

College Burgemeester en wethouders, de Raad van de Gemeente Medemblik en
Commissieleden.

Postbus 45

1687 ZG WOGNUM

Hem, 11 mei 2017

Betreft: motie 11 mei 2017

Geachte College, Raadsleden en Commissieleden,

Wij, Projectontwikkelaar Medemblik aan Zee (MAZ), hebben kennis genomen van de motie zoals die wordt ingediend voor de Raadsvergadering van hedenavond. Wij voelen de dringende behoefte om op deze motie te reageren en onze visie op de motie met u te delen.

- In deze motie wordt overwogen dat MAZ het plan 'Medemblik aan Zee' niet kan uitvoeren volgens de oorspronkelijke aanbestedingseisen en conform het winnende ontwerp en voorts dat wij als ontwikkelaar ter zake onvoldoende vooronderzoek zouden hebben verricht betreffende de haalbaarheid van ons plan.
- In het verlengde daarvan roept u het College op om ons tot 1 oktober 2017 de gelegenheid te geven om een nieuw ontwerp te presenteren en dat wij op voornoemde datum eveneens aangeven welke culturele gebruikers gehuisvest worden met bijbehorende financiële verplichtingen.
- Tot slot roept u het College op om te zorgen dat als aan de hiervoor genoemde uitgangspunten niet wordt voldaan, het gehele plan terug wordt gegeven aan de gemeente.

Zoals gezegd, willen wij op deze motie reageren omdat wij van oordeel zijn dat deze in te dienen motie uitgaat van een aantal feitelijke onjuistheden. Daarvoor gaan wij ook deels terug in de totstandkomingsgeschiedenis van het plan.

1. Nadat er in juli 2013 een selectieleidraad is uitgebracht, heeft MAZ op het project ingeschreven. Na de u wel bekende selectieronde, is MAZ als winnaar van de selectie uit de bus gekomen.
2. Daaropvolgend is op 24 november 2014 de koopovereenkomst gesloten. Die koopovereenkomst -navolging op de selectieleidraad van juli 2013 en de daarop

geaccordeerde afwijkingen Nota van Inlichting Inschrijvingsfase– hield al rekening met wijzigingen in het project. Zo is, onder andere, in artikel 6 onder c van de koopakte voorzien in de mogelijkheid dat de gemeente een besluit kan nemen tot instemming met aanpassingen, onder andere als gevolg van uitkomsten van ruimtelijke procedures. Het uitgangspunt is dan wel dat die wijzigingen niet ten koste gaan van het planconcept als zodanig en de kwaliteit.

3. Met de gemeente is vervolgens veelvuldig overleg geweest en zijn er wijzigingen op het plan toegestaan, welke wijzigingen naar ons oordeel en die van de gemeente het planconcept als zodanig en de kwaliteit daarvan niet hebben aangetast. U vindt dit onder andere impliciet in '*document inhoudende de beantwoording technisch/politieke vragen raadsleden met nummer BR1600388*'. Verder verwijzen wij u naar de informatienota aan uw Raad van 29 juni 2016. De conclusie in laatstgenoemd document is dat het aanpassingsvoorstel ligt in lijn met het prijswinnende ontwerp.
4. Vervolgens heeft uw Raad op 7 juli 2016 in verband met het project een motie ingediend. In die motie heeft u het College verzocht om binnen 3 maanden nadien een raadsvoorstel aan te bieden met nadrukkelijke aandacht voor de oorspronkelijke kaders in het bijzonder de parkeernorm en de publiekstrekker. Wij, als MAZ, hebben uiteraard deze motie serieus genomen en met het oog daarop de nodige werkzaamheden verricht. Daarbij is, conform uw motie, met name aandacht besteed aan de problematiek van de parkeernormen en het element van de publiektrekkers.
5. Met betrekking tot de parkeernormen hebben wij het Bureau 'MET Graumans' ingehuurd. MET Graumans heeft het aantal parkeerplaatsen getoetst aan de parkeernormen en de door de gemeente gehanteerde parkeereis. Daarbij is uitgegaan van een variant met en zonder bibliotheek. En in beide varianten is er sprake van een parkeeroverschot variërend van +10 tot +25 parkeerplaatsen. De desbetreffende berekening van MET Graumans vindt u eveneens in de presentatie die op 13 april 2017 aan de Commissie Ruimte door ons is gepresenteerd. Wij verwijzen daarvoor naar pagina's 26 en 27 van genoemde presentatie.
6. Daarnaast moest er de nodige aandacht worden besteed aan de zogenoemde Publiekstrekker in het plan. In de oorspronkelijke prijsvraag ging het nog om de functie van hotel naast de brasserie en winkel. Voor het hotel zijn diverse marktpartijen aangezocht, maar al snel bleek naar de hotelfunctie geen vraag te zijn. Enerzijds is het verzorgingsgebied te klein en anderzijds was het aantal te realiseren kamers niet afdoende. Om die reden is er in overleg met de gemeente voor gekozen om de bibliotheek met VVV, Stadsmuseum, en filmhuis als publiekstrekker te laten fungeren.
7. De brasserie zal bij de huidige stand van zaken worden gerealiseerd. Met betrekking tot de verhuur of verkoop van 400m² winkeloppervlakte heeft het vanaf juli 2016 tot heden niet geresulteerd in kandidaten. Zoals uw Raad bekend is, zijn diverse onderzoeken

verricht welke resulteerde in een afname van winkelaanbod in de gemeente Medemblik, De verrichte onderzoeken zijn:

- Koopstroomonderzoek 2016;
- Monitor Detailhand Noord-Holland september 2016;
- West-Friesland Regionale detailhandsvisie uitgevoerd door de 7 West-Friese gemeentes in 2015;
- DPO-onderzoek uitgevoerd in 2014.

8. In de huidige planvorming zijn 6 dijkwoningen aan het plein gesitueerd waar op de begane grond dienstverlenende bedrijfjes kunnen worden gevestigd totaal circa 350 m² wat in de ogen van MAZ onder de noemer 'publiekstrekker' geschaard mag worden.
9. Voor de overige elementen van het plan zoals de locatie van Stichting Rondom is met de gemeente overeenstemming bereikt. Hetzelfde geldt met betrekking tot aanpassing aan de te realiseren woningen. Laatstgenoemde aanpassingen hebben in overleg plaatsgevonden met de deskundigencommissie, welke commissie de normen van de prijsvraag heeft vastgesteld. Dat de commissie zich in het nieuwe plan kan vinden blijkt onomstotelijk uit de Informatienota Raad de dato 29 juni 2016 (IVR-16-04300). De deskundigencommissie overweegt zelfs letterlijk dat:

'Over het aangepast planontwerp heeft de gemeente qua ruimtelijke vormgeving het advies ingewonnen van de deskundigencommissie, die destijds betrokken is geweest bij de planselectie. De commissie heeft als oordeel uitgesproken, dat het nu voorliggende stedenbouwkundig model voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en aan de uitgangspunten van het prijsvraagontwerp uit de aanbestedingsprocedure.'

MAZ is het met deze overwegingen volkomen eens.

10. Gelet op al het in samenspraak met de Gemeente verrichte werk; het overleg met (vertegenwoordigers van) de gemeente en het voldoen aan de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de motie van uw Raad van 7 juli 2016, kunnen wij niet anders dan concluderen dan dat wij aan de uitgangspunten van deze motie voldoen. Wij hebben als MAZ erop vertrouwd, en naar ons oordeel ook zeker mogen vertrouwen, dat indien wij aan de uitgangspunten van de motie van 7 juli 2016 zouden voldoen, wij uiteindelijk ook tot realisering van dit plan zouden overgaan en met dit plan wordt dan gedoeld op het plan zoals dat bij u bekend is en is gepresenteerd in de Commissie Ruimte d.d. 13 april 2017.

Het is dan ook om bovengenoemde reden, dat wij ons niet kunnen vinden in de motie zoals die thans voorligt. Nogmaals; wij voldoen aan de motie van 7 juli 2016. De nieuwe motie,

zoals die nu voorligt, is niet in lijn met uw eerdere motie van 7 juli 2016 en wij verzoeken uw Raad dan ook om deze motie niet aan te nemen.

Wij gaan ervan uit dat wij onze visie met betrekking tot de voorliggende motie voldoende uiteen hebben gezet. Vanzelfsprekend zouden wij graag de gelegenheid krijgen om nog een nadere toelichting hierop te geven

Hoogachtend,

Medemblik aan Zee B.V.
Directeur,
Frank Nannings

