

UITSLUITEND PER E-MAIL

Gemeente Alkmaar

T.a.v. de heren [REDACTED] & [REDACTED]

Mallegatsplein 10

[REDACTED] ALKMAAR

E: [REDACTED]@alkmaar.nl & [REDACTED]@alkmaar.nl

Schiphol-Rijk, 11 juli 2023

Betreft: Project Overdie

Geachte heren [REDACTED] en [REDACTED]

Op 17 juli 2023 staat er een overleg gepland omtrent de Bestevaerbrug en de implicaties daarvan op de beoogde woningbouwontwikkeling in Overdie.

Naast de discussie omtrent de brugverbinding tussen Oudorp en Overdie is de besluitvorming op ter zake een aantal onderwerpen dusdanig vertraagd dat deze op het kritieke pad van het project liggen en de haalbaarheid van het Project Overdie onder druk zetten.

Graag geven wij u middels dit schrijven een compleet overzicht van de actuele stand van zaken ter zake Project Overdie en de openstaande knelpunten/discussiepunten tussen ons en de gemeente Alkmaar.

Het meest voorname onderwerp van discussie is de brugverbinding tussen Oudorp en Overdie. Daarnaast zouden wij het overleg van 17 juli 2023 graag gebruiken om tot concrete afspraken te komen over de overige hierna gesignaleerde knel- en discussiepunten met betrekking tot Project Overdie.

1. De brugverbinding Oudorp en Overdie

De consequenties van besluitvorming omtrent de brugverbinding tussen Oudorp en Overdie hebben wij in onze brief van 7 juni jl. (**Bijlage 1**) reeds uitvoerig uiteengezet. Wij gaan ervanuit dat deze brief door de ambtelijke organisatie met u is gedeeld; indien gewenst kunnen we tijdens het overleg van 17 juli a.s. een nadere toelichting op de brief geven.

Kort samengevat geldt dat een brugverbinding die anders (lees: zwaarder) uitgevoerd wordt dan een fietsbrug met de mogelijkheid tot incidenteel langzaam verkeer, niet verenigbaar is met de plannen in Overdie Fase 1.

Wij hebben verschillende opties uitgewerkt voor de fietsbrug aanlanding waarvoor een goed werkende ruimtereservering te maken is in combinatie met de ontwikkeling van Overdie Fase 1.

Voor ter inzagelegging van het bestemmingsplan van Overdie Fase 1 is het noodzakelijk om bevestigd te krijgen dat de Bestevaerbrug niet als autobrug uitgevoerd wordt. Dit besluit moet uiterlijk in oktober 2023 genomen worden.

2. Bestemmingsplan Overdie Fase 1

De gemeente heeft op 30 juni jl. enkele planningsvarianten aangeleverd voor de afronding van het bestemmingsplan ter zake Overdie Fase 1. Al deze planningen komen erop neer dat het bestemmingsplan de eerste helft van 2024 vastgesteld kan worden met nog enkele optimalisaties waardoor het bestemmingsplan mogelijk al eind Q1 2024 vastgesteld kan worden, ervan uitgaande dat er geen beroepsprocedure doorlopen dient te worden.

De planningsvarianten bestaan uit varianten voor vergunningstrajecten waarbij wij een voorkeur hebben voor het toepassen van de coördinatieregeling, zodat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd behandeld worden.

Het concept bestemmingsplan is reeds door ons opgesteld en ligt sinds oktober 2022 ter beoordeling bij de gemeente.

We hebben uiteindelijk in juni 2023 drie verschillende sessies doorlopen met de gemeente om het bestemmingsplan inhoudelijk door te nemen, omdat er vanuit de toetsers vragen zouden zijn. Uit deze sessies zijn echter geen punten naar voren gekomen.

Gelet daarop zouden wij het bestemmingsplan op deze basis het stempel 'definitief' willen geven, zodat dit ter inzage gelegd kan worden. De omgevingsvergunningaanvraag is ook gereed en kunnen wij deze week indienen.

3. Relocatie bedrijven

De gemeente is in overleg met [REDACTED] om deze bedrijven van Overdie te verplaatsen. Deze gesprekken lopen al vanaf 2020. Er is tot op heden geen overeenstemming bereikt.

Idealiter worden de overeenkomsten met [REDACTED] gesloten voordat het bestemmingsplan ter zake Overdie Fase 1 ter inzage gaat.

In het bestemmingsplan staat nu opgenomen dat de woningen in Overdie Fase 1 pas in gebruik genomen kunnen worden [REDACTED] zijn verplaatst. Dit is voor ons echter een te groot risico om plannen verder uit te werken; de woningen kunnen met die onzekerheid immers niet aan particulieren verkocht en geleverd worden.

Als we zonder voorafgaande overeenstemming met deze bedrijven het bestemmingsplan ter inzage leggen zullen ze waarschijnlijk een zienswijze indienen. Om dit risico te ondervangen zal met deze bedrijven dus ook uiterlijk in de maand oktober 2023 definitieve overeenstemming bereikt moeten worden over relocatie.

4. Dezoneren bedrijventerrein

Het grootste risico voor het behalen van de door de gemeente voorgestelde planning zit in de geluidsdezonerings van bedrijventerrein Overdie. Dat moet geregeld zijn voordat het bestemmingsplan Overdie Fase 1 ter inzage gaat. Als we uitgaan van toepassing van de coördinatieregeling, gaat het bestemmingsplan ter inzage tussen 16 november 2023 en 30 november 2023. Zonder toepassing van de coördinatieregeling kan dit per 26 oktober 2023 conform de planning van de gemeente.

Idealiter gaat het bestemmingsplan van de gemeente ter zake de geluidsdezonerings zes weken eerder ter inzage dan het bestemmingsplan Overdie Fase 1. Dus het besluit moet zeven weken daarvoor genomen worden.

5. Sluiten Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst dient conform planning van de gemeente uiterlijk 22 september 2023 gesloten te worden (bij terinzagelegging van het bestemmingsplan). Wij zijn reeds sinds medio 2022 in afwachting van een concept.

Als we de anterieure overeenkomst tekenen moet er ook overeenstemming bereikt zijn over het kostenverhaal, ook daar wachten we nog op inhoudelijke afstemming.

6. Verlengen afsprakenbrief

Wij zijn op 9 maart 2021 een afsprakenbrief met de gemeente overeengekomen. Deze is op 21 december 2021 verlengd tot en met 31 december 2022. Wij hebben destijds afgesproken dat de afsprakenbrief eind 2022 wederom verlengd zou worden. Er is echter geen overeenstemming

bereikt over de inhoud, waardoor we vervolgens hebben afgesproken Overdie Fase 1 van de ontwikkeling af te ronden en direct een anterieure overeenkomst te sluiten en tegelijk daarmee de afsprakenbrief te updaten voor de vervolgfasen.

7. Koppeling Fase 6

heeft 2 jaar geleden een overeenkomst gesloten met de gemeente Alkmaar voor relocatie naar Boekelermeer. In deze overeenkomst is de conditie opgenomen dat de grond in Overdie moest verkopen aan een ontwikkelaar ten behoeve van woningbouwplannen in Overdie. Dit is gedaan en wij hebben de grond aangekocht. Echter zijn we nu al 1,5 jaar in afwachting van een ontwikkelkader dat steeds maar wordt uitgesteld.

Medio volgend jaar wordt de nieuwe locatie van in Boekelermeer opgeleverd en verwachten ze dat wij starten met bouwen op huidige locatie in Overdie. Dat terwijl we nog geen plannen en kaders vanuit de gemeente hebben ontvangen voor dit deelgebied. Wij hebben het sociaal programma van Overdie Fase 1 grotendeels op in Fase 6 geprojecteerd en met Woonwaard overeenstemming bereikt over de afname van deze sociale huurwoningen.

Wij stellen voor dat wij een stedenbouwkundige opzet aanleveren voor de ontwikkeling van deze locatie die door de gemeente in het ontwikkelkader geladen wordt, zodat we deze ontwikkeling versneld tot realisatie kunnen brengen.

Wij bespreken voornoemde zaken graag met u in het overleg van 17 juli a.s.

Vriendelijke groet,

