



Reales Development B.V.



Uw kenmerk

Ons kenmerk

Toestelnummer

Uw brief d.d.

Behandeld door

Bijlagen

Onderwerp

E-mail

Datum

Uitgangspunten bestemmingsplan

[Redacted]@alkmaar.nl

28-03-2023

Zeglis fase 1

Geachte heren [Redacted]

Reales Development B.V. ("**Reales**") en de gemeente Alkmaar ("**Gemeente**") zijn sinds enkele jaren met elkaar in gesprek over herontwikkeling van een aantal percelen op industrieterrein Overdie. Gedurende die periode zijn onder meer gesprekken gevoerd over de inhoud van de plannen van Reales, de gemeentelijke uitgangspunten en het te volgen proces.

De Gemeente heeft naar aanleiding van de diverse stukken die in de periode oktober 2022-januari 2023 zijn gewisseld, geconstateerd dat partijen weliswaar beide voor ogen hebben het gebied te herontwikkelen tot een hoogstedelijk woon- en werkgebied, maar tegelijkertijd anders naar de plannen kijken: de door Reales tot nog toe gehanteerde uitgangspunten zijn niet alle in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten en vormen een aantal keren een belemmering voor bepaalde gemeentelijke ambities. Ongeacht de vraag wat hiervan de oorzaak is, wil de Gemeente deze situatie graag oplossen.

De in de genoemde periode gevoerde correspondentie op dit punt, waarin dieper is ingegaan op de achterliggende gedachten en uitgangspunten, heeft bovendien duidelijk gemaakt dat partijen niet alleen andere uitgangspunten lijken te hanteren, maar ook beleving hebben van de inhoud en de opbrengsten van het tot dusver gevolgde proces en van de gevolgtrekkingen die daaraan worden verbonden. Het is dus van belang dat tussen partijen volkomen duidelijkheid komt te bestaan over de wensen en eisen die aan de plannen worden gesteld. Daarvoor is het noodzakelijk dat de juiste vragen worden gesteld. In deze brief en de bijlage zijn deze uitgangspunten en vragen opgenomen.

De Gemeente beoogt hiermee te voorkomen dat de herontwikkeling van het gebied in het slechtste geval voor langere tijd stil komt te liggen. Dat is in de ogen van de Gemeente geen gewenste situatie. De Gemeente wil daarom door middel van deze brief enerzijds een duiding van de stand van zaken geven en anderzijds een (niet uitputtend) overzicht geven van een aantal van belang zijnde uitgangspunten die bij de planvorming in acht moeten worden genomen.

Stand van zaken

Met ingang van 1 januari jl. is er geen afsprakenbrief meer in werking tussen partijen. Indachtig de in de eerdere afsprakenbrief (daaronder begrepen de allonge waarmee de afsprakenbrief gedurende 2022 gold) neergelegde beëindigingsregeling, bestaat er op dit moment geen geregelde samenwerking tussen Reales en de Gemeente. Zolang in het college van B&W geen nieuwe wethouders zijn benoemd, is het nog niet mogelijk een nieuwe afsprakenbrief te ondertekenen.

De Gemeente werkt intussen aan de toestandkoming van een ontwikkelkader, dat ten opzichte van het eerder vastgestelde Ontwikkelbeeld Overdie, een verdiepingsslag inhoudt. De Gemeente heeft eerder

Paraaf [Redacted]

Paraaf Reales

al aangegeven dat bij het opstellen van het ontwikkelkader, de stedenbouwkundige visie van Reales op Zeglis fase 1 bij wijze van ideevorming wordt meegewogen. De Gemeente benadrukt in dat verband dat de inhoud van genoemde stedenbouwkundige visie geen bestuurlijke of formele status heeft. De inhoud van het door de Gemeente vast te stellen ontwikkelkader is daarom leidend bij de benodigde besluitvorming voor de herontwikkeling van het gebied. Daarbij wordt voor de volledigheid opgemerkt dat, afhankelijk van de voortgang, het bestemmingsplan voor Zeglis fase 1, eerder voor vaststelling kan worden aangeboden dan het ontwikkelkader.

Uitgangspunten bestemmingsplan

In de bijlage bij deze brief is een overzicht gehecht van uitgangspunten die in acht moeten worden genomen bij het opstellen en uitwerken van het (bestemmings)plan voor fase 1, waar nodig voorzien van een concretisering/kwantificering, van te beantwoorden vragen en van de wijze waarop de benodigde onderbouwing moet worden gegeven. Naar de inhoud wordt korthedshalve verwezen.

Om misverstanden te voorkomen, merkt de Gemeente nog het volgende op. Ten eerste is dit overzicht niet uitputtend bedoeld. Zeker nu op termijn een nieuw college aantreedt, kan en mag niet worden uitgesloten dat aanvullende uitgangspunten wenselijk worden geacht. Ten tweede is het uitsluitend aan de Gemeente om te toetsen – en daarmee ook te bepalen – of aan de uitgangspunten is voldaan en of, waar aan de orde, de gestelde vragen in voldoende mate zijn beantwoord. Waar het nodig is om keuzes te maken of verschillende aspecten af te wegen, is het de taak van de gemeente de keuzes te onderbouwen en de afweging te maken. Het belang van Reales is in die situaties één van de mee te wegen belangen. Op deze wijze geeft de Gemeente een correcte invulling aan haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden ter zake van de herontwikkeling van het gebied.

Het overzicht is op het moment van totstandkoming van deze brief, nog niet volledig afgerond: de Gemeente ontvangt binnenkort de benodigde gegevens voor de vereiste ruimtereserveringen voor de oeververbinding tussen Overdie en Oudorp. Voor nu volstaat de Gemeente met de constatering dat de tot dusver gepresenteerde plannen geen rekening houden met de benodigde reserveringen hiervoor.

Afrondend

De Gemeente gaat ervan uit dat de geschapen helderheid over de diverse uitgangspunten, een positieve impuls geeft aan de verdere voorbereiding van de planvorming. De Gemeente ziet de concrete plannen, die voldoen aan de gestelde uitgangspunten, met belangstelling tegemoet en wel, gelet op de verdere planning voor de ontwikkelingen in het Alkmaars Kanaal en de overige ontwikkelingen die in de stad spelen, op uiterlijk 1 juli a.s.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar,

