

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Enkhizen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2010 en aangepaste bestemmingsplan met een financiële verantwoordingsparagraaf, inzake

- 1) de behandeling van de herziening van het bestemmingsplan "Boerenhoek" voor de percelen behorende bij Vijzelstraat 24 en de ten oosten daarvan gelegen parkeerplaats;
- 2) het komen tot aanvullende welstandseisen voor het plangebied.

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een anterieure grondexploitatieovereenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is omdat ook dit in de anterieure overeenkomst voldoende is vastgesteld; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is omdat ook dit in de anterieure overeenkomst voldoende is vastgesteld;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op de Structuurvisie Enkhizen 2020, vastgesteld 2 december 2009;

gelet op het ter vergadering door het lid De Jong mondeling ingediende, in stemming gebrachte en aangenomen amendement tot strekking hebbende het aantal vierkante meters ten behoeve van de aanvullende zorg binnen de bestemming 'gemengd' te vergroten naar 1.000m²;

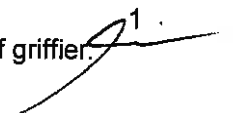
gelet op het ter vergadering door het lid De Jong mondeling ingediende, in stemming gebrachte en aangenomen amendement tot strekking hebbende de bestemming 'gemengd' in te wijzigen in 'maatschappelijk' waarbij geldt dat in het voormalig ziekenhuis (rijksmonument) en de bijbehorende zuidvleugel minimaal 1000 m² aan aanvullende zorg moet worden gerealiseerd;

gelet op het ter vergadering door het lid Stomp mondeling ingediende, in stemming gebrachte en aangenomen amendement tot strekking hebbende de bouwhoogte op de oostelijke vleugel van het PG-woningencomplex te verlagen naar 7,50 meter en voor dit gedeelte van de bebouwing een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden de bouwhoogte tot 10 meter te verhogen;

AFSCHRIFT



Paraaf griffier.



gelet op het ter vergadering door het lid Van der Pluijm schriftelijk ingediende, in stemming gebrachte en aangenomen amendement tot strekking hebbende de financiële omvang van de groencompensatie door een onafhankelijk adviesbureau te laten vaststellen, en deze compensatie ten laste te brengen van de exploitatie van het totale plan;

b e s l u i t :

A) Betreffende de aanvullende welstandseisen

1. Kennis te nemen van de aan dit voorstel ten grondslag liggende stukken, waaronder de aanvullende welstandseisen voor het plangebied "De Vijzeltuin" de ingekomen zienswijzen en de beantwoording in het raadsvoorstel
2. De tijdig ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
3. Gelet op het raadsvoorstel en de daarin vervatte overwegingen te concluderen dat de ingediende zienswijze geen reden geven tot het wijzigen van de aanvullende welstandseisen.
4. De aanvullende welstandseisen vast te stellen.

B) Betreffende het bestemmingsplan "De Vijzeltuin"

1. Kennis te nemen van de aan dit voorstel ten grondslag liggende stukken, het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen, de ingekomen zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en de concept-zienswijzennotitie.
2. De tijdig ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
3. De zienswijzennotitie vast te stellen als beantwoording van de zienswijzen, op basis waarvan de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan conform bijgevoegde lijst van aanpassingen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat in kostenverhaal reeds op andere wijze is voorzien.
5. Het bestemmingsplan "De Vijzeltuin" op grond van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

C) Betreffende de groencompensatie:

1. Ter compensatie van het verlies van groen door de nieuwe inrichting van de tuin Snouck van Loosen ziekenhuis (poli), wordt door een onafhankelijk adviesbureau vastgesteld welk bedrag nodig is om dit te compenseren.
2. De kosten van de groencompensatie worden ten laste gebracht van de exploitatie van het totale plan.

Besloten in de openbare vergadering van 7 september 2010

De griffier

H.C. Lankman

De voorzitter

J.G.A. Baas

AFSCHRIFT



Paraaf griffier:

MOTIE

Raadsagenda:

7 september 2010

Betreffende het raadsvoorstel:

BESTEMMINGSPLAN "DE VIJZELTUIN" – 2010054

Overeenkomstig artikel 36 van het Reglement van Orde dienen ondergetekenden de volgende motie in:

De Raad van de gemeente Enkhuizen, in openbare vergadering bijeen op 7 september 2010,

gehoord:

- de beraadslagingen over het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad om het bestemmingsplan "De Vijzeltuin" (nr. 2010054) vast te stellen;

overwegende dat:

- er niet is voldaan aan de eerder gegeven bestuursopdracht;
- wij voorzien dat we bij de ontwikkeling van dit plan uiteindelijk geen winst gaan maken, risico op verlies hebben, en er amper parkeerplaatsen bij krijgen;
- er gerede kans bestaat op heraanbesteding, hetgeen gepaard gaat met hoge kosten;

sprekt uit dat:

- het huidige plan de Vijzeltuin stop gezet moet worden;
- het nodig is na te denken over de toekomst van zowel de ouderenzorg als het Snouck van Loosen gebouw;

besluit dat:

- ~~zij het huidige plan de Vijzeltuin stopzet;~~
- nadenkt over de toekomst van zowel de ouderenzorg als het Snouck van Loosen gebouw, waarbij we uitgaan van een beter plan meer gericht op de bestaande bebouwing en het behoud van de huidige parkeerplaats aan de Vijzelstraat.;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting:

Om meerdere redenen is het doorgaan van dit plan niet verstandig:

1. De invulling van en hoeveelheid zorg.

De bestuursopdracht zei behoud en uitbreiding. Huisartsen en polikliniek zouden minimaal gerealiseerd moeten worden; dat is niet gebeurd en dit risico is voor rekening van de ontwikkelaar. Daarnaast was er voorheen 1930 m2 zorg, en was uitbreiding gesteld op 1000 m2. Zelfs die 2600 m2 is dan niet genoeg en dan zit daar een WFG met 700-800 m2 in die gaat vertrekken, kinderdagopvang van 500 m2 en is er een wachtlijst met voornamelijk niet-1-2e-lijnszorg. Er is niet voldaan aan de opdracht.

doorkalig Alheid
Re.

2. De parkeernorm.

In de bestuursopdracht is het behoud van de 60 openbare parkeerplaatsen aan de Vijzelstraat voorgeschreven. Het plan voorziet echter slechts in de terugkeer van 30 openbare parkeerplekken. Er is gerekend met geflatteerde cijfers, bijvoorbeeld bij de PG-woningen (0.3 is alleen al voor bezoek, ook zijn er partnerwoningen) en de zorg (waarbij geen rekening is gehouden met minimaal 3 plekken per praktijk 1). Hierdoor komt de te halen norm uit op een te laag aantal en ontstaat voor bezoekers en bewoners een parkeerprobleem. Tevens staan er in het rapport van ECORYS zorgwekkende zinnen als "in principe zouden hier ook woningen kunnen gerealiseerd" hetgeen zou betekenen dat je minder plekken hoeft te maken. Dit hangt samen met de bestemming Gemengd die, in tegenstelling tot wat in de commissievergadering GG werd gezegd, woningen mogelijk maakt.

3. De financiën.

Er blijft na aftrek van de torenhoge saneringskosten en andere zaken 1,75 miljoen over van het bedrag van 3.4 miljoen. Een deel is bestemd voor herinrichting Vijzelstraat. 1 miljoen blijft uiteindelijk over. Het college heeft ons er niet van weten te overtuigen dat we niet het schip in gaan met het hoge investeringsbedrag van de parkeergarage. Dit had mee moeten zijn genomen in het financiële overzicht voor de gemeente. Wij voorzien dat we uiteindelijk geen winst gaan maken, risico op verlies hebben, en er amper parkeerplaatsen bij krijgen. Uiteindelijk zal de gemeente de prijs moeten betalen. De vergelijking met bijv. de Fruittuinen is begrijpelijk, maar laat al zien dat het zeker geen zekerheid is dat de gebruikers zelf het investeringsbedrag zullen ophoesten, daarnaast blijven er ook 30 openbare plaatsen waar geen duidelijkheid over bestaat.

4. De gang van zaken, proces.

De wethouder heeft een advies verzwegen (nu pas bekend omdat wij het gezegd hebben nav. collegeonderhandelingen), verkeerd voorgesteld (geen wezenlijke wijzigingen volgens het college, maar die waren er wel), en drempels opgeworpen door ondertekening van het contract 16/2/10, met andere bestuursopdracht en 1000 m2 zorg, hoewel die niet gespecificeerd was.

5. Risico's.

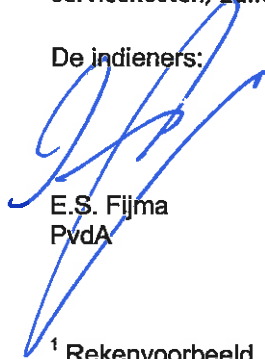
Bij doorgang bestaat er een gerede kans op heraanbesteding, hetgeen gepaard gaat met hoge kosten. Stopzetten had tot vóór 16 februari hoogstwaarschijnlijk zonder consequenties (vanwege "wezenlijke wijzigingen") gekund. Nu zal het de gemeente geld kosten, maar dit is met 300000 a 400000 euro een relatief klein bedrag, afgezet tegen de risico's.



Het vervolg

Wat nu? Helaas zijn er na 16/2/10 consequenties, daarvoor waren die er namelijk niet. We nemen ons verlies en stoppen het plan. Vervolgens bedenken we hoe we de gedachte van Snouck van Loosen hoog kunnen houden en bezinnen ons op de vraag wat we met het pand willen en de actuele vraag van Wilgaerden. Uitgangspunt hierbij is een beter plan meer geënt op de bestaande bebouwing, in lijn met de Stadsvisie en het behoud van de huidige parkeerplaats aan de Vijzelstraat. In de tussentijd vloeit er geen bloed, de huuropbrengst van het pand (plus servicekosten) zullen genoeg zijn om in het onderhoud te voorzien.

De indieners:



E.S. Fijma
PvdA



C. Bokhove
SP



S.A. Quasten
Lijst Quasten

¹ Rekenvoorbeeld.

De gemeente hanteert voor Arts, poli, therapeut, maatschappelijk werk de norm van 2,92 per 100 m². Dit lijkt hoog, echter de CROW normen spreken over 1.5-2.0 plek per behandelkamer en met een minimum van 3 per praktijk. Bij het nu voorgenomen gebruik is dat al krap, maar bij vertrek van WFG en de suggestie de wachtlijst te gebruiken om meer zorg te krijgen, beginnen de problemen pas echt. Immers, de 560 m² op de wachtlijst betreft wellicht kleine praktijken die allen minimaal 3 plekken nodig hebben. Gezien de afspraken dat de totale vraag van de functies niet boven 129 uit mag komen, betekent dit dat zorg ingeleverd zal moeten worden om aan de norm te voldoen. De norm is derhalve te laag vastgesteld.

NO stemming

V			7
I			10

Verwagden



AMENDEMENT

Raadsagenda:

7 september 2010

Betreffende het raadsvoorstel:

BESTEMMINGSPLAN "DE VIJZELTUIN" – 2010054

Overeenkomstig artikel 34 van het Reglement van Orde dient ondergetekende het volgende wijzigingsvoorstel in:

De Raad van de gemeente Enkhuizen, in openbare vergadering bijeen op 7 september 2010,

- Tekstaanpassing van het voorgestelde raadsbesluit, te weten:

Toevoeging van de navolgende beslispunten:

- "- Ter compensatie van het verlies van groen door de nieuwe inrichting van de tuin Snouck van Loosen ziekenhuis (poli), wordt door een onafhankelijk adviesbureau vastgesteld welk bedrag nodig is om dit te compenseren.
- De kosten van de groencompensatie worden ten laste gebracht van de exploitatie van het totale plan."

Waardoor deze komt te luiden:

"1. Betreffende de aanvullende welstandseisen:

- a. Kennis te nemen van de aan dit voorstel ten grondslag liggende stukken, waaronder de aanvullende welstandseisen voor het plan gebied "De Vijzeltuin",
- b. De aanvullende welstandseisen vast te stellen.

2. Betreffende het bestemmingsplan "De Vijzeltuin":

- a. Kennis te nemen van de aan dit voorstel ten grondslag liggende stukken, het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen, de ingekomen zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en de concept-zienswijzennotitie;
- b. De tijdig ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- c. De zienswijzennotitie vast te stellen als beantwoording van de zienswijzen, op basis waarvan de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan conform bijgevoegde lijst van aanpassingen.
- d. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat in kostenverhaal reeds op andere wijze is voorzien.
- e. Het bestemmingsplan "De Vijzeltuin" op grond van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

3. Betreffende de groencompensatie:

- a. Ter compensatie van het verlies van groen door de nieuwe inrichting van de tuin Snouck van Loosen ziekenhuis (poli), wordt door een onafhankelijk adviesbureau vastgesteld welk bedrag nodig is om dit te compenseren.
- b. De kosten van de groencompensatie worden ten laste gebracht van de exploitatie van het totale plan."



Toelichting:

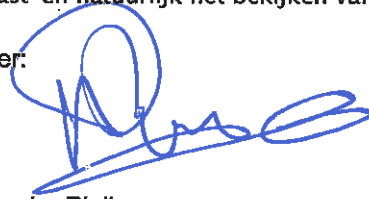
Er is geen duidelijk antwoord te vinden op de vraag hoeveel natuur er verloren gaat en hoe dat te compenseren. En welke kosten dat met zich meebrengt. Ook de dekking is niet opgenomen.

GroenLinks stelt vast dat het onderzoek over het verplaatsen van de Judasboom verder uitgewerkt moet worden. Bijvoorbeeld door de Bomenstichting. Immers de kosten zijn aanzienlijk, de boom is in slechte conditie, de boom is oud en het verplaatsen is dan niet raadzaam. GroenLinks vreest een overdreven exercitie.

Geraadpleegde stukken:

- Oriënterend onderzoek verplaatsbaarheid Judasboom SMC. Door Krinkels
- Afdoend onderzoek flora en fauna Vijzelstraat
- Ecologisch onderzoek De Vijzelstuin. Door Els en Linde
- Verder betrokken Van Rossem Infra, Waardevolle bomenlijst. 'Bomen, lust of last' en natuurlijk het bekijken van de Judasboom.

De indiener:



R.P.M. van der Pluijm
GroenLinks

na stemming

V			10
+			7



Aanfeinder


Bestemmingsplan "De Vijzeltuin"

Mondeling amendement ingediend ter vergadering door het lid Stomp (VVD/D66):.

tot strekking hebbende de bouwhoogte op de oostelijke vleugel van het PG-woningencomplex te verlagen naar 7,50 meter en voor dit gedeelte van de bebouwing een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden de bouwhoogte tot 10 meter te verhogen;

1. Bezien of de bebouwing in van de oostelijke vleugel van de beoogde pg-plaatsen kan worden verlaagd. Deze verlaging houdt in dat hier de bouwhoogte niet 10 meter maar 7,50 meter is en dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om onder voorwaarden tot 10 meter kan worden verhoogd conform bijlage 2

STEMMING

V	III	III	10
D	III	II	7



Aangenomen

[Handwritten signature]

Bestemmingsplan "De Vijzeltuin"

Mondelinge amendementen ingediend ter vergadering door het lid De Jong (NE):

tot strekking hebbende het aantal vierkante meters ten behoeve van de aanvullende zorg binnen de bestemming 'gemengd' te vergroten naar 1.000m²;

tot strekking hebbende de bestemming 'gemengd' in te wijzigen in 'maatschappelijk' waarbij geldt dat in het voormalig ziekenhuis (rijksmonument) en de bijbehorende zuidvleugel minimaal 1000 m² aan aanvullende zorg moet worden gerealiseerd;

voor stemming als volgt gewijzigd en in stemming gebracht:

1. Vervanging van 800m² door 1000m² in artikel 3.1 sub a van de bestemmingsregels, waardoor deze komt te luiden:
"3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. "maatschappelijk, waarbij minstens 1000 m² vloeroppervlak aanvullende zorg gerealiseerd wordt;"
2. Het wijzigen van de bestemming 'gemengd' in zorg (maatschappelijk) waarbij de sub bestemming wonen wordt ondergebracht in een wijzigingsbevoegdheid conform de bijlage 1 en voor het ziekenhuis en de bijbehorende zuidvleugel geldt dat hier minimaal 1000 m² aan aanvullende zorg moet worden gerealiseerd.

STEMMING

V | IIII IIII
A | IIII II

70



AANGEKOMEN

[Handwritten signature]