

Datum : 15 oktober 2024
Onderwerp : Ontwikkelingen Overdie - Reales
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Naar aanleiding van de recente krantenartikelen over de ontwikkelingen van Reales in Overdie en het verzoek tot een interpellatiedebat, informeren wij u middels deze raadsinformatiebrief. Niet alle vragen gesteld door de raad, worden in deze raadsinformatiebrief beschreven, maar zullen tijdens het interpellatiedebat beantwoord worden. Daarnaast ontvangt u een feitenrelaas dat morgen wordt nagezonden als separate bijlage.

Huidige stand van zaken

De gemeente heeft in 2019 met het Ontwikkelbeeld Overdie vastgesteld, dat er maximaal 950 woningen gerealiseerd konden worden en daarnaast 230.000 m² werken/sociaal/maatschappelijk zowel bestaand als nieuw. In Ontwikkelkoers 2021 is het plangebied uitgebreid met de driehoek Bestevaerstraat, Strooijonkerstraat en Herculesstraat. Deze aanvulling resulteerde in een totaal van 1.150 woningen.

Overdie is een geluidsgezoneerd bedrijventerrein waardoor wonen op dit moment niet is toegestaan. Binnenkort wordt het gewijzigde bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad aangeboden waarbij wordt voorgesteld de zonering aan te passen zodat wonen mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast hebben twee bedrijven op het bedrijventerrein een hindercontour waardoor woningbouw binnen deze contour ook dan niet mogelijk is. In een bestuurlijk gesprek is medio 2023 aan Reales gemeld welke randvoorwaarden er zijn met betrekking tot de woningbouw, de hoeveelheid bedrijfsmatige vierkante meters en ten aanzien van de ontwikkeling van de Bestevaerbrug.

De gemeente is bezig om het Ontwikkelbeeld en de Ontwikkelkoers verder uit te werken tot een Ontwikkelkader voor Overdie om wonen en werken te realiseren. Dit ontwikkelkader schept de condities voor de transformatie van (een deel) van het bedrijventerrein Overdie. Er wordt ruimte geboden voor de realisatie van 950 tot 1.275 woningen. Naast wonen wordt circa 15.000 m² nieuwe bedrijvigheid in het ontwikkelkader opgenomen. Naar verwachting zal het ontwikkelkader in het tweede kwartaal van 2025 aan uw gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden. Het ontwikkelproces zal gefaseerd verlopen in een tijdsspanne van circa 15 tot 20 jaar.

Stand van zaken Reales

De gesprekken met Reales zijn medio 2020 gestart. Tot op heden is met Reales intensief overleg geweest over verschillende plannen. Tevens is een Afsprakenbrief ondertekend als start van de planvorming, welke is verlengd in 2021.

Zuiderhaven is de projectnaam die Reales hanteert voor een groot deel van Overdie en waarvan zij de ambitie had deze in geheel te ontwikkelen; dit terwijl Reales een klein deel van dit ontwikkelgebied

bezit. Reales heeft plan Zuiderhaven voor eigen rekening en risico opgesteld en heeft in 2022 besloten zich te richten op de eigen gronden.

Er is derhalve nooit sprake geweest van een plan voor 1.400 woningen.

Reales is eind 2022 niet overgegaan tot het ondertekenen van de 2^e allonge op de Afsprakenbrief. Het ging hierbij onder andere over aanpassing van woningaantallen, m2 bedrijvigheid en planning. Toch heeft de gemeente meegewerkt aan de uitwerking van een nieuw bestemmingsplan.

Het college had namelijk met alle ontwikkelende partijen in het Alkmaars Kanaal de afspraak dat ze voor 31 december 2023 een bestemmingsplan zouden kunnen indienen vooruitlopend op de Ontwikkeldaders. Reales heeft echter geen bestemmingsplan ingediend. Reden hiervoor kan zijn dat de planvorming van Reales op dat moment niet voldeed aan de gestelde voorwaarden; het ging hierom maximaal 220 woningen en 1.500 m2 werken.

De ontwikkelaars die in de overige gebieden van het Alkmaars kanaal actief zijn, hebben wel plannen ingediend.

In plaats van een bestemmingsplan met wonen en werken op 31 december 2023 heeft Reales, zonder kennisgeving aan het projectteam, een vergunningsaanvraag ingediend voor een bedrijfsverzamelgebouw op basis van het huidig vigerend bestemmingsplan op eigen grond. Deze aanvraag is inmiddels vergund.

Naast deze aanvraag kwam Reales met het verzoek om woningbouw te ontwikkelen op de gronden Stad Alkmaar Logistics in samenhang met de gronden van Reales. Voor dit verzoek heeft de gemeente, onder voorbehoud van een vastgesteld Ontwikkeldader, de randvoorwaarden geschetst voor deze ontwikkeling. In deze randvoorwaarden van september 2024 had Reales de mogelijkheid om maximaal 386 woningen en 1.900 m² werken te realiseren op haar eigen kavel en die van Stad Alkmaar Logistics. Reales heeft aangegeven niet te willen starten met planvorming zolang zij belemmeringen zien.

Conclusie

De gemeente is continu in gesprek geweest om de ontwikkeling, binnen de gestelde randvoorwaarden, mogelijk te maken. De gemeente is in gesprek gebleven met Reales zonder dat Reales de 2^e allonge op de Afsprakenbrief heeft ondertekend. Reales is de mogelijkheid geboden om een plan in te dienen voor 31 december 2023 op haar eigen grond. Dit heeft Reales niet gedaan. In plaats daarvan heeft Reales een vergunningsaanvraag ingediend voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Reales heeft daarna de mogelijkheid gehad om haar woningbouwplan vorm te geven, parallel aan het proces waarin het Ontwikkeldader wordt opgesteld.

Het college geeft nu voorrang aan het opstellen van het Ontwikkeldader en het verplaatsen van de grote bedrijven waardoor wonen en werken in Overdie mogelijk wordt en deze aan uw raad aan te bieden. Hiermee waarborgt de gemeente de intentie om tussen de 950 en 1.275 woningen en 15.000m² werken te faciliteren, als uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelbeeld.