

Reales [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp
Reactie brief

Uw kenmerk

Uw brief van

3 november 2023

Ons kenmerk

Alkmaars Kanaal

Behandeld door

[REDACTED]

Bijlagen

-

Datum

9 november 2023

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Langs deze weg reageren wij op uw brieven van 3 november 2023, aan de wethouders [REDACTED] en [REDACTED] en van 2 november 2023, gericht aan programmamanager [REDACTED] [REDACTED]. In deze brief informeren wij u over de context van onze samenwerking. Daarna gaan we in op onze constatering ten aanzien de door u ingediende stukken van het (ontwerp)bestemmingsplan en ten aanzien van de anterieure overeenkomst. Vervolgens gaan wij in op de inhoud van uw brieven. Tot slot formuleren wij onze verwachtingen voor de korte termijn.

Context

In de afgelopen periode hebben wij met u samengewerkt om het door u voorgestelde plan Zeglis fase 1 mogelijk te maken. Gedurende langere tijd is er gesproken over de diverse relevante kaders en de minimale eisen waaraan het plan moet voldoen. Diverse malen is informatie daarover uitgewisseld, zowel in de vorm van (beleids)notities, als via brieven en e-mails. Concreet hebben we met u toegewerkt naar ten minste twee beslisdocumenten die van cruciaal belang zijn om deze ontwikkeling toe te staan, te weten een nieuw bestemmingsplan en de daaraan verbonden anterieure overeenkomst.

Laatst bij brief van 25 oktober jl. hebben wij enkele voor dat moment essentiële gemeentelijke eisen bij wijze van herhaling onder uw aandacht gebracht. Geen van deze eisen was overigens "nieuw" of "tot dan toe onbekend", het betrof in die specifieke brief zaken waarvan op dat moment de (naar later bleek geïnduceerde) indruk bestond dat u niet bereid was daaraan te voldoen.

Onderdeel van laatstgenoemde brief betrof bovendien een u welbekend voorbehoud ten aanzien van de bestuurlijke beoordeling van (in ieder geval) het (ontwerp)bestemmingsplan: ambtelijk wordt de besluitvorming rondom het bestemmingsplan voorbereid. Het is echter de verantwoordelijkheid van in eerste instantie het college van burgemeester en wethouders (ontwerpbestemmingsplan) en in een later stadium de gemeenteraad (vast te stellen bestemmingsplan), om een beslissing over de stukken te nemen. Ambtelijk is om die reden nooit (een bepaalde mate van) zekerheid over de uitkomst van deze besluitvorming toegezegd.

bezoekadres

[REDACTED]

postadres

[REDACTED]

bank

[REDACTED]

website

[REDACTED]

telefoon

[REDACTED]

Bestemmingsplan

Wij hebben moeten constateren dat het hiervoor al genoemde (ontwerp)bestemmingsplan, een aantal kaders/eisen niet juist is opgenomen, dan wel toegepast. Het betreft, zonder daarmee de schijn van een uitputtend overzicht te willen wekken, de volgende aspecten:

- een van de gemeentelijke eisen voor het plan Zeglis fase 1 betreft functiemenging tussen de woonfunctie en de werkfunctie. Op grond van het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het Ontwikkelbeeld Overdie en de vastgestelde uitgangspunten rondom functiemenging in het Alkmaars Kanaal, is als eis geformuleerd dat binnen de ontwikkeling Zeglis fase 1 ten minste 1.500 m² aan werkfunctie dient te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan dat op 27 oktober jl. is ingediend, is slechts sprake van 300 m² aan werkfunctie. Dit voldoet niet aan de genoemde gemeentelijke eis;
- ten aanzien van bedrijvigheid is voorts aangegeven dat het weliswaar onvermijdelijk is dat de bedrijfsbestemming van omliggende percelen, die op deze percelen een bedrijf uit maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk maakt, wordt afgewaardeerd, maar dat een afwaardering tot milieucategorie 2 niet aanvaardbaar is. Krachtens de reeds genoemde uitgangspunten van functiemenging, is aangegeven dat een afwaardering naar milieucategorie 3.1 wel aanvaardbaar is. Uit de verbeelding en de planregels blijkt dat toch is afgewaardeerd naar milieucategorie 2. Dit voldoet niet aan de genoemde gemeentelijke eis;
- recentelijk is met u gesproken over de stedenbouwkundige toets aan de hand van het Ontwikkelbeeld Overdie. De daarin genoemde eisen ten aanzien van de verdere uitwerking dienen voor ontwikkelingen die vooruitlopen op de vast te stellen ontwikkelkaders, te worden geborgd in het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een bouwvoorschrift en het opnemen van het document met eisen in de bijlage bij de voorschriften. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dat niet vastgelegd;
- de planschaderisicoanalyse die wij op 27 oktober 2023 ontvingen gaat uit van de vooronderstelling dat u de locaties van [REDACTED] aankoopt. Om die reden zijn deze locaties niet meegenomen in de planschadebeoordeling. Voor zover ons bekend, hebt u eerder dit jaar laten weten niet zelf tot aankoop van genoemde percelen over te gaan. Dat lijkt u bovendien te bevestigen in uw brieven, waarin u aankoop van de percelen, dan wel uitplaatsing van [REDACTED] een verantwoordelijkheid van de gemeente maakt. Het is ons niet duidelijk welk van beide situaties nu aan de orde is. Als u wel tot aankoop van beide percelen overgaat, vragen wij u dit omgaand te bevestigen en te onderbouwen met relevante documenten. In het geval u niet tot aankoop overgaat, verzoeken wij u een planschaderisicoanalyse aan te leveren die uitgaat van de juiste vooronderstellingen. Aan de hand van de juiste analyse kan dan de evenredigheid van de ontwikkeling in relatie tot de omliggende percelen worden beoordeeld;
- de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan is op dit moment niet onderbouwd. Deze conclusie trekken wij uit diverse onderdelen uit uw meergenoemde brieven, onder meer het verzoek om financiële compensatie voor de door u gestelde kooprijpsdaling vanwege de Bestevaerbrug en uit de door u in uw brieven en in het ambtelijk overleg dat wij met u hadden op 26 oktober 2023, gestelde eis om Zeglis fase 6 en fase 1 als één project te zien, omdat zonder fase 6 erbij te betrekken, fase 1 kennelijk niet uitvoerbaar is. Wij moeten daarbij constateren dat u eerder op basis van een andere programmering, aan ons andere conclusies hebt gedeeld.

Gezien al deze gebreken, kunnen wij op dit moment niet anders dan vaststellen dat het ingediende bestemmingsplan niet voldoet aan de gemeentelijke eisen en kaders. Daarom rest ons nu geen andere keuze dan de portefeuillehouders in dit dossier te adviseren het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt, niet ter besluitvorming voor te leggen. Vinden er van uw kant geen aanpassingen aan het bestemmingsplan plaats, dan betekent dit concreet dat er geen ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd en dus ook geen terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt. Gezien de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 betekent dit dan ook dat eventuele planontwikkeling niet meer via de weg van de Wet ruimtelijke ordening verloopt. Hierop komen wij verderop in deze brief terug.

Anterieure overeenkomst

Wat betreft de anterieure overeenkomst, kunnen wij het volgende opmerken. De deadline waarop de anterieure overeenkomst tot stand had moeten komen, is inmiddels verstreken. Van uw kant is geen definitief akkoord op de anterieure overeenkomst vernomen. Uit coulance zijn wij bereid een laatste uiterste termijn te stellen, namelijk woensdag 15 november om 9.00 uur 's morgens. Wij vragen daarbij uw aandacht voor de volgende zaken:

- naar aanleiding van de door ons gedeelde conceptversie van eind oktober 2023, ontvingen wij begin november nog nadere informatie in de vorm van een overzichtskaartje, maar een inhoudelijke reactie op de teksten vernamen wij niet. Graag ontvangen wij uw inhoudelijke akkoord met de gedeelde versie, dan wel uw inhoudelijke opmerkingen nog deze week;
- de aanpassing in het aantal vierkante meters werken naar 1.500 m² moet nog worden verwerkt in de berekeningen van de exploitatiebijdragen;
- het precieze bedrag aan planschade is, afhankelijk van het hiervoor beschreven scenario rondom de percelen van [REDACTED] mogelijk nog niet bekend;
- wij leggen uitsluitend een door ons akkoord bevonden en daarna door u ondertekende versie van de door ons geaccordeerde anterieure overeenkomst voor aan het college van burgemeester en wethouders.

Brieven van 2 en 3 november

Voor zover hiervoor nog niet aan de orde geweest, reageren wij als volgt op de door u verzonden brieven van 2 en 3 november 2023.

Uw stellingen met betrekking tot de onderlinge communicatie kunnen wij niet onderschrijven. Bij herhaling hebben wij moeten constateren dat de verslaglegging die eenzijdig door u werd opgesteld, ook eenzijdig qua inhoud was, met onder meer veronderstelde toezeggingen of afspraken. Dat is van onze kant met regelmaat gecorrigeerd. In diezelfde categorie lijkt ook dat wat u beschrijft als taakverdeling, te vallen: de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zijn project, de gemeente draagt zorg voor beleidskaders. Het kan dus niet zo zijn dat u aan de lat stond/staat voor gemeentelijk beleid.

Voor wat betreft het aantal vierkante meters werkfunctie, wordt verwezen naar de eerdere afsprakenbrieven, waarin beduidend hogere aantallen dan 300 m² zijn genoemd. Verder is het niet juist dat eerder expliciet toestemming voor de genoemde oppervlakte van 300 m² is gegeven. Dat er eerdere toetsingen van deelaspecten plaatsvonden, doet daaraan niet af: als ervaren ontwikkelaar vertrouwen we u ermee bekend te zijn, dat het gebruiken van bepaalde vooronderstellingen bij

berekeningen of analyses niet automatisch betekent dat die vooronderstellingen ook door ons zijn goedgekeurd.

Dit laatste is overigens bij uitstek datgene wat het grootste deel van dit project heeft gekenmerkt: wij zijn keer op keer geconfronteerd met uitgangspunten en vooronderstellingen, die u zelf hebt bedacht en daarna hebt uitgewerkt en hebt geprobeerd als vaststaande feiten te presenteren. Dat is ook de aanleiding geweest om begin dit jaar alle losse input en de tot dan toe gedeelde conceptbestemmingsplannen tegen het licht te houden. Daaruit volgde de u bekende lijst met zaken die nog dienden te worden aangepast, dan wel verduidelijkt.

Ter zake van de Bestevaerbrug wijzen wij u erop dat tot en met het coalitieakkoord uit 2022 altijd is uitgegaan van een brug waarop mede autoverkeer zou plaatsvinden. Slechts een korte periode tussen juli 2022 en mei 2023, een periode waarin feitelijk weinig fundamentele aanpassingen aan uw plannen zijn verricht, omdat de basis toen al was gelegd, was dit anders. Uw stelling dat u aanspraak kunt maken op compensatie, begrijpen wij dan ook niet en verwerpen wij dan ook.

Over de benodigde bedrijfsverplaatsingen kunnen wij kort zijn: de gemeente heeft zich altijd ingespannen en spant zich nog altijd in om dit proberen te regelen. Dat dit niet in het door u gewenste tijdpad heeft plaatsgehad, ligt niet in de risicosfeer van de gemeente: als ervaren ontwikkelaar vertrouwen wij u bekend te zijn met de uitdagingen van transformatie op bedrijventerreinen.

Over het door u gestelde tekort aan parkeerplaatsen in gebouw D, merken wij allereerst op dat dit in de afgelopen periode niet door u onder de aandacht van het projectteam is gebracht. Verder lijkt het ons onwaarschijnlijk dat het niet mogelijk zou zijn om een plan voor gebouw D te ontwerpen waarin wel wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Tot slot verwijzen wij waar het gaat om de financiële zekerheid voor de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst, naar de eerdere correspondentie die wij met elkaar hebben gevoerd. Wij zien in uw brief geen aanleiding hier anders naar te kijken. Voor de volledigheid wijzen wij verder op soortgelijke afspraken met andere ontwikkelaars: de gemeente behandelt gelijke gevallen op gelijke wijze conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaraan wij ons als overheidsinstantie aan dienen te houden.

Verwachtingen

Gelet op het vorengaande, concluderen wij dat de inhoud van uw brieven niet als juist kan worden aangemerkt. Verder concluderen wij dat er nog diverse noodzakelijke stappen zijn te zetten om het college van burgemeester en wethouders alsnog te adviseren het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst in procedure te brengen. Daarvoor is, gezien de komende inwerkingtreding van de Omgevingswet, nog zeer beperkt de tijd.

Wij verwachten daarom van u dat u uiterlijk op woensdag 15 november om 9.00 uur alle stukken, voorzien van de juiste inhoud en voldoende aan alle gestelde eisen en kaders, hebt ingediend. Is dat niet het geval, dan kan het plan voor Zeglis fase 1 niet meer als bestemmingsplan worden behandeld. Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat dit niet betekent dat het plan nooit meer mogelijk kan

worden gemaakt: er moet dan gebruik worden gemaakt van andere instrumenten, zoals omgevingsvergunningen voor afwijkingen van het bestemmingsplan, een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

We gaan ervan uit u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

Namens deze,



Opgavemanager Gebiedsgerichte Grootschalige Ontwikkelingen