

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: 14-10-2024 12:48
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Zeglis 1&2 Overdie

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 10:57
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Zeglis 1&2 Overdie

Beste [redacted]

Naar aanleiding van ons telefonisch contact en ter verduidelijking van onderstaande mail, hebben we intern afgestemd. Zonder ons gesprek in detail te herhalen, willen we in deze mail graag onze visie delen over hoe partijen toch de ambitie voor een kwalitatieve woningbouwinvulling voor Zeglis 1 en 2 kunnen realiseren.

Wij zien de volgende stappen voor ons, waar we graag tijdens het overleg op de 26e nader op in willen gaan:

- ☐ De gemeente geeft aan dat tijdens de haalbaarheidsfase het tekenen van een afsprakenbrief van belang is. Zoals in ons voorgaande overleg aangegeven zouden we graag een concept verkrijgen om een beeld te vormen van de gewenste onderdelen in die afsprakenbrief. De hieronder aangegeven hoofdstukken lijken helder maar zouden we graag een stap verder zien. Afhankelijk van de inhoud denken we mee te kunnen in het tekenen van een dergelijke brief.
- ☐ Voorafgaande of tijdens het uitwerken van de afsprakenbrief zouden we graag wel gezamenlijk de ontwikkelkaders verder willen onderzoeken met daarbij enkele uitgangspunten voor de verdere uitwerking van een mogelijke ontwikkeling. Onze vragen zijn reeds gedeeld, graag daar een antwoord op.
- ☐ We begrijpen dat de gemeente geen concrete toezegging kan doen voor de bedrijfsrelocaties, zowel voor de haalbaarheid als de planning. Wij zijn bereid de haalbaarheidsfase te doorlopen zonder deze zekerheid. Nadat de haalbaarheidsfase is doorlopen, kunnen we de balans opmaken over het vervolgtraject, afhankelijk van waar de gemeente staat met de relocaties.
- ☐ Voor de afspraken en een duidelijke definitie van het proces zouden we het ontwerptraject dan ook willen opdelen in 4 fases,
 - ☐ Fase 1 is overeenstemming krijgen over de uitgangspunten in de ontwikkelkaders,
 - ☐ Fase 2 de haalbaarheidsfase ofwel de afstemming tussen ontwikkelkader en eerste uitwerking van een model opzet en mogelijke key elementen,
 - ☐ Fase 3, de uitwerking van het VO ofwel de daadwerkelijke planuitwerking naar een volledig ontwerp.
 - ☐ Laatste fase de detail uitwerking voor realisatie.

In het overleg op 18 juli 2024 heeft de gemeente een planning gedeeld om te komen tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor Zeglis 1 en 2. Deze planning is opgenomen in het door de gemeente opgestelde verslag van dit overleg en wijkt af van de onderstaande planning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>
Verzonden: vrijdag 20 september 2024 17:36
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Zeglis 1&2 Overdie

Geachte [redacted] beste [redacted]

De afgelopen periode hebben diverse gesprekken plaatsgevonden over de ontwikkeling van Zeglis 1&2. Op 5 september zijn de voorlopige randvoorwaarden vertrouwelijk toegestuurd. De bedoeling was om

deze te gebruiken voor de afweging door Reales om al dan niet door te gaan, de planontwikkeling voortvarend op te pakken en vervolgens de haalbaarheidsfase te starten met een afsprakenbrief. In deze mail en tijdens ons overleg van 10 september is nogmaals aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente de voorlopige randvoorwaarden heeft toegestuurd en hoe het vervolg eruit kan komen te zien. Het doel van deze gang van zaken is geweest om de ontwikkeling van Zeglis 1&2 door Reales te faciliteren binnen de voorlopige ambities van de gemeente. Dit in de uitzonderlijke situatie dat het opstellen van het ontwikkelkader nog in volle gang is.

Ter illustratie, en zoals dat ook mondeling is besproken, is hieronder een globale planning weergegeven. Deze planning geeft inzicht in de volgorde van te nemen stappen als door Reales tot planontwikkeling overgegaan zou worden. Met klem wordt hierbij vermeld dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Er bestaan diverse afhankelijkheden en onzekerheden die een dergelijke planning kunnen versnellen, vertragen of geheel anders kan doen uitpakken. Zoals uit de planning is op te maken (volgens de afspraak gemaakt op 24 juli) is een periode opgenomen vooraf aan het verder uitwerken van een definitief plan.

1. Voorlopige randvoorwaarden	5 september 2024
2. Beoordeling randvoorwaarden door Reales	September 2024
3. Afsprakenbrief	Q4 2024
4. Voorbereiding/uitwerking plan (beperkt tot VO)	Q1 2025
5. Zekerheid [REDACTED]	2025
6. Zekerheid ontwikkelkader als sturingsinstrument	2025
7. Verdere uitwerking plan naar	2025
8. Participatie	2025
9. Aantoonbaar haalbaar plan	Q4 2025
10. Anterieure overeenkomst	Q4 2025
11. Start procedure wijziging omgevingsplan	Q1 2026
12. Verlening omgevingsvergunning	Q2 2027
13. Einde beroepsprocedure	Q3 2028

Reales heeft de voorlopige randvoorwaarden zoals die op 5 september zijn toegestuurd bestudeerd en tijdens het overleg van 10 september vragen gesteld. In een notitie van Reales zijn de vragen nogmaals uiteengezet. Ook is door Reales aangegeven dat een uitspraak over hoe om te gaan met de uitgangspunten van belang is om te kunnen onderzoeken of het mogelijk is om een haalbaar plan te ontwikkelen.

De gemeente begrijpt dat Reales aan de hand van voorlopige randvoorwaarden aanvullende vragen heeft die kunnen bijdragen aan het haalbaar maken van een plan. Dergelijke vragen horen thuis bij de uitwerking van een plan in de haalbaarheidsfase nadat een afsprakenbrief is overeengekomen. Voor alle duidelijkheid zijn hieronder (niet limitatief) de hoofdzaken weergegeven die worden vastgelegd in een afsprakenbrief:

1. Formalisering vertegenwoordiging eigendommen in plangebied
2. Vertrouwelijkheid in context overige lopende trajecten in het gebied
3. Duur en beëindiging overeenkomst
4. Afhankelijkheden en voorbehouden
5. Taken en verantwoordelijkheden
6. Kostenverhaal
7. Resultaat van haalbaarheidsfase
8. Gemeentelijke en overige besluitvorming

Reales heeft de afgelopen weken meermaals en in het gesprek op 10 september medegedeeld dat Reales geen plan gaat uitwerken of een afsprakenbrief met de gemeente aangaat zolang er nog onzekerheden bestaan (zoals hindercontouren) die een vergunningverlening voor woningbouw in de weg kunnen staan. De gemeente accepteert dat Reales voor een andere route kiest. Daarmee stopt het planvormingsproces met Reales. De voorlopige randvoorwaarden die op 5 september zijn gestuurd, kunt u als niet verzonden beschouwen.

De gemeente gaat zich, mede ook gezien de lopende vergunningprocedure voor bedrijfsunits op Zeglis 1, beraden over de eventuele aanpassing van ambities voor dit deelgebied langs het kanaal. De gemeente

zal de komende tijd ook verder gaan met gesprekken over het opheffen van de hindercontouren in de omgeving en daarnaast het ontwikkelkader verder vormgeven.

Op 26 september staat een vervolgesprek gepland met [REDACTED]

[REDACTED]

Als laatste is in het overleg op 10 september ter informatie medegedeeld dat er mogelijk bij het Zeglis, aangrenzend aan de eigendommen van Reales, sprake is van een strook grond dat oneigenlijk in gebruik is. Op korte termijn kan daarom een formele aanschrijving volgen.

Ik ga ervan uit u op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]