

Gemeente Alkmaar

T.a.v. De edelachtbare [REDACTED]

Mallegatsplein 10

1815AG [REDACTED]

verzonden per e-mail

Heemstede, 13 oktober 2021

Geachte [REDACTED]

In aanloop naar het geplande overleg donderdag aanstaande leek het ons goed om onze zorgen en aandachtspunten met betrekking tot de herontwikkeling van bedrijventerrein Overdie kenbaar te maken.

Zoals bekend hebben de Gemeente Alkmaar en Reales Development B.V. op 9/17 maart 2021 een afsprakenbrief getekend waarin de ambities en doelstellingen voor de herontwikkeling van bedrijventerrein Overdie zijn uitgesproken en vastgelegd.

Ter invulling van die afspraken en in lijn met de beleidsdocumenten van de gemeente heeft Reales een gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Overdie uitgewerkt. Deze gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan zijn op 18 februari 2021 aan de wethouder gepresenteerd en vervolgens in het bestuurlijk overleg d.d. 22 maart 2021 behandeld. In vervolg daarop is de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan aan de gemeenteraad gepresenteerd op 19 mei 2021, alwaar het plan met zeer positieve reacties ontvangen is.

Op basis van deze positieve reactie op de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan zijdens de gemeente, is Reales met haar architecten en ontwerpteam aangevangen met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan op bouwplan niveau naar verschillende deelprojecten.

Het stedenbouwkundige plan aansluitend bij Koers 2020 is inmiddels uitgebreid met een volumestudie en uitwerking van Koers 2021 waar de locatie van [REDACTED] in meegenomen is. [REDACTED] r

Tevens hebben we al positieve overleggen gehad met partijen als [REDACTED]

[REDACTED] Mogelijke bezwaren en lastige punten zijn besproken en reeds verwerkt in het ontwerp. Tevens hebben we eind oktober reeds een concept bestemmingsplan gereed voor de eerste fase. Deze zijn we reeds aan het afstemmen met de behandelende ambtenaren.

Verwerving locaties [REDACTED]

Het traject omtrent [REDACTED] verloopt minder voorspoedig.

Voor [REDACTED] zijn de onderhandelingen helaas recent pas opnieuw opgestart hetgeen tot een hernieuwde ruimtevraag van [REDACTED] voor Boekelermeer geleid heeft. Na ons goede overleg bij [REDACTED] zouden gemeente en Reales gezamenlijk optrekken in de aanbidding, waarbij de gemeente een aanbod doet voor de verkoop van de grond in Boekelermeer en Reales een aanbidding doet voor aankoop van de grond in Overdie. Door de aanbidding onderling op elkaar af te stemmen wordt ervoor gezorgd dat de belangrijkste criteria voor [REDACTED] ondervangen worden, te weten: borging van continuïteit van de bedrijfsvoering en een financieel optimaal traject.

Een gebiedsontwikkeling van deze omvang gaat verder dan 'standaard' bestemmingsplan onderzoeken. Wij constateren echter dat er vanuit de gemeente geen inhoudelijk projectmanagement is die op planniveau inhoudelijke sturing geeft aan de processen bij de gemeente.

Afsprakenbrief

De taken uit hoofde van de afsprakenbrief zijn door ons ingevuld behoudens de acties waarbij de gemeente een cruciale rol speelt:

- Het stedenbouwkundige plan is uitgewerkt. Het infra onderzoek evenals hoe om te gaan met de hoofdwaterleiding is uitgewerkt. Er zijn verschillen varianten voor de verbindingsbrug uitgewerkt op basis waarvan de gemeente een besluit kan nemen.
- Het haalbaarheidsonderzoek levert een positief resultaat op, hetgeen met toevoeging van meerdere ontwikkellocaties alleen maar positiever wordt.
- Het verwerven van de locaties [REDACTED] heeft echter maanden stilgelegen omdat [REDACTED] niet positief reageerde op het voorstel van de gemeente waarna pas recent het contact weer is opgestart en de gesprekken tussen de gemeente en [REDACTED] hervat zijn. Tot er concrete afstemming met de gemeente is praat [REDACTED] niet met marktpartijen waardoor we hier buiten onze schuld uit de deadlines in de afsprakenbrief lopen. Inzake IJzerwerf [REDACTED] geldt hetzelfde, verkoop van de grond wordt pas concreet gemaakt als er zicht op een nieuwe locatie en sluitende business case.

Wij constateren dat we uit de kaders van de afsprakenbrief dreigen te lopen. Vandaar dat we graag met de gemeente in overleg willen treden over de wijze waarop het vervolgtraject verder vormgegeven gaat worden.

Concreet zouden wij voor de locaties [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] naar een anterieure overeenkomst willen werken. Daarnaast zouden we concreet met de gemeente afspraken willen maken over de verder planuitwerking en de wijze waarop er vanuit de gemeente voldoende capaciteit beschikbaar wordt gesteld en ook prioriteit aan deze ontwikkeling wordt gegeven.

De anterieure overeenkomst wordt door tijdsverloop op 31 december 2021 beëindigd tenzij partijen voordien gezamenlijk besluiten tot verlenging van de samenwerking. Wij stellen voor om de afsprakenbrief te verlengen en dit schriftelijk vast te leggen in een nadere afsprakenbrief.

Enkele aspecten die we daar specifiek willen benoemen zijn:

- Updaten en borging planning
- Organisatie en aanpak
- Kostenverhaal

Wij lichten het bovenstaande graag nader toe in ons gesprek van 14 oktober a.s.

Met vriendelijke groet,
Reales Development

