

Verslag overleg Reales (vastgesteld 19-7-2023)	
Datum	: 25-5-2023
Aanwezig	: Gemeente Alkmaar [REDACTED] Reales [REDACTED]
Volgend overleg	: 1 juni 2023 9.00 u

1. Opening

Coalitieakkoord wordt toegevoegd aan de agenda als 1^e punt.

2. Coalitieakkoord

Uit het coalitie akkoord komen een aantal zaken naar voren die van belang zijn voor de ontwikkelingen voor plangebied Overdie, o.a. de oeververbinding. Het politieke proces is voornamelijk onduidelijk m.b.t. ruimtevrage en het milieuaspect. Reales benadrukt dat de consequenties van een autobrug, voor Reales verder gaan dan grond en geld, maar ook voor wonen en industrie gevolgen hebben. Zij verwijzen naar het Sweco onderzoek waarin deze consequenties worden benoemd. Wonen, het coalitieakkoord vermeldt de verdeling 15% sociale huur/15% sociale koop e.e.a. afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming. Hierin voorziet Reales geen grote risico's. Wel hebben zij nog een vraag of er dan een zelfwoningplicht gaat gelden. Uitgangspunten vanuit coalitieakkoord m.b.t. parkeren, veranderen de normen niet.

3. Verlagen bedrijfscategorie

Hoe omgaan met het mogelijk afwaarderen van de huidige bestemmingen (categorie 4.2). De gemeente kan niet zomaar het bestemmingsplan veranderen en categorisering aanpassen. Een aantal bedrijven aan de zuidkant, vallen planologisch onder 4.2 maar gebruiken deze vaak niet. Het is niet uit te sluiten dat de bedrijven aan de zuidkant, planschade zullen eisen. Het planschade risico wordt hoog ingeschat, eventuele planschade dient te worden gedragen door de ontwikkelaar en zal worden afgehecht via de anterieure overeenkomst, uitgaande van de juridische werkelijkheid. | Reales doet een tekstvoorstel om eventueel extra alinea's toe te voegen aan het bestemmingsplan. [REDACTED] kan hiervoor [REDACTED] bellen).

De gemeente zal met de betrokken wethouders/ college, overleggen of het gewenst is om dit deel van het bestaande bedrijventerrein af te waarderen.

| Reales zal de kaarten delen die zij hebben met de onderbouwing erachter waarom dit in haar ogen passend is.

4. Oeververbinding

Het voorstel is om uit te gaan van 3 varianten: autobrug, fietsbrug en fietsbrug met auto te gast. De varianten dienen nog verder te worden uitgewerkt door de gemeente.

Reales heeft 2 voorstellen uitgewerkt hoe een fietsbrug in het verlengde van de Bestevaertstraat over het kanaal kan aanlanden. De ene versie gebruikt meer ruimte maar vermijdt hiermee veel kabels en leidingen. Beide varianten gaan uit van 3 meter vrije doorvaar hoogte. Reales geeft aan dat een volledige autobrug voor hun geen optie is, ofwel dat dit de ontwikkeling onmogelijk maakt.

| Reales zal hiervoor een notitie aanleveren wat de effecten zijn van de mogelijke keuze voor een autobrug op hun ontwikkeling.

| Voor de inpassing van de fiets- voetgangersbrug wordt door Reales een snede gemaakt voor de aansluiting met gebouw A en wat beelden van deze inpassing.

Een tweede optie waarin de auto te gast is, heeft volgens Reales ongeveer hetzelfde profiel en zal naar verwachting van Reales geen grote aanpassingen nodig hebben. De eis van de gemeente is om lopend en fietsend onder de brug door te kunnen aan de oeverkant in verband met de verbindingen van de groene zones en het gehele kanaalpark.

| Gemeente brengt de consequenties in beeld, die gebruikt gaan worden om het college te adviseren.

| Gemeente doet navraag bij de provincie over de doorvaarhoogte van 4m van de brug.

| Gemeente zoekt uit wat wordt verstaan onder een fietsbrug met auto te gast.

| Reales stuurt hun varianten incl. kabels en leidingen, van de brug.

5. Peil en doorzichten

Het eerdere verzoek van de gemeente voor 2 parkeerbakken is Reales onbekend, Reales is uitgegaan van 1 bak.

| Gemeente komt terug op wat het uitgangspunt wordt m.b.t. 1 of 2 parkeerbakken.

Wat betreft de doorzichten heeft Reales een tekening laten zien met hierop de hoogtes en indicatief de ervaring ervan, in de plannen van Reales is het doorzicht tussen gebouw A en B te hoger dan gewenst door de gemeente.

Voor de gemeente moet tussen gebouw A en B de laagste verbinding zijn. Dat is weerlegd door Reales: tussen blok C en D is in het verleden afgesproken dat het doorzicht het laagst zou zijn. De groene vizieren moeten versterkt worden. Reales geeft aan dat dit volgens hun, door de waterhuishouding van de omringende omgeving en de bemaling, slechts nog 10 cm lager kan.

Waarbij Reales aangeeft dit voor hun risico te nemen. Tussen gebouw B en C moet ook het maaiveld zo laag mogelijk zijn. Reales geeft aan tussen gebouw C en D op verzoek van de gemeente al wel de hoogte laag te hebben gehouden om op het maaiveld aan te sluiten.

| Gemeente checkt bemalingsadvies van Reales.

| Reales levert tekeningen en aanzicht/ doorzicht tussen gebouw A en B aan.

| Reales levert tekeningen aan met de aanpassing van 10 cm lager.

In de plannen van Reales beheren de eigenaren van de VVE de binnentuinen/ -gebieden en is publiek toegankelijk (semi toegankelijk).

Vanaf de parkeerbak/ bebouwing dient de rand naar kanaal toe, minimaal 10 meter vanaf de kade te zijn. Dat is niet het volledig geval, hij steekt er aan de westzijde iets doorheen, dit is onder maaiveld.

| De landschapsarchitect van de gemeente moet hiernaar kijken.

| Reales dient een bemalingsvergunning aan te vragen aan de hand van de eisen van het waterschap.

De gemeente vraagt of Reales duidelijkheid kan geven over het programma van de gebouwen. Invulling dient nader besproken te worden.

Sluiting

Agendapunten overleg 1 juni

- Parkeren
- Windhinder
- Groen/kanaalpark

Vorraadagenda

- Beeldkwaliteit
- Bouwlagen
- Programma woon/ werkverhouding
- Woonboten strategie

Bijlage| Actielijst