

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 18 juni 2024 15:17
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: 20240618 Memo [REDACTED] [REDACTED]
Bijlage(n): 20240618 Memo [REDACTED] [REDACTED].docx

Hoi [REDACTED],
Zoals afgesproken bij deze de memo ter voorbereiding op het gesprek met [REDACTED] en [REDACTED] binnenkort.
Wat mij, [REDACTED] en [REDACTED] betreft kunnen we deze inbrengen in het overleg met [REDACTED] aanstaande maandag.
Ik hoor graag van je of dit wat jou betreft akkoord is.
Groet,
[REDACTED]

MEMO

Door: [REDACTED]

Datum: 18 juni 2024

Onderwerp: Voorbereiding gesprek [REDACTED] & [REDACTED]

Overdie

Inleiding

Op 31 mei heeft [REDACTED] een mail aan [REDACTED] gestuurd met het verzoek om samen met de gemeente en [REDACTED] duidelijkheid te krijgen over het traject naar een onherroepelijke omgevingsvergunning en daarmee de afname van de [REDACTED] locatie door [REDACTED]. Ter voorbereiding van het aanstaande bestuurlijke gesprek met [REDACTED] en [REDACTED] is door [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] deze memo gemaakt. Het doel van het gesprek is om in eerste aanleg te voldoen aan de wens van [REDACTED], namelijk objectief helder krijgen waar hij zelf qua planning aan toe is. Op basis van de input van de gemeente kunnen [REDACTED] en [REDACTED] bepalen hoe zij hiermee om wensen te gaan.

De inhoud van de memo begint met de beknopte samenvatting van de mail van [REDACTED] d.d. 31 mei 2024. Vervolgens is een overzicht gegeven van de stand van zaken, waarna wordt ingegaan op de planning. De memo sluit af met een voorstel voor het vervolgproces en de agenda voor het overleg zelf met [REDACTED] en de [REDACTED].

Samenvatting Mail [REDACTED]

Hieronder is allereerst de essentie van de mail van [REDACTED] puntsgewijs samengevat:

- 1) [REDACTED] is verhuisd en er kan snel woningbouw op de kavels van [REDACTED] gerealiseerd gaan worden.
- 2) De locatie kan snel overgedragen gaan worden aan [REDACTED] onder de voorwaarde dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning door [REDACTED] is verkregen.
- 3) [REDACTED] kan een haalbaarheidsstudie verrichten op basis van een nieuw ontwikkelkader.
- 4) Er onzekerheden zijn vanuit de besluitvorming over de [REDACTED] en de bedrijfsrelocatie van [REDACTED] en [REDACTED].
- 5) De gemeente zou een afwachtende houding aannemen in relatie tot de bedrijfsrelocatie van [REDACTED] en [REDACTED].

- 6) [redacted] wenst zich netjes te houden aan de afspraak met de [redacted] om de oude locatie te verlaten als zij de nieuwe locatie in gebruik zouden nemen.
- 7) [redacted] het oude pand noodgedwongen blijft exploiteren zolang [redacted] wacht op een definitieve omgevingsvergunning.
- 8) [redacted] er voorzichtig rekening mee houdt dat het nog jaren kan duren voordat er een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verstrekt.
- 9) [redacted] kan en wil een dergelijke termijn niet afwachten.
- 10) Er op korte termijn absolute duidelijkheid nodig is of [redacted] de locatie [redacted] definitief gaat afnemen of niet.
- 11) [redacted] geen uitspraak kan doen over de termijn waarop zij kan afnemen, omdat ze wachten op de [redacted]
- 12) Als de onduidelijkheid niet kan worden weggenomen, zal de oude locatie weer volledig in gebruik genomen moeten worden en dus ook weer maximaal gebruik gemaakt gaat worden van de huidige geluidsruimte.
- 13) De [redacted] op het [redacted] uiteindelijk binnen de geluidscontouren van [redacted] gebouwd gaat worden, zoals is te zien op onderstaand kaartje van onze geluidsruimte van het pand op de [redacted].
- 14) De oprukkende [redacted] aan het [redacted] komt nu vrij snel binnen de geluidsruimte van [redacted] en er dus enige haast is geboden.

Stand van zaken

De huidige stand van zaken kenmerkt zich tot een totaalproces, wat in essentie uiteenvalt in een viertal parallelle processen die hieronder zijn opgesomd:

- De (contractuele) dynamiek tussen [redacted] en [redacted]
- Het gemeentelijke traject om tot een ontwikkelkader als integraal sturingsinstrument te komen als onderlegger voor de aansturing van projecten/initiatieven.
- De onderhandelingen over het op termijn opheffen van geluidcontouren.
- De nieuwe wet ruimtelijke ordening met het daarbij horende tijdsbeslag om tot onherroepelijke vergunningen te komen.

Hieronder staat een opsomming van zaken die relevant zijn om op dit moment te vermelden:

- a) Uit de mail blijkt dat [redacted] haast heeft en er een koppeling aanwezig is tussen de levering/betaling door [redacted] aan [redacted]

- aan een onherroepelijke omgevingsvergunning voor woningbouw op de locatie van ■■■■■
- b) ■■■■■ er eind 2023 voor heeft gekozen om een bestemmingswijziging niet in te dienen, waardoor het nieuwe wettelijke regime omgevingswet inmiddels is ingetreden. Vanaf dat moment is inhoudelijk en planning technisch een nieuwe situatie is ontstaan.
 - c) De gemeente ervoor heeft gekozen om een ontwikkelkader op te stellen als sturingsinstrument.
 - d) De gemeente aan ■■■■■ heeft toegezegd dat een set aan randvoorwaarden wordt opgesteld, die na behandeling in de ■■■■■ als basis kan dienen voor een haalbaarheidsstudie.
 - e) De behandeling van de genoemde randvoorwaarden (in combinatie met de startopdracht) op zijn vroegst op 1 juli op de agenda van de ■■■■■ staat.
 - f) ■■■■■ een verband aanbrengt van geluidsruimte (gekoppeld aan ■■■■■ met de ■■■■■ op het ■■■■■.

In essentie is er een zestal onzekerheden met betrekking tot een eventueel te verkrijgen/verlenen onherroepelijke omgevingsvergunning:

- a. Ontwikkelkader / randvoorwaarden
- b. Haalbaarheid
- c. Contouren
- d. Anterieure overeenkomst
- e. Traject en besluitvorming Ruimtelijke Ordening

Planning

Gezien de huidige stand van zaken van de onderhandelingen met ■■■■■ en ■■■■■, het traject van het ontwikkelkader en de nieuwe wet ruimtelijk Ordening het niet te verwachten is dat een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de locaties van ■■■■■ en ■■■■■ op korte termijn is te verwachten.

Hieronder is beknopt uiteengezet hoe een traject naar een onherroepelijke omgevingsvergunning op de locaties ■■■■■ en ■■■■■ er wel uit zou kunnen gaan zien. Dit geschetste traject kent een aantal grote onzekerheden en kan niet worden gebruikt voor interne en externe harde planningsafspraken.

- Voorlopige randvoorwaarden (■■■■■ R)
- Afsprakenbrieven (■■■■■ R)
- Ontwikkelkader door de Raad vastgesteld (■■■■■ R)
- Definitieve randvoorwaarden (■■■■■ R)

- Voor gemeente en initiatiefnemers haalbare plannen ([REDACTED] R)
- Anterieure overeenkomst tweezijdig ondertekend ([REDACTED] R)
- Belemmeringen geluidscontouren weggenomen ([REDACTED] R)
- Traject onherroepelijke omgevingsvergunning ([REDACTED] R)

De conclusie die uit bovenstaande globale en indicatieve planning kan worden getrokken is dat het niet realistisch is dat er in [REDACTED] R een onherroepelijke omgevingsvergunning is te verwachten.

De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- Nieuwe situatie na 1 januari 2024 voor wat betreft Ruimtelijke Ordening.
- Raadsbesluit ontwikkelkader met definitieve randvoorwaarden op zijn vroegst verwacht in [REDACTED] R
- Onzekerheid voor wat betreft opheffen hindercirkels zware bedrijvigheid.
- Doorlooptijd van haalbaarheidsfase, Anterieure overeenkomst en vergunningprocedure.

Voorstel voor het bestuurlijke gesprek

Al het bovenstaande is voor een groot deel bij eenieder bekend. Hoe dan ook is er wel een en ander mogelijk. Het voorstel is dan ook om het ontwikkelproces met respect voor de ontstane situatie verder vorm te geven.

Spoedig nadat de globale randvoorwaarden en afsprakenbrieven bekend zijn kunnen voorlopige plannen worden gemaakt. Na de vaststelling van het ontwikkelkader kan toetsing plaatsvinden en de anterieure overeenkomst worden voorbereid en ondertekend. Nadat is gebleken dat de belemmeringen voor wat betreft hindercirkels zijn weggenomen kan een vergunningaanvraag en behandeling ter hand genomen worden. Aan de hand van het geschetste vervolgproces kunnen [REDACTED] en [REDACTED] zelf bepalen hoe zij wensen verder te gaan binnen haar contractuele verbinding.

Hieronder is een voorstel voor de agenda weergegeven:

- 1) Opening & mededelingen
- 2) Toelichting op mail 31 mei [REDACTED] [REDACTED]
- 3) Toelichting op huidige stand van zaken ontwikkelkader & randvoorwaarden, stand van zaken [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- 4) Toelichting globale indicatieve planning vervolgproces [REDACTED] [REDACTED]

5) Afspraken vervolg [REDACTED]

Mail 31 mei 2024 [REDACTED] [REDACTED]

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

Vrij aan het begin van uw ambtsperiode als wethouder van de [REDACTED] bent u bij ons bedrijf op bezoek geweest op onze oude locatie aan de [REDACTED] in [REDACTED]

U heeft ons toen de vraag gesteld of u ons ergens mee kon helpen. Dat was toen niet het geval, maar nu wel.

Per 6 mei jl. zijn we deels verhuisd naar ons nieuwe pand op de Boekelermeer. Wat ons betreft kunnen de woningbouwplannen nu snel gerealiseerd worden op onze kavels op het industrieterrein Overdie.

De oude bedrijfslocatie zouden we nu snel kunnen overdragen aan [REDACTED] [REDACTED] voor de ontwikkeling van woningbouw, maar de overdacht (en de betaling) van onze eigendommen zal pas plaatsvinden op het moment dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen is door [REDACTED]

Naar verluidt werkt de [REDACTED] nu aan een nieuw ontwikkelkader voor de Overdie en op basis hiervan kan de [REDACTED] [REDACTED] een haalbaarheidsonderzoek starten voor de beoogde woningbouwlocatie.

Er heerst ook nog onzekerheid rond de komst van de [REDACTED] over het Noord-Hollands kanaal, die de woningbouwplannen van de [REDACTED] [REDACTED] zouden kunnen dwarsbomen.

Om woningbouw ontwikkeling te kunnen realiseren zijn de ook bedrijfsrelocaties noodzakelijk van [REDACTED] en [REDACTED]

Echter, beide bedrijven geven aan dat de [REDACTED] een afwachtende houding aanneemt.

Wij willen ons netjes houden aan de afspraak met de [REDACTED] om de oude locatie te verlaten als we de nieuwe locatie in gebruik zouden nemen.

Maar omdat ons oude pand ons eigendom blijft zolang er geen onherroepelijke omgevingsvergunning is, moeten wij het oude pand exploiteren zolang [REDACTED] wacht op een definitieve omgevingsvergunning.

■■■■■ houdt er voorzichtig rekening mee dat het nog jaren kan duren voordat er een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verstrekt. Zolang kunnen wij en willen wij niet wachten.

Wij moeten op korte termijn absolute duidelijkheid hebben of ■■■■■ onze oude locatie definitief gaat afnemen of niet. ■■■■■ kan hier geen uitspraak in doen, omdat ze wachten op de ■■■■■■

Graag zouden wij samen met alle partijen om tafel gaan om duidelijkheid te krijgen in de ontwikkeling van onze oude locatie op de ■■■■■■ te ■■■■■

Als de onduidelijkheid niet kan worden weggenomen, zullen we de oude locatie weer volledig in gebruik moeten nemen en dus ook weer maximaal gebruik maken van onze huidige geluidsruimte.

Uiteindelijk zal de nieuwbouw op het ■■■■■ binnen onze geluidscontouren worden gebouwd, zoals is te zien op onderstaand kaartje van onze geluidsruimte van het pand op de Herculesstraat.

De oprukkende nieuwbouw aan het ■■■■■ komt nu vrij snel binnen onze geluidsruimte, dus enige haast is geboden. (zie onderstaand kaartje)



Hierbij het verzoek om nog vóór het aanstaande zomerreces een overleg in te plannen tussen de [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]

Aan u de vraag dit overleg te organiseren samen met de wethouders [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) en [REDACTED] ([REDACTED]).

Gezien de gesprekken die [REDACTED] eerder met de [REDACTED] heeft gevoerd is het wenselijk om alle betrokken wethouders bij dit gesprek te hebben.

De komende week ben ik afwezig, daarna ben ik weer goed bereikbaar per mail of mobiel 06-[REDACTED].

Graag vernemen we van u waar en wanneer dit overleg kan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter