

Goedeavond,

Inzake de Smederij en uitbreiding Wognum Noord; heb ik op 6 juli ingesproken bij de raadscommissie en u op de hoogte gesteld van de gang van de afgelopen 7 jaar.

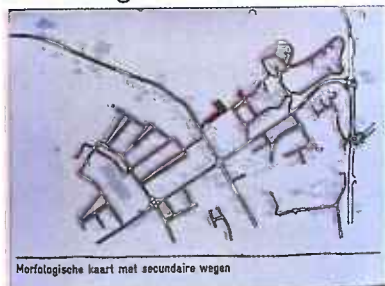
Hierop heeft u aangegeven dat gemeente en de ontwikkelaars met elkaar in gesprek moeten gaan! Dit wordt geroepen/geschreven maar gewoonweg niet uitgevoerd. Ik wordt blijkbaar niet als belanghebbende beschouwd door de gemeente want heb niets van de gemeente vernomen. Op 19 juli hebben wij een oriënterend gesprek gehad met de ontwikkelaar A & B. Via hen heb ik vernomen dat de gemeente met hen een gesprek hadden gepland op 6 september 2023!?

Er is dus geen gelijk en eerlijk speelveld!

Verder

Ook is op 13 juli de vraag gesteld waarom de gemeente niet is ingegaan om deze binnenstedelijke ontwikkeling bij de provincie aan te vragen. Het antwoord van de betreffende ambtenaar (DOC-23-710807) is ons inziens onjuist dan wel onvolledig:

1. Recent plan 11 december 2021 → plan van 2016 had soortgelijke strekking maar was opgedeeld in fasen. Geen medewerking binnenstedelijke ontwikkeling ivm andere projecten/gronden van de gemeente zelf en er moest een RO procedure worden gevoerd! Plan 2019 voorzag hierin maar mocht beperkt aantal woning voor de markt bevatten en de rest zorgwoningen. Hierdoor 96 appartementen getekend welke na uitwerking (kosten) alsnog gereduceerd moest worden (en dus niet realiseerbaar is).
 2. Sprake van "Onvoldoende ruimte";
 - a. De planlocatie is 11.000m² waarvan rond 3000m² bebouwd en overige verhard is!!
 - ⇒ Dit betekend; ruim kunnen voldoen aan parkeernorm en vergroening
 - ⇒ 3000/11000x100 is nog geen 30% bebouwd oppervlak!?
 - b. De huidige ingang van het terrein (niet het huidige pad) is ruim 8 mtr breed!
 - ⇒ Kerkweg met voetpad aan 1 zijde is 7,5mtr breed, daarnaast voldoet ie gewoon aan officiële minimale breedte rijweg 4,8mtr en een trottoir met nutsvoorzieningen 2,4m (gemiddeld voetpad is 1,5mt -1,8mtr)!?Dit is dus beter dan andere appartementsbouwlocaties in Wognum; oude politiebureau, tennisbanen, flat kreeklanden, kuip oosteinderweg, verplaatsing bouwbedrijf Wit 2003!?
- Kortom waar een wil is, zijn mogelijkheden. Binnen de huidige situatie kan een en ander gerealiseerd worden indien men wilt.
3. "De stedenbouwkundige adviezen";
 - a. In 2016/2017, nav ons eerste plan, heeft Farao een stedenbouwkundig onderzoek gepleegd over de passendheid van deze ontwikkeling tov de omgeving. De betreffende deskundige werd niet als deskundig/voldoende beschouwd door de beoordelende ambtenaar en ik kreeg het advies iemand dichterbij te nemen!?



- b. Achteraf blijkt in oktober 2018 de gemeente zelf eenzijdig een adviesrapport heeft laten opstellen door H. van den Berg uit Hindelopen naar aanleiding van mijn vraag wat de gemeente dan als mogelijkheid acht op de betreffende locatie. Dit kwam geenszins in de buurt qua financiële haalbaarheid. Hierop heeft TPHAG, architect uit de buurt, na lang aandringen en op eigen kosten overleg met de inmiddels gepensioneerde stedenbouwkundige gehad en is hierop een nieuw plan getekend. Welke vervolgens in het gesprek als te veel werd af gereserveerd door gemeente.
- c. Kortom; door de niet bestaande zichtlijnen en richtlijnen, landelijk gebied, onderbreking van het voor en achter terrein en diverse "gewenste situaties" van gemeente/ambtenaar zorgden voor een niet realistische en/of haalbare plan.

Met andere woorden het past wel degelijk maar is niet gewenst. Inmiddels is een verbinding van het achter terrein met het voor terrein wel gewenst. Is de medewerking voor een binnenstedelijke ontwikkeling straks niet meer nodig. Echter staat er nog wel een bedrijventerrein in de dorpskern welke voor een goed inkomen heeft gezorgd en zal **moeten** blijven zorgen. Het is immers mijn inkomen voor mijn gezin.

- 4. De huidige opstallen genereren een inkomensstroom en daarbij vertegenwoordigd bedrijfsonroerend goed van dergelijke omvang een vervangingswaarde maar ook een huurwaarde van 250k en meer. Hier is, tot op heden, op geen enkele manier rekening mee gehouden bij de beoordeling en verwacht men dat een fietspad en een paar kaveltjes dit kan compenseren!?! → Dat werkt dus niet

Wat betekend dit nu naar de huidige tijd. De bouwkosten rijzen de pan uit, gemeentelijke medewerking is er niet, tegenwerking genoeg. Moet ik voor de makkelijkste weg gaan en de boel opknappen en verhuren (dus behoud huidige situatie) of moet ik voor de moeilijke weg gaan en de Smederij/bouwontwikkeling realiseren. Vooralsnog ga ik voor de 1^e optie, maar sta vanuit de sociale oogpunt open voor de andere maar dan moet de gemeente mij wel als belanghebbende benaderen.

Kortom:

Mocht de gemeente haar beleid alsnog willen uitvoeren de komende jaren namelijk:

- Bedrijvigheid/industrie verplaatsen uit de dorpskernen en
- het realiseren van woningen/appartementen voor starters/jongeren en senioren.

Dan moet zij (inmiddels) voor de ontwikkeling van de Kerkstraat 86a rekening houden met:

- rond de 100 woonentiteiten voor de ontwikkeling van het terrein aan de Kerkstraat 86a. En hier dus rekening mee houden, dus terughoudend en/of in mindering brengen in de toedeling van deze woningen aan Wognum Noord/ dan wel ontwikkelaar A & B.
- Vrijstelling verlenen voor; het onlangs opnieuw aangepaste afwegingskader mn "niet particulier verhuren van woningen/appartementen", het mee moeten werken/financieren van nutsvoorzieningen die nodig zijn ter ontwikkelingen Wognum Noord.

M.a.w. handhaving van het; "generieke afwegingskader voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kernen" gepubliceerd in Gemeentebblad nr. 299576 gedateerd van 3 september 2021.

- En daarbij is een welwillende medewerking/dienstbaarheid van de gemeente/ambtenaren noodzakelijk.