

RAADSVERGADERING d.d. 13 december 2012

Zaaknummer	Z-12-25140
Voorstelnummer	IVR-12-01123
Onderwerp	Bestemmingsplan Medemblik - Gedempt Achterom 45
Agendapunt	16
Portefeuillehouder	Kasper Gutter
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 6 november 2012;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Medemblik - Gedempt Achterom 45" met ingang van 3 augustus 2012 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg (NL.IMRO.0420.BPKMEDGEDACHTER45-ON01) beschikbaar is gesteld;

dat er gedurende die periode een zienswijze van een natuurlijk persoon is ontvangen;

dat de zienswijze van een reactie is voorzien in de 'Reactienota: beantwoording zienswijze bestemmingsplan Medemblik - Gedempt Achterom 45';

dat de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen;

dat sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;

dat verhaal van kosten plaatsvindt via een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer van het bouwplan;

dat voor de ondergrond van de verbeelding de GBKN is gebruikt;

b e s l u i t:

1. met inachtneming van de reactienota naar aanleiding van de ontvangen zienswijze het bestemmingsplan "Medemblik - Gedempt Achterom 45" zoals dat ter inzage heeft gelegen



en langs elektronische weg (NL.IMRO.0420.BPKMEDGEDACHTER45-ON01) beschikbaar is gesteld langs elektronische weg vast te stellen;

2. de bij dit besluit behorende analoge verbeelding (plankaart) vast te stellen;

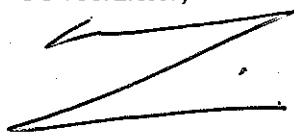
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 13 december 2012.

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Inleiding

Het Bestemmingsplan Medemblik - Gedempt Achterom 45 heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode is er door een natuurlijk persoon een zienswijze ontvangen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad vervolgens een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad is via informatienota IVR-12-00856 en IVR-12-0661 geïnformeerd over het plan en de voortgang van de procedure.

Relatie Beleid

Zie bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan is ten behoeve met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan het vigerende beleid, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Deze aspecten in relatie tot de onderhavige ontwikkeling worden in het bestemmingsplan toegelicht.

1.2. De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding tot het niet of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

1.3 De ontwikkeling betreft mede een uitwerking van het raadsbesluit van de voormalige gemeente Medemblik van 6 december 2010 (IVR-10-01113).

Het raadsbesluit behelst een verstrekking van een subsidie van € 100.000,- aan de initiatiefnemer, de Woonschakel Westfriesland, voor aankoop en sloop van de oude woning aan het Gedempt Achterom 45. Deze woning is inmiddels aangekocht en gesloopt. Aankoop en sloop van de woning past in de uitwerking van het ISV-project "Verbetering kwaliteit bebouwde omgeving binnenstad".

2.1. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient naast een digitaal plan ook een analoge verbeelding (plankaart) vastgesteld te worden.

3.1. Omdat het verhaal van kosten voor de gemeente is verzekerd via een samenwerkingsovereenkomst, hoeft er op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vastgesteld te worden. De wet stelt wel dat het niet vaststellen van een exploitatieplan uitdrukkelijk besloten moet worden

Kanttekeningen

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Degene die een zienswijze heeft ingediend kan in beroep tegen een eventuele vaststelling.

In voorlichting opnemen: Ja

Wie doet voorlichting: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorlichting vindt plaats via een publicatie in de Medemblikker Courant, De Staatscourant en op onze website en door toezending van het raadsbesluit aan de indiener van de zienswijze, de initiatienemer van het bouwplan, de stadsraad en Stichting Stadsherstél.

Toelichting juridisch: Nee

Toelichting financieel: Ja

Verhaal van kosten (o.a. bestemmingsplan) vindt plaats via een samenwerkingsovereenkomst.

Bijlagen ter inzage:

- Reactienota (IO-12-06736)
- Ontwerpbestemmingsplan (IO-12-06752)
- Anonieme versie zienswijze PU-12-29255 (IO-12-06753)

Commissie

Behandeld in Commissie 2 d.d. 6 december 2012.



Reactienota: beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Medemblik - Gedempt Achterom 45” (IO-12-06736)

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 augustus 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving is gepubliceerd in de Staatscourant, de Medemblikker Courant en de gemeentelijke website.

Gedurende de terinzagelegging is er een zienswijze van een natuurlijk persoon ontvangen. Dit betrof een mondelinge zienswijze. De inhoud van de zienswijze is per brief aan de indienster bevestigd. De brief is bij de gemeente geregistreerd onder nummer PU-12-29255. Vanwege privacyredenen (de zienswijze wordt gepubliceerd op internet) wordt de indienster niet met naam en adresgegevens weergegeven.

Zienswijze geregistreerd onder nummer PU-12-29255

De indienster van de zienswijze heeft al eerder een inspraakreactie tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Haar voornaamste bezwaar betrof de vermindering van daglichttoetreding dat van invloed is op haar werkzaamheden in de naastgelegen bebouwing van nummer 43 (synagoge). In aanvulling daarop heeft ze mondeling op 6 september 2012 de volgende opmerkingen geplaatst.

1. De initiatiefnemer van het bouwplan, De Woonschakel Westfriesland, stelt dat De Woonschakel is langs geweest om de ‘kwestie te bespreken’, maar volgens de indienster is toen het bouwplan niet besproken. Er is slechts gekeken naar de mogelijke vermindering van daglichttoetreding;
2. In de gemeentelijke reactienota naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties staat dat voor de bedrijfsvoering het daglicht ook kan toetreden door de ramen aan de voorgevel van haar pand. Dit is volgens de indienster niet juist; het daglicht door het meest westelijke raam in de gevel zal namelijk niet in de praktijkruimte maar in de hal van het gebouw vallen. Het heeft dus geen invloed op de werkzaamheden in de praktijkruimte;
3. Tussen de nieuwe bebouwing en de synagoge komt een steeg. Volgens de indienster is deze 90 cm, maar volgens de gemeentelijke reactienota naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties staat dat de steeg 100 cm is;
4. De indienster stelt schade te leiden als gevolg van het nieuwe bouwplan omdat zij ‘gedwongen’ wordt kunstlicht te gebruiken hetgeen een hogere elektriciteit rekening oplevert. Zij vraagt of deze schade te verhalen valt.

Hieronder volgt de gemeentelijke reactie.

Ad. 1 Overleg bouwplan

Ten aanzien van de opmerking over het overleg met De Woonschakel, heeft de Woonschakel laten weten dat de Woonschakel alle bewoners van de omgeving de gelegenheid heeft gegeven de informatieavond over het nieuwe bouwplan bij te wonen. De indienster heeft persoonlijk een uitnodiging ontvangen voor de avond. De indienster

was volgens de Woonschakel ook aanwezig op de informatieavond op 26 september 2011. De indienster is daarom volledig op de hoogte gebracht van de plannen en heeft alle vragen kunnen stellen die zij nodig acht.

Los daarvan heeft de indienster een inspraakreactie en een zienswijze op het bouwplan ingediend. Haar belangen zijn daarom voldoende voor het voetlicht gebracht om een goede afweging te maken.

Ad. 2 Daglichttoetreding ramen voorgevel

De opmerkingen ten aanzien van de daglichttoetreding door de ramen van de voorgevel van de synagoge, laat onverlet dat er in dit geval gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet waarbij de bebouwing loopt van hoog (naast de synagoge) naar laag (richting Koningshof). Door de nieuwe bebouwing naast de synagoge zal er ten opzichte van de oude feitelijke situatie een vermindering van daglicht optreden. Het vigerende bestemmingsplan laat echter al bebouwing toe dat hoger kan zijn dan het (relatief) lage woonhuis dat er stond. Bovendien bevat het vigerende bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden naar een bouwklasse die overeenkomt met de maatvoering van het nieuwe plan met een goothoogte van 7 meter. In dat opzicht past het onderhavige plan ook binnen de uitgangspunten dan wel de planologische kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Indienster stelt dat ze waarschijnlijk (meer) moet gaan werken met kunstlicht. Indienster stelt dat dit meer kosten met zich mee brengt (hogere elektriciteitsrekening), maar ze stelt niet dat ze in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Voor zover de kosten vallen onder planschade, zijn ze te verhalen op de gemeente. De gemeente kan deze kosten afwentelen op De Woonschakel. Kortom: de indienster wordt niet (onevenredig) in haar bedrijfsbelangen aangetast door de nieuwe bebouwing.

Ad. 3 Afstand steeg

De Woonschakel heeft desgevraagd aangegeven dat de zijgevel van de synagoge schuin staat ten opzichte van de weg. Daarom is de ruimte tussen de synagoge en de nieuwbouw verschillend. Deze loopt van 103 cm aan de voorzijde naar 84 cm in het midden. Aan de achterzijde is het pad 109 breed.

Ad. 4 Planschade

De indienster heeft gevraagd naar de mogelijkheid van verhaal van schade wegens inkomensderving vanwege een hogere energierekening (zie punt 2). Tijdens het overleg op 6 september 2012 is daarover uitleg gegeven. In de brief met kenmerk PU-12-29255 is de uitleg nog eens schriftelijk bevestigd.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen.



Anonieme versie zienswijze PU-12-29255

Uw kenmerk
Uw brief van
Ons kenmerk PU-12-29255
Zaaknummer Z-12-23384
Bijlage(n)
Doorkiesnummer 0229 856238
Verzonden 24 SEP 2012

Datum 21 september 2012
Behandelend ambtenaar Walter Smak
Onderwerp bestemmingsplan Gedempt Achterom 45

Geachte **[REDACTED]**

Op donderdag 6 september 2012 heeft u tegenover onze medewerker, de heer Smak, mondeling uw zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Medemblik - Gedempt Achterom 45. Daarbij is afgesproken dat wij u per brief de inhoud van uw zienswijze zouden bevestigen. Hieronder treft u uw zienswijze aan. In deze brief informeren wij u ook over het vervolg van de procedure.

Geen overleg bouwplan

U stelt dat in de reactienota naar aanleiding van uw inspraakreactie ten onrechte staat vermeld dat De Woonschakel bij u langs is geweest 'om de kwestie te bespreken'. De Woonschakel is volgens u wel langs geweest, maar heeft het bouwplan niet besproken. Er is slechts gekeken naar de mogelijke vermindering van daglichttoetreding. U vindt het ook vreemd dat de Woonschakel van tevoren geen overleg heeft gepleegd met u en de eigenaar van het pand.

Daglichttoetreding ramen voorgevel

In de reactienota naar aanleiding van uw inspraakreactie staat dat er voor uw bedrijfsvoering ook daglicht kan toetreden door de twee ramen aan de voorgevel van het pand. Dit is volgens u niet juist; het daglicht door het meest westelijke raam in de gevel zal namelijk niet in de praktijkruimte maar in de hal van het gebouw vallen. Het heeft dus geen invloed op de werkzaamheden in de praktijkruimte.

Afstand steeg

Mede in verband met de daglichttoetreding komt er tussen de nieuwe bebouwing en de synagoge een ruimte/steeg. In de reactienota staat dat de steeg een meter breed wordt. Volgens uw informatie wordt dat 90 cm.



Planschade

U stelt dat u bij uitvoering van het bouwplan uw werkzaamheden in de praktijkruimte met kunstlicht zal moeten verrichten. Dit betekent meer kosten (hogere energierekening). U heeft gevraagd of deze kosten (inkomensderving) op de een of andere manier te verhalen zijn.

De heer Smak heeft u in dit verband geïnformeerd over planschade. Dit betreft de schade die het gevolg is van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan. Bij het bepalen van die schade wordt gekeken naar de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan en een vergelijking gemaakt met de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Het verschil in bouwmogelijkheden kan een basis vormen voor planschade wegens inkomensderving.

Overigens gaat het altijd om een *tegemoetkoming* in de schade. Op grond van de wet is er een forfaitair bedrag dat voor eigen rekening blijft. Dit betreft 2% van het huidige inkomen.

U kunt pas een aanvraag om planschade indienen als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. In verband hiermee informeren wij u hieronder over het verloop van de verdere procedure.

Verdere procedure

U heeft een mondelinge zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Uw zienswijze gaan wij van een reactie voorzien. Daarna bieden wij alle stukken (bestemmingsplan, zienswijzen en reactie van college) ter vaststelling aan de gemeenteraad aan. Naar verwachting zal de gemeenteraad begin 2013 een besluit nemen over het bestemmingsplan.

Beroep Raad van State

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dat beroep moet worden ingediend bij de Raad van State, gevestigd te Den Haag. Wordt er geen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Op dat moment kunt u een aanvraag om een tegemoetkoming in de planschade indienen.

Wordt er wel beroep ingesteld, dan zal eerste de beroepsprocedure afgewacht moet worden alvorens een verzoek tot planschade kan worden ingediend.

Vragen?

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande vragen hebben, bel of mail dan gerust met de heer Smak, bereikbaar op nummer 0229 85 62 38 of walter.smak@medemblik.nl

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Mandy Postma
afdelingshoofd Ruimtelijke ontwikkeling



Informatienota Raad

Zaaknummer: Z-11-14158

Nummer: IVR-12-00661

datum

14-2-2012

Steller

College

Onderwerp

Bestemmingsplan Medemblik - Gedempt Achterom 45

Inleiding

De gemeente Medemblik, Stichting De Woonschakel Westfriesland en Stichting Stadsherstel Medemblik hebben in 2011 een projectovereenkomst gesloten voor de aankoop en sloop van het woonhuis en de bouw van vijf nieuwe appartementen op het perceel Gedempt Achterom 45 te Medemblik. De beoogde nieuwbouw is later gewijzigd in drie appartementen en een woonhuis. Met deze nota wordt de raad geïnformeerd over de start van de voorbereidingen van het bestemmingsplan voor het realiseren van de nieuwbouw.

Samenvatting

Het college is gestart met de voorbereidingen van een (ontwerp)bestemmingsplan voor de realisatie van drie appartementen en een woonhuis op het perceel Gedempt Achterom 45. De raad wordt met deze nota hierover ingelicht.

Procedure

De bestemmingsplanprocedure:

1. voorbereidingen bestemmingsplan waaronder inspraak en overleg;
2. ter inzage ontwerpbestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ontwikkeling
3. vaststelling gemeenteraad;
4. eventueel: beroep Raad van State.

Bijlage

1. Voorontwerpbestemmingsplan
2. Projectovereenkomst
3. Raadsvoorstel/besluit gemeente Medemblik d.d. 6 december 2010 (IVR-10-01113)
4. Situatietekening
5. Schetsplan

Toelichting

De gemeente Medemblik, Stichting De Woonschakel Westfriesland, hierna: De Woonschakel, en Stichting Stadsherstel Medemblik hebben in 2011 een projectovereenkomst gesloten voor de aankoop en sloop van het woonhuis aan het Gedempt Achterom 45 en de nieuwbouw van vijf appartementen waarbij een historisch gevelbeeld en een doorgang naar achterliggende gebied gerealiseerd gaat worden. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Medemblik heeft in zijn vergadering van 6 december 2010 besloten voor de aankoop en sloop van de huidige woning een subsidie van € 100.000,- aan De Woonschakel te verstrekken. De gemeente Medemblik heeft hier



destijds medewerking aan verleend omdat er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen het ISV project: "Verbetering kwaliteit bebouwde omgeving binnenstad".

Inmiddels is er besloten drie appartementen en een woning op te richten. Deze worden door De Woonschakel verhuurd. Achter de nieuwe bebouwing wordt op het perceel Gedempt Achterom 45 een semi-openbaar parkeerterrein aangelegd. Het onderhavige bestemmingsplan is een uitwerking van de overeenkomst.

In het bestemmingsplan treft de raad een - door de welstandscommissie akkoord bevonden - schetsplan c.q. impressie van de beoogde nieuwbouw.

Informatieavond omwonenden

De Woonschakel heeft in 2011 een informatieavond voor omwonenden gehouden. Naar eigen zeggen waren de reacties van de omwonenden louter positief. Alleen de eigenaar van de naastgelegen synagoge heeft bezwaar gemaakt. Hij vreest voor verminderde lichtinval vanwege de hoogte van het nieuwe bouwplan. De eigenaar heeft ook al een reactie ingediend. Namens het college is de eigenaar meegedeeld dat de reactie wordt meegenomen in het kader van de inspraakprocedure.

De projectovereenkomst/planschade/kosten

In het kader van de projectovereenkomst is de afspraak gemaakt dat eventuele planschade vanwege de nieuwe bebouwing en alle overige kosten (o.a. archeologie en bodemonderzoek) voor rekening van De Woonschakel zijn. Dit wordt de komende weken worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. De formele procedure (na overleg en inspraak) wordt pas gestart als er een getekende overeenkomst beschikbaar is. De risico's zijn daarmee afgedekt.

Uitvoering

- a. De Woonschakel heeft het perceel van Gedempt Achterom 45 inclusief de gronden daarachter (voor het parkeerterrein) inmiddels in eigendom verkregen.
- b. Voor de sloop van de woning is een vergunning aan de Woonschakel verleend;
- c. De vergunning voor de nieuwbouw kan pas worden verleend als het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld en in werking is getreden. Voor het hele proces is een globale planning gemaakt. Partijen (gemeente/Woonschakel) hebben de afspraak gemaakt om na de formele procedure om tafel te gaan zitten voor een nadere planning;
- d. Het parkeerterrein op het perceel Gedempt Achterom 45 is deels openbaar, deels voor de huurders. Na aanleg zal het openbare gedeelte voor een symbolisch bedrag naar de gemeente gaan. De gemeente zal vervolgens verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het openbare gedeelte. Ook deze afspraak wordt in de anterieure overeenkomst verwerkt.

RAADSVERGADERING d.d. 6 december 2010

Zaaknummer

Voorstelnummer IVR-10-01113

Onderwerp aankoop woning Gedempt Achterom 45 in kern Medemblik

Agendapunt C4

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik;

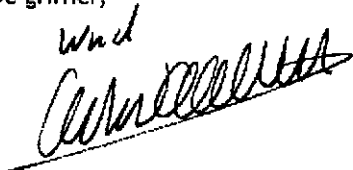
gelezen het bijbehorend voorstel van College van burgemeester en wethouders van Medemblik.

besluit:

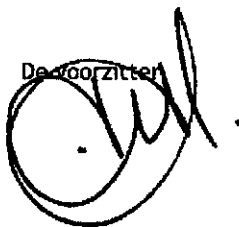
1. een subsidie van € 100.000,- te verstrekken aan De Woonschakel voor aankoop en sloop van de woning aan het Gedempt Achterom 45;
2. hiervoor een budget beschikbaar te stellen, te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 6 december 2010.

De griffier,



De voorzitter



Voorstel burgemeester en wethouders

Inleiding

In de afgelopen periode hebben gesprekken plaatsgevonden tussen Stichting De Woonschakel West-Friesland, de Stichting Stadsherstel Medemblik en de gemeente m.b.t. mogelijke ontwikkelingen ter plaatse van het Gedempt Achterom in de kern Medemblik. Op dit moment staat de woning aan het Gedempt Achterom 45 te koop. Aankoop en sloop van deze woning biedt mogelijkheden om een aantal gewenste ontwikkelingen in gang te zetten (zie hieronder). De Stichting Stadsherstel Medemblik is initiatiefnemer van de ontwikkeling. De Stichting is van mening dat de te koop staande panden niet passen in de omgeving. Aankoop (en sloop) biedt de mogelijkheid om hierin verandering te brengen. Daarnaast wil de Stichting dat het Gedempt Achterom heringericht wordt.

De Woonschakel wil participeren in deze ontwikkeling door het pand aan te kopen (met bijdragen van de andere partijen). Na sloop van de opstallen kan ter plaatse een poortgebouw (toegang naar het binnenterrein) met een aantal huurappartementen worden gerealiseerd. Onze gemeente wil participeren in de ontwikkeling omdat een en ander past in de uitwerking van het ISV project: "Verbetering kwaliteit bebouwde omgeving binnenstad".

Historie

Het rapport "Verbetering kwaliteit bebouwde omgeving binnenstad" (verschenen in december 2002) noemt als **zwakke punten**:

- door de invoering van de blauwe zone is de parkeerdruk in omliggende straten toegenomen. Dit geldt onder andere voor het Gedempt Achterom;
- het oostelijk stadsdeel beschikt over weinig verspreid en kwalitatief openbaar groen.

Als kans wordt gezien:

- integratie door openbreking van het centrale groenstuk in het oostelijk stadsdeel met de omgeving.

Als toekomstvisie wordt o.a. vermeld:

- dat het Gedempt Achterom aangemerkt dient te worden als op te waarderen openbare ruimte, met name het in het midden gelegen parkeertracé dat thans voor een slechte invulling zorgt;
- dat de hoogste prioriteit dient te worden gelegd bij een aanpak van de panden in de Tuinstraat en Gedempt Achterom (zuidoostkant), alsmede het tramstation. De hierbij te nemen verbetermaatregelen zijn herstellen, vernieuwen en/of aanpassen of afbreken en nieuwbouw. Uiteraard dient ook de openbare ruimte van de Tuinstraat, Gedempt Achterom en stationsgebied integraal te worden aangebracht teneinde de (woon)omgeving van voldoende kwaliteit te voorzien. Men moet dan denken aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het parkeren en te zorgen voor voldoende openbaar groen teneinde de hier vaak terugkerende woonfunctie te ondersteunen en voor voldoende draagvlak te zorgen. Om de totale omgevingskwaliteit van het Oostelijk Stadsdeel te verbeteren verdient het aanbeveling de centrale groenvoorziening meer te integreren met het stadsdeel.

Hierbij dient de bebouwing rondom de groenvoorziening opengebroken te worden teneinde meer contact en beleving met zijn omgeving mogelijk te maken.

In januari 2006 is vervolgens het "Projectboek Binnenstad" verschenen. Op basis van een aantal uitgangspunten is een hierin een viertal modellen uitgewerkt voor de herinrichting van het Gedempt Achterom.

Stand van zaken

Inmiddels heeft de Woonschakel overeenstemming bereikt over de aankoop van het betreffende pand (zie bijgevoegde koopovereenkomst). De totale koopprijs van het verkochte bedraagt € 340.000,- k.k.

Daarnaast is overeenstemming over de aankoop (door de Woonschakel) van de benodigde grond van de heer Steeman (achter de woningen Bangert 12 en 14), zie bijgevoegde koopovereenkomst.

Met bijkomende kosten (aankoop benodigde grond van de heer Steeman, diverse onderzoeken, planschade e.d.) worden de totale investeringskosten geraamd op ca. € 400.000,-. De Woonschakel gaat uit van (grond)opbrengsten ad. € 150.000,- (5 appartementen a € 30.000,-). T.a.v. de dekking van de resterende kosten ad. € 250.000,- is door ons college een principeakkoord bereikt:

40 % (€ 100.000,-) voor rekening van De Woonschakel;

40 % (€ 100.000,-) voor rekening van de gemeente;

20 % (€ 50.000,-) voor rekening van de Stichting Stadsherstel Medemblik.

Daarnaast is afgesproken dat de eventuele kosten van planschade die het gevolg zijn van (wijzigingen) in de bebouwing voor rekening komen van de Woonschakel. Planschadekosten die hun oorzaak vinden in wijziging van bestemmingen in het openbare gebied zijn voor rekening van de gemeente.

Indien uw raad akkoord gaat met dit voorstel dan kan bijgaande (concept)overeenkomst worden ondertekend. In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd tussen partijen t.a.v. de verdeling van de (resterende) kosten van de aankoop van de woning gedempt Achterom 45. Na ondertekening van deze overeenkomst kunnen de notariële aktes van levering van de woning Gedempt Achterom 45 (en de grondoverdracht ter plaatse van perceel A 3678) passeren.

Relatie beleid

- in 2003 heeft de toenmalige Raad van de gemeente Medemblik ingestemd met de ISV-uitwerking "Verbetering kwaliteit bebouwde omgeving binnenstad";
- in 2006 is het "Projectboek Binnenstad" verschenen. Het college van de "oude" gemeente Medemblik heeft destijds ingestemd met dit boek, het is vervolgens ter informatie aangeboden aan Raad en Provincie.

Argumenten

- aankoop en sloop van de woning Gedempt Achterom 45 past in de uitwerking van het ISV project "Verbetering kwaliteit bebouwde omgeving binnenstad".

Kanttekeningen

- voor het kunnen realiseren van een parkeerterrein op het binnenterrein is naast het creëren van de doorgang in de bebouwing ook grondverwerving nodig voor de ontsluitingsweg naar een te maken parkeerterrein. De haalbaarheid hiervan is reeds onderzocht. De Woonschakel heeft over aankoop van deze strook grond overeenstemming met de eigenaar;
- met de gevraagde subsidie ad. € 100.000,- wordt alleen bijgedragen in de aankoop en sloop van de woning aan het Gedempt Achterom 45. De verdere planontwikkeling en realisatie van een ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen brengen uiteraard ook kosten met zich mee;
- daarnaast moet het bestemmingsplan gewijzigd worden om de aanleg van een ontsluitingsweg mogelijk te maken;
- ter plaatse is een zeer actieve bewonersvereniging ("De Oosthoek"). De gewenste ontwikkelingen zullen goed moeten worden gecommuniceerd met de omwonenden om draagvlak te krijgen.

In voorlichting opnemen: Ja

Wie doet voorlichting: Communicatie

Toelichting juridisch: Nee

Toelichting financieel:

Binnen de gemeentelijke begroting zijn geen middelen aanwezig voor de subsidie van € 100.000 aan de Woonschakel. De eenmalige subsidie kan worden gedekt uit een reserve. Gezien de onttrekkingen die in 2010 uit de algemene reserve worden gedaan, ook ten tijde van de Najaarsnota is dekking hieruit geen optie. Op voorstel van de sector wordt voorgesteld de subsidie te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Deze reserve is gerelateerd aan de gemeentelijke grondexploitatie en is bedoeld voor het dekken van kosten van voorzieningen die de exploitatie te boven gaat. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen en de aanleg van wegen.

Het dekken van een subsidie voor de aankoop en sloop van een woning past niet binnen het bestedingsdoel van deze reserve. De afdeling Financiën adviseert daarom negatief op dit voorstel.

Ter inzage gelegd document:

koopovereenkomst Gedempt Achterom 45;

koopovereenkomst perceel A 3678 (gedeeltelijk);

(concept)overeenkomst tussen Stichting de Woonschakel West-Friesland, de Stichting Stadsherstel Medemblik en de gemeente Medemblik.

Commissie

Behandeld in commissie Grondgebiedzaken d.d. 22 november 2010.

De commissie adviseert dit onderwerp als bespreekstuk te behandelen in de raad.

De PvdA wenst te spreken over de betrokkenheid van de buurt bij dit voorstel.

PWF wenst te spreken over het afsluiten van het binnenterrein voor parkeren.