

Gemeente Medemblik
T.a.v. de raadsleden van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Afzender: Postbus 50, 1606 ZH VENHUIZEN

Wognum, 02-06-2020

Betreft : INSPRAAK MAZ – vaststelling bestemmingsplan Kop van
De Nieuwstraat
Onze referentie : NK-MH/kt/20-031

Geachte leden van de raad,

Langs deze weg willen wij graag gebruik maken van ons inspreekrecht ten aanzien van het bestemmingsplan Kop van de Nieuwstraat.

We staan voor het moment om, na vaststelling, over te gaan tot de realisatie van ons plan en te komen tot een mooie nieuwe invulling van de oud-stadhuislocatie. Wel dient het nu voorliggende bestemmingsplan, op een aantal punten te worden gewijzigd:

- a) De voorwaardelijke verplichting als genoemd in artikel 14 dient te worden geschrapt, net als de verwijzing naar artikel 14 in de inhoudsopgave, en de verwijzing naar artikel 14 in artikel 5.1 sub b;
- b) Er dient een keuze gemaakt te worden voor het behoud of kap van de Kroningsboom;
- c) Bestemming gemengd te wijzigen conform de zienswijze van MAZ en het voorontwerpbestemmingsplan.

Tevens verzoeken wij u als raad ook om een toezichthouder of mediator aan te stellen die, na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, het proces en afwegingen objectief kan toetsen. Met als doel te komen tot goede uitwerking van de omgevingsvergunning en inrichting van de openbare ruimte.

De voorgestelde wijzigingen zijn afwijkend van de koopovereenkomst en het vast te stellen bestemmingsplan wijkt op aanzienlijke onderdelen af van het ontwerpbestemmingsplan. MAZ vindt dat het bestemmingsplan hierdoor – indien dat op deze wijze wordt vastgesteld – onuitvoerbaar is. Ons plan kan hierdoor niet worden gerealiseerd.

De opstelling van de projectorganisatie van de gemeente en de wijze waarop het bestemmingsplan nu voorligt, maken dat er geen sprake is van een goede

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

ruimtelijke ordening. De gemeente dwingt MAZ een plan uit te voeren, waarbij is gebleken dat de gemeente steeds verdergaande en nieuwe eisen stelt aan de uitvoering. Dit maakt het voorliggende bestemmingsplan feitelijk onuitvoerbaar. De raad dient daarom het bestemmingsplan conform deze brief te wijzigen, zodat het bestemmingsplan alsnog in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, en het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is en ons plan kan worden gerealiseerd.

Vertrouwende op een juiste besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

Hieronder treft u een uitgebreide toelichting aan.

Toelichting

De afgelopen maanden hebben wij de ontwikkeling verder gebracht conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Aan het einde van het jaar is een 'verschil van interpretatie' ontstaan met de betrokken ambtenaren en de wethouder over enkele punten binnen de ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan heeft MAZ in februari 2020 een ingebrekestelling gestuurd om de gemeente Medemblik aan te sporen te komen tot de vaststelling van het in augustus 2019 in procedure gebrachte (ontwerp)bestemmingsplan. Hierna heeft MAZ opnieuw aangedrongen bij de gemeente op overleg. Het is immers van gezamenlijk belang om tot vaststelling van genoemd (ontwerp)bestemmingsplan te komen.

Graag willen wij hierbij puntsgewijs een reactie geven op de ambtshalve wijzigingen en de reactie op onze zienswijze. Dit betreft de punten:

1. Parkeerplaatsen
 - a. Minimaal aantal parkeerplaatsen
 - b. Behoud Kroningsboom
 - c. Bevoegdheid wethouder
 - d. Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) Medemblik
2. Beperking bestemming gemengd

Naast de puntsgewijze reactie wordt onderstaand ook ingegaan op de gevolgen indien het bestemmingsplan conform het voorstel aan de raad, wordt vastgesteld. Gelet daarop is eveneens per punt ons dringende advies aan u opgenomen. Daarbij is ook kennis van de achtergrond van de ontwikkeling noodzakelijk. Voor de volledigheid schetsen wij eerst de afspraken zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

Naar aanleiding van het verschil van interpretatie heeft de gemeentelijke projectorganisatie eenzijdig 'ambtshalve wijzigingen' voorgesteld. MaZ heeft daarop aangegeven niet akkoord te zijn met deze voorstellen.

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

KOOPOVEREENKOMST

Parkeerplaatsen

1a. Minimaal aantal parkeren

In de koopovereenkomst staat dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de onderhavige ontwikkeling (circa 40) en heeft MAZ een contractuele verplichting om 32 parkeerplaatsen te realiseren. De benodigde openbare parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Zowel de gemeente als MAZ wensen het maximaal aantal openbare parkeerplaatsen te realiseren mits dit ruimtelijk en verkeerstechnisch goed is in te passen. Indien dit niet lukt, is in de koopovereenkomst de mogelijkheid opgenomen om parkeerplaatsen af te kopen, zodat de gemeente Medemblik in de omgeving van het plangebied kan voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Het minimaal aantal parkeerplaatsen dat contractueel gerealiseerd moet worden, wordt gerealiseerd. De gemeente heeft eenzijdig – zonder overleg met MAZ – besloten dat tenminste 80 parkeerplaatsen op het stadhuisplein gerealiseerd moeten worden. Tevens is overeengekomen dat er 31 openbare parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

1b. Kroningsboom

Zowel in de tender stukken van de gemeente als in de koopovereenkomst staan geen voorwaarde genoemd betreffende de Kroningsboom. MAZ is uitgegaan van de verwijdering van alle bestaande bomen op de locatie om zo ook voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

1c. Bevoegdheid wethouder

In de koopovereenkomst staan duidelijk kaders waaraan MAZ zich moet houden, zie bovenstaande. In het nu voorliggende bestemmingsplan is nu de bevoegdheid opgenomen voor de gemeente om hiervan af te wijken. Zie artikel 14.2 van het bestemmingsplan. Nadere eisen stellen aan het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen en een bevoegdheid van het college om daar in later stadium weer van af te mogen wijken, wijkt af van de koopovereenkomst.

1d. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Medemblik

In de koopovereenkomst is afgesproken dat MAZ *"het openbaar gebied op een hoogwaardige kwalitatieve wijze zal invullen en uitvoeren, zowel qua vormgeving, kleurstelling als materialisatie (gebakken stenen), waarbij koper (MAZ) een gelijkwaardige wijze als het centrum van Wervershoof garandeert"*.

De LIOR is conform de koopovereenkomst geen toetsingskader. In het bestemmingsplan is dit opgenomen als toetsingskader, zie artikel 14.1 sub c van het bestemmingsplan. Deze verwijzing is niet toegestaan omdat dit in strijd is met artikel 3.1 van de Wro.

2. Beperking bestemming Gemend

In de koopovereenkomst is afgesproken dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld door de gemeente. MAZ mag er vanuit gaan dat dit bestemmingsplan

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

conform de tenderstukken wordt opgesteld. In die stukken is geen beperking van de bestemming Gemengd opgenomen tot hoofdzakelijk winkels. Ook op dit punt is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, en wijkt het af van het voorontwerp.

BESTEMMINGSPLAN

1a. Minimaal aantal parkeren

Voorgesteld is om minimaal 80 parkeerplaatsen op de stadhuislocatie en 31 parkeerplaatsen naast de stadhuislocatie als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting is rechtsonzeker, en maakt het bestemmingsplan onuitvoerbaar. Het college is hiervan op de hoogte en heeft desondanks zonder overleg deze verplichting opgenomen.

Wij verzoeken u deze voorwaarde niet op te nemen in het bestemmingsplan omdat dit niet alleen in strijd is met de contractuele afspraken, maar tevens de ruimtelijke mogelijkheden beperkt en daardoor de kwaliteit van de locatie aantasten.

1b. Kroningsboom

Onlangs is uit een in opdracht van gemeente verricht onderzoek van Pius Floris gebleken dat de Kroningsboom niet alleen waardevol is, maar ook niet verplaatst kan worden.

MAZ is voorstander om de Kroningsboom te behouden en wil het ontwerp hiervoor aan passen.

Wij verzoeken u ook in te stemmen met het behoud van de Kroningsboom en de inpassing daarvan waarbij dit ten koste zal gaan van een aantal parkeerplaatsen. Dit betekent wel dat het behoud van de boom tot gevolg heeft dat op voorhand vaststaat dat geen 80 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op de stadhuislocatie. Ook dat leidt ertoe dat de raad wordt verzocht de voorwaardelijke verplichting – zie artikel 14.1 en artikel 14.2 van het plan – te schrappen.

1c Bevoegdheid wethouder

In bijlage 1 treft u ons plan aan waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten, het behoud van de Kroningsboom en het realiseren van het maximaal aantal openbare parkeerplaatsen.

Wij verzoeken u ons plan, als matenplan, vast te stellen zodat dit voor eenieder helder is en als uitgangspunt dient voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Tevens de bevoegdheid van de wethouder gezien de onduidelijke en onzekere invulling daarvan te schrappen. MAZ, maar ook de gemeente, is gebaat bij duidelijkheid.

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

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

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

info@uspbv.nl

2. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Medemblik

In het bestemmingsplan wordt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) als nieuw kader meegegeven. Dit kader is in strijd met de koopovereenkomst en in strijd met de rechtszekerheid.

Wij verzoeken u eveneens ons plan, als matenplan, vast te stellen zodat dit voor eenieder helder is wat de uitgangspunten zijn voor de in te richten openbare ruimte. Dit verschaft ook beide partijen duidelijkheid.

3. Beperking bestemming Gemengd

In het ontwerpbestemmingsplan is een beperking opgenomen van de bestemming Gemengd. Dit is in strijd met de koopovereenkomst en zorgt voor een aanzienlijke kans op leegstand en maakt het bestemmingsplan niet toekomstbestendig. MAZ heeft op dit punt een uitgebreide zienswijze ingediend, zie brief MAZ, GS/FN/mvd/19-061, d.d. 10 oktober 2019.

De raad wordt verzocht om de bestemming "Gemengd" aan te passen conform de zienswijze van MAZ en conform het voorontwerpbestemmingsplan.

Samenwerking met de gemeentelijke projectorganisatie

De opstelling van de gemeentelijke projectorganisatie en de wijze waarop het bestemmingsplan nu voorligt, maakt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals eerder is aangegeven. De gemeente dwingt MAZ een plan uit te voeren, waarbij de gemeente steeds verdergaande en nieuwe eisen stelt aan de uitvoering. Dit maakt het plan feitelijk onuitvoerbaar. De raad dient daarom het plan conform deze brief te wijzigen, zodat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, en het bestemmingsplan en ons plan wel uitvoerbaar is.

Uit recent contact tussen de betrokken wethouder en MAZ op 27 mei 2020 en 29 mei 2020 blijkt dat de wethouder niet inhoudelijk overleg wil voeren over voorgenoemde punten en aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het is aan de raad om hier verder inhoudelijk over te besluiten. Ook blijkt zij ook over onvoldoende dossierkennis beschikt om een juiste afweging te kunnen maken en u als raad volledig en juist te informeren.

Ook de betrokken ambtenaren geven 25 mei 2020 aan dat "de behandeling van het bestemmingsplan nu onder de raad is en dat het college van burgemeester en wethouders daar geen invloed meer op heeft".

Inhoudelijk overleg over het bestemmingsplan is dus volgens de gemeentelijke projectorganisatie niet meer mogelijk. Met de voorgenomen wijzigingen is het daarom ook niet zinvol om in overleg te treden over het vervolg van het project.

We hebben helaas moeten concluderen dat er geen constructief overleg mogelijk is (geweest) en dat de gemeentelijke projectorganisatie niet in staat is wensen en eisen te scheiden. De afgelopen maanden heeft MAZ diverse voorstellen gedaan waarbij diverse oplossingen zijn geboden. Deze worden op verkeerde gronden beoordeeld en er lijkt geen noodzaak te zijn om te komen tot constructief overleg tussen partijen, en een door partijen gedragen oplossing. We verzoeken u als raad daarom om een toezichthouder of mediator aan te stellen.

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

Postbus 50
1606 ZH Venhuizen

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

info@uspbv.nl

Voorliggende plan van Medemblik aan Zee.

In bijlage 1 treft u ter informatie onze laatste planstudie aan, d.d. 29 mei 2020. Dit is het op dit moment door ons gewenst plan. Hierin is de Kroningsboom behouden en wordt een maximaal aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarbij wordt niet gebruik gemaakt van het afkopen van parkeerplaatsen, maar voorziet MAZ in de realisatie daarvan nabij het plangebied, zelfs meer dan formeel is overeengekomen en ook meer dan voor het bouwplan noodzakelijk is

Consequenties

Indien het bestemmingsplan zoals voorgesteld inclusief de door gemeente voorgenomen (ambtshalve) wijzigingen wordt vastgesteld, ziet MAZ zich genoodzaakt om de gemeente aansprakelijk te stellen en in beroep te stellen tegen het bestemmingsplan. Het voorliggende plan van Medemblik aan Zee is dan namelijk niet uitvoerbaar.

MAZ meent dat de gemeente hierdoor tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de koopovereenkomst. De gemeente is gehouden om de door MAZ geleden schade en nog te lijden schade te vergoeden.

MAZ is beschikbaar voor eventueel aanvullende informatie.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

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

De heer F.L. Nannings

De heer 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

