

Verslag overleg Reales (concept)	
Datum	: 11 oktober 2023
Aanwezig	: Gemeente Alkmaar [redacted] (not.) Reales [redacted]
Volgend overleg	: 26 oktober 2023

1. Opening

2. Akoestisch onderzoek

[redacted] heeft op 1 augustus jl. het advies van de omgevingsdienst m.b.t. akoestisch onderzoek doorgestuurd, hierin staan nog aantal punten open waarop [redacted] nog geen reactie op heeft gezien. Reales geeft terug dat ze dit even hebben laten liggen omdat ze in de veronderstelling waren dat de gemeente het akoestisch onderzoek van de brug hieraan wil koppelen. Reales heeft het onderzoek van de [redacted] nog niet tot zich kunnen nemen. Uitgangspunt in dit onderzoek is dat het in hoofdlijnen geen verschil maakt of de brug rechtdoor of met een bocht loopt. Afhankelijk van de intensiteit zou er rekening gehouden moeten worden met een geluidsbelasting die richting de 58/ 59 db gaat. Hiermee moet rekening gehouden worden dat het klimaat aan de binnenkant van het gebouw 33 blijft. De vraag is hoe dit wordt geborgd? [redacted] heeft een voorstel gedaan; uitgaan van de [redacted] waarmee je rekent en maak in de bestemmingsplan voorschriftenbepaling vastlegging waarin je de maatregelen borgt. Reales geeft aan dat zij bouwkundige maatregelen kunnen treffen om binnen de 33db te kunnen blijven, maar dan moet wel duidelijk zijn dat ze niet hoeven te voldoen aan het geluidsbeleid, want dan zou er ook een geluidsluwe gevel moeten komen. Uitgaan van de geluidsbelasting van de brug en daarop maatregelen treffen dat binnen het klimaat 33 db blijft.

| Reales zal een toetsmoment opnemen, dat in de voorschriften blijkt dat de maatregelen borgen dat uitgaat van 59 db binnen 33 db.

Er moet een aparte afweging komen van de Bestevaerweg. In de toelichting moet worden aangegeven dat er een voldoende mate van zekerheid bestaat dat binnen de planperiode de Bestevaerweg van 50 km naar 30 km gaat.

| Gemeente zal dit punt bij de desbetreffende afdeling onder de aandacht brengen.

| Gemeente zal [redacted] onderzoek delen met Reales.

| Reales zal reservering in het bestemmingsplan opnemen voor de brug (verkeer en het talud bestemmen als groen). Bestrating tussen het groen en de Bestevaerstraat bestemmen.

Het verlengde van de Bestevaerstraat is al bestemd als verkeer, het gaat dan om het talud. Dit zou dan bestemd moeten worden als groen.

3. Procedure Brug

Dit gaat geen bestemmingsplan meer worden omdat de termijn niet haalbaar is en hier nog veel voorbeslissingen moeten worden genomen. Het gaat dan om de keuze van een vergunning of wijziging omgevingsplan. Het is nog onduidelijk welke kant het opgaat.

4. Terugkoppeling coördinatieregeling

Door risico van verknopen heeft de raad o.a. deze afgewezen. We lopen nu knel in de tijd, de 1e mogelijkheid raadsvergadering waarop het zou kunnen is in december echter is er dan geen tijd om het plan ter inzage te leggen. De coördinatieregelen werkt het

bestemmingsplan tegen door de tijd. Het bestemmingsplan moet eind dit jaar ter inzage liggen.

| Reales moet uiterlijk 27 oktober per mail het bestemmingsplan indienen bij [REDACTED] Eind november begin december ter inzage ligging. [REDACTED] vraagt om laatste update versie van bestemmingsplan.

| Reales/ [REDACTED] stuurt laatste update bestemmingsplan naar [REDACTED]

Reales zal de laatste punten verwerken; akoestisch onderzoek en de opmerkingen waterhuishoudkundig plan. Belangenafweging bedrijfsverlaging werkt Reales nog aan. Planschadeanalyse heeft [REDACTED] nog niet ontvangen.

In de fase tussen ontwerp en vaststelling zit tijd om zaken uit te diepen op detailniveau. Planschade zou in principe niet direct voor het bestemmingsplan zijn, maar als uit de risicoanalyse blijkt dat een overgroot deel van de schade bij 1 partij komt te liggen moet hier een aparte afweging op worden gemaakt op evenredigheid.

| Reales levert planschade onderzoek aan, dit kan na 27 oktober.

In principe zijn er op bovengenoemde punten na geen open einden meer. Gemeente wacht nog op 1 terugkoppeling van wethouder. De plannen zijn doorgesproken met de wethouder, deze was positief. De wethouders verzocht om een onderbouwing en ondertekend stuk van Woonwaard voor het afnemen van sociale huur op Zeglis 6 zodat verplaatsing sociale huur uit Zeglis 1 mogelijk is| Reales zorgt voor ondertekende overeenkomst Woonwaard

Verder wil de wethouder alleen meewerken aan de bedrijfsverlagingcategorie 3.1. Reales geeft aan dat milieucategorie 3.1 het lastiger maakt om Zeglis 6 te realiseren. Gemeente geeft aan dat de richtafstand 30m is met milieucategorie 3.1 en dat je onderbouwd kan afwijken / uitzondering kan maken tot maximaal richtafstand 10m. m.b.t. mengen van werken en wonen.

| [REDACTED] deelt het beleid functiemenging met Reales

Na 27 oktober as. zal de gemeente de stukken opwerken voor een B&W besluit, uitgangspunt is dat de stukken eind november bij B&W zullen liggen.

| [REDACTED] zal intern het klimaatrapport naar wethouder sturen dat we voor 95% voldoen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

Het streven is om de anterieure overeenkomst te tekenen voor het bestemmingsplan ter inzage gaat. Het is niet ondenkbaar als er nog veel discussiepunten zijn dat dit na terinzagelegging wordt. De voorkeur is dat mocht de AO er niet zijn bij de terinzagelegging, dat deze dan wel met urgentie wordt opgepakt.

In de gunstige situatie en alles verloopt voorspoedig dan zou het bestemmingsplan in mei kunnen worden vastgesteld.

Binnen de gemeente wordt momenteel gewerkt aan een standaard AO en de garantiestelling.

Reales wil graag het proces voor Zeglis 6 in grote lijnen helder hebben. Echter worden er nu politieke afspraken gemaakt aangaande het ontwikkelkader. Er wordt geen toezegging gedaan over Zeglis 6 en hoe het tijdspad zich verhoudt tot het ontwikkelkader.

5. **Dezoneren**

Het stuk ligt klaar om naar de wethouder te gaan. Er staan nog wat laatste acties open. B&W nota ligt klaar, bestemmingsplan ligt klaar dus lijkt goed in lijn te lopen. Als zaken eenmaal bij hetbestuur liggen zal er een aparte participatie bijeenkomst komen met de bedrijven.

6. [REDACTED]

Reales vraagt hoe ze de relocatie m.b.t. [REDACTED] op moeten nemen in hun bestemmingsplan? Dit hangt o.a. af van de politieke bereidheid. Wethouder ondersteunt

dit proces. § [REDACTED] heeft hun voorkeuren genoemd, 3 opties waarvan 2 tot de mogelijkheden behoren, daarvoor zal een aanbieding worden gedaan door de gemeente. Het interne stuk wordt nu opgemaakt en zal binnen 2 weken klaarliggen. In het huidige concept bestemmingsplan kan blijven staan dat [REDACTED] zal verhuizen, in de vast te stellen versie zal dan wel stevig moeten worden opgenomen waaruit blijkt dat de verplaatsing zal plaatsvinden.

Uitgangspunt is dat in elk geval de condities zijn opgesteld en de intenties getekend.

Reales ziet de nadelige effecten van de brug voor hun plan. Reales heeft een makelaar hiervoor een advies laten schrijven.

| Reales zal advies makelaar delen met gemeente.

Reales vraagt in hoeverre plannen met elkaar gecombineerd kunnen worden in de vorm van b.v. extra parkeerplekken op plek van [REDACTED] t.a.v. het verkooprisico Reales door de komst van de brug? De ontwikkelaars zouden hier wel kansen kunnen bieden, maar op dit moment zijn de uitschuifmogelijkheden niet helemaal inzichtelijk.

Reales heeft stuk opgesteld waarin alle effecten zijn opgesomd. Reales zit november met de wethouder en wil kijken om dan naar afstemming te komen op openstaande punten.

| Reales stuurt overzicht met discussiepunten en voorstellen hoe hiermee om te gaan.

7. [REDACTED]

Dit proces loopt. De provincie heeft laten weten mee te willen werken aan het opheffen van de BPL. De provincie doorloopt eens in de 1 a 1,5 jaar de omgevingsverordening en de BPL aanduiding. De gemeente ondersteunt hierin d.m.v. argumentatie.

Er is onduidelijk wanneer het proces [REDACTED] tot afronding kan komen.

| [REDACTED] laatste svz op bij [REDACTED] en zal deze terugkoppelen naar Reales.

Reales heeft indruk dat [REDACTED] meer begeleiding nodig heeft in het proces.

Als [REDACTED] naar Noordervaart zou verplaatsen, moet aldaar de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Als dat bestemmingsplan niet van de grond komt, wil Reales weten wat dit betekent? Reales voorziet dat dit problemen kan geven. Gemeente geeft aan dat het niet hoeft te zijn dat het problemen oplevert onder de juiste argumentatie. Hiervoor kan een onderbouwing worden opgesteld dat er voldoende zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen 10 jaar vanaf de planperiode beëindigd is. Dit geldt ook voor [REDACTED]

8. Welstand

De afspraak met welstand en Reales m.b.t. Zeglis, is geannuleerd door [REDACTED]. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeft welstand nu geen rol in te nemen aangaande stedenbouwkundige zaken. Intern zal welstand worden geïnformeerd. Eerst het beeldkwaliteit verhaal intern helder hebben.

Uitgaande van de voorbehouden voor bezwaren, vraagt Reales om een definitief tijdspad. [REDACTED] geeft aan een planning te kunnen delen uitgaande van een ideaal scenario, maar wil waken voor de afhankelijkheden die daar nog inzitten waardoor de planning niet onherroepelijk is.

| [REDACTED] zal planning bestemmingsplan en omgevingsvergunning opstellen en deze delen.

Reales geeft aan omgevingsvergunning klaar te hebben en zou dan ook graag horen wanneer uiterlijk overeenstemming met welstand kan plaatsvinden? [REDACTED] geeft terug dat

hierbij uitgegaan wordt van de officiële aanvraag.

| Reales zal laten weten welke moment (ontwerp bestemmingsplan of na raadsbesluit) zij gebruiken om de officiële aanvraag in te dienen.

9. **Sluiting**

25 oktober as. staat het volgende overleg gepland. Afgesproken dat er tussen 7 november en 25 oktober nog een teamsafpraak wordt ingepland.