

Gemeente Medemblik
T.a.v. de raad en raadscommissie
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Afzender: Postbus 50, 1606 ZH VENHUIZEN

Wognum, 11 mei 2020

Betreft : plan Medemblik aan Zee
Onze referentie : RdR/NK-20-002

INSPRAAK

Geachte leden van de raad en raadscommissie

Hierbij berichten wij u het volgende. Na de ingebrekestelling in februari 2020 heeft MAZ aangedrongen bij de gemeente op overleg. Omdat het gezamenlijk belang is om tot vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan te komen, heeft MAZ gevraagd of de zienswijzen zijn beantwoord, en of de benodigde onderzoeken gereed zijn.

Bij uw brief van 30 april 2020, ontvangen op 6 mei 2020, wordt per post alleen de reactienota zienswijzen aan MAZ gestuurd. De voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn niet meegezonden.

Na 6 mei heeft MAZ op de website van de gemeente de volledige stukken gevonden, welke kennelijk wel aan de raadscommissie zijn gestuurd. Deze stukken zijn niet met MAZ gedeeld of besproken. Alleen al over het parkeren is in die stukken een totaal onjuist beeld geschetst. Ook zijn (ambtshalve) wijzigingen doorgevoerd in het plan zonder overleg met MAZ als ontwikkelaar.

Ook wordt met deze informatie de raad en raadscommissie ons inziens onjuist en onvolledig geïnformeerd.

Medemblik aan Zee
Projectontwikkeling B.V.
Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

Tel: 0228 54 50 25
Fax: 0228 54 22 24

info@uspbv.nl

De ingebrekestelling van MAZ had tot doel de zaak vlot te trekken, en om gezamenlijk tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen. Het plan is eenzijdig zonder overleg met MAZ aangepast op niet ondergeschikte delen.

Ook is in de ambtshalve wijzigingen een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van parkeerplaatsen. De wijze waarop die verplichting in de ambtshalve wijziging is opgenomen maakt dat het college altijd de mogelijkheid heeft om de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, te weigeren. Die verplichting is onvoldoende zeker en zal in een beroepsprocedure worden vernietigd.

De gemeente en MAZ zijn contractueel verbonden. De gemeente heeft richting MAZ een inspanningsverplichting. Het zonder overleg eenzijdig aanpassen van het plan, betekent dat de gemeente die verplichting niet nakomt.

In de koopovereenkomst is overeengekomen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de onderhavige ontwikkeling (circa 40) en heeft een MAZ heeft een contractuele verplichting om 32 parkeerplaatsen te realiseren. De overige openbare parkeerplaatsen worden op en rond het plangebied gerealiseerd. Zowel de gemeente als MAZ wensen het maximaal aantal openbaar parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij is eveneens een mogelijkheid om parkeerplaatsen af te kopen.

Op 4 juni 2019 (bijlage) heeft cliënte aan de gemeente laten weten hoeveel parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd (112) en hoeveel daarvan op het Stadhuisplein zullen worden gerealiseerd.

Deze e-mail van 4 juni 2019, en de parkeerberekening en tekeningen zijn bijgevoegd (**bijlage**). Het plan voorziet ruimschoots in de eigen parkeerbehoefte als gevolg van de woningen. Naast de 77 parkeerplaatsen op het Stadhuisplein, worden 17 parkeerplaatsen (extra) gerealiseerd op het Busplein, en 18 (extra) parkeerplaatsen op het Kerkplein. Hierop is het bestemmingsplan op 30 augustus 2019 in procedure gebracht.

Per mail 26-maart 2020 en 03 april 2020 heeft MAZ de laatste stand van zaken toegestuurd en toegelicht aan de projectorganisatie.

**Medemblik aan Zee
Projectontwikkeling B.V.**
Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

Tel: 0228 54 50 25
Fax: 0228 54 22 24

info@uspbv.nl

Hieruit blijkt dat er 113 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In het plan zijn diverse zaken aangepast naar wens van de afd Verkeer en Groen. Het behoud van de Kroningsboom is nooit in de plannen van MAZ opgenomen. De wens van de gemeente is om deze boom wel te behouden. De Kroningsboom is dan ook indicatief ingetekend, het behoud van de boom en welke parkeerplaatsen komen te vervallen is aan de gemeente. De parkeerplaatsen die mogelijk vervallen kunnen eventueel worden verplaatst.

In het bestemmingsplan dat vanavond wordt besproken in de raadscommissie, is uitgegaan van *minimaal* 80 parkeerplaatsen op het Stadhuisplein. Het toevoegen van een vast aantal parkeerplaatsen op het Stadhuisplein die in het Ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, tast de ruimtelijke kwaliteit ernstig aan. Ook gaat dit ten koste van het groen (bomen). Dit punt is niet in overeenstemming met de koopovereenkomst.

Dit is herhaaldelijk aan de gemeente kenbaar gemaakt, onder andere in het bestuurlijk overleg van 23 januari 2020 en per e-mail onder andere nog op 14 april 2020 (bijlage)

Ons programma (hotel, brasserie en winkels) is op dit punt nog ongewijzigd. Het voornemen is primair om de plint in te vullen met winkels die een publiekstrekker kunnen zijn voor Medemblik, echter vragen wij het College om het plan toekomstbestendig te maken door de functieomschrijving "Gemengd" in de bestemmingsplan aan te passen in lijn met de selectieleidraad. Zodoende wordt het plan wat ons betreft toekomstbestendig en is de kans op leegstand door functiebeperkingen kleiner. We verwijzen u verder naar onze zienswijze.

De voorwaarde in artikel 9 van de koopovereenkomst is verlengd tot 1 september 2020. Die voorwaarde zijn partijen overeengekomen in de verwachting dat binnen twee jaar na het sluiten van de overeenkomst het bestemmingsplan inwerking was getreden.

MAZ kon niet voorzien dat het bijna zes jaar zou duren voordat het plan ter vaststelling zou worden aangeboden. Omdat dit plan zoveel afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan, en het plan eenzijdig zonder overleg is gewijzigd,

Medemblik aan Zee
Projectontwikkeling B.V.
Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

Tel: 0228 54 50 25
Fax: 0228 54 22 24

info@uspbv.nl

meent MAZ dat de gemeente haar inspanningsverplichting ernstig heeft geschonden.

De opstelling van de gemeente, het gebrek aan overleg, en de wijze waarop het plan nu is vormgegeven, maken dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente dwingt MAZ een plan uit te voeren, waarbij de gemeente steeds verdergaande en nieuwe eisen stelt aan de uitvoering.

Dit maakt dat MAZ, indien het bestemmingsplan zoals voorliggend inclusief voorgekomen wijzigingen wordt vastgesteld, zich genoodzaakt ziet om de gemeente aansprakelijk te stellen en beroep in te stellen op het bestemmingsplan. MAZ meent dat de gemeente tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de koopovereenkomst. De gemeente is gehouden de door cliënte geleden schade en nog te lijden schade te vergoeden.

MAZ is beschikbaar voor eventueel aanvullende informatie.

Vertrouwende op een juiste besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,
Medemblik aan Zee Projectontwikkeling B.V.

F.L. Nanninga
koper

G.J.P. Scholtens

**Medemblik aan Zee
Projectontwikkeling B.V.**
Zuiderkoggeweg 19
1607 MV Hem

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

Tel: 0228 54 50 25
Fax: 0228 54 22 24

info@uspbv.nl