TOOCC 44301

gemeente
Den Helder

OPLEGGEN
mw 24/4

Postbus 36
1780 AA Den Helder

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

www.denhelder.nl
info@denhelder.nl

telefoon (0223) 67 1200
fax (0223) 67 1201

Afschriften: W. Smelik, W. van Eijk, J.R. Sikkens, H. Kaag, W. Wienstroër

MINUUT

Algemene Woningbouwvereniging Nieuwediep
t.a.v. de heer J. van Andel
Polderweg 170
1782 EC DEN HELDER

datum: 24 april 2006
kenmerk: AU06.03398
afdeling: BSP/Bureau Stadshart
contactpersoon: dhr. J.A. van 't Hof
doorkiesnummer: 8712
bijlagen:
onderwerp: Locatieontwikkeling terrein Lidwina

Geachte heer Van Andel,

Op 7 februari 2006 hebben wij een voorstel voor de ontwikkeling van het terrein Lidwina van u ontvangen. Dit voorstel is na intensief overleg tussen uw Woningbouwvereniging en de gemeente tot stand gekomen. Wij waarderen zeer dat uw woningbouwvereniging dit voorstel bij ons heeft ingediend.

Wij hebben de intentie om op hoofdlijnen in te stemmen met de haalbaarheidsstudie, de daarbij gevoegde exploitatieberekening en de tekening van het exploitatiegebied. In uw aanbiedingsbrief geeft u een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden aan waaronder u het terrein wil ontwikkelen. Hieronder informeren wij u per uitgangspunt of randvoorwaarde over onze visie.

1. **Ontwikkelovereenkomst**
   Wij zijn bereid om met u in overleg te gaan om voor 15 mei 2006 een ontwikkel-/realisatie-/koopovereenkomst op te stellen. Deze overeenkomst dient na vaststelling door B&W nog aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. In deze overeenkomst willen wij afspraken met u vastleggen over onder andere planschade en de financiële rapportage voor de verantwoording van de ISV subsidie. Daarnaast wordt de verkoop van de grond en gemeentelijke gebouwen in deze overeenkomst opgenomen. De koopsom bedraagt € 787.525,- k.k. voor het perceel dat kadastraal bekend staat onder sectie E, nr. 9424.

2. **Verkoop grond aan AWN en verkoop gebouw van De Windwijzer**
   Zoals onder 1 genoemd zijn wij bereid om met u een koopovereenkomst voor de grond en gemeentelijke gebouwen te sluiten. De datum van levering kan echter niet uiterlijk 1 juni 2006 zijn. U heeft mondeling aangegeven dat een latere levering in 2006 geen bezwaren bij u oplevert.
   Voor de verkoop en levering van het gebouw van De Windwijzer kunnen wij op dit moment geen definitieve datum toezeggen. Wij verwachten uiterlijk in de zomer van 2008 het gebouw aan u over te dragen. U heeft mondeling aangegeven dat dit geen problemen oplevert anders dan dat de bouwwerkzaamheden dan pas kunnen starten.

3. **ISV-1 geld**
   Wij stemmen in met de ter beschikkingstelling van € 600.000,- ISV-1 geld. De voorwaarde die aan deze bijdrage is gekoppeld is dat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein uiterlijk 1 juni 2006 moeten zijn gestart. Concreet betekent dit dat de sloopwerkzaamheden aan het gebouw van de voormalige GSD, thans Wenl, moeten zijn gestart. De uitkering van het geld zal na rato van de voortgang van het gehele project plaatsvinden.
   Gezien de procedure die bij de gemeente intern gevoerd moet worden om de onder 1 genoemde overeenkomst vast te stellen is het niet mogelijk het perceel voor deze datum aan u over te dragen zodat u met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken kan starten. Wij stellen dan ook voor om de aanbestedingsprocedure voor het slopen van het gebouw van Wenl in nauw overleg met u door de gemeente te laten voeren zodat voor 1 juni 2006 een start met de werkzaamheden kan worden gemaakt. Over de financiële gevolgen zullen wij binnenkort nadere afspraken met u maken die in de ontwikkel-/realisatie-/koopovereenkomst worden vastgelegd.

4. **Exploitatiegrenzen**
   Wij kunnen instemmen met de exploitatiegrenzen die u voorstelt. Deze tekening wordt als bijlage aan de ontwikkel-/realisatie-/koopovereenkomst gevoegd. Met uw voorstel over de Van Galenstraat en Herzogstraat kunnen wij instemmen. Wij wijzen u er wel op dat de wegen tijdens de bouwwerkzaamheden veilig begaanbaar moeten zijn. In de ontwikkel-/realisatie-/koopovereenkomst wordt dit verder uitgewerkt en vastgelegd.

5. **Sloop en bodemsanering**
   Met uw voorstel voor de sloop en bodemsanering stemmen wij in.

6. **Openbare ruimte**
   U geeft aan dat u, na het gereedkomen van het bouwplan, het opstalrecht van de openbare ruimte aan de gemeente levert. Wij stemmen niet in met de overname van het opstalrecht voor de openbare ruimte na oplevering van het bouwplan. Wij kunnen wel instemmen met een overname in eigendom van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige- en civieltechnische richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte en de eigendomsoverdracht worden in de ontwikkel-/realisatie-/koopovereenkomst opgenomen.

7. **Planschade**
   Uw voorstel voor de betaling van planschade kunnen wij op dit moment niet overnemen. Wij willen een afweging maken op basis van het planschaderapport dat in uw opdracht wordt opgesteld. Wij stellen voor een definitieve regeling op te nemen in de ontwikkelovereenkomst.

8. **Bezonning Herzogstraat**
   Wij stellen voor de oplossing voor het bezonningsprobleem op te nemen in de ontwikkelovereenkomst.

9. **Toewijzing woningen**
   Wij stemmen in met uw voorstel voor de toewijzing van woningen en feliciteren uw met de intentieovereenkomst die u met de Stichting Wonen Indische Ouderen heeft gesloten.

Overige opmerkingen
In uw brief verzoekt u om de parkeernorm voor de bestaande bebouwing rond het terrein, de gebouwen Lidwina, Christoffel en Josef, te verlagen van 1,2 naar 0,4 parkeerplaats per woning. Wij wijzen u erop dat de norm van 0,4 parkeerplaats per woning is gebaseerd op het type serviceflat/aanleunwoning. De omliggende gebouwen zijn volgens onze gegevens geen zorgwoningen. In de haalbaarheidsstudie voor de nieuwbouw heeft u aangegeven dat de 61 woningen voor de Indische ouderen zorgwoningen betreffen. Indien dit geen zorgwoningen zijn dan geldt voor deze nieuwbouwwoningen, afhankelijk van de grootte, een parkeernorm van 1,1 of 1,3 parkeerplaats per woning. Wij stemmen niet in met een verlaging van de parkeernorm voor de bestaande huurappartementen.

Om het plan te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor zover wij op dit moment kunnen beoordelen is een vrijstellingsprocedure als bedoeld in het 2e lid van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk. Deze procedure kan pas starten als de definitieve bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend. Een definitief besluit over de aanvaardbaarheid van het plan kunnen wij pas nemen wanneer daarvoor de definitieve bouwaanvraag is ingediend en beoordeeld op alle aspecten en daarna de ter inzage legging van het plan heeft plaatsgevonden. Op het plan mogen dan geen gegronde bezwaren zijn ingediend.

Wij zien uit naar een verdere samenwerking met uw Woningbouwvereniging om tot realisatie van het plan te komen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de projectleider, de heer J.A. van 't Hof. De heer Van 't Hof is bereikbaar onder telefoonnummer (0223) 678712 of e-mail jgh@denhelder.nl

jgh/

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

, wnd. burgemeester
mr. G.H. Faber

, secretaris
drs. A.J. van den Berg