare ontwikkeling.

Financiële discussies

Wij worden geconfronteerd met stijgende kosten voor de bedrijfsrelocaties. Ter illustratie:

[REDACTED] ([REDACTED]) wil verhuizen naar [REDACTED]; de grondprijs in [REDACTED] wordt ieder jaar geïndexeerd. Door de uitloop in tijd is de grondprijs inmiddels [REDACTED] per m2 hoger. De hogere grondkosten in [REDACTED] worden door de grondeigenaren doorbelast aan de ontwikkeling in [REDACTED]. Dit zal ook bij [REDACTED] het geval zijn, waarbij met het huidige programma het risico van onderdekking op de business case aanwezig is.

2.4 Koppeling Fase 6 [REDACTED]

Wij hebben de locatie van [REDACTED] op [REDACTED] in oktober 2021 verworven. De gemeente geeft sindsdien aan een ontwikkelkader voor fase 6 uit te werken. Dit ontwikkelkader is nog niet klaar, waardoor wij feitelijk al twee jaar stil staan met de planvorming en ontwikkeling van dit project. Dat heeft ook een impact op fase 1, aangezien het sociale woonprogramma van fase 1 in fase 6 is voorzien ten behoeve van [REDACTED].

De wethouder heeft aangegeven akkoord te zijn met koppeling programma naar [REDACTED] en wil graag een getekende overeenkomst tussen [REDACTED] en [REDACTED] zien.

3. Haalbaarheid

Gegeven de bovenstaande knelpunten hebben wij hierna onder elkaar gezet wat er nodig is om de haalbaarheid van [REDACTED] te borgen.

1. Brugverbinding
 - a. De gemeente zet het door haar gekozen traject van de fiets-autobrug door zoals geschetst met bestuurlijke besluitvorming uiterlijk in november 2023.
 - b. De gemeente spant zich in om de impact van de brugpositie en dimensionering zo beperkt mogelijk te houden voor [REDACTED] fase 1.
2. Bestemmingsplan
 - a. Het BP wordt uiterlijk in november 2023 ter inzage gelegd.
 - b. Het BP wordt uiterlijk medio 2024 vastgesteld.
 - c. Partijen hebben de ambitie om z.s.m. in bezit te komen van onherroepelijke omgevingsvergunning, bij voorkeur uiterlijk Q3 2024.
3. Relocatie bedrijven
 - a. Uiterlijk eind 2023 overeenstemming en getekende overeenkomsten met [REDACTED] en [REDACTED].
 - b. De gemeente betreft [REDACTED] bij de onderhandelingen met [REDACTED] én [REDACTED] als preferent ontwikkelaar van het gebied.
Toelichting: Door gezamenlijk met de gemeente met deze partijen op te trekken en deze posities aan de ontwikkeling toe te voegen, kan [REDACTED] de ontwikkeling haalbaar houden. De investering in de gebiedsontwikkeling wordt verdeeld over de grondposities en mede door input van [REDACTED] worden er afspraken gemaakt met de grondeigenaren die de voortgang van de ontwikkeling bevorderen.
 - c. De gemeente zal de bestemmingsplanprocedure voor [REDACTED] van [REDACTED] loskoppelen van de relocatie van [REDACTED] van [REDACTED] naar de [REDACTED].
 - d. [REDACTED] dezoneert niet naar categorie 3.1 maar naar 2.0 danwel neemt het risico voor planschade op zich welke ontstaat door woningbouw dicht bij 3.1 bedrijven te positioneren dan regulier wenselijk.
4. Contactuele en financiële discussies
 - a. De gemeente hanteert een reële exploitatiebijdrage.



- b. De gemeente compenseert [REDACTED] voor de lagere verkoopopbrengsten als gevolg van de brugverbinding. Deze compensatie wordt verrekend met het kostenverhaal.
 - c. De gemeente doet een harde toezegging ter zake de mogelijkheid om [REDACTED], bestaande uit 35 woningen, te realiseren bij de verdere ontwikkeling van [REDACTED].
[REDACTED]
Het tekort op de parkeerbalans wordt als verplichting opgelegd bij fase 2 [REDACTED], dit kan als een verplichting meegenomen worden in het ontwikkelkader.
 - d. De gemeente hanteert een grondprijs met prijspeil 2021 voor de relocatie van o.a. [REDACTED].
 - e. De gemeente laat de eis van een 100% bankgarantie voor het kostenverhaal en planschade vallen. In plaats daarvan wordt een bankgarantie ter hoogte van maximaal 10% gehanteerd.
5. Koppeling Fase 6 [REDACTED] [REDACTED]
- a. De gemeente geeft [REDACTED] de ruimte om een stedenbouwkundig plan naar haar inzicht aan te leveren voor fase 6, uitgaande van de visiedocumenten van de gemeente en geeft [REDACTED] de ruimte en treedt faciliterend op om inzake fase 6 snelheid te maken om aansluiting van deze ontwikkeling op fase 1 te borgen.
 - b. De gemeente spreekt de ambitie uit om het plan fase 6 uiterlijk medio 2024 in procedure te brengen, zodat de realisatie gelijk met fase 1 kan aanvangen.
 - c. De afspraken voor fase 6 (uitgangspunten) worden in de anterieure overeenkomst van fase 1 geborgd.
 - d. Indien de gemeente een ontwikkelkader voor fase 6 opstelt, dan worden de plannen van [REDACTED] daarin geladen.

Wij zien uit naar je reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

Bijlage 1 waarde indicatie gebouw A
Bijlage 2 Opmerkingen concept AO [REDACTED] fase 1 11102023



VERTROUWELIJK

Aan:



Uw kenmerk

Ons kenmerk

Toestelnummer

Uw brief d.d.

Behandeld door

06
Bijlagen

Onderwerp

Reactie brief d.d. 13.10.2023

Datum

25.10.2022

Geachte beste ,

Allereerst danken wij u voor uw inspanningen om de planontwikkeling op tijdig gereed te maken. Echter, er blijven een aantal kritieke punten openstaan, waarover u schrijft in uw brief d.d. 13 oktober 2023. Hieronder reageren wij daar puntsgewijs op.

Inleiding:

Kritieke punten worden door ter discussie gesteld, haalbaarheid plan alleen mogelijk als door alle betrokken partijen concessies worden gedaan in geld en tijd.

Inhoudelijk reageren wij op de kritieke punten. Sommige punten zijn volgens ons niet kritiek noch een lopende discussie. Daarnaast zijn wij van mening dat wij hierover altijd duidelijk gecommuniceerd hebben met elkaar, die communicatie ligt onder andere vast in koersdocumenten, afsprakenbrieven en verslagen.

Punt 1:

Toezegging ter inzage ontwerpbestemmingsplan in november 2023

Wij hebben een inspanningsverplichting geleverd om ervoor te zorgen dat het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college in november 2023, mits deze inhoudelijk akkoord is bevonden (volgens gemaakte afspraken). Het blijft een collegebevoegdheid om de procedure ontwerpbestemmingsplan op te starten.

Bevestiging 215 woningen in fase I

Het klopt dat wij 215 woningen toestaan, echter hebben we ook afgesproken dat 1.500 m2 wordt gerealiseerd t.b.v. werken/voorzieningen in fase I. U geeft aan dat u slecht 300 m2 opneemt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit voldoet niet aan de afspraak die wij samen gemaakt hebben.

Punt 2.1:

Afwaardering verkoopopbrengst bij autobrugverbinding, compensatie van deze afwaardering ad €1,7 miljoen.

Op dit moment heeft er nog geen besluitvorming plaatsgevonden over jullie planontwikkeling. In dit stadium is nog niet te veronderstellen dat er aanleiding is tot compensatie, in welke zin dan ook. Vanaf het allereerste moment is bij u bekend dat hier een oeververbinding komt. Welke variant dit wordt, is een politieke keuze. Dit ligt ook vast in de koersdocumenten 2020 en 2021, in de afsprakenbrieven en is kortgesloten met de wethouder(s).

Daarnaast is afgesproken dat door u documenten worden aangeleverd, die aantonen dat met bepaalde maatregelen voldaan wordt aan de gestelde regels uit de Wet geluidhinder als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

Punt 2.2:

Essentieel uiterlijk eind 2023 overeenstemming met partijen verplaatsen en

Wij zijn van mening dat het essentieel is dat – op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – een intentie-overeenstemming of soortgelijke overeenstemming is met beide partijen, met de intentie tot verhuizen/verplaatsen. Ook hier ligt een bestuurlijke keuze ten

grondslag en medewerking van beide partijen [REDACTED] en [REDACTED]. Wij wijzen u erop dat wij ons op geen enkele wijze verplicht hebben jegens u om beide of een van de betreffende locaties te verwerven c.q. te verplaatsen.

Bestemmingsplanprocedures [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] loskoppelen van elkaar i.v.m. verkoop woningen

Te allen tijden is aangegeven dat deze bedrijven –na ondertekening van een intentieovereenkomst– binnen maximaal 10 jaar van de huidige locatie verhuisd te zijn. Dit heeft inderdaad gevolgen voor de eventuele verkoop van woningen van [REDACTED] en is/was een bekend risico bij u.

Dezonering van milieucategorie naar milieucategorie 2 i.p.v. 3.1.

Het dezoneren van het terrein naar milieucategorie 3.1 is geen discussiepunt meer. Dit hebben we duidelijk besproken en afgesproken met elkaar.

Punt 2.3

Anterieure overeenkomst – financiële discussies

Deze punten worden in een apart overleg met u besproken.

Punt 2.4

Koppeling fase 6 [REDACTED]

In de anterieure overeenkomst wordt de koppeling gemaakt naar [REDACTED] vanwege het afwentelen van het gevraagde percentage sociale woningbouw op [REDACTED]. Dit is de enige koppeling die gemaakt wordt tussen beide locaties. En dit is uiteraard alleen mogelijk als u ook onherroepelijk eigenaar bent van de locatie [REDACTED]. Wij ontvangen graag bevestiging van u hierover evenals de overeenkomst van [REDACTED].

Punt 3

3.1 a: het college bepaalt wanneer zij hier een besluit over neemt.

3.1 b: dit is een bestuurlijke keuze, waar gekeken wordt naar het maatschappelijk belang.

Afgesproken is met elkaar om voldoende ruimte te reserveren voor het talud, d.m.v. een groenstrook in de planontwikkeling Zeglis 1.

3.2 a: het betreft een collegebevoegdheid, het college bepaalt of het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

3.2 b: dit is afhankelijk van het moment van ter inzage legging en eventuele zienswijzen dan wel beroepschriften.

3.2 c: wij hebben hetzelfde streven.

3.3 a: zie reactie onder punt 2.2.

3.3 b: nee, dit doen we niet zoals eerder besproken, zie arrest [REDACTED]

3.3 c: zie reactie onder punt 2.2.

3.3 d: zie reactie onder punt 2.2. Eventuele ontstane planschade komen voor rekening van [REDACTED]

4. a: Zie reactie onder punt 2.3.

4. b: zie reactie onder punt 2.1.

4.c: iedere ontwikkeling moet voldoen aan de gestelde parkeernorm op eigen terrein. Bij het verder ontwikkelen van de fase moet de parkeernorm van de bestaande omgeving behouden blijven.

4.d: zie reactie onder punt 2.3.

4.e: zie reactie onder punt 2.3.

5.a: zie reactie 2.4. Op dit moment is de politieke wens om eerst het ontwikkelkader uit te werken en vast te laten stellen. Er wordt geen toezegging gedaan over Zeglis 6 en hoe het tijdspad zich verhoudt tot het ontwikkelkader.

5.b: zie reactie onder punt 5.a

5.c.: zie reactie onder punt 2.3

5.d: zie reactie onder punt 5.a.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

vertrouwelijk

UITSLUITEND PER E-MAIL

T.a.v. [REDACTED]

E: [REDACTED] [@alkmaar.nl](mailto:[REDACTED]@alkmaar.nl)

[REDACTED]

Betreft: [REDACTED] – Reactie brief [REDACTED] d.d. 25 oktober jl.

Beste [REDACTED]

In onze brief van 13 oktober jl. hebben wij je ervan op de hoogte gesteld dat de haalbaarheid van Fase 1 van [REDACTED] onder druk staat als gevolg van een toename van tijdsgebonden kosten, extra risico's, toegenomen complexiteit, de verbondenheid van het project met zaken buiten onze invloedssfeer, additionele (financiële) eisen van de gemeente en de in de huidige markt onder druk staande verkoopopbrengst.

In onze brief hebben wij de kritieke punten omschreven en enkele concrete voorstellen gedaan om de haalbaarheid van het project te borgen, het project op een verantwoorde wijze verder te brengen en het bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen.

Bij brief van 25 oktober jl. heeft de gemeente inhoudelijk op onze brief gereageerd. Het is goed om in die brief te lezen dat de gemeente de kritieke punten onderkent. Uit de reactie blijkt echter ook dat het beeld van de gemeente niet altijd in lijn is met de feitelijke gang van zaken. Daarnaast worden argumenten aangehaald die niet altijd correct zijn. Vooruitlopend op onze afspraak met wethouders [REDACTED] en [REDACTED] op 15 november a.s. reageren wij hierna puntsgewijs en in detail op uw brief. Wellicht dat wij aan de hand van deze reactie het aantal discussies kunnen reduceren in aanloop naar het gesprek met de wethouders.

Inleiding:

U schrijft onder het kopje 'Inleiding': *"Inhoudelijk reageren wij op de kritieke punten. Sommige punten zijn volgens ons niet kritiek noch een lopende discussie. Daarnaast zijn wij van mening dat wij hierover altijd duidelijk gecommuniceerd hebben met elkaar, die communicatie ligt onder andere vast in koersdocumenten, afsprakenbrieven en verslagen."*

Reactie [REDACTED]

Wellicht goed om een beeld te schetsen van de historie van dit dossier. Er worden sinds 2017 gesprekken gevoerd met de [REDACTED] over de herontwikkeling van [REDACTED] [REDACTED] heeft deze gesprekken in 2019 namens de toenmalige eigenaren overgenomen en op 9 maart 2021 een afsprakenbrief met de gemeente gesloten inzake de herontwikkeling van de [REDACTED] op [REDACTED]

Ingevolge deze afsprakenbrief ziet de samenwerking tussen [REDACTED] en de gemeente in hoofdlijnen toe op het volgende: [REDACTED] neemt de positie van gebiedsontwikkelaar op zich en neemt een leidende rol in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de participatie voor de gehele ontwikkeling van [REDACTED]. De gemeente faciliteert de werkzaamheden van [REDACTED] middels ambtelijke toetsing en neemt de bedrijfsrelocaties van [REDACTED] en [REDACTED] op zich.

[REDACTED]

[REDACTED]

Conform de initiële planning (bijlage 3 bij de afsprakenbrief) zou er eind 2022 gestart worden met bouwen. Deze planning is niet gehaald, mede door de verschillende wisselingen in het [REDACTED]

- De afsprakenbrief is getekend op 9 maart 2021. Deze afspraken zijn zijdens de gemeente gemaakt met de toenmalige wethouders [REDACTED] (onder andere RO) en [REDACTED]. Deze wethouders waren samen verantwoordelijk voor het dossier [REDACTED] en op 7 juni 2018 geïnstalleerd als wethouders. Deze wethouders hebben omstreeks 5 september 2021 na een motie van wantrouwen hun ontslag ingediend.
- Vanaf september 2021 kwamen de taken van beide wethouders bij wethouder [REDACTED] terecht die daarnaast ook zijn eigen portefeuille te managen had (wonen, economie, sporten financiën).
- Op 16 maart 2022 hebben de gemeenteraadsverkiezingen plaatsgevonden. Wethouder [REDACTED] gaf in januari 2022 aan niet terug te keren als wethouder.
- Op 7 juli 2022 is het nieuwe college in Alkmaar geïnstalleerd en kreeg wethouder [REDACTED] onder andere Wonen en Ruimtelijke Ordening (inclusief [REDACTED] als portefeuille).
- Het [REDACTED] is vervolgens in maart 2023 gevallen.

Vanaf september 2022 ben jij zijdens de gemeente bij dit project betrokken. Tot medio 2023 viel de aansturing onder de toenmalige programmadirecteur [REDACTED], [REDACTED] die sindsdien niet meer bij de gemeente werkzaam is. Vanaf dat moment is de aansturing (projectmanagement) aan jou overgedragen in samenspraak met [REDACTED]

Medio 2023 is ook een nieuw [REDACTED] geïnstalleerd en is prioriteit aan de ontwikkeling [REDACTED] gegeven. Pas toen is er gestart met een reguliere overlegstructuur en verslaglegging. De enige constante factor zijdens de gemeente is [REDACTED] die vanaf het begin tot op heden bij het project betrokken is geweest.

Tot de installatie van het nieuwe [REDACTED] in 2023 was er bij de gemeente geen capaciteit om verslagen van de projectoverleggen te maken. Wij hebben aangeboden dit te doen, maar de gemeente vond het niet gewenst dat wij als ontwikkelaar de verslaglegging verzorgden. Om toch te zorgen dat er enige vorm van vastlegging is, hebben wij belangrijke items eenzijdig vastgelegd en met de gemeente gedeeld. Daar zullen we nu dan ook op teruggrijpen.

Wat betreft de afsprakenbrieven: de gemeente grijpt daar uitsluitend (selectief) op terug wanneer dat haar uitkomt. Wij zouden eind 2022 een tweede allonge bij de afsprakenbrief tekenen. Deze is niet tot stand gekomen, omdat wij daarover geen overeenstemming hebben bereikt. Zie de uitvoerige mailcorrespondentie over dit punt uit de periode december 2022 tot februari 2023.

Daarna heeft er tot de vorming van het nieuwe [REDACTED] nauwelijks overleg plaatsgevonden met de gemeente omdat er geen politieke sturing was. Er is daardoor ook geen verdere invulling gegeven aan het overeenkomen van een nieuwe afsprakenbrief.

Kortom de stelling dat de gemeente van mening is dat er duidelijk gecommuniceerd is en dat dit onder andere vast ligt in koersdocumenten, afsprakenbrieven en verslagen is niet juist. Het enige dat we kunnen stellen is dat we afsprakenbrieven overeengekomen zijn die verlopen zijn en dat we vanaf medio 2023 een deugdelijke verslaglegging hebben vanuit de gemeente.

Op zich hoeft het ontbreken van verslaglegging geen probleem te zijn als er een goede basis tot samenwerking is tussen gemeente en ontwikkelaar, waarbij problemen met respect voor ieders positie gezamenlijk worden opgelost. Dit geldt ook voor de punten die wij in onze brief van 13 oktober jl. aan de orde hebben gesteld.

Wat wel een belangrijk gegeven is, zijn de koersdocumenten. Deze zijn vastgesteld door de raad, hebben als vertrekpunt gediend van onze acquisities en geven aan waar welk (woningbouw) programma gerealiseerd kan worden.

Punt 1:

U schrijft onder het kopje 'Punt 1': *"Het klopt dat wij 215 woningen toestaan, echter hebben we ook afgesproken dat 1.500 m2 wordt gerealiseerd t.b.v. werken/voorzieningen in fase I. U geeft aan dat u slecht 300 m2 opneemt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit voldoet niet aan de afspraak die wij samen gemaakt hebben."*

Per e-mail van 31 oktober jl. voegt u hieraan toe dat bestuurlijk overleg is gepleegd over dit punt en dat er minimaal 1.500 m2 'niet wonen – in ons plan opgenomen dient te worden, anders komt de ter visie legging in gevaar. Daarbij suggereert u een alternatief van minimaal 1.000 m2 'niet wonen' in het plan van Fase 1 en het restant van 500 m2 wordt gecompenseerd op onze herontwikkeling aan de Bestevaerstraat 61.

Reactie

U stelt dat conform 'afspraken' 1.500 m2 bedrijfsmatig in Fase 1 gerealiseerd moet worden. Dit klopt niet en dat lichten we toe.

In de afsprakenbrief d.d. 9 maart 2021 staat dat [REDACTED] een visie heeft gepresenteerd aan de gemeente en dat [REDACTED] in deze visie uitgaat van een programma van 825 woningen en circa 3.500 m2 commerciële voorzieningen en bedrijvigheid in de gehele [REDACTED]. In dezelfde afsprakenbrief staat expliciet dat deze visie geen bestuurlijke status heeft en dat over het aan dit deelgebied toe te wijzen programma nog bestuurlijke besluitvorming dient plaats te vinden. In deze afsprakenbrief en de allonge d.d. 21 december 2021 staat dus niets over een toedeling van 1.500 m2 bedrijfsmatig aan Fase 1.

Een toedeling van 1.500 m2 bedrijfsmatig aan Fase 1 is ook niet terug te vinden in de Koersdocumenten en andere beleidsstukken. In het Ontwikkelbeeld [REDACTED] wordt enkel gerept over een verhouding van 30/70 wonen/werken. Deze verhouding ziet echter op geheel [REDACTED] en niet specifiek op Fase 1.

In het eerste concept bestemmingsplan d.d. 14 oktober 2022 heeft nog een bedrijfsmatige invulling gestaan. Dat lag toen nog in lijn met het idee voor een kleine sportschool in Blok B en een gezondheidscentrum in Blok C. Dit bestemmingsplan ging destijds uit van maximaal 220 woningen en maximaal 1.000 m2 commerciële ruimte/voorzieningen.

Dit metrage van 1.000 m2 commerciële ruimte/voorzieningen is vervolgens in samenspraak met de gewijzigd in het huidige metrage van 300 m2 commerciële ruimte/voorzieningen:

- Na aanpassing van het ontwerp van Blok B op verzoek van het Q-team en een marktconsultatie bleek dat de ruimte in Blok B niet meer geschikt / te klein was voor een sportschool. En omdat de begane grond van blok B enkel te voet en met de fiets te bereiken is, is het ook geen logische plek voor een andere vorm van 'werken'.
- De ruimte in Blok C is omgezet na het gesprek met [REDACTED] en economische zaken op 7 juli 2022. Tijdens dit gesprek bleek namelijk dat er mogelijk een gezondheidscentrum in Oudorp komt; zie de notulen werksessie 2 [REDACTED]. Op basis van die uitspraak hebben we de plint van gebouw C herzien en omgezet naar enkel commerciële/kantoorunits in de plint.

In april 2023 hebben we bovendien een akkoord op de parkeerbalans ontvangen van de gemeente. In deze parkeerbalans staat ook dit aandeel bedrijfsmatig. Dit is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan d.d. 31 juli 2023 dat met de gemeente is gedeeld en waar we – ook na navraag op 20 september 2023 – geen reactie op hebben ontvangen.

Gelet op het huidige plan is het toevoegen van 1.500 m2 bedrijfsmatig in Fase 1 niet wenselijk en, zoals hiervoor geschetst, ook niet in lijn met de gemaakte afspraken. Dit gaat ten koste van woningen en raakt direct de exploitatie van Fase 1.

Los van het voorgaande komt de gemeente twee voor twaalf met het verzoek om 'even' 1.500 m² in Fase 1 op te nemen op 24 oktober jl. terwijl het bestemmingsplan in de huidige vorm al lange tijd ongewijzigd voorligt, over dit onderwerp geen opmerkingen zijn gemaakt en wij het bestemmingsplan uiterlijk op 27 oktober jl. moesten indienen voor ter inzage legging. Even los van de argumenten en inhoud van de discussie kunnen we daar op dit moment natuurlijk helemaal niets mee.

Hetzelfde geldt voor de toevoeging per e-mail van 31 oktober jl.: ook het vergroten van het metrage 'niet wonen' in het plan naar minimaal 1.000 m² is in deze fase niet meer mogelijk en zet de haalbaarheid van het plan direct onder druk. Het verzoek om 'even' binnen 24 uur een gewijzigd bestemmingsplan met dit metrage aan te leveren getuigt van weinig realiteitszin. Een aanpassing van het metrage bedrijfsmatig heeft immers tot gevolg dat het ontwerp van Fase 1 én alle onderzoeken aangepast moeten worden, sommige onderzoeken opnieuw verricht moeten worden, waaronder het parkeer- en verkeersonderzoek, en vervolgens de toelichting op het bestemmingsplan nagelopen en gecorrigeerd moet worden.

Bovendien geldt dat onze ontwikkeling op de [REDACTED] een sterke intensivering van werken in het gebied met zich meebrengt; hier is geen wonen toegestaan, dit blijft dus ook 100% werken en we vergroten het aandeel bedrijfsmatig op dit perceel van circa 3.383 m² naar 6.774 m². Dit compenseert het door de gemeente ervaren 'gemis' aan werken in Fase 1 dus ruimschoots.

We kunnen desgewenst meer argumenten aanleveren waarom 1.000 m² of 1.500 m² bedrijfsmatig toevoegen ten koste van woningbouw niet gewenst is mede vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, woonkwaliteit en het ontwerp. Los daarvan handhaven wij het metrage bedrijfsmatig zoals dit nu in de plannen is verwerkt.

Punt 2.1:

In reactie op ons punt dat er een afwaardering van verkoopopbrengst bij autobrugverbinding is van €1,7 miljoen stelt u het volgende:

"Op dit moment heeft er nog geen besluitvorming plaatsgevonden over jullie planontwikkeling. In dit stadium is nog niet te veronderstellen dat er aanleiding is tot compensatie, in welke zin dan ook. Vanaf het allereerste moment is bij u bekend dat hier een oeververbinding komt. Welke variant dit wordt, is een politieke keuze. Dit ligt ook vast in de koersdocumenten 2020 en 2021, in de afsprakenbrieven en is kortgesloten met de wethouder(s). Daarnaast is afgesproken dat door u documenten worden aangeleverd, die aantonen dat met bepaalde maatregelen voldaan wordt aan de gestelde regels uit de Wet geluidhinder als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan."

Reactie [REDACTED]

Met de grootschalige nieuwbouwplannen van Alkmaar in [REDACTED] en [REDACTED] is onderzocht wat de opties zijn voor een noord-zuidverbinding tussen de twee wijken. Het [REDACTED] liet onderzoeksbureau [REDACTED] de twee meest verstrekkende opties uitwerken: een volwaardige brugverbinding en een fiets- en wandelbrug. Als tussenvorm oppert het adviesbureau een brug voor (brom-) fietsers, wandelaars en lijnbussen. In alle voorgaande coalities is altijd gesproken over een fiets-wandel brug. Dit is uiteindelijk ook in het coalitieakkoord van 2022 verankerd, hetgeen als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan voor [REDACTED] heeft gediend.

Binnen het stedenbouwkundig plan is in [REDACTED] een landingspositie aangewezen, namelijk in het verlengde van de [REDACTED]. Dit is in de participatie meegenomen. Pas sinds het aantreden van het huidige [REDACTED] is het standpunt omtrent de brug gewijzigd. In onze optiek past het niet dat bij een dergelijke koerswijziging de gevolgen vervolgens volledig afgewenteld worden op een partner die al jarenlang gezamenlijk met de gemeente probeert een woningbouwontwikkeling tot stand te brengen.

Daarbij komt dat ook in de koersdocumenten en onze afsprakenbrief niet specifiek gesproken wordt over het type brug, maar enkel over oeververbindingen en zoekgebieden. In het

ontwikkelbeeld [REDACTED] staat wel expliciet dat het om een fietsverbinding gaat (zie afbeelding 3. Ontwerp opgave).

Wij hebben dit en de gehele historie uiteengezet in de brief van 7 juni 2023 zodat dit met de nieuwe wethouders besproken kon worden.

Een autobrugverbinding, in welke vorm dan ook, heeft een negatieve impact op de ontwikkeling. Het feit dat we met de gemeente gezamenlijk naar een werkbare situatie proberen te komen, doet hier niets vanaf. De consequenties van de brugverbinding hebben we laten waarderen. In de reactie van de gemeente wordt aangegeven dat er nog geen besluitvorming over onze planontwikkeling heeft plaatsgevonden. Echter, het bestemmingsplan gaat in november 2023 ter inzage. Besluitvorming over de brug zou ook in diezelfde periode plaatsvinden. Wat ons betreft is dit een uitgelezen moment om hier nadere afspraken over te maken.

Punt 2.2:

1. Op ons punt dat er uiterlijk eind 2023 overeenstemming met [REDACTED] en [REDACTED] over bedrijfsverplaatsing bereikt dient te worden reageert u als volgt:

"Wij zijn van mening dat het essentieel is dat – op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – een intentie-overeenstemming of soortgelijke overeenstemming is met beide partijen, met de intentie tot verhuizen/verplaatsen. Ook hier ligt een bestuurlijke keuze ten grondslag en medewerking van beide partijen [REDACTED] en [REDACTED]. Wij wijzen u erop dat wij ons op geen enkele wijze verplicht hebben jegens u om beide of een van de betreffende locaties te verwerven c.q. te verplaatsen."

2. Op ons punt dat de Bestemmingsplanprocedures [REDACTED] en [REDACTED] van elkaar losgekoppeld dienen te worden i.v.m. verkoop van de woningen reageert u als volgt:

"Te allen tijden is aangegeven dat deze bedrijven –na ondertekening van een intentieovereenkomst– binnen maximaal 10 jaar van de huidige locatie verhuisd te zijn. Dit heeft inderdaad gevolgen voor de eventuele verkoop van woningen van [REDACTED] en is/was een bekend risico bij u."

3. Op ons punt dat inzake de dezonering van milieucategorie naar milieucategorie 2 i.p.v. 3.1 reageert u als volgt:

"Het dezoneren van het terrein naar milieucategorie 3.1 is geen discussiepunt meer. Dit hebben we duidelijk besproken en afgesproken met elkaar."

Reactie [REDACTED]

1. De gemeente bevestigt dat het essentieel is dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een intentieovereenstemming of soortgelijke overeenstemming is met beide partijen. Wij nemen aan dat hiermee bestemmingsplan Fase 1 wordt bedoeld. Dit bestemmingsplan moet in november 2023 ter inzage. Met andere woorden: is er dan al overeenstemming? En als die overeenstemming er dan niet is gaat het bestemmingsplan dan niet ter inzage?

U geeft aan dat gemeente zich ons op geen enkele wijze jegens ons verplicht heeft om beide of een van de betreffende locaties te verwerven c.q. te verplaatsen. Wellicht is het raadzaam om de afsprakenbrieven hierop op na te slaan. Deze actie ligt bij de gemeente en het is de gemeente die zich ervoor moet inspannen om overeenstemming met beide partijen te bereiken. De gemeente heeft verzuimd aan deze verplichting te voldoen. In een traject van meer dan twee jaar is het de gemeente immers niet gelukt tot overeenstemming te komen met een van deze bedrijven, ondanks de wil bij deze bedrijven om tot overeenstemming te komen getuige ook de reeds in 2021 gesloten intentieovereenkomst tussen de [REDACTED] en [REDACTED].

2. Dit punt is pas tijdens het overleg in augustus 2023 met de wethouders naar voren gekomen toen de optie over onteigenen in geval van het niet bereiken van overeenstemming voor relocatie van [redacted] en [redacted] naar voren gekomen is. Dit risico en de termijn van 10 jaar is daarvoor nooit met ons besproken, is nergens vastgelegd en is ook niet verenigbaar met de ontwikkeling zoals deze nu voorligt. Sterker nog: in de planning die bij onze afsprakenbrief zit, staat dat deze bedrijven in 2023 al gehuisvest zouden zijn op de Boekelermeer.

3. We spreken al vier jaar met elkaar over het dezoneren naar categorie 2 en nu wil de gemeente dit opeens wijzigen in 3.1.

Punt 2.4:

Op ons punt inzake de koppeling van [redacted] reageert u als volgt:

"In de anterieure overeenkomst wordt de koppeling gemaakt naar [redacted] vanwege het afwentelen van het gevraagde percentage sociale woningbouw op [redacted]. Dit is de enige koppeling die gemaakt wordt tussen beide locaties. En dit is uiteraard alleen mogelijk als u ook onherroepelijk eigenaar bent van de locatie [redacted]. Wij ontvangen graag bevestiging van u hierover evenals de overeenkomst van [redacted]"

Reactie [redacted]

Sinds eind 2021 zijn wij reeds onvoorwaardelijk koper van de locatie [redacted]. Deze overeenkomst is gesloten gelijktijdig met de door [redacted] en de [redacted] gesloten overeenkomst voor de relocatie van [redacted] naar de Boekelermeer.

Conditioneel in deze overeenkomst werd opgenomen dat [redacted] de grond in [redacted] moest verkopen aan een ontwikkelaar ten behoeve van de woningbouwontwikkeling [redacted], omdat anders de transactie in de [redacted] niet tot stand zou komen. Dit is direct bij totstandkoming van de deal door [redacted] bevestigd en nu opeens wordt dat er bij gehaald om te beargumenteren waarom er twee jaar niets is gedaan?

Wellicht goed om te benadrukken dat we al twee jaar stil staan met deze ontwikkeling, omdat de gemeente van mening is dat er ontwikkelkaders gemaakt moeten worden die mogelijk wel/niet in concept al met de gemeente gedeeld zijn maar nog niet met ons gedeeld kunnen worden. Volgens de laatste berichten kunnen wij hier op zijn vroegst pas medio 2024 over beschikken.

Dat vergroot het risico van de ontwikkeling dusdanig dat wanneer het ontwikkelkader of ander eisen van de gemeente de realisatie van sociale woningbouw op [redacted] onmogelijk maakt, we dit alsnog op [redacted] moeten realiseren terwijl het bestemmingsplan en de planvorming aldaar reeds gefixeerd is. Dat is dan dus niet meer op te vangen in [redacted]. We kunnen hierdoor niet overgaan tot verkoop van de woningen in [redacted] totdat we de eisen en opzet kennen van [redacted] om daar een goede afweging te kunnen maken. Dit is slechts anders, indien de gemeente nu al kan bevestigen dat de kaders van [redacted] passend zullen zijn om sociale woningbouw te realiseren: geen bovenwettelijke eisen qua duurzaamheid en parkeren, geen ondergrondse garages en appartementen conform wensprogramma van [redacted].

We hebben de locatie van [redacted] gekocht op basis van visiedocumenten van de gemeente (Koers 2021) met de verwachting dat hier 150 woningen gerealiseerd kunnen worden en wij het sociale huurprogramma van Fase 1 en 6 gecombineerd geheel op fase 6 kunnen realiseren. Een afwijkend programma zal niet tot een haalbare exploitatie van Fase 1 en 6 leiden.

Tijdens de gesprekken over allonge 2 bij de afsprakenbrief eind 2022 hebben wij gezamenlijk met de gemeente een programmaverrekening gemaakt met verdeling tussen woningbouwprogramma Fase 1 en verschuiving van het sociaal programma naar [redacted]. Uiteindelijk moest dat uit de afsprakenbrief gehaald worden en in de anterieure overeenkomst voor Fase 1 opgenomen worden. Dit uitgangspunt willen wij handhaven.



is voortvarend met de nieuwe locatie in aan de gang gegaan en verlaat het pand in medio 2024 en heeft de wens dat medio 2024 gestart kan worden met de woningbouw. Op deze locatie wordt een aanzienlijk sociaal woningbouwprogramma geprojecteerd wat bijdraagt aan de woonomgeving van en tot op heden hebben we nog niets bereikt omdat we op de ontwikkelkaders moeten wachten? Dat is onacceptabel. Het enige waar wij om vragen is een set heldere uitgangspunten om de ontwikkeling van Fase 6 te realiseren. Als we daar geen duidelijke afspraken over kunnen maken zal de ontwikkeling Fase 1 niet doorgezet worden.

De LOI hebben we op 14 september 2023 in concept gedeeld. Deze moeten we updaten aan de hand van de definitieve afspraken die wij met betrekking tot Zeglis 1 en 6 met de gemeente maken. Getuige de hiervoor omschreven discussies is het wel zaak heldere uitgangspunten te benoemen zodat de overeenkomst met daarop aansluit. Vervolgens kunnen wij de overeenkomst met tekenen en deze met de gemeente delen.

Wij zien je reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groet,



BIJLAGE 2

[REDACTED]

ZEGLIS 1 BV

T.a.v. [REDACTED]

[REDACTED] 242

[REDACTED] S [REDACTED]

Alkmaar, 11 oktober 2023

Betreft: Waarde indicatie woningen gebouw A Zuiderhaven fase 1

Geachte [REDACTED] beste [REDACTED],

Inzake de prijsstelling van gebouw A in het voorgenomen nieuwbouwproject [REDACTED] fase 1, gelegen tussen de [REDACTED], de [REDACTED] en het [REDACTED] op bedrijventerrein [REDACTED] te [REDACTED] doen wij u onderhavig schrijven toekomen.

Wij hebben voor de woningen van bovengenoemd gebouw een prijsindicatie aangegeven voor de verkoop. Bijgaand sturen wij u nogmaals de waardering van de woningen zoals u deze reeds heeft ontvangen (zie bijlage 1). Bij deze waardering zijn wij uitgegaan van de toentertijd gedeelde impressies die u aan ons ter hand heeft gesteld.

Naast gebouw A hebben wij ook de gebouwen B en C gewaardeerd. Hierbij vinden wij gebouw A het meest hoogwaardige gebouw. Gebouw A heeft door de verschillende niveaus een speelse en aantrekkelijke uitstraling. Daarbij bevindt zich in gebouw A een variatie aan woningtypen waardoor het gebouw voor vele doelgroepen aantrekkelijk zal zijn. De grondgebonden woningen en de stadsvilla's zullen naar verwachting aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Gebouw B en gebouw C bestaan met name uit appartementen. Wij denken dat deze verdeling ook goed is omdat de ligging van gebouw A ten opzichte van het water, de stad en de bezonning het beste is van alle gebouwen. Daarbij ligt gebouw A het meest op zichzelf en het verst van de bedrijfspanden.

U heeft bij ons aangegeven dat de [REDACTED] aan het onderzoeken is om in de directe nabijheid van gebouw A een fietsbrug met auto's te gast te realiseren. U heeft hiervan een document aan ons toegestuurd met daarin uiteengezet hoe de omgevingssituatie in dat geval zal worden (zie bijlage 2). Voornoemde ontwikkeling zal een significante invloed hebben op het woongenot van de toekomstige bewoners van gebouw A en daarbij op de verkoopbaarheid en prijsindicatie van (een groot aantal van) de woningen. Daarom heeft u ons verzocht om een vernieuwde waarde indicatie af te geven voor de woningen waarvan de waarde het meest zal worden beïnvloed indien er wordt over gegaan tot het realiseren van een fietsbrug met auto's te gast.

Bijgaand sturen wij u een overzicht van de waarde indicaties van de voornoemde appartementen. Wij hebben hierbij, naast de toename van het autoverkeer en de toename van het geluid, afgewogen dat ook de omgeving en het uitzicht van de woningen van gebouw A wezenlijk zal veranderen.

Dit raakt de ontwikkeling van gebouw A op meerdere vlakken. Zo zullen de grondgebonden woningen door de toename van het autoverkeer minder aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Ook



doordat het uitzicht van de woningen achteruit gaat, zal een groot deel van de potentiële kopers verloren gaan. Met inachtneming van bovenstaande verwachten wij dat er een flinke prijscorrectie in de verkoopprijzen van de woningen die direct aan de brug liggen doorgevoerd moeten worden. Deze afwaardering zal naar ons inzien minimaal uitkomen op ruim  Een overzicht per woning is te vinden in Bijlage 1.

Door onze ervaring en marktkennis schatten wij naast de afwaardering van deze woningen ook dat de verkooptijd van deze woningen langer in beslag zal nemen. We hebben nu alleen de woningen die er direct aan grenzen gewaardeerd maar in algemene zin heeft brug voor het gehele project een negatieve impact.

Indien u naar aanleiding van dit schrijven of de waarde indicaties vragen heeft, dan vernemen wij dat graag van u.

Vertrouwende erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1: Overzicht waarde indicatie woningen gebouw A i.c.m. brug

A large, solid grey rectangular area that covers the majority of the page below the title. This indicates that the content of the table, which would typically list housing units and their value indicators, has been completely redacted for public viewing.

Bijlage 2: Impact [REDACTED] op [REDACTED] – Gebouw A

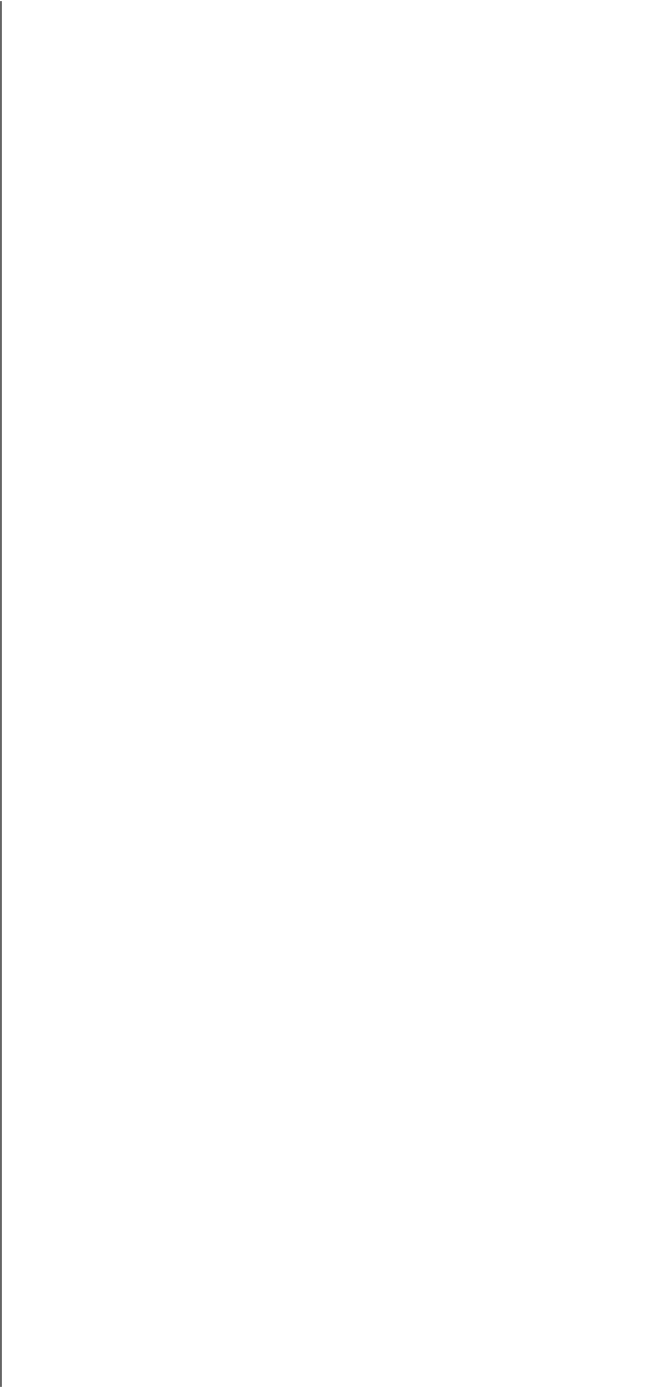
















raat



3. Woningen in gebouw A met meer dan 53dB op de gevel langs





Contact

KANTOOR

CONTACTGEGEVENS

LINKEDIN



BIJLAGE 13

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp
Reactie brief

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Uw brief van

3 november 2023

Behandeld door

Datum

9 november 2023

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Langs deze weg reageren wij op uw brieven van 3 november 2023, aan de wethouders [REDACTED] en [REDACTED], en van 2 november 2023, gericht aan programmamanager [REDACTED] [REDACTED]. In deze brief informeren wij u over de context van onze samenwerking. Daarna gaan we in op onze constatering ten aanzien de door u ingediende stukken van het (ontwerp)bestemmingsplan en ten aanzien van de anterieure overeenkomst. Vervolgens gaan wij in op de inhoud van uw brieven. Tot slot formuleren wij onze verwachtingen voor de korte termijn.

Context

In de afgelopen periode hebben wij met u samengewerkt om het door u voorgestelde plan [REDACTED] [REDACTED] mogelijk te maken. Gedurende langere tijd is er gesproken over de diverse relevante kaders en de minimale eisen waaraan het plan moet voldoen. Diverse malen is informatie daarover uitgewisseld, zowel in de vorm van (beleids)notities, als via brieven en e-mails. Concreet hebben we met u toegewerkt naar ten minste twee beslisdocumenten die van cruciaal belang zijn om deze ontwikkeling toe te staan, te weten een nieuw bestemmingsplan en de daaraan verbonden anterieure overeenkomst.

Laatst bij brief van 25 oktober jl. hebben wij enkele voor dat moment essentiële gemeentelijke eisen bij wijze van herhaling onder uw aandacht gebracht. Geen van deze eisen was overigens "nieuw" of "tot dan toe onbekend", het betrof in die specifieke brief zaken waarvan op dat moment de (naar later bleek geïnduceerde) indruk bestond dat u niet bereid was daaraan te voldoen.

Onderdeel van laatstgenoemde brief betrof bovendien een u welbekend voorbehoud ten aanzien van de bestuurlijke beoordeling van (in ieder geval) het (ontwerp)bestemmingsplan: ambtelijk wordt de besluitvorming rondom het bestemmingsplan voorbereid. Het is echter de verantwoordelijkheid van in eerste instantie het college van burgemeester en wethouders (ontwerpbestemmingsplan) en in een later stadium de gemeenteraad (vast te stellen bestemmingsplan), om een beslissing over de stukken te nemen. Ambtelijk is om die reden nooit (een bepaalde mate van) zekerheid over de uitkomst van deze besluitvorming toegezegd.

bezoekadres

[REDACTED]

postadres

Postbus 53
[REDACTED] Alkmaar

bank

[REDACTED]

website

www.alkmaar.nl

telefoon

14 072

Bestemmingsplan

Wij hebben moeten constateren dat het hiervoor al genoemde (ontwerp)bestemmingsplan, een aantal kaders/eisen niet juist is opgenomen, dan wel toegepast. Het betreft, zonder daarmee de schijn van een uitputtend overzicht te willen wekken, de volgende aspecten:

- een van de gemeentelijke eisen voor het plan [REDACTED] betreft functiemenging tussen de woonfunctie en de werkfunctie. Op grond van het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het Ontwikkelbeeld [REDACTED] en de vastgestelde uitgangspunten rondom functiemenging in het [REDACTED], is als eis geformuleerd dat binnen de ontwikkeling Zeglis fase 1 ten minste 1.500 m² aan werkfunctie dient te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan dat op 27 oktober jl. is ingediend, is slechts sprake van 300 m² aan werkfunctie. Dit voldoet niet aan de genoemde gemeentelijke eis;
- ten aanzien van bedrijvigheid is voorts aangegeven dat het weliswaar onvermijdelijk is dat de bedrijfsbestemming van omliggende percelen, die op deze percelen een bedrijf uit maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk maakt, wordt afgewaardeerd, maar dat een afwaardering tot milieucategorie 2 niet aanvaardbaar is. Krachtens de reeds genoemde uitgangspunten van functiemenging, is aangegeven dat een afwaardering naar milieucategorie 3.1 wel aanvaardbaar is. Uit de verbeelding en de planregels blijkt dat toch is afgewaardeerd naar milieucategorie 2. Dit voldoet niet aan de genoemde gemeentelijke eis;
- recentelijk is met u gesproken over de stedenbouwkundige toets aan de hand van het Ontwikkelbeeld [REDACTED]. De daarin genoemde eisen ten aanzien van de verdere uitwerking dienen voor ontwikkelingen die vooruitlopen op de vast te stellen ontwikkelkaders, te worden geborgd in het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een bouwvoorschrift en het opnemen van het document met eisen in de bijlage bij de voorschriften. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dat niet vastgelegd;
- de planschaderisicoanalyse die wij op 27 oktober 2023 ontvingen gaat uit van de vooronderstelling dat u de locaties van [REDACTED] en [REDACTED] aankoopt. Om die reden zijn deze locaties niet meegenomen in de planschadebeoordeling. Voor zover ons bekend, hebt u eerder dit jaar laten weten niet zelf tot aankoop van genoemde percelen over te gaan. Dat lijkt u bovendien te bevestigen in uw brieven, waarin u aankoop van de percelen, dan wel uitplaatsing van [REDACTED] en [REDACTED] een verantwoordelijkheid van de gemeente maakt. Het is ons niet duidelijk welk van beide situaties nu aan de orde is. Als u wel tot aankoop van beide percelen overgaat, vragen wij u dit omgaand te bevestigen en te onderbouwen met relevante documenten. In het geval u niet tot aankoop overgaat, verzoeken wij u een planschaderisicoanalyse aan te leveren die uitgaat van de juiste vooronderstellingen. Aan de hand van de juiste analyse kan dan de evenredigheid van de ontwikkeling in relatie tot de omliggende percelen worden beoordeeld;
- de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan is op dit moment niet onderbouwd. Deze conclusie trekken wij uit diverse onderdelen uit uw meergenoemde brieven, onder meer het verzoek om financiële compensatie voor de door u gestelde kooprijdsdaling vanwege de Bestevaerbrug en uit de door u in uw brieven en in het ambtelijk overleg dat wij met u hadden op 26 oktober 2023, gestelde eis om [REDACTED] als één project te zien, omdat zonder fase 6 erbij te betrekken, fase 1 kennelijk niet uitvoerbaar is. Wij moeten daarbij constateren dat u eerder op basis van een andere programmering, aan ons andere conclusies hebt gedeeld.

Gezien al deze gebreken, kunnen wij op dit moment niet anders dan vaststellen dat het ingediende bestemmingsplan niet voldoet aan de gemeentelijke eisen en kaders. Daarom rest ons nu geen andere keuze dan de portefeuillehouders in dit dossier te adviseren het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt, niet ter besluitvorming voor te leggen. Vinden er van uw kant geen aanpassingen aan het bestemmingsplan plaats, dan betekent dit concreet dat er geen ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd en dus ook geen terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt. Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 betekent dit dan ook dat eventuele planontwikkeling niet meer via de weg van de Wet ruimtelijke ordening verloopt. Hierop komen wij verderop in deze brief terug.

Anterieure overeenkomst

Wat betreft de anterieure overeenkomst, kunnen wij het volgende opmerken. De deadline waarop de anterieure overeenkomst tot stand had moeten komen, is inmiddels verstreken. Van uw kant is geen definitief akkoord op de anterieure overeenkomst vernomen. Uit coulance zijn wij bereid een laatste uiterste termijn te stellen, namelijk woensdag 15 november om 9.00 uur 's morgens. Wij vragen daarbij uw aandacht voor de volgende zaken:

- naar aanleiding van de door ons gedeelde conceptversie van eind oktober 2023, ontvingen wij begin november nog nadere informatie in de vorm van een overzichtskaartje, maar een inhoudelijke reactie op de teksten vernamen wij niet. Graag ontvangen wij uw inhoudelijke akkoord met de gedeelde versie, dan wel uw inhoudelijke opmerkingen nog deze week;
- de aanpassing in het aantal vierkante meters werken naar 1.500 m² moet nog worden verwerkt in de berekeningen van de exploitatiebijdragen;
- het precieze bedrag aan planschade is, afhankelijk van het hiervoor beschreven scenario rondom de percelen van [REDACTED] en [REDACTED], mogelijk nog niet bekend;
- wij leggen uitsluitend een door ons akkoord bevonden en daarna door u ondertekende versie van de door ons geaccordeerde anterieure overeenkomst voor aan het c [REDACTED]
[REDACTED]

Brieven van 2 en 3 november

Voor zover hiervoor nog niet aan de orde geweest, reageren wij als volgt op de door u verzonden brieven van 2 en 3 november 2023.

Uw stellingen met betrekking tot de onderlinge communicatie kunnen wij niet onderschrijven. Bij herhaling hebben wij moeten constateren dat de verslaglegging die eenzijdig door u werd opgesteld, ook eenzijdig qua inhoud was, met onder meer veronderstelde toezeggingen of afspraken. Dat is van onze kant met regelmaat gecorrigeerd. In diezelfde categorie lijkt ook dat wat u beschrijft als taakverdeling, te vallen: de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zijn project, de gemeente draagt zorg voor beleidskaders. Het kan dus niet zo zijn dat u aan de lat stond/staat voor gemeentelijk beleid.

Voor wat betreft het aantal vierkante meters werkfunctie, wordt verwezen naar de eerdere afsprakenbrieven, waarin beduidend hogere aantallen dan 300 m² zijn genoemd. Verder is het niet juist dat eerder expliciet toestemming voor de genoemde oppervlakte van 300 m² is gegeven. Dat er eerdere toetsingen van deelaspecten plaatsvonden, doet daaraan niet af: als ervaren ontwikkelaar vertrouwen we u ermee bekend te zijn, dat het gebruiken van bepaalde vooronderstellingen bij

berekeningen of analyses niet automatisch betekent dat die vooronderstellingen ook door ons zijn goedgekeurd.

Dit laatste is overigens bij uitstek datgene wat het grootste deel van dit project heeft gekenmerkt: wij zijn keer op keer geconfronteerd met uitgangspunten en vooronderstellingen, die u zelf hebt bedacht en daarna hebt uitgewerkt en hebt geprobeerd als vaststaande feiten te presenteren. Dat is ook de aanleiding geweest om begin dit jaar alle losse input en de tot dan toe gedeelde conceptbestemmingsplannen tegen het licht te houden. Daaruit volgde de u bekende lijst met zaken die nog dienden te worden aangepast, dan wel verduidelijkt.

Ter zake van de [REDACTED] wijzen wij u erop dat tot en met het coalitieakkoord uit 2022 altijd is uitgegaan van een brug waarop mede autoverkeer zou plaatsvinden. Slechts een korte periode tussen juli 2022 en mei 2023, een periode waarin feitelijk weinig fundamentele aanpassingen aan uw plannen zijn verricht, omdat de basis toen al was gelegd, was dit anders. Uw stelling dat u aanspraak kunt maken op compensatie, begrijpen wij dan ook niet en verwerpen wij dan ook.

Over de benodigde bedrijfsverplaatsingen kunnen wij kort zijn: de gemeente heeft zich altijd ingespannen en spant zich nog altijd in om dit proberen te regelen. Dat dit niet in het door u gewenste tijdpad heeft plaatsgehad, ligt niet in de risicosfeer van de gemeente: als ervaren ontwikkelaar vertrouwen wij u bekend te zijn met de uitdagingen van transformatie op bedrijventerreinen.

Over het door u gestelde tekort aan parkeerplaatsen in gebouw D, merken wij allereerst op dat dit in de afgelopen periode niet door u onder de aandacht van het projectteam is gebracht. Verder lijkt het ons onwaarschijnlijk dat het niet mogelijk zou zijn om een plan voor gebouw D te ontwerpen waarin wel wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Tot slot verwijzen wij waar het gaat om de financiële zekerheid voor de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst, naar de eerdere correspondentie die wij met elkaar hebben gevoerd. Wij zien in uw brief geen aanleiding hier anders naar te kijken. Voor de volledigheid wijzen wij verder op soortgelijke afspraken met andere ontwikkelaars: de gemeente behandelt gelijke gevallen op gelijke wijze conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaraan wij ons als overheidsinstantie aan dienen te houden.

Verwachtingen

Gelet op het vorengaande, concluderen wij dat de inhoud van uw brieven niet als juist kan worden aangemerkt. Verder concluderen wij dat er nog diverse noodzakelijke stappen zijn te zetten om het college van burgemeester en wethouders alsnog te adviseren het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst in procedure te brengen. Daarvoor is, gezien de komende inwerkingtreding van de Omgevingswet, nog zeer beperkt de tijd.

Wij verwachten daarom van u dat u uiterlijk op woensdag 15 november om 9.00 uur alle stukken, voorzien van de juiste inhoud en voldoende aan alle gestelde eisen en kaders, hebt ingediend. Is dat niet het geval, dan kan het plan voor Zeglis fase 1 niet meer als bestemmingsplan worden behandeld. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat dit niet betekent dat het plan nooit meer mogelijk kan

worden gemaakt: er moet dan gebruik worden gemaakt van andere instrumenten, zoals omgevingsvergunningen voor afwijkingen van het bestemmingsplan, een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

We gaan ervan uit u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

Namens deze,



BIJLAGE 14

Onderwerp: [REDACTED]
Datum: dinsdag 24 september 2024 om 10:57:13 Midden-Europese zomertijd
Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
Bijlagen: image001.gif

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact en ter verduidelijking van onderstaande mail, hebben we intern afgestemd. Zonder ons gesprek in detail te herhalen, willen we in deze mail graag onze visie delen over hoe partijen toch de ambitie voor een kwalitatieve woningbouwinvulling voor [REDACTED] kunnen realiseren.

Wij zien de volgende stappen voor ons, waar we graag tijdens het overleg op de 26e nader op in willen gaan:

- De gemeente geeft aan dat tijdens de haalbaarheidsfase het tekenen van een afsprakenbrief van belang is. Zoals in ons voorgaande overleg aangegeven zouden we graag een concept verkrijgen om een beeld te vormen van de gewenste onderdelen in die afsprakenbrief. De hieronder aangegeven hoofdstukken lijken helder maar zouden we graag een stap verder zien. Afhankelijk van de inhoud denken we mee te kunnen in het tekenen van een dergelijke brief.
- Voorafgaande of tijdens het uitwerken van de afsprakenbrief zouden we graag wel gezamenlijk de ontwikkelkaders verder willen onderzoeken met daarbij enkele uitgangspunten voor de verdere uitwerking van een mogelijke ontwikkeling. Onze vragen zijn reeds gedeeld, graag daar een antwoord op.
- We begrijpen dat de gemeente geen concrete toezegging kan doen voor de bedrijfsrelocaties, zowel voor de haalbaarheid als de planning. Wij zijn bereid de haalbaarheidsfase te doorlopen zonder deze zekerheid. Nadat de haalbaarheidsfase is doorlopen, kunnen we de balans opmaken over het vervolgtraject, afhankelijk van waar de gemeente staat met de relocaties.
- Voor de afspraken en een duidelijke definitie van het proces zouden we het ontwerptraject dan ook willen opdelen in 4 fases,
 - Fase 1 is overeenstemming krijgen over de uitgangspunten in de ontwikkelkaders,
 - Fase 2 de haalbaarheidsfase ofwel de afstemming tussen ontwikkelkader en eerste uitwerking van een model opzet en mogelijke key elementen,
 - Fase 3, de uitwerking van het VO ofwel de daadwerkelijke planuitwerking naar een volledig ontwerp.
 - Laatste fase de detail uitwerking voor realisatie.

In het overleg op 18 juli 2024 heeft de gemeente een planning gedeeld om te komen tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor Zeglis 1 en 2. Deze planning is opgenomen in het door de gemeente opgestelde verslag van dit overleg en wijkt af van de onderstaande planning.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Verzonden: vrijdag 20 september 2024 17:36

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Onderwerp: Zeglis 1&2 [REDACTED]

Geachte [REDACTED] [REDACTED] beste [REDACTED],

De afgelopen periode hebben diverse gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkeling van [REDACTED]. Op 5 september zijn de voorlopige randvoorwaarden vertrouwelijk toegestuurd. De bedoeling was om deze te gebruiken voor de afweging door [REDACTED] om al dan niet door te gaan, de planontwikkeling voortvarend op te pakken en vervolgens de haalbaarheidsfase te starten met een afsprakenbrief.

In deze mail en tijdens ons overleg van 10 september is nogmaals aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente de voorlopige randvoorwaarden heeft toegestuurd en hoe het vervolg eruit kan komen te zien. Het doel van deze gang van zaken is geweest om de ontwikkeling van [REDACTED] door [REDACTED] te faciliteren binnen de voorlopige ambities van de gemeente. Dit in de uitzonderlijke situatie dat het opstellen van het ontwikkelkader nog in volle gang is.

Ter illustratie, en zoals dat ook mondeling is besproken, is hieronder een globale planning weergegeven. Deze planning geeft inzicht in de volgorde van te nemen stappen als door [REDACTED] tot planontwikkeling overgegaan zou worden. Met klem wordt hierbij vermeld dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Er bestaan diverse afhankelijkheden en onzekerheden die een dergelijke planning kunnen versnellen, vertragen of geheel anders kan doen uitpakken. Zoals uit de planning is op te maken (volgens de afspraak gemaakt op 24 juli) is een periode opgenomen vooraf aan het verder uitwerken van een definitief plan.

1. Voorlopige randvoorwaarden	5 september 2024
2. Beoordeling randvoorwaarden door [REDACTED]	September 2024
3. Afsprakenbrief	Q4 2024
4. Voorbereiding/uitwerking plan (beperkt tot VO)	Q1 2025
5. Zekerheid verplaatsing [REDACTED] en [REDACTED]	2025
6. Zekerheid ontwikkelkader als sturingsinstrument	2025
7. Verdere uitwerking plan naar	2025
8. Participatie	2025
9. Aantoonbaar haalbaar plan	Q4 2025
10. Anterieure overeenkomst	Q4 2025
11. Start procedure wijziging omgevingsplan	Q1 2026
12. Verlening omgevingsvergunning	Q2 2027
13. Einde beroepsprocedure	Q3 2028

[REDACTED] heeft de voorlopige randvoorwaarden zoals die op 5 september zijn toegestuurd bestudeerd en tijdens het overleg van 10 september vragen gesteld. In een notitie van [REDACTED] zijn de vragen nogmaals uiteengezet. Ook is door [REDACTED] aangegeven dat een

uitspraak over hoe om te gaan met de uitgangspunten van belang is om te kunnen onderzoeken of het mogelijk is om een haalbaar plan te ontwikkelen.

De gemeente begrijpt dat [REDACTED] aan de hand van voorlopige randvoorwaarden aanvullende vragen heeft die kunnen bijdragen aan het haalbaar maken van een plan. Dergelijke vragen horen thuis bij de uitwerking van een plan in de haalbaarheidsfase nadat een afsprakenbrief is overeengekomen. Voor alle duidelijkheid zijn hieronder (niet limitatief) de hoofdzaken weergegeven die worden vastgelegd in een afsprakenbrief:

1. Formalisering vertegenwoordiging eigendommen in plangebied
2. Vertrouwelijkheid in context overige lopende trajecten in het gebied
3. Duur en beëindiging overeenkomst
4. Afhankelijkheden en voorbehouden
5. Taken en verantwoordelijkheden
6. Kostenverhaal
7. Resultaat van haalbaarheidsfase
8. [REDACTED] en overige besluitvorming

[REDACTED] heeft de afgelopen weken meermaals en in het gesprek op 10 september medegedeeld dat [REDACTED] geen plan gaat uitwerken of een afsprakenbrief met de gemeente aangaat zolang er nog onzekerheden bestaan (zoals hindercontouren) die een vergunningverlening voor woningbouw in de weg kunnen staan. De gemeente accepteert dat [REDACTED] voor een andere route kiest. Daarmee stopt het planvormingsproces met [REDACTED]. De voorlopige randvoorwaarden die op 5 september zijn gestuurd, kunt u als niet verzonden beschouwen.

De gemeente gaat zich, mede ook gezien de lopende vergunningprocedure voor bedrijfsunits op [REDACTED], beraden over de eventuele aanpassing van ambities voor dit deelgebied langs het kanaal. De gemeente zal de komende tijd ook verder gaan met gesprekken over het opheffen van de hindercontouren in de omgeving en daarnaast het ontwikkelkader verder vormgeven.

Op 26 september staat een vervolggesprek gepland met de gemeente, [REDACTED] en [REDACTED] Alkmaar. [REDACTED] en [REDACTED] zijn hierbij aanwezig. Met de grondeigenaren [REDACTED] en [REDACTED] voert de gemeente zelfstandig gesprekken over de verschillende stadia waarin deze trajecten zich bevinden.

Als laatste is in het overleg op 10 september ter informatie medegedeeld dat er mogelijk bij het Zeglis, aangrenzend aan de eigendommen van [REDACTED], sprake is van een strook grond dat oneigenlijk in gebruik is. Op korte termijn kan daarom een formele aanschrijving volgen.

Ik ga ervan uit u op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Viaanse Molen en [REDACTED]

[REDACTED]

alkmaars
Kanaal

*Stroom
van
mogelijkheden*

M: 06 [REDACTED]

@: [REDACTED]@alkmaar.nl

[REDACTED]