

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 25 oktober 2023 09:49
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: Brief [REDACTED] - overzicht van de openstaande discussiepunten terzake de ontwikkeling Overdie fase 1.

Ter info

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Alkmaar

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 16:37
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: RE: Brief [REDACTED] - overzicht van de openstaande discussiepunten terzake de ontwikkeling Overdie fase 1.

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

[REDACTED]
Punt 1: bestemmingsplan ter inzage

De bewering dat wij deze ter inzage leggen en dat dat is afgesproken, zou ik anders formuleren. We hebben een inspanningsverplichting om dit te doen in november, echter blijft het een collegebevoegdheid. Het college moet akkoord gaan met het opstarten van de procedure ontwerpbestemmingsplan. Een harde toezegging kan dan ook niet gedaan zijn.

Punt 2.1: planschade

[REDACTED], omdat te allen tijde is aangegeven dat een bepaalde zone onderzocht wordt voor het aanleggen van een variant brug. Zie ook koersdocument 2021, kaartje dat erbij hoort: Koers-Overdie-.pdf (alkmaar.nl). Er is nog geen procedurebesluit genomen over de woningen (lees: bestemmingsplan). [REDACTED] om nu al te schermen met planschade. Als we nu geen besluit nemen over de woningbouw, is er ook geen sprake van een planschade van [REDACTED]. Dan gaan we uit van de huidige situatie en dat is [REDACTED] den aangetoond door het laten uitvoeren van een planschadeonderzoek. Taxatie van een makelaar heeft geen toegevoegde waarde in dat geval. [REDACTED] t [REDACTED]. Willens en wetens heeft [REDACTED] de plannen uitgewerkt met alle risico's van dien (ook verplaatsing [REDACTED] en ijzerwerk, variant brug en aansluiting Liander, stikstof). Dit is telkens aangegeven als risico en zij waren bereid het risico te nemen.

Punt 2.2: re-locatie [REDACTED] en [REDACTED]

Wij kunnen dit als gemeente niet afdwingen. Dit is telkens ook zo besproken met [REDACTED]. Het is een risico om al te bouwen, omdat de woningen niet in gebruik mogen worden genomen als [REDACTED] en [REDACTED] nog niet verplaatst zijn. Ik lees vervolgens dat het gekoppeld wordt aan de bestemmingsplanprocedure van [REDACTED] v [REDACTED]. [REDACTED]lijk [REDACTED]. [REDACTED] is betrokken bij dit traject, dus hij zal hier verder inhoudelijk op moeten reageren.

Milieucategorie is 3.1, dit is niet anders geweest. Anders lopen wij als gemeente ook risico op planschade. Zie reactie [REDACTED]

Punt 2.3: aandeel sociaal [REDACTED]

Dit moet anterieur afgewenteld worden op een ander perceel dat in eigendom is van [REDACTED], met boeteclausule erop. Zo staat het verwoord in de anterieure overeenkomst nu volgens mij.

Puntsgewijs: (ik weet niet of jullie zo willen discussieren met [REDACTED])

Brugverbinding

a. De gemeente zet het door haar gekozen traject van de fiets–autobrug door zoals geschetst met bestuurlijke besluitvorming uiterlijk in november 2023. **Dit is een bestuurlijke keuze, wij kunnen alleen ambtelijk adviseren aan het college, maar zij beslist.**

b. De gemeente spant zich in om de impact van de brugpositie en dimensionering zo beperkt mogelijk te houden voor Overdie fase 1. **Dit is een bestuurlijke keuze, waar gekeken wordt naar het maatschappelijk belang. Nimmer wordt alleen rekening gehouden met de belangen van een ontwikkelaar.**

2. Bestemmingsplan

a. Het BP wordt uiterlijk in november 2023 ter inzage gelegd. **Dit is een bestuurlijke keuze, zij moeten instemmen met het opstarten van de benodigde procedure.**

b. Het BP wordt uiterlijk medio 2024 vastgesteld. **Dit is afhankelijk van het moment van terinzage legging en eventuele zienswijzen en beroepschriften.**

c. Partijen hebben de ambitie om z.s.m. in bezit te komen van onherroepelijke omgevingsvergunning, bij voorkeur uiterlijk Q3 2024. **Ambitie kunnen we altijd hebben, de praktijk moet uitwijzen of dit lukt.**

3. Relocatie bedrijven

a. Uiterlijk eind 2023 overeenstemming en getekende overeenkomsten met [REDACTED] **Reactie** [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED].

b. De gemeente betreft [REDACTED] bij de onderhandelingen met [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] **Reactie** [REDACTED] (waarom eigenlijk?)

Overdie als preferent ontwikkelaar van het gebied.

Toelichting: Door gezamenlijk met de gemeente met deze partijen op te trekken en deze posities aan de ontwikkeling toe te voegen, kan [REDACTED] de ontwikkeling haalbaar houden. De investering in de gebiedsontwikkeling wordt verdeeld over de grondposities en mede door input van [REDACTED] worden er afspraken gemaakt met de grondeigenaren die de voortgang van de ontwikkeling bevorderen.

c. De gemeente zal de bestemmingsplanprocedure voor Noordervaart van [REDACTED] **Bestuurlijke keuze**

Overdie loskoppelen van de relocatie van [REDACTED] Overdie van Overdie naar de Noordervaart.

d. Gemeente dezoneert niet naar categorie 3.1 maar naar 2.0 danwel neemt het **Zie reactie** [REDACTED], het blijft 3.1 risico voor planschade op zich welke ontstaat door woningbouw dicht bij 3.1 bedrijven te positioneren dan regulier wenselijk.

4. Contactuele en financiële discussies

a. De gemeente hanteert een reële exploitatiebijdrage. **Hier wijken wij niet af, huidige bijdrage is reeel.**

4

b. De gemeente compenseert [REDACTED] voor de lagere verkoopopbrengsten als gevolg van de brugverbinding. Deze compensatie wordt verrekend met het kostenverhaal. **Er ligt nog geen procedurebesluit, dus ook geen sprake van compensatie. Huidige gronden zijn bestemd als bedrijven.** De gemeente doet een harde toezegging ter zake de mogelijkheid om gebouw D, bestaande uit 35 woningen, te realiseren bij de verdere ontwikkeling van Project **Valt in ontwikkelkader, weet niet wat de afspraken nu zijn.**

Overdie.

Het tekort op de parkeerbalans wordt als verplichting opgelegd bij fase 2 [REDACTED] [REDACTED] dit kan als een verplichting meegenomen worden in het ontwikkelkader. **Afwentelen van parkeren naar een andere fase die nog ontwikkeld moet worden en niet van [REDACTED] is, is uit den boze.**

d. De gemeente hanteert een grondprijs met prijspeil 2021 voor de relocatie van o.a. verhuisbedrijf [REDACTED] naar de Boekelermeer. [REDACTED]

e. De gemeente laat de eis van een 100% bankgarantie voor het kostenverhaal en planschade vallen. In plaats daarvan wordt een bankgarantie ter hoogte van maximaal 10% gehanteerd. [REDACTED]

5. Koppeling Fase 6

a. De gemeente geeft [REDACTED] de ruimte om een stedenbouwkundig plan naar haar inzicht aan te leveren voor fase 6, uitgaande van de visiedocumenten van de gemeente en geeft [REDACTED] de ruimte en treedt faciliterend op om inzake fase 6 snelheid te maken om aansluiting van deze ontwikkeling op fase 1 te borgen. **Passend in ontwikkelkader?**

b. De gemeente spreekt de ambitie uit om het plan fase 6 uiterlijk medio 2024 in procedure te brengen, zodat de realisatie gelijk met fase 1 kan aanvangen. **Inspanningsverplichting, maar blijft bestuurlijke keuze/afweging.**

c. De afspraken voor fase 6 (uitgangspunten) worden in de anterieure overeenkomst van fase 1 geborgd. [REDACTED]

d. Indien de gemeente een ontwikkelkader voor fase 6 opstelt, dan worden de plannen van [REDACTED] daarin geladen. **Mits deze in overeenstemming is met uitgangspunten?**

Wij zien uit naar je reactie.

Vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

Bijlage 1 waarde indicatie gebouw A

Tot zover!

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Verzonden: dinsdag 24 oktober 2023 11:03

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

Onderwerp: FW: Brief [REDACTED] - overzicht van de openstaande discussiepunten terzake de ontwikkeling Overdie fase 1.

Ter info

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Alkmaar

+ [REDACTED]

E: [REDACTED]@alkmaar.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>

Verzonden: vrijdag 13 oktober 2023 16:10

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@reales.nl>

Onderwerp: Brief [REDACTED] - overzicht van de openstaande discussiepunten terzake de ontwikkeling Overdie fase 1.

Beste [REDACTED] zoals besproken ontvang je hierbij onze brief met een overzicht van de openstaande discussiepunten terzake de ontwikkeling Overdie fase 1.

Het is van belang dat we overeenstemming over de inhoud van de brief krijgen en de afspraken naar elkaar vastleggen.

Op 25 oktober a.s. hebben we een vervolgspraak. Doel van dit overleg is om de punten uit deze brief af te handelen.

De punten die overblijven bespreken we dan tijdens het overleg van 15 november a.s. met de wethouders met als doel finale overeenstemming te bereiken.

Mochten er vragen zijn of als tussentijds overleg gewenst is dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen