



Reales Development B.V.

T.a.v. [redacted] en

[redacted]

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Toestelnummer

Uw brief d.d.

Behandeld door

Bijlagen

Onderwerp

E-mail

Datum

Allonge II bij afsprakenbrief d.d. 9/17 maart 2021 en allonge I d.d. 22 december 2021 inzake de ontwikkeling van Overdie-Zeglisstrook

[redacted]@alkmaar.nl

1-2-2023

Geachte heren,

Reales Development B.V. ("**Reales**") en de gemeente Alkmaar ("**Gemeente**") zijn op 9/17 maart 2021 een afsprakenbrief aangegaan inzake de ontwikkeling van de Zeglisstrook op het industrieterrein Overdie naar een gemengd woon- en werkgebied (de "**Afsprakenbrief**"). De Afsprakenbrief had een looptijd tot 31 december 2021. De Afsprakenbrief is op 21 december 2021 middels de Allonge I verlengd tot 31 december 2022.

Partijen komen thans overeen de looptijd van de Afsprakenbrief te verlengen tot 31 december 2023 en hebben tevens enkele aanvullende afspraken gemaakt, welke zij wensen vast te leggen in deze allonge op de Afsprakenbrief (de "**Allonge II**").

Waar in deze Allonge II wordt verwezen naar de gronden in deelfase 1, Zeglis 1, worden de gronden aangegeven op bijlage 1 (blauwe omkadering) bedoeld, waarbij wordt opgemerkt dat dit de gronden betreft die op de datum van het ondertekenen van deze Allonge, volgens het gemeentelijk Datalab in eigendom zijn van Reales, althans Zeglis I B.V.

Ambitie voor deelgebied Overdie

In aanvulling op hetgeen is omschreven in de Afsprakenbrief (gewijzigd middels Allonge I) onder het kopje "Ambitie voor deelgebied Overdie" geldt dat Reales voornemens is voor deelproject Zeglis 1 deelfase 1 ca. 180-215 woningen en bijbehorende parkeeroplossingen te realiseren en ca. 1.500m² commerciële voorzieningen en bedrijvigheid te realiseren. Deelfase 1 bestaat concreet uit de genoemde parkeeroplossingen, gebouw A, gebouw B en gebouw C. Partijen stellen vast dat gebouw D weliswaar is voorzien op een parkeeroplossing die onderdeel uitmaakt van deelfase 1, maar als zodanig geen deel vormt van deze deelfase 1.

Partijen verwijzen voorts naar de inhoud van Koers 2021 voor zover het betreft de aldaar voor deelproject Zeglis 6 genoemde mogelijkheden voor woningen, commerciële voorzieningen en bedrijvigheid en de verhoudingen tussen deze mogelijkheden.

Eigendommen

In aanvulling op de eigendommen vermeld in de Afsprakenbrief (zoals gewijzigd middels Allonge I), geldt dat Reales inmiddels ook een koopovereenkomst heeft gesloten inzake de verwerving van de locatie van [redacted] te Alkmaar in de Zeglisstrook.

Reales zal voordat het bestemmingsplan voor deelproject Zeglis 1, deelfase 1 door de gemeente in procedure wordt gebracht aantonen dat zij (een) onvoorwaardelijke koopovereenkomst(en) heeft gesloten met de eigenaren van alle percelen in deelproject Zeglis 1, deelfase 1, danwel aantonen dat zij reeds eigenaar is van betreffende perce(e)l(en). Zij zal daartoe aan de gemeente kopieën van de desbetreffende koopcontracten gesloten tussen Reales en de eigenaren van de percelen in het deelproject Zeglis 1 verstrekken, danwel eigendom aantonen. In eerdere overleggen spraken Reales en de Gemeente over een mogelijke uitruil van gronden ter zake deelproject Zeglis 1, deelfase 1. Definitieve afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Doelstelling en aanpak samenwerking

In aanvulling op hetgeen is omschreven in de Afsprakenbrief (gewijzigd middels Allonge I) onder het kopje "Doelstelling en aanpak samenwerking" maken partijen de volgende aanvullende afspraken:

In Allonge I bij de Afsprakenbrief is overeengekomen dat 33 1/3% van het woningbouwprogramma dient te voorzien in sociale woningbouw, met het streven dit gelijkelijk te verdelen tussen sociale koop en sociale huur. Op verzoek van de Gemeente heeft Reales de mogelijkheden onderzocht om dit zoveel mogelijk om te zetten naar 30% sociale huur. Voor deelfase 1 komen partijen overeen dat 25% sociale huur en 5% sociale koop door Reales zal worden gerealiseerd. Indien en voor zover Reales uitsluitend deelfase 1 in eigendom verkrijgt, komen partijen overeen dat wordt teruggevallen op de hiervoor genoemde afspraak uit Allonge I.

Gedurende de looptijd van de Afsprakenbrief, daaronder begrepen de reeds gesloten, alsmede nog te sluiten allonges, streven partijen ernaar te werken aan een schematische volgorde van noodzakelijke te zetten stappen, zowel waar het gaat om de te volgen publiekrechtelijke procedures, als om eventuele privaatrechtelijke en/of feitelijke stappen. Met specifieke betrekking tot de anterieure overeenkomst, streven partijen ernaar in 2023 tot een definitieve overeenkomst te komen, die vervolgens kan worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Ondertekening van de anterieure overeenkomst door Reales vindt plaats voorafgaand aan het agenderen van de overeenkomst voor de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. De anterieure overeenkomst wordt gelijktijdig met het definitief ter inzage te leggen ontwerpbestemmingsplan ter vergadering van het college van burgemeester en wethouders behandeld. Hierbij wordt opgemerkt dat het Reales vrijstaat op een eerder moment eenzijdig de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Echter, indien en voor zover de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel een ander publiekrechtelijk kader daartoe aanleiding geeft, kan het nodig blijken de anterieure overeenkomst voorafgaand aan de besluitvorming in het college van B&W, aan te passen.

Ontwikkeldkader

- a. Reales heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herontwikkeling van industrieterrein Overdie, dat voor zover mogelijk en aanwezig past binnen de beleidsdocumenten van de Gemeente, zoals benoemd in (Allonge I bij) de Afsprakenbrief.
- b. De Gemeente zal een ontwikkeldkader voor de gebiedsontwikkeling Overdie opstellen. Om het opstellen van dit ontwikkeldkader en de planvorming en realisatie van de gebiedsontwikkeling Overdie Zeglis 1 te kunnen combineren, maken partijen de volgende werkafspraken:
 - het ontwikkeldkader vormt het toetsingskader van het bestemmingsplan voor Zeglis 1 en de bestemmingsplannen/omgevingsplannen die volgen voor de het/de gebieden Zeglis 2-6. Het ontwikkeldkader houdt waar mogelijk rekening met het alsdan bekende ontwerp voor Zeglis 1. Waar ruimtelijk inpasbaar, kan het ontwerp van het plan Zeglis 1 prevaleren boven de inhoud van het ontwikkeldkader voor Zeglis 1.

- de Gemeente kan in het ontwikkelkader afwijken van de eerder voorgestelde stedenbouwkundige opzet voor het deelgebied Zeglis 1 en Zeglis 6. Waar noodzakelijk, stemt de Gemeente de afwijkingen af met Reales. Indien en voor zover de afwijkingen gevolgen hebben voor de door Reales geprognoseerde en gehanteerde financiële, programmatische en kwalitatieve uitgangspunten voor Zeglis 1 en 6, treden partijen in overleg over mogelijke oplossingsrichtingen, onverminderd de aan de Gemeente toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden.

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 (zoals gewijzigd door Allonge I) 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 2023, tenzij partijen voordien gezamenlijk besluiten tot verlenging van de samenwerking en afspraken uit de Afsprakenbrief; of
- c. indien de Gemeente niet uiterlijk op 31 december 2023 overeenstemming bereikt heeft met (een) van de bedrijven [REDACTED] en [REDACTED] over hun relocatie en verhuizing uit het plangebied teneinde de bestaande en verwachte milieubelemmeringen weg te nemen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken; of
- d. 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.

Onder verwijzing naar het bepaalde in de Afsprakenbrief en Allonge I, stelt de Gemeente vast dat de Afsprakenbrief en Allonge I sinds 1 januari 2023 zijn geëindigd. De Gemeente wijst erop dat in beide documenten was vastgelegd dat geen der partijen rechten kon ontlenen, noch vergoeding van kosten en/of schade kon vorderen als gevolg van deze beëindiging. In de onderhavige Allonge II geldt eveneens dat geen der partijen bij beëindiging van Allonge II en de alsdan opnieuw in werking getreden Afsprakenbrief, rechten kan ontlenen, dan wel vergoeding van kosten en/of schade kan vorderen. De in het kader van de kostenverdeling overeengekomen door Reales te betalen vergoedingen blijven, voor zover nog niet voldaan, verschuldigd. Reeds betaalde vergoedingen worden niet terugbetaald.

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 overgegaan, gerechtigd de afsprakenbrief eenzijdig buitengerechtelijk te ontbinden bij aangetekend schrijven gericht aan de andere partij.

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

Schipholrijk, d.d. 1 februari 2023

Alkmaar, d.d. 1 februari 2023

Reales Development B.V.

de Gemeente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 1: deelgebied fase 1 Zeglis 1.



Bijlage 1 deelgebied fase 1 Zeglis 1