

| <b>Verslag overleg Reales (concept)</b> |                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Datum                                   | : 26 september 2023                                            |
| Aanwezig                                | : Gemeente Alkmaar <br>[REDACTED]<br><br>Reales <br>[REDACTED] |
| Volgend overleg                         | : 11 oktober as.                                               |

## 1. Opening

Vaststellen verslag

- 29-6-2023
- 19-7-2023
- 6-9-2023

Verslagen zijn doorgelopen en zonder aanpassingen vastgesteld.

Agendapunt Woon-werk verhouding wordt als eerste punt toegevoegd aan de agenda. [REDACTED]  
[REDACTED] is aanwezig het eerste uur van de vergadering.

## 2. Woon-werk verhoudingen

N.a.v. exploitatiebijdrage kosten en de daarbij gevoegde stukken kwam naar voren dat er maar 1% werken in opgenomen is. Gemeente vraagt waar dat vandaan komt? Reales geeft aan dat deze verdeling zelf door de gemeente is opgenomen in de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie is dit gebied als wonen aangemerkt en de rest in Overdie is als bedrijfsmatig aangemerkt. Gemeente geeft aan dat de 30 % wonen – 70 % werken verhouding in de ontwikkelkoers staat opgenomen en dat Overdie een gemengd wonen gebied moet worden, maar de exacte invulling is nog gespreksonderwerp. Reales geeft aan destijds geen eisen te hebben gekregen over het opnemen van werken omdat de rest van Overdie werken blijft. Enige discussiepunt was de driehoek waar het 50 – 50 zou moeten zijn en er zou geen uitspraak zijn gedaan over hoe dit meetbaar zou moeten zijn.  
| Gemeente gaat intern kijken naar welke eerdere afspraken er liggen omtrent woonwerk verhouding en hoe deze gemeten wordt.

Meegenomen wordt hoe er naar bedrijfsverplaatsingen gekeken wordt. Voor bedrijven die nu binnen Alkmaars Kanaal zitten, is er geen plek buiten de stad omdat die bedrijventerreinen voor grotere en zwaardere bedrijven (milieucategorie 3.2 en hoger) zijn. Voor de bedrijven die in Overdie gevestigd zijn, is daardoor niet zomaar plek op bedrijventerreinen buiten de stad. Reales geeft aan dat zij met [REDACTED] willen zorgen voor uitschuifruimte om dit soort mechanismen te faciliteren.  
| De gemeente zal terugkomen op de milieucategorie.

## 3. Procesafwikkeling richting ontwerp bestemmingsplan in samenhang brug

Reales heeft terugkoppeling gehad m.b.t. brug. Er wordt gesproken over 6000 auto's, 30 km per uur, dat de gemeente dit in een bijlage op het bestemmingsplan wil toevoegen waarin dit mogelijk wordt gemaakt.

Reales vraagt of [REDACTED] een voorstel wil maken hoe hij dit ziet, komt er een separaat bestemmingsplan voor de brug?

Hoe gaan we dit regelen, komt dit in het bestemmingsplan van Reales als ruimtelijke reservering, of komt daar nog een separaat bestemmingsplan voor de brug voor? Hoe gaan we dit ruimtelijke ordening technisch organiseren?

Op moment dat duidelijk is in het bestemmingsplan Reales dit de brug er kan komen dan kan

de koper van de woning uiteindelijk minder gemakkelijk bezwaar maken tegen het komen van de brug op het moment dat de woningen er al staan. Daarnaast komt er ook een geluidslast op de woning erbij. Officieel in het hogere waarden beleid hoef je 30 km niet mee te nemen en woningen en een geluidsluwe zijde te maken en kan het plan overeind blijven. Je hebt wel iets hogere waarden op de gevel maar daar zijn wel goede maatregelen voor te treffen zodat het binnen wel voldoet aan het bouwbesluit. De eis hierbij is wel dat het 30 km blijft.

| Gemeente / [REDACTED] zal een voorstel maken m.b.t. bestemmingsplan ruimtelijke ordening technisch en hoe Reales met die waarden moet omgaan. Ruimtebesluit voor het inpassen van de brug.

#### **4. Bedrijfslocaties, laatste versie planschade en rapportage**

Er wordt een bestuurlijk stuk voorbereid om de verplaatsing van [REDACTED] georganiseerd te krijgen. De gesprekken zijn in gevorderd stadium. [REDACTED] heeft aangegeven wat ze willen en er wordt nu binnen de gemeente aan gewerkt om dat te faciliteren. Er zal een politiek besluit over genomen moeten worden, de indruk is dat de politiek daar wel toe bereid is, hier is nog geen definitief uitsluitsel over. De wethouder is er niet voor om nu al de milieucategorie voor [REDACTED] te verlagen naar 2.0, omdat dit juridische implicaties heeft. Een verlaging naar categorie 3.1 is acceptabel. Het verlagen van de milieucategorie van de Strooijonkerstraat is ook onderdeel van het verlagen van de milieucategorie om woningbouw mogelijk te maken. Die staat nu op 4.1. Reales is geïnformeerd over de uitspraak dat de milieucategorie naar 3.1 wordt gebracht. Reales vindt het niet handig om de bedrijven niet naar 2 te brengen. Als de bedrijven milieucategorie 3.1 zouden worden, stelt Reales dat het problemen oplevert met de woningbouw op Zeglis 6. Woningbouw vindt dan plaats binnen de daarvoor bestemde milieuf afstand. Het zou betekenen dat Reales vatbaar is voor twee keer planschade procedures wanneer eerst categorieverlaging naar 3.1 wordt gedaan en wanneer Zeglis 6 ontwikkelt gaat worden wederom af te schalen naar 2. Reales geeft aan dit in het verleden ook met [REDACTED] al te hebben doorgesproken.

| Reales zal de stukken die destijds met [REDACTED] zijn gedeeld en doorgesproken, doorsturen naar [REDACTED]

Als gemeente 3.1 het meest wenselijk vindt, geeft Reales aan dat dit woningbouw zal blokkeren bij het realiseren van Zeglis 6.

| Reales zal dit ook in notitie aangegeven dat 3.1 niet wenselijk is m.b.t. realiseren van Zeglis 6.

[REDACTED] vraagt naar de uitbreiding van het planschade onderzoek? Reales checkt de berekeningen op de laatste status waarna er een nieuw rapport zal komen.

| Reales stuurt nieuwe planschade onderzoek binnen 3 weken.

#### **5. Doorlopen actielijst**

Besproken aanvullingen zijn opgenomen in de actielijst.

#### **6. Sluiting**

#### **7. Voorraadagenda**

- Programma woon/ werkverhouding
- Woonboten strategie Kadastrale zaken + updates van berekeningen
- Woonprogramma en woon/werk differentiatie Sociale programma, Reales verwacht eind juli te tekenen en zal deze delen

Bijlage; actielijst overleg Reales.