



Reales Development B.V.
T.a.v. [redacted] alg. directeur

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaaknr. 202103052757368

Toestelnummer

06-[redacted]

Uw brief d.d.

Behandeld door

Bijlagen

1

Onderwerp

Afspraken haalbaarheidsonderzoek
ontwikkeling Overdie-Zeglisstrook

E-mail

[redacted]@alkmaar.nl

Datum

09-03-2021

Geachte [redacted]

Reales Development B.V. (hierna te noemen "Reales") wil graag in samenwerking met de gemeente Alkmaar (hierna te noemen "gemeente") de Zeglisstrook op het industrieterrein Overdie 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 "Alkmaars Kanaal".

Ambitie voor deelgebied Overdie

De gemeente heeft haar ambitie op hoofdlijnen vastgelegd in de voor u bekende documenten Omgevingsvisie Alkmaar 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het ontwikkelbeeld Overdie (Stoere Havenstad) en de nota Koers 2020 Overdie. Overdie 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 Alkmaarse groen. Hierdoor ontstaat een bijzondere combinatie van stoer en stevig, afgewisseld met zacht.

Reales 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 Zeglisstrook. Het betreft de strook grond tussen de Herculesstraat en het Noordhollands Kanaal, aangeduid als vlek 1 en vlek 2 op de kaart van het koersdocument (**bijlage 1**), hierna ook te noemen "plangebied". Reales 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 Overdie (Stoere Havenstad) en de nota Koers 2020 Overdie.

Eigendommen

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

Paraaf gemeen [redacted]

Paraaf Reales [redacted]

[REDACTED], voert Reales 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 [REDACTED] zijn nog geen afspraken gemaakt door Reales. De gemeente voert overleg met [REDACTED] over mogelijke verplaatsing naar de Boekelermeer.

Doelstelling en aanpak samenwerking

Reales en de gemeente (hierna ook te noemen “partijen”) willen gezamenlijk onderzoeken of een ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar herontwikkelingsplan voor de Zeglisstrook 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 Zeglisstrook, 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 Reales is een concept projectplanning opgesteld (**bijlage 3**). Deze wordt aankomende tijd door partijen gezamenlijk uitgewerkt tot een definitieve planning. Nadat het college van B&W 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 Reales 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 [REDACTED] eveneens eigendom heeft in het plangebied en het betreffende eigendom meegenomen wordt in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan door Reales. Het sluiten van een koopovereenkomst door Reales met [REDACTED] inzake diens eigendom in het plangebied is evenwel geen voorwaarde voor het sluiten van voornoemde anterieure overeenkomst(en).

Een transformatie van de Zeglisstrook 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 [REDACTED] naar het industrieterrein Boekelermeer 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 Reales

Reales 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 Overdie en Oudorp;
- 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 Zeglisstrook 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.

De gemeente ondersteunt Reales bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zoals hiervoor omschreven en zal te dien aanzien een actieve rol aannemen.

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 Zeglisstrook treedt Reales 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] per fase (Zeglis 1 t/m3) in rekening brengt bij Reales die Reales aan de gemeente zal betalen, te weten in de volgende termijnen:

1. Zeglis 1:
 - a. [REDACTED] bij ondertekening van de afsprakenbrief; en
 - b. [REDACTED] bij ondertekening van de anterieure overeenkomst ter zake van Zeglis 1;
2. [REDACTED]
 - a. [REDACTED] binnen 2 maanden na het sluiten van een koopovereenkomst tussen Reales en [REDACTED] ter zake van diens percelen in het plangebied, en
 - b. [REDACTED] bij ondertekening van de anterieure overeenkomst ter zake van Zeglis 2;
3. Zeglis 3:
 - a. [REDACTED] binnen 2 maanden na het sluiten van een koopovereenkomst tussen Reales en [REDACTED] ter zake van diens percelen in het plangebied, en
 - b. EUR [REDACTED] bij ondertekening van de anterieure overeenkomst ter zake van Zeglis 3.

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. Reales is zich er van bewust dat de gemeente Alkmaar 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 Reales aan de gemeente betaalde termijnen (exploitatiebijdrage) niet terugbetaald te worden door de gemeente aan Reales. De door Reales 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] 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 Reales 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 Reales 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 Reales 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 Reales. Het auteursrecht en het intellectueel eigendomsrecht van de door of namens Reales vervaardigde c.q. te vervaardigen planproducten met betrekking tot het plangebied blijft in alle gevallen berusten bij Reales. 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. Reales 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 Overdie als onderdeel van het Alkmaars Kanaal, *een stroom aan mogelijkheden*.

Bijlagen

Bijlage 1: Tekening plangebied

Bijlage 2: Eigendommenkaart

Bijlage 3: Concept Planning Reales d.d. [redacted]

[redacted], d.d. 9 maart 2021



[redacted]

[redacted], d.d. 17 maart 2021

de gemeente



KOERS 2020 OVERDIE STAP 2 - TRANSFORMATIEVLEKKEN

- VLEK 1, KAN WORDEN ONTWIKKELD ZODRA STERKBETON (A), WITZEN (B), OVERDIE METALS (C) EN BOLDEWIJN (D) WEG ZIJN.
- VLEK 2, KAN WORDEN ONTWIKKELD ZODRA CAT. 4.2 RESTSTOFFEN-CENTRALE ALKMAAR (E) CAT. 4.1 OF LAGER IS EN CAT. 3.2 ALKM. RADIAT. FABRIEK V/H BLOKSMA RADIATEUREN (F) EN REGIO AUTOTECHNIEK (G) ONDER CAT. 3.1 IS.
- VLEK 3, KAN WORDEN ONTWIKKELD ZODRA CAT. 4.1 DG DOETSCHOT BV (H) ONDER CAT. 3.1 IS.



GRONDPOSITIES

Binnen het plangebied zijn er diverse grondeigenaren. Mede daarom is de ontwikkeling onderverdeeld in 6 deelgebieden. Deze hebben vooralsnog benoemd als Zeglis 1 t/m 6.

Zeglis 1: [redacted] en [redacted]

De gele percelen zijn eigendom van [redacted]

REALES heeft overeenstemming met deze partijen over de verwerving van de betreffende percelen grond. Deze percelen grond zijn onderdeel van Fase Zeglis 1.

Zeglis 2: [redacted]

De oranje percelen grond zijn eigendom van [redacted]. Deze percelen grond zijn onderdeel van Fase Zeglis 2.

Zeglis 3: [redacted]

De blauwe percelen grond zijn eigendom van [redacted]. Deze percelen grond zijn onderdeel van Fase Zeglis 3.

Zeglis 4: 3 percelen aan de Bestevaerstraat

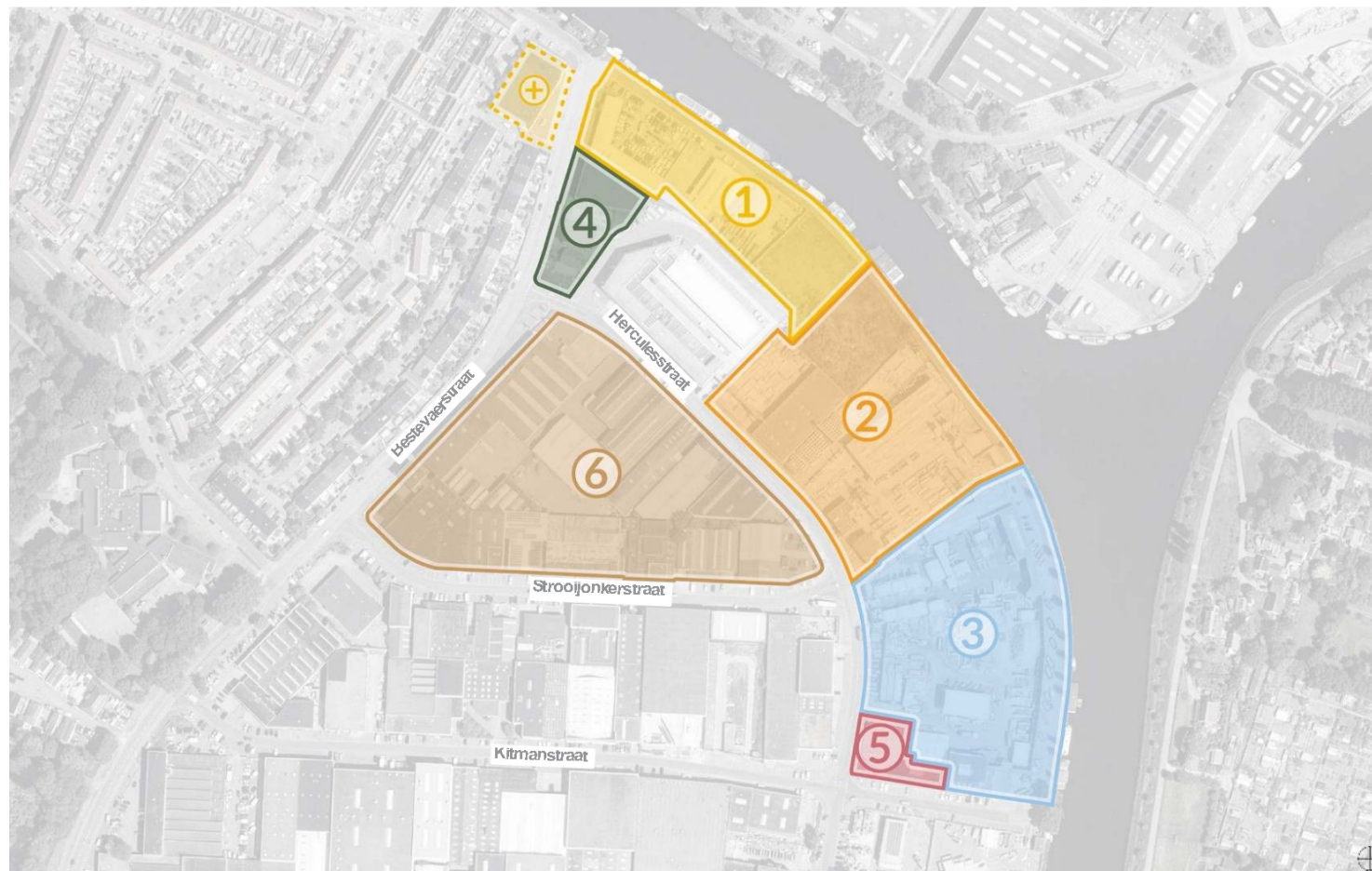
De groene percelen dienen meegenomen te worden om het groen en het plan volledig af te maken. Deze percelen grond zijn onderdeel van Fase Zeglis 4.

Zeglis 5:

Het rode perceel is eigendom van [redacted]. Dit perceel grond is onderdeel van Fase Zeglis 5.

Zeglis 6: Volledige middendriehoek

Deze locatie is nog niet meegenomen in de basis ontwikkeling. Deze percelen grond zijn onderdeel van Fase Zeglis 6.



• Gronden binnen de visie

circa 37.000m² grond



Gemeentegrond
