

Verslag overleg Reales (concept)	
Datum	: 26 oktober 2023
Aanwezig	: Gemeente Alkmaar [redacted] (not.) Reales [redacted]
Volgend overleg	

1. Anterieure overeenkomst

De brief van Reales met opmerkingen is ontvangen en de voorstellen tot wijzigingen op de anterieure overeenkomst (AO) worden behandeld.

Art 2.3 Sociale huurwoningen

Reales vraagt of afgeweken kan worden van percentages sociale huurhuizen naar 15% sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen. In eerdere afspraken is gesproken over een minimum van sociale huurwoningen, er kan afgeweken worden.
[Een aangepast percentage zal genoemd worden in het AO.]

Art 2.5 verplaatsen sociale huurwoningen naar Zeglis 6

Reales wil de sociale huurwoningen verplaatsen naar Zeglisstrook. Gemeente past de bepaling aan van kan naar zal.
Reales verzoekt om Zeglis 6 in de definitie van de Zeglisdriehoek op te nemen.
[De gemeente zal in de AO opnemen: Zeglis 6 en Zeglisstrook.]

Gemeente vraagt of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is? Reales laat weten dat het wel kan, maar gezien het bedrijfsrisico hebben zij de wethouder een brief gestuurd over zaken die Reales wil bespreken. Gemeente laat weten dat er eerder gesproken is over de kosten en dat deze in beeld zijn. Het definitieve besluit over een fietsbrug of autobrug is nog niet genomen.

Reales zegt altijd te hebben aangegeven dat zij Zeglis 6 mee willen ontwikkelen met Zeglis 1 en dat deze koppeling niet nieuw is. Zij willen deze graag opnemen in de AO. Gemeente geeft aan dat er geen koppeling is en dat deze niet zo wordt opgenomen in de AO.

Reales wil het sociaal programma realiseren naar Zeglis 6 maar heeft onvoldoende kaders van de gemeente ontvangen. Gemeente geeft terug dat Zeglis 1 nu van onderwerp is en de financiële haalbaarheid. Als Zeglis 6 essentieel is voor de financiële haalbaarheid van Zeglis 1 voor Reales, moeten we constateren dat het niet financieel economisch haalbaar is. Op het verzoek van Reales om de sociale huur op te nemen in Zeglis 6 is niet afwijzend gereageerd door de gemeente, wel is gevraagd om een getekende overeenkomst met [redacted]

Reales verwijst naar een eerdere afsprakenbrief van december 2021 waarin is genoemd dat het gaat om 150 woningen, met voorkeur van 250 woningen, waarvan 96 huurwoningen. Als er een ontwikkelkader komt met een andere aantal woningen, dan is het niet haalbaar voor Reales.

Gemeente geeft aan dat in de oorspronkelijke afsprakenbrief is genoemd dat in Zeglis 1, 96 huurwoningen gebouwd moeten worden en het was toen haalbaar. Dan is nu is de vraag is óf het bestemmingsplan vastgelegd moet worden als er nog te veel onduidelijkheden zijn voor Reales.

Reales wil een bevestiging van de gemeente dat er 150 woningen op Zeglis 6 door Reales gerealiseerd kan worden. Als het niet mogelijk is om huurwoningen op Zeglis 6 te realiseren

dan moet dit op Zeglis 1 gebeuren en dat is niet haalbaar mede gezien de andere kaders, verhoogde kosten en de toekomstige brug, aldus Reales.

De gemeente is niet tegen het verschuiven van de sociale huurwoningen naar een geclusterde locatie. Het is daarom nodig om de overeenkomst met Woonwaard voor sociale huurwoningen op Zeglis 6 als opgave te tekenen. Het is de opgave waar we het met elkaar over hebben.

Reales wil als tussenoplossing dat opgenomen in het AO wordt dat Reales in afwachting van het ontwikkelkader een plan gaat maken voor Zeglis 6.

De politiek ziet deze variant als tussenoplossing is niet wenselijk. Politiek wil dat een ontwikkelkader gemaakt wordt. Hier zijn we mee aan de slag en de verwachting is dat deze in 2024 gereed is.

Reales vraagt of in het ontwikkelkader opgenomen kan worden dat de gemeente faciliteert dat de huurwoningen in één gebouw gaat plaatsvinden in Zeglis 6 en wanneer het niet gaat plaatsvinden, Reales ontheven kan worden van de verplichtingen uit het sociaal programma. Dit is politiek niet haalbaar. Als dit de wens is van Reales, dan moeten we terug naar de tekentafel.

Reales vraagt hoe het ontwikkelkader eruit komt te zien. Gemeente laat weten dat het proces loopt maar dat intern nog een en ander afgestemd moet worden met het oog op bepaalde doelgroepen en politieke keuzes. De verwachting is dat het aantal woningen niet zal afnemen.

Artikel 2.7 Trafo's

Gemeente laat weten dat het uitgangspunt van de gemeente is dat deze in pandig moet zijn. Besproken wordt dat als het blijkt dat nutsbedrijven een trafo niet in pandig kan plaatsen, in overleg een andere locatie gezocht wordt, met voorkeur op een private locatie. De gemeente is graag onderdeel van discussie voor een alternatieve locatie. De tekst wordt hierop aangepast.

| Reales past de tekst aan.

Artikel 7: Aansluitplicht HVC

Reales vraagt om een toevoeging voor wanneer HVC niet wil aansluiten.

|Gemeente zal deze toevoeging opnemen: 'indien HVC aangeeft dat ze in de planontwikkeling niet willen of kunnen aansluiten op het publieke warmtenet, dan geldt de aansluitplicht niet. De ontwikkelaar verstrekt in dat geval een schriftelijke verklaring van HVC aan de gemeente'.

Gemeente geeft aan dat voor wat betreft de warmte- en koude vraag, afspraken gemaakt moeten worden ter voorkoming dat verschillende plannen worden gemaakt. Reales laat weten dat eerder voor het hele gebied een businesscase is gemaakt met een koude- en warmteopslag en besproken met HVC om zo uit de aansluiting van HVC de warmte- en koudepieken eruit te halen. De vraag is om een warmte- en koudeplan op te nemen in de ontwikkelkader.

|Gemeente kijkt naar een slimme oplossing en een gesprek over een energieplan zal volgen.

Artikel 13: Aanbestedingsplicht civieltechnische werken

Gemeente laat weten dat dit geldt voor het gebied waar toekomstige openbare voorzieningen, die in eigendom en beheer van de gemeente komen.

Kosten grondoverdracht

De prijs per m2 bij uitruil van gronden en grenscorrectie is € [REDACTED]. Wanneer perceel in eigendom van de gemeente is, dan zijn de kosten nooit hoger dan de opbrengsten.

Gemeente neemt het openbaar gebied over voor € 10,00 per m2. Zie ook de grondprijsnota van de gemeente.

Kosten voor een perceel voor bouwontwikkeling, dan wordt een residueel grondprijs voor berekend.

Verzoek van Reales gaat het om een voorstel voor grensruil voor een gebied tussen perceel 7 en 9. Wanneer het hier een daadwerkelijke grensruil betreft dan worden de kosten € 15.00 per m². Gemeente geeft aan dat het ingewikkeld is om het perceel over te dragen in verband met de beoogde bestemming van het perceel en heeft Reales gevraagd om een onderbouwing waarom Reales het perceel in eigendom wenst te krijgen. In principe levert Reales meer grond aan de gemeente, waardoor gemeente verwacht dat een grenscorrectie mogelijk is.

Artikel 24 plankosten

Het verzoek van gemeente is om te betalen in 3 termijnen, middels de afspraken brief € 100.000 bij ondertekening van de anterieure overeenkomst.

Gemeente laat weten dat er geen bankgarantie nodig is omdat het meegaat in de werkzaamheden wat de gemeente uitvoert. Het kostenverhaal klopt voor wat betreft de indexering. De bedragen zijn berekend op basis van de huidige plankostenscan. De indexering vindt plaats van tot het betalen van de laatste termijn.

Gebiedseigenkosten:

Gemeente laat weten dat het eerder gedane voorstel door Reales is bekeken en de gemeente kan erin meegaan gezien het feit dat het ontwikkelkader nog niet gereed is. Voorwaarde is dat er goed gekeken gaat worden naar de plangrens en afspreken een nader te bepalen eenheidsprijs.

Dit betekent dat de gebiedseigenkosten komen te vervallen en de infrastructuur behoort dan tot gebiedstechnische werken.

Reales laat weten dat de strook tussen perceel en Bestevaerstraat als grens kan dienen. Wanneer de brug gerealiseerd gaat worden, de grens nader besproken moet worden. De verwachting is dat de gemeente deze strook in eigen beheer zal houden.

Gemeente laat weten dat het tracé van de brug nog niet bekend is en dit zal opgenomen worden in de AO. Verder zal er nog gekeken worden naar de grens van het perceel in de tekening.

|De exacte grens zal door Reales worden doorgestuurd.

| Reales zal reageren op verzoek van gemeente, inzake bovenwijkse voorzieningen.

Bankgaranties

De bankgarantie voor gebiedseigenkosten vervalt.

Bankgarantie voor planschade blijft gehandhaafd, meer wordt duidelijk wanneer het planschade rapport beschikbaar is. De gemeente is in afwachting van dit rapport. De gemeente Alkmaar hanteert het advies van de VNG om de bankgarantie 8 jarig termijn vast te stellen vanaf het vaststellen van het plan. Reales wil kiezen voor een bankgarantie van 5 jaar met de optie tot verlenging tot 8 jaar bij bezwaar en beroep in de voorgaande periode. Reales gaat uitzoeken wat mogelijk is in deze. Wanneer het mogelijk is om een bankgarantie van 5 jaar te kunnen verlengen tot 8 jaar dan wil Reales hier gebruik van maken.

| Reales komt terug op de bankgarantie.

Gemeente geeft aan dat wanneer er verschil is in beide regelingen, dan geldt de regeling van de gemeente Alkmaar en wordt gekozen voor een bankgarantie planschade van 8 jaar.

Reales vraagt of bankgarantie planschade lineair meeloopt. Antwoord is dat dit het geval is, zie lid 28.4. De bankgarantie kan niet met een periode worden afgebouwd, aangezien er tot het eind van de looptijd er nog verzoeken voor planschade kunnen binnenkomen. Wel geldt de afschaling wanneer er planschade is uitgekeerd.

Reales vraagt of de hoogte van de bankgarantie en of de gemeente ervanuit gaat dat 100% van de kosten gedekt moeten worden gedurende de periode van 5 jaar. Antwoord is dat dit het geval is. Reales vindt dat dit een niet wenselijke situatie is omdat het bedrag enorm hoog

is voor een periode van 5 jaar met de verlenging tot 8 jaar. Aangezien het hier gaat om een industrieterrein wat voor woningbouw wordt gebruikt is er sprake van een hoge planschadepotentie.

Planeconoom antwoordt dat zij het rapport nog niet ter inzage heeft gekregen. Wanneer het planschaderapport ontvangen is door de gemeente, dan zal het inhoudelijk worden afgestemd met de unit concern control. Normaal gesproken gaat de gemeente uit van 100% planschade. Aangezien het hier om dermate hoge bedragen gaat wil de gemeente de risicoanalyse en planschadeanalyse ontvangen, zodat zij het verder kan bekijken. | Reales zal risico- en planschade analyse toesturen en doet een voorstel erbij hoe om te gaan met de zekerheden.

2. Onderbouwing belangafweging van bedrijven naar milieucategorie 3.1

Niet behandeld.

3. Woon/werk verhouding

Gemeente vraagt naar het verschil in het percentage wonen en werken, anders dan eerder in afsprakenbrieven is bepaald. Reales wil 300 meter werken en gemeente Alkmaar heeft aangegeven dat het 1500 meter moet zijn.

Reales antwoordt dat hier in een eerder stadium over gesproken is met [REDACTED]. Destijds is gekeken naar welke functies de gebouwen zouden krijgen en is besproken dat Zeglisstrook gebruikt wordt voor wonen, de rest kan gebruikt worden voor werken. De Bestevaerstraat zal 100% werken worden.

Uitgaande van eerdere afsprakenbrieven waarin 1500 m³ is genoemd en nu 300 m³ werkfunctie, is de vraag of het verstandig is om het plan ter visie te leggen. De wijziging in werkpercentage is een groot risico wat niet ter discussie is geweest en de haalbaarheid is niet eerder besproken. Tevens staat in het koersdocument dat een deel van het gebied voor werken is bestemd.

Reales laat weten dat 1500 meter werken niet past in het plan en wil dit in het overleg bespreken met de wethouder.

Gemeente laat weten dat hierover ruis zal ontstaan en deze moet weggenomen worden. Gemeente zal hier intern over verder spreken.

Reales zegt toe stukken over discussie woon/werken aan te leveren als dit nodig is.

4. Brief Reales - overzicht van de openstaande discussiepunten

Het antwoord van de gemeente zal vandaag per brief worden toegestuurd.

Reales vraagt hoe het staat met Blok A in relatie tot de brug. Gemeente geeft te weten dat de brug altijd in het te ontwikkelen plan heeft gestaan. Echter, het is een politieke keuze of het een fietsbrug of een autobrug wordt en hier is verder geen invloed op. Nu is het uitgangspunt om 6000 auto's per dag over de brug te laten rijden. De politieke keuze moet nog gemaakt worden. De consequenties voor de woningbouw zijn op dit moment niet helder.

Reales benoemt dat door het val van het college en het nieuwe college de beslissing voor een autobrug financiële gevolgen voor Reales en voor woningbouw meebrengt. De wens is er om tot overeenstemming te komen over de brug en Reales wil hierover graag het gesprek aangaan met de politiek. Gemeente ziet nog geen aanleiding om in gesprek te gaan, aangezien het feit dat er nog geen beslissing is genomen over de brug. Er moet afgewacht worden hoe de politiek gaat beslissen.

Blok D Zeglis 1: Reales vraagt of er een afsprakenbrief gemaakt kan worden over parkeren. Nu wordt het tijdelijk gebruikt als parkeerplaats, de bedoeling is dat er appartementen komen met eronder een parkeergarage.

|Gemeente zal uitzoeken hoe dit vermeld staat en met een reactie komen.

6. Sluiting

Planning:

- Als alle openstaande punten afgehandeld zijn kan het bestemmingsplan half november naar het college.
- Half november anterieure overeenkomst getekend te krijgen en dan naar college sturen.
- Wijzigingen worden verwerkt in de AO en deze zal a.s. vrijdag naar Reales worden toegestuurd.
- Vandaag zal een reactie op de brief van Reales door gemeente Alkmaar toegestuurd worden.

Vervolgoverleg;

Dinsdag 31 oktober is een overleg om vaart te houden in het proces.