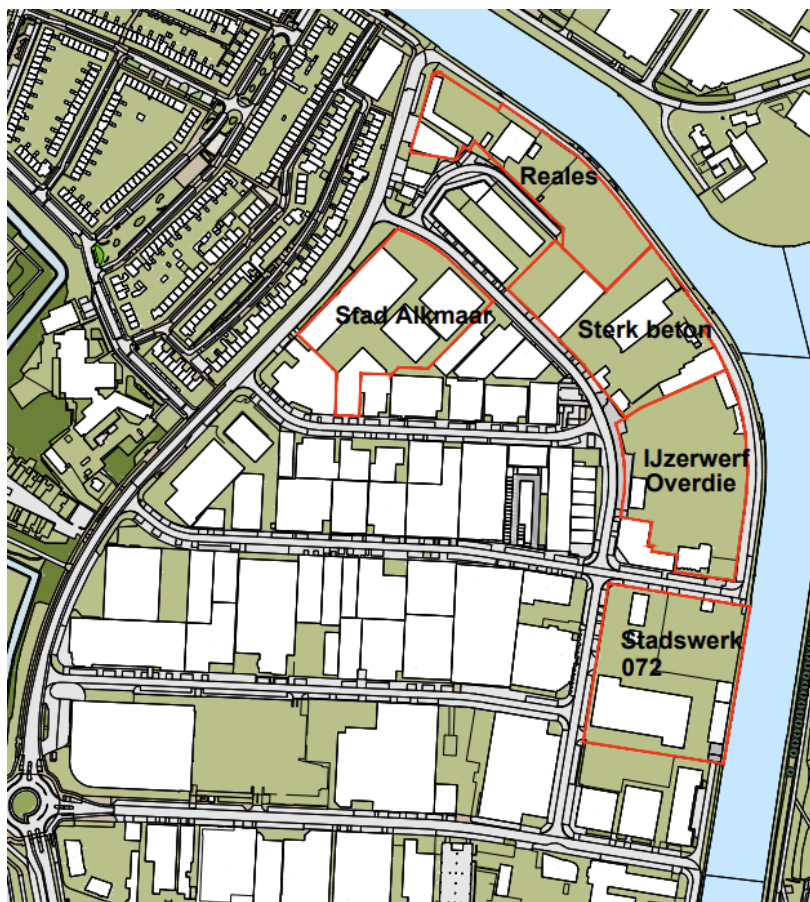




Situatiekaart Overdie

Wanneer:	Wat:	Bijlagen:	Inhoud:
2017	Start gesprekken toenmalige eigenaren/gemeente herontwikkeling Overdie na vaststelling Omgevingsvisie	-	
2019	Gemeente kennismakingsgesprekken met Reales over herontwikkeling	-	
4 juli 2019	Ontwikkelbeeld Overdie vastgesteld door de raad	Bijlage 01 BVR Ontwikkelbeeld Overdie link	• Totaal 30ha grondgebied • 20% infiltratie en ruimte voor infrastructuur • 20ha ruimte voor bouwontwikkeling • 950 nieuwe woningen langs de zone van het Kanaal • 230.000 m² werken/sociaal maatschappelijk in bestaand bedrijventerrein én nieuw te ontwikkelen woon/werkgebied • Parkeren uit het zicht en op eigen terrein
26 mei 2020	Koers Oudorp – Overdie	Bijlage 02	• Prioriteit wordt gegeven aan transformatie strook Zeglis en Herculesstraat, mits het lukt om Sterk Beton en IJzerwerf te verplaatsen. • Uitwerking massastudie • Verduurzamingsmaatregelen voor het te handhaven bedrijventerrein
5 Juni 2020	Eerste versie herontwikkeling Zeglis <i>Opgesteld door Reales</i>	Bijlage 03	• Eerste telmodellen op gronden van Reales, Sterk Beton en IJzerwerf • Aantal woningen: 815-825 • 3500m² commercieel/werken • Circa 780 parkeerplekken onder maaiveld en circa 220 parkeerplekken op maaiveld • Voorstel commitment alle partijen en planning
17 Maart 2021	Afsprakenbrief gemeente/Reales inzake herontwikkeling Zeglis <i>Ondertekend door gemeente en Reales</i>	Bijlage 04	• Ondertekening intentie tussen Reales en gemeente gezamenlijk onderzoeken of een ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar herontwikkelingsplan voor de Zeglisstrook mogelijk is op basis van ontwikkelbeeld Overdie.

			Voorwaarde: de wettelijke geluidzone industrie wordt aangepast en andere planologische en milieuhinderlijke belemmeringen worden weggenomen
Mei 2021	Koersdocument 2021 deelgebied Overdie vastgesteld door college: zie kaart voor keuzes brugverbinding	Bijlage 05	- Uitbreiding van de koers 2020 Overdie ten aanzien van de kansen voor het wonen door driehoek tussen de Bestevaerstraat, Herculesstraat en Strooijonkerstraat toe te voegen (3ha). - Uitbreiding van 15.000 m² met verhouding 50% wonen en 50% werken in driehoek. - De ambitie van woningbouw voor geheel Overdie wordt bijgesteld naar 1150 woningen.
September 2021	Aftreden wethouder wonen en wethouder ruimtelijke ordening	-	Verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Overdie.
September 2021	Presentatie Reales Herontwikkeling Overdie <i>Opgesteld door Reales</i>	Bijlage 06	Eerste tekeningen herontwikkeling op grond Reales, IJzerwerf, Sterk Beton én Stad Alkmaar logistiek n.a.v. uitbreiding koers 2021.
13 oktober 2021	Acties n.a.v. overleg inzake herontwikkeling Overdie <i>Mail afz. Reales aan gemeente</i> Brief inzake voortgang herontwikkeling bedrijventerrein Overdie <i>Brief afz. Reales aan gemeente</i>	Bijlage 07 Bijlage 08	- Samenvatting besproken punten vanuit Reales, niet geaccordeerd door gemeente. - Reales werkt een programmaoverzicht voor sociale woningbouw. - Brief Reales aan wethouder omtrent zorgen en aandachtspunten herontwikkeling van bedrijventerrein Overdie
16 november 2021	Presentatie participatiebijeenkomst Reales voor Raad, ondernemers en directe buurtbewoners en toelichting gemeente op procedure geluidsdezonering (raadpleegbaar via website herontwikkelingoverdie.nl)	Bijlage 09	Presentatie van Reales om over planontwikkeling Overdie te informeren
30 november 2021	Verslag gesprek gemeente/Reales <i>Opgesteld door Reales</i>	Bijlage 10	Afspraken voor uitzetten onderzoek type oeververbinding. Besluitvorming pas na verkiezingen door college en raad.
16 december 2021	Concept boekwerk, visie Reales, gedeeld met de gemeente.	Bijlage 11	- Document waarmee Reales geparticipeerd heeft op eigen titel en risico - Stuk gebruikt om stedenbouwkundig advies op te geven

	<i>Opgesteld door Reales</i>		
22 december 2021	Brief Allonge afsprakenbrief gemeente/Reales, inzake herontwikkeling Zeglisstrook <i>Ondertekend door gemeente en Reales</i>	Bijlage 12	• Gronden Stad Alkmaar wordt toegevoegd aan de planontwikkeling van Reales, met circa 150 woningen • In het gehele te ontwikkelen terrein door Reales ruimte voor circa 2.500 tot 3.500 m² commerciële voorzieningen en bedrijvigheid. • Partijen streven ernaar om het stedenbouwkundig plan voor Zeglis 1-5 (strook langs het water) in combinatie met het bestemmingsplan van Zeglis 1 z.s.m. vast te laten stellen door raad.
21 januari 2022	Stedenbouwkundig advies van gemeente op concept boekwerk Reales	Bijlage 13	Positief: Voldoende ruimte om type oeververbinding in te passen voor Gronden Stad Alkmaar. Negatief: • Te hoog aantal woningen, nl. Circa 150 woningen • Dichtheid moet op 50/50 wonen en werken • Het werkprogramma mist • Plan past niet in kaders Ontwikkelbeeld vastgesteld door raad
Maart 2022	Verkiezingen	-	
April 2022	Inhuur bureau Faro t.b.v. ontwikkelkader deelgebied Overdie	-	Opdracht vanuit gemeente om ontwikkelkader voor het deelgebied Overdie op te stellen als nadere uitwerking van het Ontwikkelbeeld, ter vaststelling door de raad.
16 juni 2022	Vaststelling Burap 2022 door raad	Bijlage 14	In hoofdstuk 4 staat onder paragraaf 4.6 Thema Alkmaars Kanaal opgenomen dat ontwikkelkaders worden opgesteld voor de verschillende deelgebieden, zo ook Overdie.
30 juni 2022	Concept bestemmingsplan Zeglis 1 Focus Reales op Zeglis 1 <i>Opgesteld door Reales</i>	Bijlage 15	• Reales stelt in het concept dat de herontwikkeling bestaat uit Realisatie van maximaal 220 woningen en 1.000 m² bruto vloeroppervlak aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de gronden van Reales: Zeglis 1. Zie kaart • Het concept bevat een doorkijk naar ontwikkeling IJzerwerf, Sterk Beton en Stad Alkmaar Logistiek. Gemeente heeft aangegeven dit niet in ogenschouw te nemen en sec het bestemmingsplan te bespreken voor de gronden die Reales in bezit heeft.
Juli 2022	Nieuw college geïnstalleerd	-	

16 september 2022	Stedenbouwkundige adviezen op conceptbestemmingsplan fase I Zeglis <i>Opgesteld door gemeente</i>	Bijlage 16	• Stedenbouwkundig advies is gebaseerd op concept bestemmingsplan d.d. 30 juni 2022. • Advies steller: concept bestemmingsplan past niet binnen het kader van de raad van Alkmaar: de Ontwikkelbeelden Kanaal en koers 2021 mits wordt voldaan. • Reales wordt aandachtspunten mee gegeven om concept aan te passen.
2 januari 2023	Allonge bij afsprakenbrief, niet ondertekend door Reales. <i>Opgesteld door gemeente</i>	Bijlage 17	• Afspraken tot samenwerking • Afstemmen ontwikkelkader • Maximaal 215 woningen en 1500m² werken op grond Reales
14 maart 2023	Coalitie valt uiteen.	-	
28 maart 2023	Brief inzake BP <i>Afz. gemeente aan Reales</i>	Bijlage 18 Bijlage 19	Toesturen voorwaarde vanuit gemeente om randvoorwaarde af te stemmen.
23 mei 2023	Nieuw coalitieakkoord en aantreden nieuwe wethouders	-	
25 mei 2023	Verslag overleg Reales en gemeente – bespreking planontwikkeling n.a.v. coalitieakkoord <i>Verslag vastgesteld</i>	Bijlage 20	• Koerswijziging college door in coalitieakkoord gestelde uitgangspunt met oeverbinding autobrug of autobrug met fietsers te gast. • Coalitieakkoord 15% sociale huur/15% sociale koop e.e.a. Levert geen risico's op voor Reales. • Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: verlagen milieucategorieën, parkeerbakken en woonprogramma.
1 juni 2023	Verslag overleg Reales en gemeente. <i>Verslag vastgesteld</i>	Bijlage 21	Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: bezoekers parkeren, windhinder, Kanaalpark en parkeergarage.
7 juni 2023	Verslag overleg Reales en gemeente <i>Verslag vastgesteld</i>	Bijlage 22	Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: beeldkwaliteit, bouwlagen, bouwlogistiek en ontwikkelfasen.

7 juni 2023	Toelichting implicaties van de besluitvorming voor de brug tussen Overdie en Oudorp. <i>Afz Reales aan gemeente</i>	Bijlage 23	Verzoek Reales tot nemen van besluit m.b.t. brugvariant.
29 juni 2023	Extra overleg Reales, en gemeente <i>Vastgesteld verslag</i>	Bijlage 24	• Brug en ruimtereservering en de belemmeringen voor Reales Fase 1 • Hoogte brug • Verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven • Routing en tijdspad indienen bestemmingsplan • Gronden Stad Alkmaar naar voren halen (verzoek Reales) en daar sociale woningbouw realiseren
29 juni 2023	Verslag overleg Reales en gemeente <i>Vastgesteld verslag</i> Notitie bezoekersparkeren <i>Opgesteld door Reales</i>	Bijlage 25 Bijlage 26	• Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: parkeren, verkeersafwikkeling, geluidsdezonering en planning om te komen tot ontwerpbestemmingsplan. • Mededeling gemeente interne discussie woonwerk verhouding. Levert vooralsnog geen verandering op in verhouding voor Overdie (eerder afgesproken verhoudingen blijven dus vooralsnog van kracht).
17 juli 2023	Brief aan wethouders toelichting implicatie van de besluitvorming brug Overdie-Oudorp. <i>Afz. Reales aan gemeente.</i>	Bijlage 27	• Uitvoering Brugverbinding • Planning bestemmingsplannen • Relocatie bedrijven • Contracten verlengen en afsluiten • Ontwikkeldkader
19 juli 2023	Verslag overleg Reales en gemeente. <i>Vastgesteld verslag</i>	Bijlage 28	• Reales presenteert hun 'afsprakenboekje'. Het bevat een samenvatting waar in de overleggen met gemeente en Reales verheldering op is gevraagd. Afsprakenboekje heeft <u>geen</u> juridische status en kan gelezen worden als hun beleving van het proces op uitwerking van plannen Reales. • Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: hoogtes, openbaar gebied, AO en coördinatieregeling.
10 augustus 2023	Reales verzoekt coördinatieregeling toepassing via OLO	Bijlage 29	Voorstel tot coördinatie regeling

6 september 2023	Verslag overleg Reales en gemeente <i>Vastgesteld verslag</i>	Bijlage 30	• Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: afwijzing coördinatieregeling en planning ontwikkeling gronden Stad Alkmaar. • Reales stelt voor de planontwikkeling van gronden Stad Alkmaar naar voren te halen, om voor zomer 2024 te starten. Gemeente stemt niet in en stelt de planvorming gronden Stad Alkmaar pas te bespreken wanneer ontwikkelkader is vastgesteld.
26 september 2023	Verslag overleg Reales en gemeente	Bijlage 31	• Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: woon-werk verhouding, proces ontwerpbestemmingsplan i.r.t. brug en bedrijfslocaties. • Wonen/Werken niet akkoord conform afspraken • Reales moet nieuw planschadeonderzoek insturen op basis van uitgangspunt onderzoek oeververbinding 6000 auto's met 30 km/u.
10 oktober 2023	Stad Alkmaar vraagt om informatie m.b.t. ontwikkelingen Overdie.	Bijlage 32	Verzoek tot versnellen ontwikkelingen
11 oktober 2023	Verslag overleg Reales en gemeente <i>Verslag in concept</i>	Bijlage 33	• Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: akoestisch onderzoek, route terugkoppeling, type brug, afwijzing coördinatieregeling, dezonering, bedrijfsverplaatsingen en welstand. • College heeft in coalitieakkoord staan alleen een besluit te nemen over het type oeververbinding. • Route bestemmingsplan voor 27-10 indienen door Reales. • Reales vraagt om verdere uitwerking planontwikkeling gronden Stad Alkmaar. Gemeente stemt met dat voorstel in mits er een ondertekende overeenkomst met Woonwaard wordt overgelegd voor afname sociale woningbouw locatie gronden Stad Alkmaar.
13 oktober 2023	Reales stuurt brief aangaande AO, Reales ziet nog aantal discussiepunten n.a.v. ontvangen AO.	Brief vertrouwelijk gestuurd door Reales dus niet openbaar	• Relocatie • financiële discussies waaronder AO • haalbaarheid

25 oktober 2023	Gemeente reageert op brief 13-10	Brief vertrouwelijk gestuurd door Reales dus niet openbaar	• Aantal m² werken te kort • Compensatie mbt brug variant • Financiële geschillen • Koppeling met ontwikkeling gronden Stad Alkmaar
26 oktober 2023	Verslag overleg Reales en gemeente <i>Concept</i>	Bijlage 34	• Gesprek over verdere planontwikkeling voor concept bestemmingsplan betreffende de onderwerpen: AO, woon/werk verhouding, openstaande discussiepunten n.a.v. vertrouwelijke brief Reales. • Reales wil verdere planontwikkeling gronden Stad Alkmaar naar voren halen en programma sociaal uitwisselen met bezit Reales (Zeglis 1). Gemeente is akkoord om sociale programma uit te wisselen tussen bezit Reales (Zeglis 1) mits er een ondertekening is van Woonwaard om sociale woningbouw af te nemen. Verdere planontwikkeling overige gebieden gaat gemeente niet mee akkoord omdat ontwikkelkader voorgaat. • Reales acht plan op grond Reales niet financieel haalbaar. • Werkprogramma niet aangepast conform afspraken. Gemeente blijft bij de in afspraken gestelde 1500m² voor werken. Reales kan dit niet meer aanpassen alvorens indiening conceptbestemmingsplan.
2 november 2023	Reales stuurt brief aan gemeente	Brief vertrouwelijk gestuurd door Reales dus niet openbaar	• Aantal m² werken te kort • Compensatie m.b.t. brugvariant • Financiële geschillen • Koppeling gronden stad Alkmaar
3 november 2023	Reales stuurt brief aan wethouders	Brief vertrouwelijk gestuurd door Reales dus niet openbaar	• Aantal m² werken te kort • Compensatie mbt brug variant • Financiële geschillen • Koppeling Gronden Stad Alkmaar • Zekerheden
9 november 2023	Vanuit gemeente 1 reactie op brieven Reales 2 en 3 nov.:	Bijlage 35	• Reactie op bestemmingsplan • Reactie op AO • Deadline van de gemeente
15 november 2023	Reales mailt gemeente	Bijlage 36	• Reactie mbt indienen bestemmingsplan

			Afzeggen overleg met bestuur
22 november 2023	Gemeente bericht Reales	Bijlage 37	Bevestiging vanuit gemeente dat bestemmingsplan niet is ingediend
27 november 2023	Reales dient aanvraag in via loket voor bedrijfsunits op grond Zeglis 1.	Bijlage 38 Bijlage 39 Bijlage 40 Bijlage 41	Aanvraag bedrijfsunits: - Intakeformulier - Vlekkenplan - Presentatie bedrijfsunits - Tijdspad procedure vergunningsaanvraag
14 december 2023	Aanvankelijk gepland overleg met wethouder en Reales wordt geannuleerd door Reales (zie bijlage 39). Reales heeft geen plan ingediend.	-	
14 december 2023	Raadsinformatiebrief stand van zaken projecten programma Alkmaars Kanaal	Bijlage 42	In deze raadsinformatiebrief hebben wij de raad ingelicht over de voortgang van de ontwikkelgebieden, zo ook Overdie. Hierin wordt aangegeven richting raad dat helaas de gemaakte afspraken niet verwerkt zijn in het door Reales ingediende ontwerpbestemmingsplan voor Fase I. En dat nader overleg plaatsvindt.
27 februari 2024	Mailverkeer tussen Gemeente en Reales;	Bijlage 43	Terugkoppeling met condities door gemeente opgesteld: - Duidelijke randvoorwaarden - Inzet capaciteit mogelijk na AO en afsprakenbrief
31 mei 2024	Vraag Stad Alkmaar aan wethouder	Bijlage 44	Stad Alkmaar wil graag met de gemeente en Reales om tafel om duidelijkheid te krijgen over de ontwikkeling van de locatie van Stad Alkmaar aan de Herculesstraat.
18 juli 2024	Overleg wethouder met Reales & Stad Alkmaar	Bijlage 45	- Stad Alkmaar ziet graag dat de gemeente en Reales tot afspraken komen. - De gemeente geeft de stand van zaken weer voor wat betreft het ontwikkelkader en geeft inzicht in de globale planning richting een

			onherroepelijke omgevingsvergunning. De gemeente en Reales geven aan hoe verder.
24 juli 2024	Overleg gemeente en Reales; conceptplanning bespreken	Bijlage 46	• De indicatieve planning wordt besproken. • Randvoorwaarde op welke manier er tot ontwikkeling gekomen kan worden.
5 september 2024	Gemeente deelt voorlopige randvoorwaarden grond Zeglis 1 en grond Gronden Stad Alkmaar <i>Dit is het plan waarnaar verwezen wordt bij vraag 3 bij de aanvraag van dit interpellatiedebat.</i>	Bijlage 47 Bijlage 48	• Volgens afspraak heeft de gemeente de voorlopige randvoorwaarden met Reales gedeeld. • Dit zodat Reales in de weken daarna de randvoorwaarden kan beoordelen op haalbaarheid. • Daarna geeft Reales uitsluitsel over het al dan niet opstellen van een plan.
10 september 2024	Gesprek gemeente met Reales	-	Reales heeft vragen gesteld over het op 5 september jl. door de gemeente verstuurd document met voorlopige randvoorwaarden.
12 september 2024	Reales stuurt reactie op voorlopige randvoorwaarden.	Bijlage 49	Reales stelt dat de randvoorwaarden zijn bestudeerd en dat een uitspraak hoe om te gaan met de uitgangspunten van belang is om te kunnen onderzoeken of het mogelijk is om een haalbaar plan te ontwikkelen.
20 september 2024	Mail van gemeente aan Reales met bevestiging koerswijziging door Reales.	Bijlage 50	Reales heeft meermaals aangegeven geen plan te gaan maken of een afsprakenbrief te ondertekenen zolang nog onzekerheden bestaan die vergunningverlening voor woningbouw in de weg staan. In deze mail wordt dit nogmaals bevestigd. De gemeente respecteert dat Reales voor een andere route kiest.
24 september 2024	Mail van Reales aan Gemeente met verzoek alsnog afsprakenbrief en planontwikkeling woningbouwplan.	Bijlage 51	Reales geeft alsnog haar visie op hoe zij het vervolgproces voor zich zien.
26 september 2024	Overleg tussen gemeente en Reales.	-	Gemeente herbevestigt de volgorde met eerst ontwikkelkader en gesprekken over contouren.

Om privacy redenen zijn namen en transacties in de bijgevoegde documenten verwijderd. Het overzicht is limitatief van aard, het betreft de relevante communicatie met betrokken partijen. Vertrouwelijke documenten zijn opgenomen maar niet te raadplegen via dit feitenrelaas.

