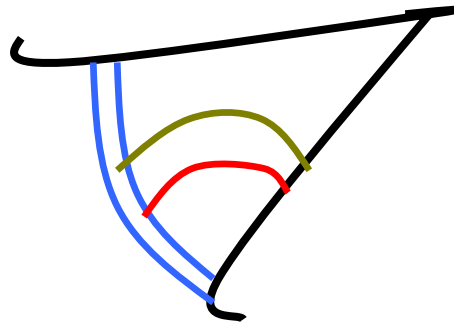


‘Het oog van Alkmaar’



Inhoudsopgave:

1. Inleiding

De aanleiding, de noodzaak en de voorgestelde aanpak voor het vervolg van de ontwikkeling van Overstad.

2. Ontwikkelingsproces

Principes van samenwerken, definities en structuur van het proces.

3. Ontwikkelingsvisie

Vrijheid in gebondenheid, ontwikkeling binnen kaders met zakelijke afspraken over ambities, investeringen en verwachte prestaties.

4. Vervolgacties

Wat is er nodig om verder te komen en wat wordt van wie verwacht.

5. Tekeningen

De vastlegging van uitgangspunten en principes.

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Wat vooraf ging

In de afgelopen jaren heeft de Gemeente het initiatief genomen om de ontwikkeling van Overstad op gang te brengen door middel van een 'open planproces'. Dit proces heeft naast vele positieve reacties ook tot misverstanden geleid omdat het geen ruimte bood voor het verschil tussen de belangen van de deelnemers. Hierdoor kreeg de kwantiteit van de positieve reacties de overhand boven de kwaliteit van de reacties. Tevens is in het proces van de ontwikkeling van Overstad tot nu toe veel gesproken over de exploitatiewet en het feit dat Overstad een voorbeeldproject zou kunnen zijn. Dit heeft veel onrust teweeg gebracht bij de eigenaren omdat die bang waren dat zij de kosten van de getekende ingrepen op Overstad (grachten/bruggen e.d.) zouden moeten betalen. Dit terwijl de keuze voor de ingrepen niet lag bij de partijen die er voor zouden moeten betalen. Wanneer de keuze en de kosten ver uit elkaar komen te liggen is het niet mogelijk een succesvol ontwikkelingstraject op te starten laat staan af te ronden. Na een collectieve (stop) reactie van een groep eigenaren was het wederom de Gemeente die ruimte heeft gecreëerd om de belangen op Overstad te koppelen aan de ambities voor Overstad. Het voorliggende document moet de basis zijn waarop de volgende stappen in de ontwikkeling van Overstad kunnen worden gezet.

Het thema 'Het OOG van Alkmaar' heeft een drieledige verklaring. Enerzijds staat OOG voor **O**verstads **O**ntwikkelings**G**ebied, anderzijds heeft de vorm van de locatie de vorm van een oog dat gericht is op het centrum. Dit laatste geeft gelijk het functionele thema weer, Overstad dat zich richt op het centrum en een vitaal onderdeel van Alkmaar is, net als onze ogen in ons lichaam.

1.2 Ontwikkelingsdefinitie

Door het open planproces is er veel met en tussen partijen gesproken over de ontwikkeling van Overstad. De conclusies uit die gesprekken zijn:

- Overstad is een uniek gelegen stukje Alkmaar dat door zijn ligging geschikt is om via herstructurering het bestaande bedrijventerrein met winkelconcentraties te ontwikkelen tot een binnenstedelijk multifunctioneel (winkelen/wonen/werken) gebied als onderdeel van de Alkmaarse binnenstad.
- Deze ontwikkelingen zijn mogelijk wanneer er duidelijke contouren zijn waarbinnen toekomstige ontwikkelingen moeten gaan plaatsvinden.
- Dat noodzakelijke (onrendabele) voorzieningen, waaronder de herinrichting van het openbaar gebied op Overstad, gefinancierd zullen moeten worden door of via de ontwikkelingen.
- Dat door de verschillen in mogelijke startmomenten van de verschillende ontwikkelingen éénduidige afspraken aangaande de fasering moeten worden vastgelegd.

Wanneer het bovenstaande wordt aangevuld met enkele reeds geaccepteerde uitgangspunten zoals de uitwerking van het regionaal detailhandelsbeleid van 'Droogh Trommel en Broekhuis', het beeldkwaliteitsplan voor Overstad van West 8 en het benoemde ontwikkelingsprogramma (zie § 3.1.c) is daarmee de ontwikkelingsdefinitie geformuleerd.

1.3 Leeswijzer

De in § 1.2 geformuleerde ontwikkelingsdefinitie is de contour waarbinnen de in dit document geconcretiseerde ontwikkelingsvisie is vervat. Deze ontwikkelingsvisie moet, na acceptatie door partijen, de basis zijn waarop partijen concrete ontwikkelingsafspraken maken voor concrete ontwikkelingen.

Op sommige plaatsen is dit document confronterend met de gang van zaken tot nu toe. Dat is niet om daarmee een oordeel te geven over hetgeen hiervoor is gebeurd maar wel om duidelijk te maken waar het nu anders moet gaan om tot een succesvolle ontwikkeling te komen. Een aantal van die dingen was wellicht in het voorgaande proces zelfs niet mogelijk maar nu wel noodzakelijk. Zoals bijvoorbeeld de acceptatie dat er een onderscheid is tussen de belangen van verschillende eigenaren en dus niet het aantal positieve eigenaren als maatstaf nemen voor de besluitvorming. In het proces tot nu toe telt een eigenaar met 300 m² eigendom op een niet strategische locatie net zo zwaar als een eigenaar met 20.000 m² eigendom op een strategische locatie. Indien partijen deze wijziging in de benadering van elkaar durven te onderkennen, zonder een discussie over gelijk of ongelijk over de afgelopen periode, kan dat de basis zijn voor een goede samenwerking tussen de private en publieke belanghebbenden bij de ontwikkeling van Overstad.

Hoofdstuk 2 - Ontwikkelingsproces

2.1 Samenwerking

Er kan op Overstad alleen een uniek resultaat tot stand komen indien de belanghebbenden gaan samenwerken aan het gezamenlijke doel, de kwalitatieve herontwikkeling van Overstad. Over het gezamenlijke doel is in het eerste hoofdstuk al geschreven dus nu moeten we even inzoomen op samenwerken. En samenwerken is niet eenvoudig want dat gebeurt eigenlijk alleen als partijen afhankelijk van elkaar zijn, voor het bereiken van de eigen, vaak verschillende doelstellingen. Wanneer er geen sprake is van afhankelijkheid en één van de partijen heeft en/of gebruikt een machtspositie, dan kan er veel tijd gaan zitten in het komen tot voor beide partijen aanvaardbare afspraken en het creëren van wederzijds respect. Er vanuit gaande dat elke partij datgene doet waarbij zijn vaardigheden en eigenschappen het beste tot uiting komen en de verschillende partijen (publiek en privaat) elkaar aanvullen dan kan er echt sprake zijn van samenwerking. De samenwerking zal wel geformaliseerd moeten worden (in bijvoorbeeld ontwikkelingsovereenkomsten). Met dit als uitgangspunt wordt in de volgende paragraaf een organisatiemodel benoemd.

2.2 Organisatie

Voor de organisatie van de ontwikkeling van Overstad is het noodzakelijk een praktisch organisatiemodel te kiezen.

Tot nu toe is de Gemeente de regisseur geweest met strikte ideeën over de wijze van organiseren, zowel van het planvormingsproces als van de uitvoeringsorganisatie van de (her)ontwikkeling van Overstad. Voor het laatstgenoemde is de wens geuit om een Gemeenschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (GOM) op te richten. De gedachte hierachter was in grote mate gebaseerd op het laten participeren van alle eigenaren (vergelijkbaar met het open planproces) als ook de veronderstelling dat de grond-exploitatiewet financiële bijdragen verplicht zou stellen. Beide uitgangspunten zijn door de tijd achterhaald¹ en dat pleit er ook voor om het organisatiemodel aan te passen. Daarbij komt dat juist de Gemeente de aangewezen partij is om de openbare ruimte in te richten, te onderhouden en in eigendom te hebben.

¹ Wat niet is gelukt bij het open planproces en wat waarschijnlijk ook niet lukt bij het voorgestane organisatiemodel met de GOM is dat de verschillende belangen van de verschillende partijen zullen leiden tot een gezamenlijk belang dat zo sterk is dat de betrokken partijen de zeggenschap over hun eigendom wensen op te geven. In de interviews met de eigenaren is dat duidelijk naar voren gekomen.

Het organisatiemodel zoals geschetst voor de GOM-Overstad had een structuur waarbij het College van Burgemeester en Wethouders via de gemeentelijke organisatie, het projectpresidium en de bestuurlijke organisatie invloed kan uitoefenen op het projectmanagementbureau. Een zeer complexe, indirecte structuur die ver af staat van het kordaat en oplossingsgericht handelen dat, bij de ontwikkeling van Overstad, van het College van Burgemeester en Wethouders zal worden verwacht.

De eigendommen inbrengen in een GOM wordt niet haalbaar geacht omdat diverse partijen zeggenschap wensen te behouden over hun eigen bezittingen en het inbrengen niet afdwingbaar is tenzij tot onteigening zou worden overgegaan. Dit laatste is echter niet de wijze waarop de Gemeente het proces wenst te organiseren.

Ook de rol van de Gemeente die als private partij participeert in de GOM op basis van haar eigendommen en anderzijds beleidsmaker en handhaver is kan snel tot onduidelijkheid leiden in rol en verantwoordelijkheden.

Indien verder in het planproces blijkt dat voor delen van Overstad de specifiek betrokken partijen hun belangen, ambities en werkwijzen kunnen en willen bundelen, zal dit ruimte geven voor een gemeenschappelijke grondexploitatie. Hierbij kan men denken aan een specifieke ontwikkelingslocatie waar de eigenaren hun belangen onderbrengen in een gezamenlijke ontwikkelingsmaatschappij die dan als één entiteit naar buiten treedt. Hiermee wordt tevens bereikt dat ook de Gemeente voor die ontwikkeling één aanspreekpunt heeft.

Bij deze procesaanpak wordt het volgende organisatiemodel voorgesteld:

a. Structuur

Dat er voor de ontwikkeling van Overstad een stevige projectorganisatie moet worden opgebouwd spreekt voor zich. Wij zouden deze organisatie het **Ontwikkelingsbedrijf Overstad** willen noemen. Dit Ontwikkelingsbedrijf heeft als doelstelling:

“Het bevorderen van de kwalitatief hoogwaardige, integrale ontwikkeling van het Overstads OntwikkelingsGebied waarbij het plangebied gefaseerd tot ontwikkeling wordt gebracht, gebaseerd op de kenmerken van de zelfstandige ontwikkelingsgebieden. De voor het realiseren van de hoogwaardige kwaliteit te verrichten noodzakelijke ingrepen zullen gefinancierd worden door de in het plangebied te realiseren programma aan woon-, werk- en winkelfuncties.”

Het Ontwikkelingsbedrijf Overstad zal bij voorkeur als gemeentelijke dienst binnen de gebruikelijke gemeentelijke structuur werken, onder een zelfstandige directie die verantwoording aflegt aan het College van Burgemeester en Wethouders.

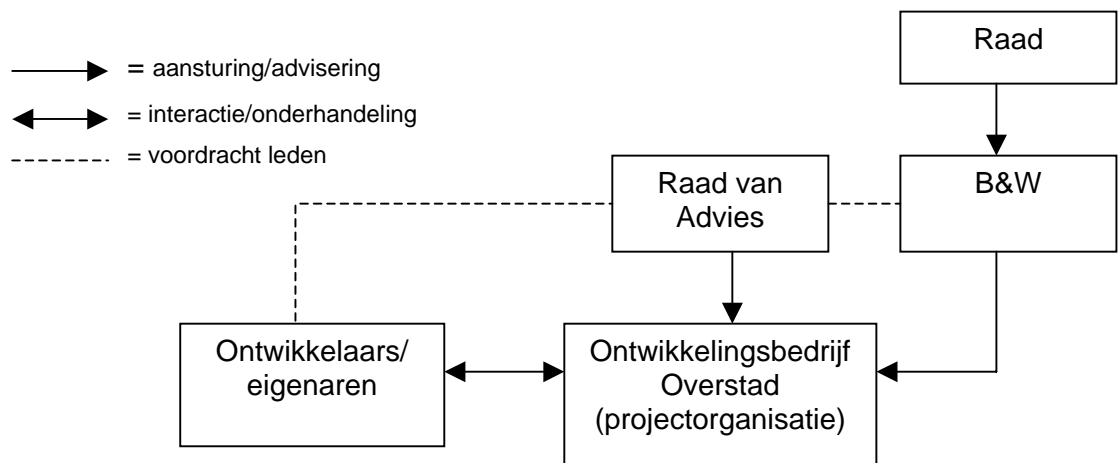
De aansturing van het Ontwikkelingsbedrijf dient ondernemend te zijn met éénduidige financiële en projectinhoudelijke doelstellingen.

Afhankelijk van de voortgang van de ontwikkeling en de wijze van samenwerken met de betrokken partijen zou het op termijn ook mogelijk zijn om het Ontwikkelingsbedrijf buiten de Gemeente te plaatsen als een zelfstandige organisatie (B.V.) wanneer daar financiële, fiscale of manageriale motieven voor benoemd kunnen worden. Vraagstuk blijft dan wel welke partij alsdan de risico's en/of de financiering van de inrichting van het openbaar gebied beter op zich kan nemen dan de Gemeente.

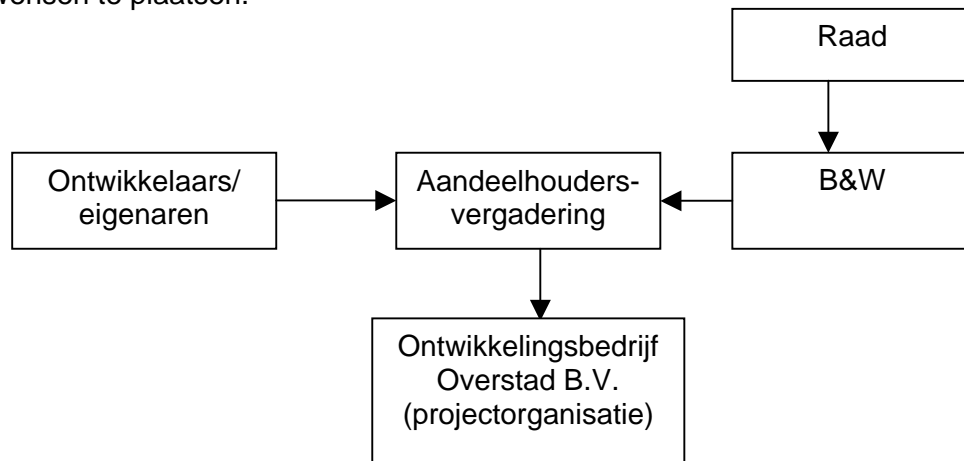
Voor het borgen van de kwaliteit van het proces en het product van de ontwikkeling van Overstad kan een te vormen Raad van Advies cruciaal zijn, met respect voor de belangen van alle betrokken partijen. De samenstelling van de Raad van Advies zal gebaseerd moeten zijn op de aandachtsvelden bestuurlijke en contractuele verhoudingen, stedenbouw en planeconomie, bij voorkeur 'zonder last en ruggespraak'. De eigenaren en de Gemeente zouden beiden een lid kunnen voordragen voor de Raad van Advies waarop deze twee leden een onafhankelijke voorzitter zoeken. Deze wederzijdse afvaardiging benadrukt wederom de wederzijdse participatie. De rol van de Raad van Advies is om conflicten tussen partijen te voorkomen op basis van een bindend, deskundig, reëel en onpartijdig oordeel met de voortgang en de doelstellingen van de integrale ontwikkeling van Overstad als leidraad.

b. Organisatiemodel

Dit resulteert in het volgende organisatiemodel:



Indien het wenselijk is om de projectorganisatie onder te brengen in een zelfstandige rechtspersoon waarin zowel de Gemeente als de ontwikkelaars/eigenaren participeren dan verandert het organisatiemodel slechts doordat de Raad van Advies vervangen wordt door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Of dit mogelijk of wenselijk is, is mede afhankelijk van de mate waarin de sturing alsook de risico's van de inrichting van het openbaar gebied buiten de gemeentelijke verantwoordelijkheden wensen te plaats.



Als zodanig is er sprake van een Publiek Private Samenwerking waarbij geen sprake kan zijn van een concessiemodel. Bij het laatstgenoemde is er in principe sprake van een (Europese) aanbesteding ter selectie van de kandidaten. Omdat de private partijen binnen de ontwikkeling van Overstad reeds bekend zijn, door het eigendom van de gronden, kan dat niet. Indien de openbare voorzieningen voor meer dan 50% betaald worden door de publieke partij zal Ontwikkelingsbedrijf Overstad B.V. toch gehouden zijn aan het Europees aanbesteden van de realisatie van de openbare voorzieningen. Al met al zal het een complexe (en dus dure) constructie zijn waarvan de voordelen vooralsnog niet expliciet zijn. Vandaar dat er bij deze ontwikkelingsvisie vanuit wordt gegaan dat het Ontwikkelingsbedrijf Overstad onderdeel zal zijn van de gemeentelijke organisatie zoals hiervoor beschreven.

2.3 Grondexploitatie

Vooralsnog is het éénduidig dat de grondexploitatie van het openbaar gebied bij de herontwikkeling van Overstad de verantwoordelijkheid is van de Gemeente Alkmaar die het delegeert aan het Ontwikkelingsbedrijf.

De grondexploitatie behelst het tot stand brengen van de infrastructurele en civieltechnische ingrepen in het openbaar gebied die de ontwikkeling van de diverse ontwikkelingslocaties tot één geheel maakt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen NOODZAKELIJKE voorzieningen en GEWENSTE voorzieningen, waarbij laatstgenoemde slechts zullen plaatsvinden indien er de budgettaire ruimte voor is (zie § 3.2).

a. Noodzakelijke voorzieningen

Of Overstad integraal ontwikkeld wordt met overeenstemming tussen Gemeente en eigenaren is afhankelijk van de redelijkheid van de ingrepen die NOODZAKELIJK zijn voor de ontwikkeling van Overstad. Hierbij zal ook de acceptatie van de opbouw en omvang van de budgetten voor deze noodzakelijke ingrepen een rol spelen en dus onderdeel van het proces uit moeten maken.

Welke voorzieningen NOODZAKELIJK zijn zal enerzijds gebaseerd zijn op de ambities van de eigenaren van de ontwikkelingslocaties en de Gemeente en van de kostensoorten welke hieronder vallen. Bij de opstelling van de noodzakelijke ingrepen (zie § 3.2.a) wordt in afwijking met de opstellingen van de Gemeente in de afgelopen periode, een nieuw voorstel gedaan voor de te hanteren principes. Acceptatie van deze ingrepen zal pas plaatsvinden nadat een onafhankelijke kostenbegroting is gemaakt. Deze begroting zal de basis zijn voor de bepaling van de omvang van de kostensoorten zoals benoemd in § 3.2.

b. Wenselijke voorzieningen

Wanneer bepaalde ingrepen niet noodzakelijk zijn maar WENSELIJK vanuit de visie van een bepaalde partij zonder dat dit onderschreven wordt door de andere (private) partij(en) of de Raad van Advies dan zullen deze voorzieningen geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie tenzij de partij die de voorziening wenselijk acht deze voorziening financiert.

c. Exploitatievergunning

In de afgelopen periode is er veel verwarring en onduidelijkheid ontstaan door het feit dat de ontwikkeling van Overstad mogelijk een experimentlocatie werd voor de exploitatievergunning. De vrees dat alle ideeën van West 8 (waaronder de nieuw aan te leggen gracht) afgewenteld kunnen worden op de eigenaren heeft het proces geen goed gedaan omdat er geen vertrouwen en/of begrip was over de wijze waarop dat moest gebeuren. Indien er op basis van de principes zoals hierboven afspraken tussen Gemeenten en eigenaren/ontwikkelaars worden gemaakt zal het niet nodig zijn om de exploitatiewet van toepassing te verklaren.

2.4 Bouwexploitatie

De bouwexploitatie heeft bij de diverse ontwikkelingslocaties betrekking op de kosten van de realisatie van de woningen, winkels of kantoor- en bedrijfsruimten zoals vervat in de ontwikkelingsplannen. Deze ontwikkelingsvisie gaat er vanuit dat de bouwexploitatie voor rekening en risico van de grondeigenaren plaatsvindt. Hierdoor kan de Gemeente zich geheel richten op het ontwikkelingsproces, de grondexploitatie van het openbaar gebied en de financiering van de noodzakelijke ingrepen. Dat de Gemeente ook eigendommen binnen de locatie heeft behoeft dan ook geen enkele invloed te hebben op haar rol als verantwoordelijke voor de grondexploitatie respectievelijk het Ontwikkelingsbedrijf. Het Ontwikkelingsbedrijf zal de Gemeente, als grondeigenaar, op gelijke wijze behandelen als de andere grondeigenaren.

Indien een eigenaar niet wenst bij te dragen aan de algemene voorzieningen zal de eigenaar volledig inzicht moeten geven in de bouwexploitatie. Deze eigenaar heeft de bewijslast om aan te tonen dat binnen het betreffende ontwikkelingsplan geen marge zit om bij te dragen aan de noodzakelijke ingrepen. Indien deze eigenaar daarover niet tot overeenstemming komt met de Gemeente zal de Raad van Advies daarover een voor partijen bindend advies geven.

2.5 Financiering bovenplanse kosten

Wanneer er tussen de Gemeente en de eigenaren/ontwikkelaars van Overstad overeenstemming is bereikt over de ontwikkelingsdefinitie, de organisatie en de onderhavige ontwikkelingsvisie, dan moeten de contractuele en financiële afspraken tussen partijen worden gemaakt. Dit heeft betrekking op de grondexploitatie van het openbaar gebied respectievelijk de noodzakelijke en gewenste bovenplanse kosten (zie § 2.3 en § 3.2) en de financiering daarvan.

De wijze van financieren dient logisch en éénduidig te zijn. Indien partijen voordeel hebben bij de bovenplanse investeringen zoals de verbetering van de kwaliteit van het openbaar gebied, moeten deze investeringen ook door die partijen betaald worden. Anderzijds moet het ook zo zijn dat de ingrepen op Overstad welke in het belang zijn van Alkmaar als geheel respectievelijk het goed functioneren van de ontsluiting van Alkmaar of de binnenstad, het onredelijk is om die kosten af te wentelen op de ontwikkeling van Overstad. Ter bepaling van een rechtvaardige betalingsregeling zouden twee berekeningsmethodieken gehanteerd kunnen worden.

a. Residuele bijdrage-methodiek

Bij de residuele bijdrage-methodiek wordt het residu (restant) berekend dat beschikbaar komt als de opbrengsten van een ontwikkeling verminderd worden met de kosten van de ontwikkeling/realisatie. Onder de kosten van de ontwikkeling/realisatie wordt in dit geval ook verstaan een reële winst die de ontwikkeling moet opbrengen en de waarde van het object als de ontwikkeling van Overstad niet zou plaatsvinden. Het laatste is cruciaal omdat geen van de eigenaren zal meewerken aan de ontwikkeling van Overstad als hij geld op de ontwikkeling moet toeleggen. Anderzijds is het ook niet terecht wanneer de Gemeente investeert in openbare voorzieningen terwijl de eigenaar van een object de waardeverhoging als gevolg daarvan in zijn 'zak' mag steken. De Gemeente zal niet bereid zijn om te investeren met als resultaat slechts de verhoging van het rendement van de eigenaar/ontwikkelaar.

De residuele methodiek wordt vaak gebruikt maar heeft bij de specifieke situatie van Overstad het nadeel dat er zeer lange discussies kunnen ontstaan over de huidige waarde van het object: of het zonder de ontwikkeling van Overstad ook in waarde zou kunnen stijgen en over de omvang van de waardeverhoging. Daarom wordt deze methodiek als 'niet werkbaar' betiteld.

b. Afdracht per m² b.v.o. te realiseren functie

Wanneer de programma-ambities voor de herontwikkeling van Overstad verbonden worden met de te realiseren NOODZAKELIJKE bovenplanse voorzieningen ontstaat er een éénvoudige maar ook zeer éénduidige werkwijze. Hierbij wordt de omvang van de bovenplanse investering gedeeld door de omvang (m² b.v.o.) van de te ontwikkelen en realiseren plannen. Als gevolg hiervan worden alle initiatieven gelijkelijk belast, partijen die geen initiatieven nemen hoeven niet bij te dragen en de investeringen in de bovenplanse ingrepen kunnen afgestemd worden op de te verwachten ontwikkelingen zodat er ook contractuele afspraken over gemaakt kunnen worden.

De Gemeente en eigenaren zullen overeenstemming moeten verkrijgen over:

- i. Bepaling van de noodzakelijke ingrepen en de daarmee samenhangende kosten (zie § 3.2).
- ii. Vaststellen van een realistisch te realiseren programma op de totale locatie Overstad (zie § 3.1.c).
- iii. Toerekening van de kosten van de noodzakelijke ingrepen per m² te realiseren programma (i gedeeld door ii).

2.6 Ontwikkelingsplannen

Wanneer een eigenaar of ontwikkelaar voor een specifieke locatie een ontwikkeling tot stand wenst te brengen zal deze partij een concreet voorstel moeten uitwerken, een zogenaamd ontwikkelingsplan. Dit ontwikkelingsplan bestaat uit een stedenbouwkundig plan inclusief een schetsontwerp voor de bebouwing, het te realiseren programma naar woningcategorie en prijsklasse, de planning en de kwalitatieve kenmerken met betrekking tot materiaalgebruik van de gebouwen en het openbaar gebied.

Vanzelfsprekend zullen de ontwikkelingsplannen moeten passen binnen de ontwikkelingsdefinitie en deze ontwikkelingsvisie, stedenbouwkundig plan, het materiaalgebruik van de herinrichting van het openbaar gebied en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwikkelingsplan wordt formeel ter beoordeling aan de Gemeente aangeboden op basis waarvan partijen nadere afspraken kunnen maken en vastleggen in een ontwikkelingsovereenkomst voor de betreffende locatie.

2.7 Ontwikkelingsovereenkomsten

In principe moet er per ontwikkelingslocatie een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten tussen de Gemeente (Ontwikkelingsbedrijf) en de grondeigenaar die een gebouw wenst te realiseren. Hierbij wordt vastgelegd:

- i. Acceptatie van de ontwikkelingsplannen inclusief eventuele voorwaarden.
- ii. Planning van de ontwikkeling inclusief de wederzijdse inspannings- en resultaatsverplichtingen.
- iii. Specifieke planuitgangspunten in aanvulling op de ontwikkelingsvisie en het beeldkwaliteitsplan.
- iv. Het minimaal en maximaal te realiseren programma.
- v. De kwalitatieve en kwantitatieve omschrijving van de voor de locatie te realiseren noodzakelijke en gewenste ingrepen. Hierbij kan bij de kwalitatieve elementen gedacht worden aan de breedte van de weg (vanuit stedenbouw) en als kwalitatieve omschrijving het gebruik van gebakken klinkers.
- vi. Bijdragen aan bovenplanse kosten (omvang en moment van betaling).

Voor deze ontwikkelingsovereenkomst zal een standaard overeenkomst uitgewerkt moeten worden zodat er ook geen sprake kan zijn van rechtsongelijkheid tussen de verschillende ontwikkelaars binnen het plangebied van Overstad.

Hoofdstuk 3 - Ontwikkelingsvisie

3.1 Integrale visie

a. Scope

De scope van een ontwikkeling geeft aan wat de omvang van het plangebied is en welke vraagstukken binnen de ontwikkeling opgelost moeten worden. De scope voor de ontwikkeling van Overstad bestaat uit:

- i. De herstructurering van het plangebied Overstad van een bedrijventerrein met winkelconcentraties naar een binnenstedelijk, multifunctioneel (winkelen/wonen/werken) onderdeel van de Alkmaarse binnenstad.
- ii. Realisatie van circa 2.500 woningen en 40.000 m² commerciële functies (winkel: circa 22.000 m²/kantoor: circa 18.000 m²) op basis van het DPO².
- iii. Integrale parkeeroplossing voor de te handhaven en nieuw te realiseren functies.
- iv. De verbetering van de verbindingen met de binnenstad van Alkmaar, zowel ten behoeve van het langzaam verkeer (wandelgebied en fietsbruggen) als ruimtelijk (pleinen en herprofilering bestaande straten).
- v. De vervolmaking van de Centrumring om de Alkmaarse binnenstad mede ter ontlasting van de verkeersdruk op de Kanaalkade.

b. Concept

Bij het concept van de ontwikkeling van Overstad is de te realiseren ruimtelijke structuur (figuur 5.2), de functionele zonering (figuur 5.3) en de fasering (figuur 5.4) kenmerkend en bepalend. Dit is schematisch weergegeven in onderstaande schets en verder vastgelegd in de tekeningen behorende bij deze notitie.

c. Planinhoud

Het planinhoudelijke deel van de ontwikkelingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- i. Beeldkwaliteit:
Door West 8 is in opdracht van de Gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat enerzijds de ambities voor de ontwikkeling benoemt en anderzijds voldoende flexibiliteit heeft waardoor de nog te maken ontwikkelingsplannen niet zullen worden beperkt. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van deze ontwikkelingsvisie.

² Afhankelijk van een eventueel nieuw uit te voeren DPO gebaseerd op het DTB rapport kan herziening van het totaal toe te voegen winkeloppervlakte mogelijk aangetoond worden.

ii. Programma:

- Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 2.500 woningen, bij een gemiddeld woningoppervlak van 100 m² resulteert dat in een te realiseren woningoppervlak van: 250.000 m²
- Het winkelprogramma dat reeds aanwezig is wordt uitgebreid met zowel detailhandels als pdv met een totaaloppervlakte van circa: 22.000 m²
- Voor kantoren is een oppervlakte gereserveerd van: 18.000 m²
- Dit resulteert in een totaal te ontwikkelen programma van: 290.000 m²

iii. Openbaar gebied:

De inrichting van het openbaar gebied kent vier zones met verschillende (combinaties van) functies (zie tekening 5.3):

- Koopstad – winkel/wandel: het gebied dat het meest zal lijken op de huidige binnenstad, relatief smalle straten en geen auto's in het gebied noch voor bezoekers noch voor het laden en lossen. Het derde plein van de Alkmaarse binnenstad wordt onderdeel van dit gebied.
- Pdv – winkel/bereikbaarheid: de goede bereikbaarheid van de reeds aanwezige en nieuw te realiseren pdv-winkels is cruciaal waarbij het op eigen terrein parkeren, bij voorkeur onder de grond, een voorwaarde voor de ontwikkeling is.
- Wonen – verblijfsgebied/ontsluiting: hier moet het gebied naast een goede ontsluiting van de woningen ook ruimte bieden aan verblijfsgebieden voor de bewoners waardoor een leefbare omgeving ontstaat.
- Werken – in de zone langs het spoor kan de ontwikkeling van werkfuncties als geluidwering dienen voor het woongebied er achter.

Voor elke van deze gebieden zullen de stedenbouwkundige principes, de materiaalkeuze, detaillering en inrichting op basis van deze kenmerken uitgewerkt worden waarbij de architectuur en omgevingsinrichting op elkaar afgestemd zullen worden.

Per ontwikkelingsgebied/fase zal ter voorbereiding op de realisatie een separaat inrichtingsplan opgesteld worden voor het openbaar gebied met een daarbij behorende grondexploitatie, alvorens de ontwikkelingsovereenkomsten gesloten kunnen worden.

iv. Verkeersstructuur:

De verkeerstructuur op Overstad wordt zo ingericht dat het rijden op maaiveld voor het bestemmingsverkeer tot een minimum beperkt blijft. Bij elke van de toegangswegen tot Overstad worden, mede ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen, parkeervoorzieningen gesitueerd, met nadruk ten behoeve van de integrale parkeeroplossing voor Koopstad en het pdv-gebied, zie tekening 5.2. Ten behoeve van de woningen kan het nuttig zijn om te onderzoeken in hoeverre dubbel gebruik van de voor de Koopstad/pdv te realiseren parkeerplaatsen mogelijk is. Overdag ten behoeve van het winkelend publiek en 's avonds voor de bewoners van de woningen.

Het tweede cruciale punt is de voltooiing van de Centrumring. Deze 'eis' van de Gemeente creëert enerzijds een goede bereikbaarheid maar heeft ook het gevaar in zich dat het doorgaande verkeer de sfeer van Overstad aantast.

Vooralsnog zijn er twee tracés mogelijk aan weerszijden van het nu aanwezige parkeerterrein. Vooralsnog is in tekening 5.2 het tracé gekozen waardoor een zo groot mogelijk aaneengesloten winkelgebied ontstaat dat niet doorsneden wordt door een weg ten behoeve van doorgaand verkeer. Afhankelijk van de planvorming respectievelijk financiering zal tijdens de planvorming van de 1^e fase een keuze gemaakt moeten worden tussen deze tracés.

Tevens is aangegeven op welke plaatsen een nieuwe verbinding wenselijk is om de schaal van de ontwikkelingen in te perken. De menselijke maat van de ontwikkelingen is hierbij van wezenlijk belang.

3.2 Bovenplanse ingrepen

Binnen deze ontwikkelingsvisie moet, om de ruimte te creëren voor het commitment van de betrokken partijen, een éénduidig principe voor de financiering van de bovenplanse ingrepen worden benoemd.

De systematiek van de financiering van de bovenplanse ingrepen is gebaseerd op de noodzaak van de ingreep voor de ontwikkeling van Overstad (zie § 2.5). Waarbij de toerekening plaatsvindt door de kosten van de noodzakelijke ingrepen te delen door het te realiseren aantal m² b.v.o. programma (zie 3.1.c.ii). Bijvoorbeeld: bij een investering van circa € 29 miljoen aan noodzakelijke ingrepen moet elke m² b.v.o. programma € 100,-- bijdragen. Voor een appartement van 100 m² behelst dat dan € 10.000,-- en voor 10.000 m² winkelruimte een bedrag van € 1.000.000,--. De werkelijke bijdragen zullen nader bepaald worden op het moment zoals benoemd in § 4.4.

In deze rapportage wordt slechts het principe benoemd op welke wijze de ingrepen onderverdeeld en dus gefinancierd moeten worden. Het Ontwikkelingsbedrijf zal per fase en voor de ontwikkeling als geheel een hernieuwde begroting van de kosten moeten maken welke onderdeel wordt van de te sluiten ontwikkelingsovereenkomsten en dus inzichtelijk is voor de ontwikkelaars en toetsbaar op marktconformiteit en noodzakelijkheid. Dit is één van de onderwerpen waar de rol van de eerder benoemde Raad van Advies (zie § 2.2.a) zeer bruikbaar zal zijn.

Tot nu toe is in de opstelling van de grondkosten (exclusief verwerving en kosten bedrijfsverplaatsing) geen onderscheid gemaakt naar ontwikkelingsgebied of fase noch is er benoemd welke kostenposten het gevolg zijn van noodzakelijke of wenselijke ingrepen. Dat zal moeten gebeuren en wel aan de hand van de volgende onderverdeling:

- a. Noodzakelijke ingrepen voor het integrale plan.**
- b. Noodzakelijke ingrepen voor specifieke locaties.**
- c. Gewenste ingrepen voor het integrale plan.**
- d. Gewenste ingrepen voor specifieke locaties.**

Ad a. Noodzakelijke ingrepen voor het integrale plan

De noodzakelijke ingrepen zijn die ingrepen die noodzakelijk zijn om de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen van de ontwikkelingsvisie mogelijk te maken binnen het integrale plan. Vanuit de eerder door de Gemeente gehanteerde opstelling van de grondkosten betreft het de posten:

- Verwijderen van de aanwezige verharding, groen, kabels en leidingen en riolering om de nieuwe structuur mogelijk te maken als ook het verleggen van de kabels en leidingen en riolering binnen de nieuwe structuur.
- Het aanleggen van de nieuwe verharding, het parkeren op maaiveld voor zover dat in het openbaar gebied plaatsvindt.
- De inrichting van het plein, de lanen, groenvoorzieningen, (noodzakelijk) water, verlichting en het inrichtingsmeubilair.
- De langzaam verkeer bruggen welke nodig zijn voor een goede ontsluiting (aantoonbaar noodzakelijk via een verkeerskundig onderzoek).

Op basis van de eerder door de Gemeente opgestelde notitie aangaande de grondkosten wat dus eigenlijk de bovenplanse kosten zijn lijkt het er op dat daarin het volgende onderscheid gemaakt kan worden met betrekking tot enkele van de daarin benoemde voorzieningen:

- Slechts twee langzaam verkeer bruggen lijken noodzakelijk om de verbeterde verbindingen met de binnenstad mogelijk te maken. De overige getekende langzaam verkeer bruggen bieden wellicht voor het omliggende gebied meer mogelijkheden maar moeten dus niet afgewenteld worden op de eigenaren van Overstad.
- Het zeswielen-tracé lijkt voor de ontwikkeling van Overstad niet noodzakelijk maar wel voor een goede verkeersstructuur binnen Alkmaar. Ook hier geldt dat het daarom niet toegerekend moet worden aan de eigenaren van Overstad maar als integrale investering van de stad Alkmaar zoals dit eerder reeds door het College van Burgemeester en Wethouders is besloten. Hooguit worden de ontwikkelingslocaties op Overstad belast in verhouding tot het totaal aanwezige aantal woningen in Alkmaar.
- Ook de tunnelkruising onder het spoor aan de Noordkant is niet expliciet noodzakelijk voor Overstad maar voor het goed laten functioneren van de Centrumring en dus ten behoeve van Alkmaar als geheel.
- Wel zou binnen de exploitatie een stelpost gereserveerd moeten worden om bij voortschrijdend inzicht, de tijdens de planvorming noodzakelijk gebleken aanvullende voorzieningen te kunnen realiseren.

Ad b. Noodzakelijke ingrepen voor specifieke locaties

Deze kosten zijn noodzakelijk voor de locatie waarop het specifiek betrekking heeft en welke locatie zonder die ingreep niet ontwikkeld kan worden. Dit heeft heel concreet betrekking op de sloopkosten van de opstallen inclusief asbestsanering, bodemsanering en het opheffen van de hinderzones zoals de molenbiotoop (zie tekening 5.1), verplaatsing/vernieuwing van de ligplaatsen van de woonboten en de geluids- of veiligheidscontoren zoals weergegeven op tekening. De financiering van deze ingrepen zal moeten plaatsvinden door de ontwikkelingslocaties die zonder deze ingrepen niet tot ontwikkeling kunnen komen.

Als voorbeeld de molenbiotoop. Zonder de huidige molenbiotoop te verstoren kan er nu op sommige plaatsen bijvoorbeeld tot een hoogte van drie lagen woningen ontwikkeld worden (zie rode contour op tekening 5.1). Na verplaatsing van de molen wordt de hoogtebeperking opgeheven en kunnen er bijvoorbeeld vijf of zes lagen woningen ontwikkeld worden. Deze extra woningen zullen dus de financiering van de verplaatsing van de molen mogelijk moeten maken. Wanneer de betreffende eigenaren daar niet toe bereid zijn is het gevolg dat de molen niet verplaatst wordt en de ontwikkelingsmogelijkheden dus worden beperkt.

Ad c. Gewenste ingrepen voor het integrale plan

Onder de wenselijke ingrepen voor het integrale plan worden op basis van de huidige opstelling onder andere verstaan de nieuw aan te leggen gracht en de bruggen over de gracht. Er is binnen Overstad ook een kwalitatieve ontwikkeling te realiseren zonder het realiseren van een gracht. Wanneer bijvoorbeeld de Gemeente toch een dergelijke gracht wenst aan te leggen, zal deze ook door de Gemeente gefinancierd moeten worden en niet afgewenteld worden op de eigenaren. Wenselijke ingrepen worden betaald door de partij die ze wenst. Ook over dit onderwerp kan, in het geval daar geen gelijklopende standpunten over zijn, de Raad van Advies uitsluitend geven. Indien er budgettaire ruimte zou ontstaan als gevolg van besparingen of positievere ontwikkelingen dan voorzien, kan de investering in deze voorziening, mits alle noodzakelijke voorzieningen reeds gefinancierd zijn, overwogen worden.

Ad d. Wenselijke ingrepen voor specifieke locaties

Dit zijn ingrepen die op verzoek van de betreffende eigenaren van de locatie uitgevoerd moeten worden. Daar geldt hetzelfde principe als onder ad c, namelijk dat dan die betreffende locatie-eigenaar ook de kosten daarvoor moet betalen en deze niet afgewenteld kunnen worden op de andere eigenaren. Hierbij zullen partijen dus ook de verdichting van de locaties gebaseerd op het minimaal te realiseren programma in acht moeten nemen. Indien het programma minder is als gevolg van aanleggen van extra, niet noodzakelijk infrastructuur (pleinen), dan zal het gebrek aan opbrengsten geen argument kunnen zijn voor het verlagen van de bijdrage ten opzichte van het minimaal te realiseren en vastgelegde programma voor de betreffende locatie.

3.3 Fasering

De fasering van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ligging en beschikbaarheid en anderzijds door de volgtijdelijkheid die in de locatie tot uiting komt. In tekening 5.4 is de fasering getekend.

De faseringsmogelijkheden resulteren in vijf plangebieden die separaat van elkaar binnen hun eigen dynamiek ontwikkeld kunnen worden:

- a. Locatie Rodamco/Tuyp.
- b. Locatie Van Til/Gemeente.
- c. Locatie Vegro.
- d. Locatie Jong
- e. Locatie Bot.

Vanzelfsprekend is het één van de taken van het Ontwikkelingsbedrijf om daar waar mogelijk of wenselijk de ontwikkeling op elkaar af te stemmen.

De snelheid waarmee deze locaties als geheel worden ontwikkeld is enerzijds afhankelijk van het succes van de eerste ontwikkeling en anderzijds van het initiatief/bereidheid dat bij de eigenaren van de deellocales aanwezig is. Zoals gezegd kunnen de locaties binnen de kaders van de ontwikkelingsvisie gelijktijdig en zelfstandig ontwikkeld worden mits de ontwikkelingsovereenkomsten de kaders éénduidig vastleggen.

Hoofdstuk 4 - Vervolgacties

4.1 Onderschrijven principes ontwikkelingsvisie

Alle partijen, Gemeente en eigenaren, die op de locatie Overstad willen ontwikkelen zullen de in deze ontwikkelingsvisie benoemde principes moeten onderschrijven. Het verzoek is aan de eigenaren om dit schriftelijk kenbaar te maken aan de Gemeente, inclusief eventueel gewenste voorzieningen voor het integrale plan of de specifieke eigen locatie. De Gemeente zal op basis van de formele aanmeldingen het aantal ontwikkelingslocaties bepalen, de fasering alsook de daarmee samengaannde investeringen respectievelijk cashflow en het ontwerp van het openbaar gebied laten uitwerken, inclusief de noodzakelijke ingrepen ten behoeve van het integrale plan en/of de individuele locaties. Na de uitwerking en inhoudelijke toetsing door de Raad van Advies zullen de noodzakelijke voorzieningen worden begroot ten behoeve van de toerekening van de bovenplanse kosten.

Wanneer de eigenaren zich niet formeel aanmelden zal de Gemeente pro-actief moeten handelen om de ontwikkeling te faciliteren en op gang te krijgen. Met pro-actief handelen wordt zowel een actief aankoopbeleid bedoeld als ook eventuele andere middelen die de Gemeente ter dienst staan zoals het vestigen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG). Vanzelfsprekend is het wenselijker dat er sprake is van samenwerking welke zal moeten blijken door de eerder benoemde schriftelijke instemming van de eigenaren met deze ontwikkelingsvisie.

4.2 Uitwerking planeconomie

Zowel voor Overstad als geheel, als voor de verschillende ontwikkelingslocaties, zal de planeconomie in overeenstemming moeten worden gebracht met de principes van deze ontwikkelingsvisie. Enerzijds een onderverdeling tussen noodzakelijke en gewenste voorzieningen en anderzijds een exacte formulering van het minimale programma voor Overstad als geheel en per ontwikkelingslocatie.

De planeconomische berekeningen betreffende Overstad als geheel vormt de financiële basis waarop het Ontwikkelingsbedrijf Overstad de herstructurering financieel moet managen. Tevens zullen deze planeconomische cijfers door het College van Burgemeester en Wethouders en de Raad vastgesteld moeten worden, waarna het Ontwikkelingsbedrijf op basis hiervan de stedenbouwkundige principes in een Structuur-/Masterplan kan uitwerken. Dit Structuur-/Masterplan zal formeel vastgesteld moeten worden zodat daarmee de noodzakelijke/gewenste bestemmingsplan-/artikel 19-procedures opgestart en doorlopen kunnen worden.

De Gemeente kan voor de locaties die cruciaal zijn voor de ontwikkeling van Overstad eventueel de Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG) vestigen. Niet om deze eigenaren te dwingen hun locaties te verkopen, dat kan immers niet op basis van de WVG, maar om er voor te zorgen dat wanneer een betreffende eigenaar de grond wil verkopen de Gemeente de eerste gelegenheid krijgt om de gronden aan te wenden binnen de contouren van de ontwikkelingsvisie Overstad. Tevens kan hiermee worden voorkomen dat als gevolg van prijsopdrijving, door speculatie, de locaties niet meer kunnen bijdragen aan de noodzakelijke voorzieningen, wat uiteindelijk de kosten voor de andere eigenaren zou verhogen.

Om een (ook naar de mening van de eigenaren) realistische planeconomische berekening beschikbaar te krijgen is het wenselijk dat deze onderbouwd wordt op basis van de verschillende ontwikkelingslocaties en in samenwerking met de eigenaren van de betreffende locaties die in ontwikkeling gebracht kunnen worden. Indien er tussen partijen inhoudelijke tegenstellingen zouden ontstaan op basis van deze nieuwe berekeningen dan kan de Raad van Advies uitsluitel geven via een bindend advies. De aangepaste planeconomische berekeningen zullen als basis gebruikt worden voor de financiële afspraken in de te sluiten ontwikkelingsovereenkomsten tussen de grondeigenaren en de Gemeente/Ontwikkelingsbedrijf Overstad.

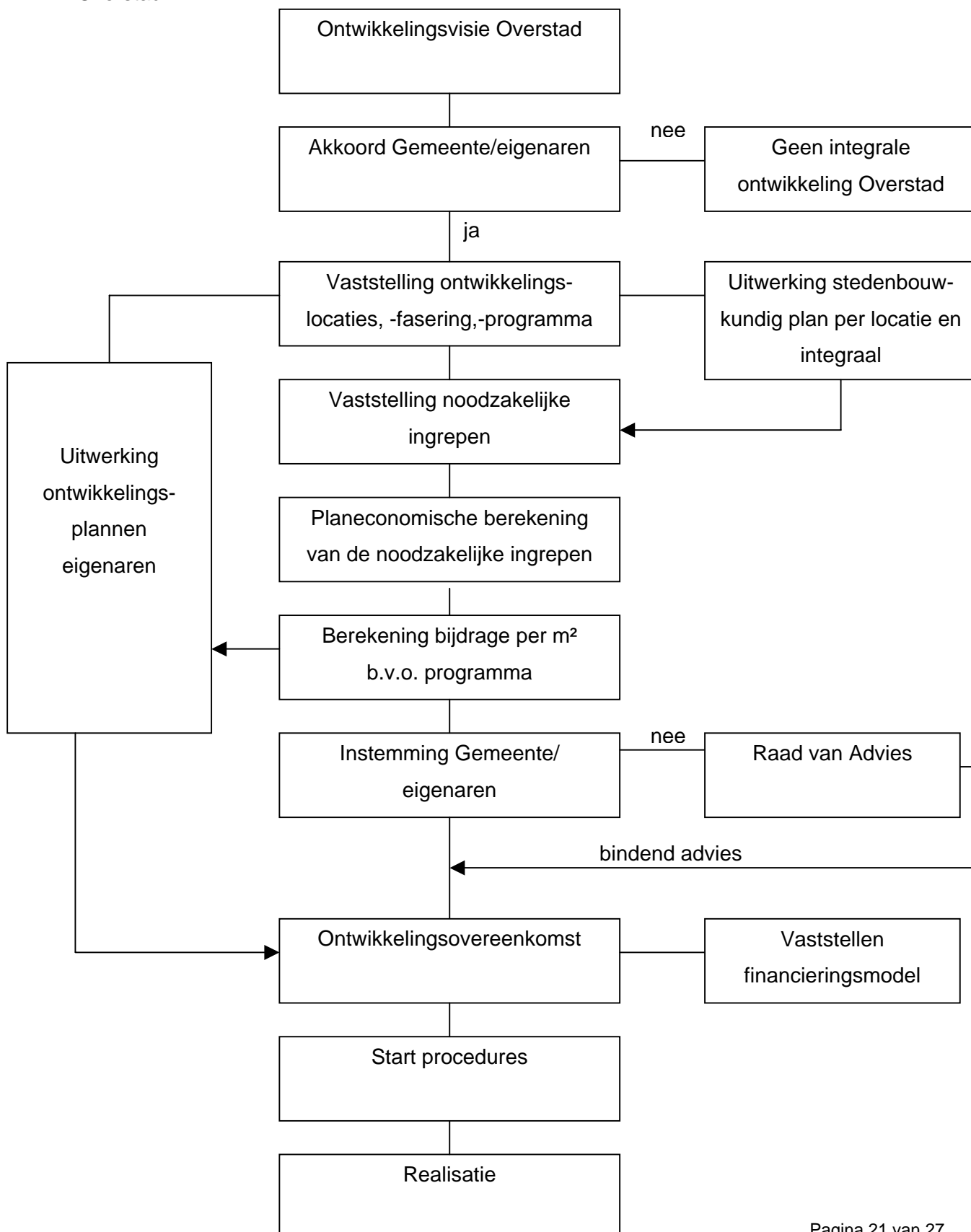
4.3 Vaststellen ontwikkelingsplannen per locatie

Na de vaststelling van de aangepaste planeconomische berekeningen ligt het initiatief nadrukkelijk en exclusief bij de eigenaren. De door de eigenaren te maken of reeds gemaakte plannen dienen binnen de kaders van deze ontwikkelingsvisie te passen en de alsdan vastgestelde planeconomische uitgangspunten.

Toetsing van de plannen gebeurt enerzijds op de kwalitatieve aspecten van de uitwerking van het op deze ontwikkelingsvisie gebaseerde Structuur-/Masterplan en anderzijds op de mogelijkheid om met het te ontwikkelen programma de financiële bijdrage aan de noodzakelijke voorzieningen zeker te stellen. Wanneer dat het geval is zal er een ontwikkelingsovereenkomst gesloten worden tussen de eigenaar/ontwikkelaar en de Gemeente/Ontwikkelingsbedrijf Overstad. Wederom kan, indien de eigenaren en de Gemeente onverhoopt niet tot overeenstemming komen de Raad van Advies uitsluitel geven door middel van een bindend advies.

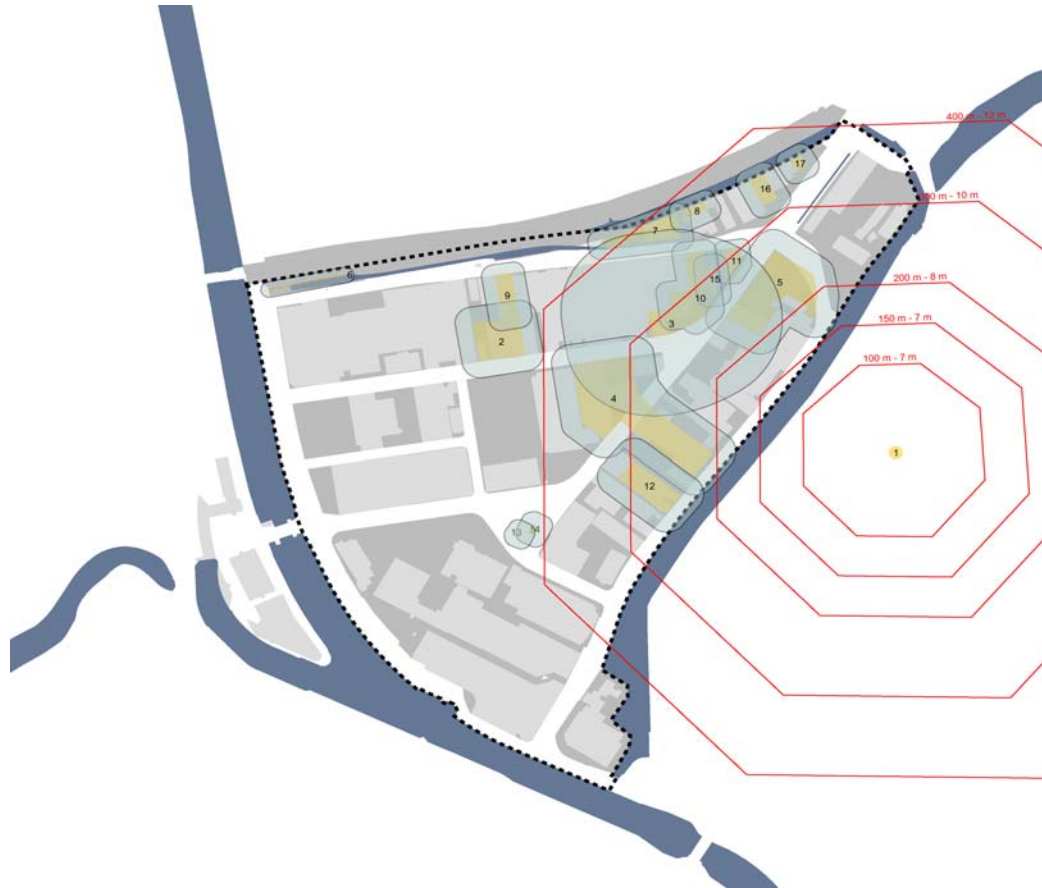
4.4 Stroomschema

Op basis van het bovenstaande geeft het volgende schema de onderlinge verbanden en de opvolgende acties weer welke de basis vormen voor een succesvolle ontwikkeling van Overstad:



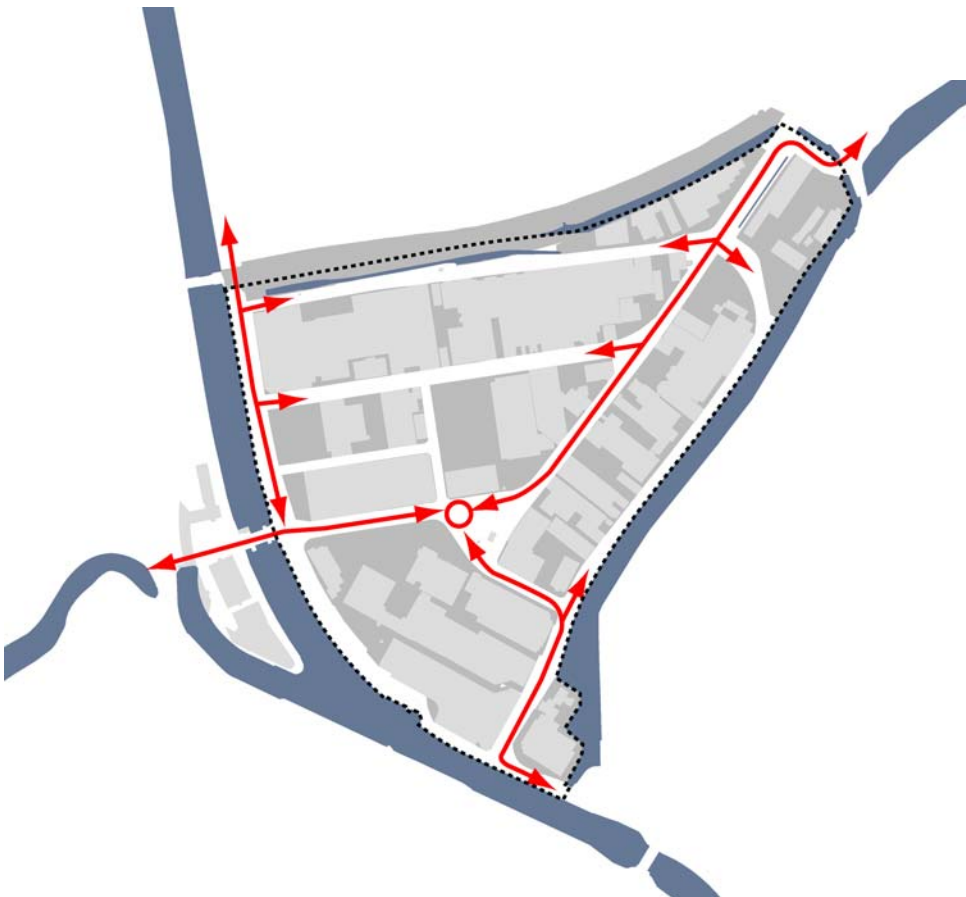
Hoofdstuk 5 - Tekeningen

5.1 Huidige situatie met hinderzones



De bovenstaande hinderzones bepalen welke plangebieden moeten bijdragen aan de opheffing van de eindronde. Hierbij zal het Ontwikkelingsbedrijf het initiatief moeten nemen om de omvang van de hinderzone te bepalen, de kosten van het opheffen van de hinderzone en de bereidheid tot bijdrage van de betreffende ontwikkelingslocaties/eigenaren. Indien de eigenaren niet bereid zijn de hinderzone op te heffen, kunnen ontwikkelingen binnen de zones niet tot stand komen. Afhankelijk van het succes van de ontwikkelingen buiten de hinderzones zal de druk, en daarmee de bereidheid tot mede financiering, op de eigenaren toenemen. Het Ontwikkelingsbedrijf faciliteert in deze en is niet bij voorbaat belanghebbend bij het opheffen van de hinderzone, mede gezien de fasering zoals benoemd in tekening 5.4.

Bestaande verkeersontsluiting



De huidige structuur is historisch bepaald en is niet meegegroeid met de ontwikkelingen op Overstad respectievelijk Alkmaar.

Ook de wens om een Centrumring te creëren vraagt om een structurele aanpassing maar biedt ook de kans voor een zeer directe ontsluiting van Overstad.

5.2 Toekomstige verkeersontsluiting met Centrumring B (of A) en parkeervoorziening (P)



De toekomstige ontsluiting van Overstad wordt gekenmerkt door:

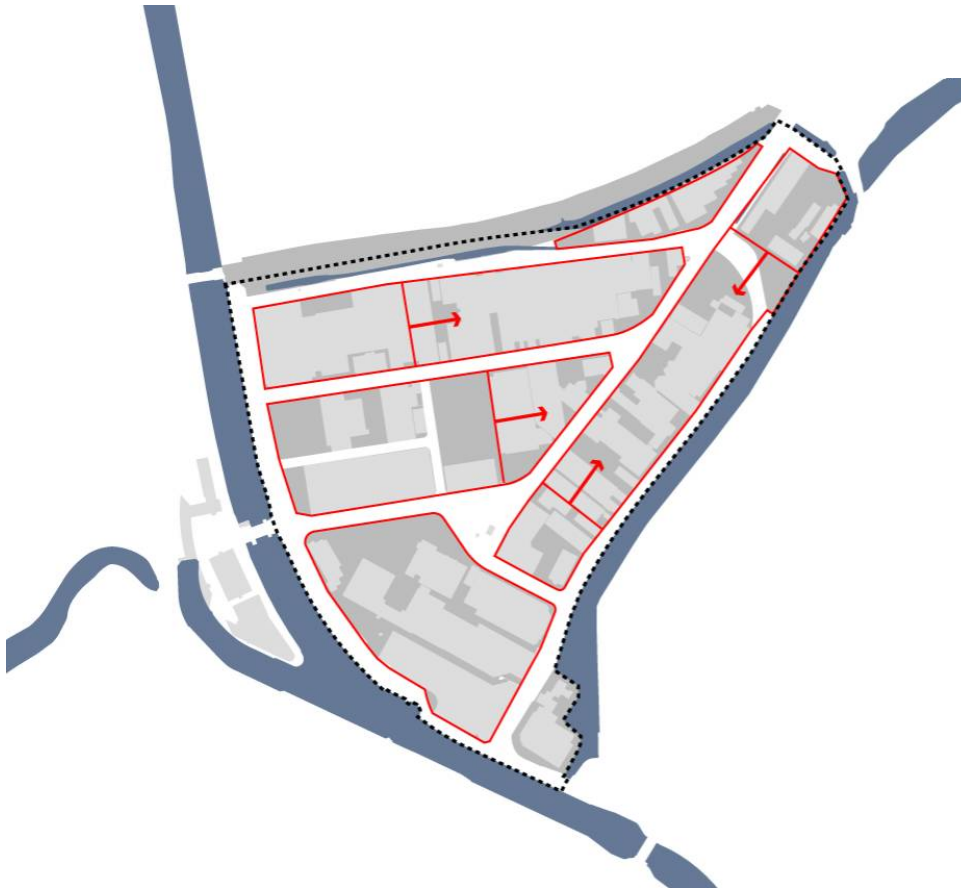
1. De Centrumring door het plangebied die tevens de scheiding tussen Koopstad en de overige ontwikkelingen maakt.
2. Rond Koopstad en de pdv-locatie wordt de bezoeker zo snel mogelijk na entree van het gebied een parkeervoorziening geboden om overlast van zoekend parkeerverkeer te voorkomen.
3. Elke nieuwe ontwikkeling zal zijn eigen parkeervoorziening moeten realiseren.
4. Er zullen verbindingswegen komen tussen de doorgaande verbindingsstraten, dit ook ter verdeling van de bouwblokken.

5.3 Zonering functioneel



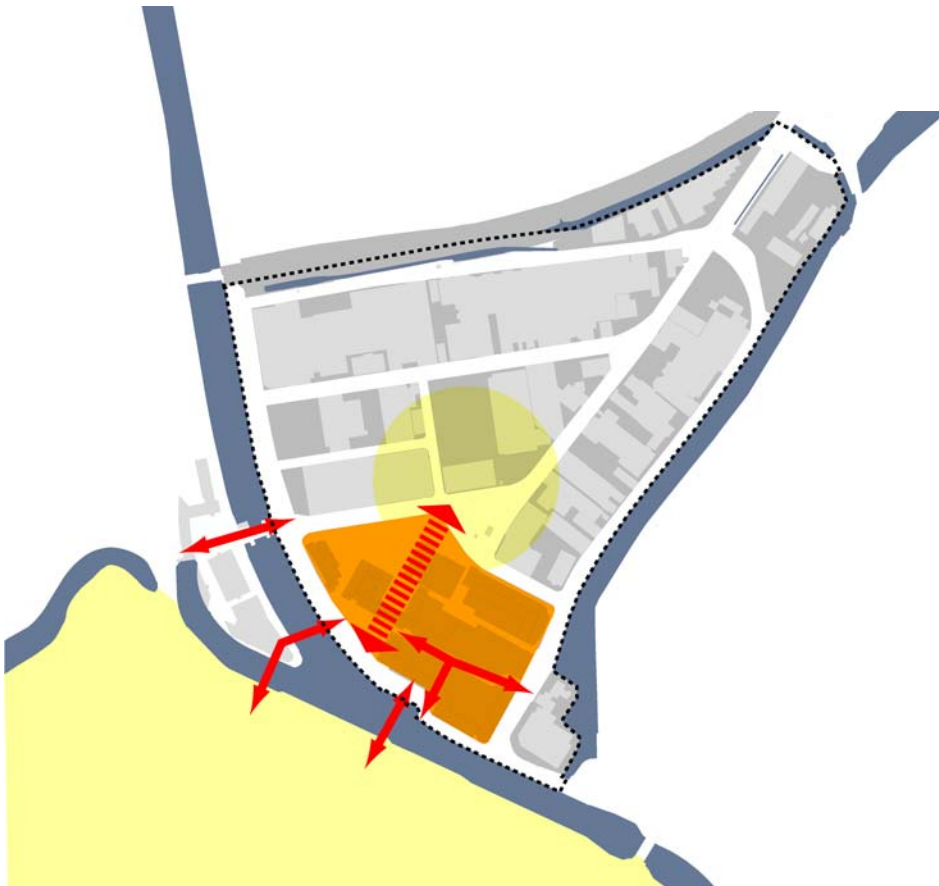
Deze zonering moet tussen partijen de verdeling in functie vastleggen waardoor eerder gevoerde discussies over de functies respectievelijk detailhandel (Koopstad) versus pdv éénduidig vastliggen. De werkfunctie dient als buffer voor ongewenst geluid voor het wonen maar kan ook (kleinschalig) elders in het plangebied gesitueerd worden mits het geen hinderzones tot gevolg heeft.

5.4 Fasering ontwikkelingsgebieden



De fasering zoals in § 3.3 benoemd waarbij de pijlen aangeven vanuit welke situatie de ontwikkeling opgestart zal worden en afhankelijk van het succes van de ontwikkeling zich (door de markt) zal uitbreiden.

5.5 Verbindingen Koopstad



De op deze kaart aangegeven pijlen geven de stedenbouwkundig noodzakelijke en gewenste langzaam verkeer-verbindingen (fietser/voetganger) weer die een goede ontsluiting van Overstad mogelijk maakt. De grote pijl geeft nadruk op de verbinding tussen het centrum van Overstad (cirkel) en de binnenstad.

Leidschendam, 6 maart 2006