

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-12-30930/Z-12-16870

Datum ontvangst: 17 oktober 2012

Gemeente Medemblik

Aan het college van burgemeester en wethouders

Dick Ketlaan 21

1687 CD Wognum

Postbus 45

1687 ZG Wognum

12 oktober 2012

Geachte College,

Hierbij dien ik bezwaar tegen het bestemmingsontwerp wat ter inzage ligt en waarbij het de bedoeling is de woonbestemming die nu op mijn bedrijfspand op Overspoor 3 te Nibbixwoud zit te laten verdwijnen

Ik ben het niet eens met dit besluit omdat dit de waarde van mijn pand verminderd en wij op dit moment bezig zijn om het pand te verhuren of te verkopen. De geïnteresseerde willen er een bedrijfswoning vestigen. Indien de woonbestemming van het pand afgaat verminderd dit de waarde van ons pand. Zeker gezien de economisch tijd waarin wij nu zitten zou een extra waardedaling van ons pand zeer ongunstig zijn voor ons bedrijf.

Ik vraag u te besluiten dat de woonbestemming op mijn bedrijfspand blijft zitten, mijn bedrijfspand is gevestigd aan het begin van het Overspoor 3 en grenst aan twee andere percelen waarbij gewoond wordt. Wij hebben het een en ander al telefonisch toegelicht aan de heer P. Meester

Camiel De Decker

De Decker Foundation Technology

Overspoor 3

1688 JB Nibbixwoud



Boot Haeser Walraven
advocaten

PER TELEFAX: 0229-856999

EN PER GEWONE POST

Gemeente Medemblik
Het college van burgemeester en wethouders
Afdeling ruimtelijke ontwikkeling
Postbus 45
1687 ZG Wognum

ADRES Groothandelsgebouw unit A5.002

Stationsplein 45 Rotterdam

POSTADRES Postbus 19265 3001 BC Rotterdam

TELEFOON 010 217 93 30

FAX 010 217 93 31

INTERNET www.bhwadvocaten.nl

Rotterdam, 17 oktober 2012

Inzake : Jongeneel / Medemblik
Ons dossiernummer : 20120525
Uw referentie : voorontwerp-BP "Bedrijventerreinen"
Betreft : **Reactie voorontwerpbestemmingsplan**

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend de Koninklijke Jongeneel BV te Utrecht, in deze de vestiging van Jongeneel aan de Appelmarkt 17 te Zwaagdijk, met het verzoek haar belangen te behartigen in bovengenoemde kwestie.

Jongeneel heeft kennisgenomen van uw publicatie met betrekking tot het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen", hierna te noemen: "het voorontwerp".

Gelezen het voorontwerp kan Jongeneel zich niet zonder meer verenigen met de inhoud en (mogelijke) consequenties van dat voorontwerp. Dat is de reden dat hierbij, en derhalve tijdig, een reactie tegen het voorontwerp kenbaar wordt gemaakt.

Jongeneel merkt het navolgende op.

1. Jongeneel kan zich vinden in de gemeentelijke inzet te komen tot een actuele, adequate en eenduidige planologische regeling. Echter, het komt Jongeneel voor dat met het thans voorliggende voorontwerp onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van Jongeneel, met de bestaande feitelijke situatie ter plaatse en met hetgeen het nu geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Dat op - in ieder geval - de in het onderstaande te bespreken onderwerpen.
2. Ten eerste is niet goed duidelijk of, en in welke omvang, het voorontwerp onzelfstandige kantoren toelaat. Kantoren zijn namelijk niet specifiek genoemd in de



Boot Haeser Walraven
advocaten

bestemmingsomschrijving ex artikel 4.1 van de planregels. Sterker nog: in artikel 4.1 aanhef en onder a sub 6 zijn kantoren wel genoemd, maar uitsluitend toegelaten door middel van een aanduiding. Slechts uit de specifieke gebruiksregels (vgl. artikel 4.5 aanhef en onder g en h van de planregels) zou kunnen worden opgemaakt dat onzelfstandige kantoren zijn toegelaten tot een maximale kantoorvloeroppervlakte van 1.500 m². Jongeneel zou graag de bevestiging willen ontvangen dat onzelfstandige kantoren zijn toegelaten en zou menen dat zulks ook tot uitdrukking dient te komen in de bestemmingsomschrijving.

3. Ten tweede is bebouwing alleen toegelaten binnen een bouwvlak (vgl. artikel 4.2.1 aanhef en onder a van de planregels). De verbeelding (uitgegaan is van de digitale weergave) lijkt evenwel geen bouwvlak te bevatten. Daardoor lijkt bouwen niet bij recht te zijn toegelaten. Het komt Jongeneel voor dat zulks niet de bedoeling zal zijn en Jongeneel zou dit dan ook graag aangepast willen zien.
4. Ten derde geldt er een bebouwingspercentage (vgl. artikel 4.2.1 aanhef en onder d van de planregels). Een begripsbepaling ontbreekt evenwel. Daarbij wordt ook hier gerefereerd aan een bouwvlak, dat niet in de verbeelding lijkt te zijn opgenomen. Bovendien is aan het perceel van Jongeneel geen aanduiding terzake het bebouwingspercentage opgenomen, terwijl in de regels voor een dergelijk geval niet is bepaald dat dan het gehele bouwperceel mag worden bebouwd.
5. Ten vierde is de maximale bouwhoogte beperkt tot 10 meter. De bebouwing op het perceel van Jongeneel is evenwel hoger, namelijk 12,5 meter. De maximale bouwhoogte van 10 meter brengt een onnodige beperking met zich mee en brengt zelfs de legaal bestaande bebouwing onder het overgangsrecht. Het komt Jongeneel voor dat zulks niet de bedoeling zal zijn geweest en Jongeneel zou dit dan ook graag aangepast willen zien.
6. Ten vijfde meent Jongeneel dat de maximale hoogte van erfafscheidingen (vgl. artikel 4.2.3 aanhef en onder e van de planregels) ietwat te beperkt is voor een bedrijventerrein als het onderhavige.
7. Ten zesde begrijpt Jongeneel dat naast haar activiteiten als groothandel in hout- en bouwmaterialen ter plaatse tevens vormen van detailhandel toelaatbaar worden geacht. Het is Jongeneel evenwel niet duidelijk of detailhandel terzake van haar groothandelsmaterialen kan worden geschaard onder "productiegebonden detailhandel" in de zin van artikel 4.5 aanhef en onder f sub 1 van de planregels). Zo dat het geval is, zou Jongeneel daarvan graag een bevestiging verkrijgen.

Zo dat niet het geval zou zijn, meent Jongeneel dat zij valt onder de werking van het bepaalde in artikel 4.5 aanhef en onder f sub 1 van de planregels terzake "perifere detailhandel" zij het dat haar bedrijfsvloeroppervlakte ten gevolge van de grootte van de te verhandelen bouwmaterialen noodgedwongen groter is dan de maximale 1.500 m² die in het bewuste artikel van de planregels wordt genoemd. Jongeneel zou dan ook graag zien dat het bestemmingsplan daarin voorziet.

Zo dat om wat voor reden dan ook niet mogelijk zou zijn, dan zou Jongeneel graag in de planregels opgenomen willen zien de mogelijkheid voor onzelfstandige detailhandel. Daarbij zou aangesloten kunnen worden bij de tekst daarover in de provinciale verordening (vgl. artikel 5 lid 2 onder b), waarnaar ook in de plantoelichting is verwezen, zijnde:



Boot Haeser Walraven
advocaten

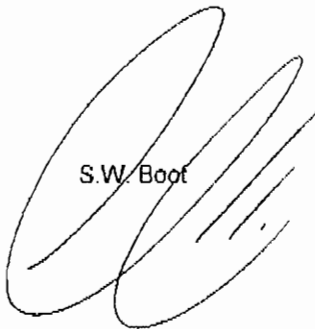
"Onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening."

Het is op grond van het vorenstaande dat Jongeneel uw college verzoekt het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de reactie van Jongeneel op te stellen en in procedure te brengen.

Jongeneel gaat er vanuit dat ondergetekende steeds, tijdig en volledig op de hoogte zal worden gehouden van de (uitkomsten van) nader onderzoek en (voorgenomen) besluitvorming.

Voor de aan het bovenstaande te besteden aandacht ben ik u bij voorbaat erkentelijk.

Hoogachtend,



S.W. Boot



B&W

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-12-30956/Z-12-16870

Datum ontvangst: 16 oktober 2012

uitgebreide bijlage 2
leeds i. best

Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG Wognum

t.a.v. het college van B&W

Datum : 15 oktober 2012
Kenmerk : AH/12-367
Betreft : Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"
Uw Kenmerk : Z-12-16870

Geacht college,

Onderstaand treft u onze zienswijze aan met betrekking tot het ter visie gelegde voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Deze zienswijze betreft met name de percelen die eigendom zijn van Bergermeer B.V. en die zijn gelegen op het voormalige veilingterrein (bedrijventerrein WFO-Oost tussen de Tolweg, de Markerwaardweg en de Marktweg). De betreffende eigendoms-percelen zijn aangeduid op de bijgevoegde tekening (BIJLAGE I).

Zienswijze

Op blz. 77 van de Toelichting wordt gesteld, dat het voorontwerp een conserverend karakter heeft, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met in achtname van de actuele bouw- en gebruiksregels en verplichte sectorale toetsen wordt vastgelegd. Er worden slechts beperkte bouwmogelijkheden geboden ten behoeve van particulier initiatief. Het conserverende karakter als uitgangspunt voor het onderhavige gedeelte van het plangebied is naar onze mening een onjuist uitgangspunt, dat zich (bovendien) niet verdraagt met de beginselen van een "goede ruimtelijke ordening". De voorgestelde regeling biedt te weinig ruimte voor de (nabije) toekomst. Het vastleggen van de huidige bouwregels in een modern bestemmingsplan levert per definitie problemen op voor de toekomst, zeker omdat er duidelijke uitgewerkte plannen zijn betreffende een nieuwe bestemming van een onderdeel van het plangebied. Het voorontwerp bestemmingsplan leidt ter plaatse van de eigendommen van Bergermeer B.V. zelfs tot een aanzienlijke vermindering van de bouwmogelijkheden!

Ter onderbouwing van onze zienswijze brengen wij het navolgende onder uw aandacht.

Argumenten

- Op blz. 49 geeft u aan dat "...voor een deel van het bestaande bedrijventerrein "Zwaagdijk-Veilingcomplex/wegenstructuur" een herstructurering zal plaatsvinden. Daarvoor zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld." Daarmee geeft u feitelijk te kennen dat juist op deze locatie sprake zou moeten zijn van "planologische ruimte", teneinde die beoogde herstructurering op een goede manier handen en voeten te geven. En dat zou u de keuze geven tussen ofwel het opnemen van ontwikkelmogelijkheden voor dit gebied in dit voorontwerp, ofwel het buiten het plangebied van dit voorontwerp laten van deze gronden, in afwachting van dat aparte bestemmingsplan. De keuze om het gebied nu eerst te voorzien van een conserverende bestemming, om vervolgens inhoud te geven aan een herstructurend bestemmingsplan, geeft ons te weinig rechtszekerheid en veroorzaakt bovendien – onnodige – (plan-)schade. Bovendien is duidelijk dat uw ruimtelijke visie op het onderhavige gebied op twee gedachten is gestoeld, hetgeen voor een goede ruimtelijke ordening uiteraard niet bevorderlijk is.

Meerjousstraat 26
1624 NP Hoorn

T 0229 - 76 71 88
F 0229 - 57 33 24

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL20 RABO 062501 51
BIC RABONL2J
KvK 5840581
BTW NL 820091541B01



BERGEMEER B.V.

2. In het verleden is reeds door de voormalige gemeente Wervershoof beleid geformuleerd en vastgesteld in 2007 met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen op het veilingterrein. Wij wijzen u op de "Kaderstellende notitie herontwikkeling/vernieuwing veilingterrein The Greenery". Het valt op dat op blz. 34 van de Toelichting slechts kort wordt verwezen naar eerder vastgesteld beleid van de voormalige gemeente Wervershoof, terwijl er veel uitgebreider wordt ingegaan op het concept voorontwerp van de Structuurvisie 2012-2022. Waar op blz. 35 wordt gesteld dat de gemeente Medemblik een goed ondernemingsklimaat wil faciliteren en ook samen met ondernemers beleid wil ontwikkelen gericht op het tegengaan van verpaupering en leegstand van detailhandelsgebieden en bedrijventerreinen, dient de gemeente zich er rekenschap van te geven dat dat begint met moderne, flexibele en ruim bemeten bestemmingsplanregels. Het voorontwerp voldoet duidelijk niet aan die criteria: het biedt juist te weinig faciliteiten.
3. Dat klemt temeer, omdat u nog in uw aan ons gerichte brief van 18 september jl. refereert aan de gesprekken over de herstructurering van het bedrijventerrein WFO Oost, zoals wij die met u in de afgelopen 1,5 jaar hebben gevoerd. U bent derhalve volledig op de hoogte van onze ontwikkelingsplannen, waarbij het toevoegen van extra m2 aan het plangebied (zijde Tolweg) en daarmee gepaard gaande herstructurering van het bedrijventerrein de belangrijkste elementen vormen. Volledigheidshalve treft u als BIJLAGE II een (voorlopige) verbeelding van onze plannen aan. Uiteraard zullen wij nog separaat op de hierboven genoemde brief terugkomen, maar het valt op dat u voor de beoogde herstructurering vooralsnog geen planologische middelen wenst in te zetten.

Bovendien hebben wij in onze gesprekken in de projectgroep duidelijk afgesproken dat op de in onze eigendom verblijvende percelen geen sprake zou worden van een conserverend bestemmingsplan.

Het mag toch duidelijk zijn dat herstructurering van een (gedeelte van een) bedrijventerrein de nodige kosten met zich meeneemt. Voor zover u verwacht dat die kosten door het bedrijfsleven zullen worden opgebracht, dient u bedrijven dan ook (extra) mogelijkheden te bieden om die kosten terug te verdienen. Kortom, er moeten ontwikkelingsmogelijkheden in het plan worden opgenomen. Echter, het omgekeerde is nu waar: voor wat betreft onze percelen geldt dat het voorontwerp enerzijds conserveert en anderzijds zelfs bebouwingsmogelijkheden sterk vermindert!

4. Wij stellen vast dat zowel de gemeente Medemblik als Bergemeer B.V. belang hebben bij de herstructurering. Niet voor niets is er tussen partijen al geruime tijd onderhandeld over een samenwerkingsovereenkomst. Alhoewel die onderhandelingen nog niet tot een volledige overeenstemming hebben geleid, moet toch worden geconcludeerd, dat partijen nog steeds de wil hebben om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen, waarin afspraken worden vastgelegd met betrekking tot die herstructurering en de daarmee samenhangende overdracht van de "openbare" ruimten en de ontwikkeling van de Tolwegzone. Dat pleit er naar onze mening primair voor om onze uitgewerkte plannen nu wel in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" mee te nemen.

Middelstraat 26
1624 NP Hoorn

T 0229 - 76 71 33
F 0229 - 67 33 24

afg@bergemeer.nl
www.bergemeer.nl

IBAN NL20 RABO 0105 6601 53
BIC RABONL2U
KvK 26042563
BTW NL 620897541B01

21



BERGEMEER

5. Ter illustratie van de vergaande consequenties van het voorontwerp wijzen wij u nog op de navolgende belangrijke beperkingen die zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan (niet uitputtend):
- a. in het vigerende bestemmingsplan is zowel voor de bestemming "Veilingbedrijf" als voor de bestemming "handel en nijverheid" feitelijk sprake van een bebouwings-percentagte van bijna 100%; door de bestemming "Bedrijventerrein" te beperken tot - min of meer - de huidige bebouwing, gaat er een meer dan aanzienlijk c.q. onevenredig percentage bebouwbare grond "verloren"! Overigens hebben wij de aanduiding "maximum bebouwingspercentagte" niet op de (gedownloade) verbeelding aangetroffen.
 - b. voor de bedrijfsbebouwing in het vigerende bestemmingsplan gelden maximale goot- en bouwhoogten van resp. 8 en 15 m; het voorontwerp gaat uit van een maximale bouwhoogte van 10 m!
 - c. de bedrijfsbebouwing in het vigerende bestemmingsplan dient minimaal 5 meter uit de as van de weg zijn gelegen. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze afstand tot de weg veel ruimer ingetekend.

Wij wijzen u er - wellicht ten overvloede op - dat o.a. bovenstaande beperkingen voor ons nadelige planologische consequenties hebben in financiële zin, kortom handhaving van dit voorontwerp leidt tot onnodige planschade.

Verzoek :

Ons dringende, primaire verzoek is dan ook om het gebied WFO Oost buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerrein" te houden, om vervolgens met spoed te komen tot een apart - op ontwikkeling/herstructurering gericht - voorontwerp-bestemmingsplan voor dat gebied, (mede) gebaseerd op onze ontwikkelingsplannen.

Ingeval u er onverhoopt voor zou kiezen om dit gebied toch in dit nieuwe bestemmingsplan op te nemen, verzoeken wij u (secundair) dringend om de thans in het voorontwerp opgenomen evidente beperkingen (bebouwingsmogelijkheden qua oppervlakte, maximaal bebouwingspercentagte, bouwhoogte) te schrappen en daarnaast planologische ruimte te bieden voor de door ons beoogde ontwikkeling langs de Tolweg, als eerste stap naar een (kwalitatieve) herstructurering van het WFO-terrein Oost.

Ten behoeve van de genoemde ontwikkelingsmogelijkheden zijn wij uiteraard bereid om met u een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten, die dan mogelijk geheel of gedeeltelijk in de plaats zou kunnen komen van de in de afgelopen jaren met u nagestreefde samenwerkingsovereenkomst.

Tot slot melden wij dat handhaving van de thans voorgestelde regeling voor het gebied WFO Oost voor ons volstrekt onaanvaardbaar is!

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Bergermeer B.V.


M.J.A. Hetsen.

Bijlage I: Situatie eigendommen Bergermeer B.V.
Bijlage II: Stedenbouwkundige visie en verbeelding

Meeuwstraat 20
1524 NP Hoen

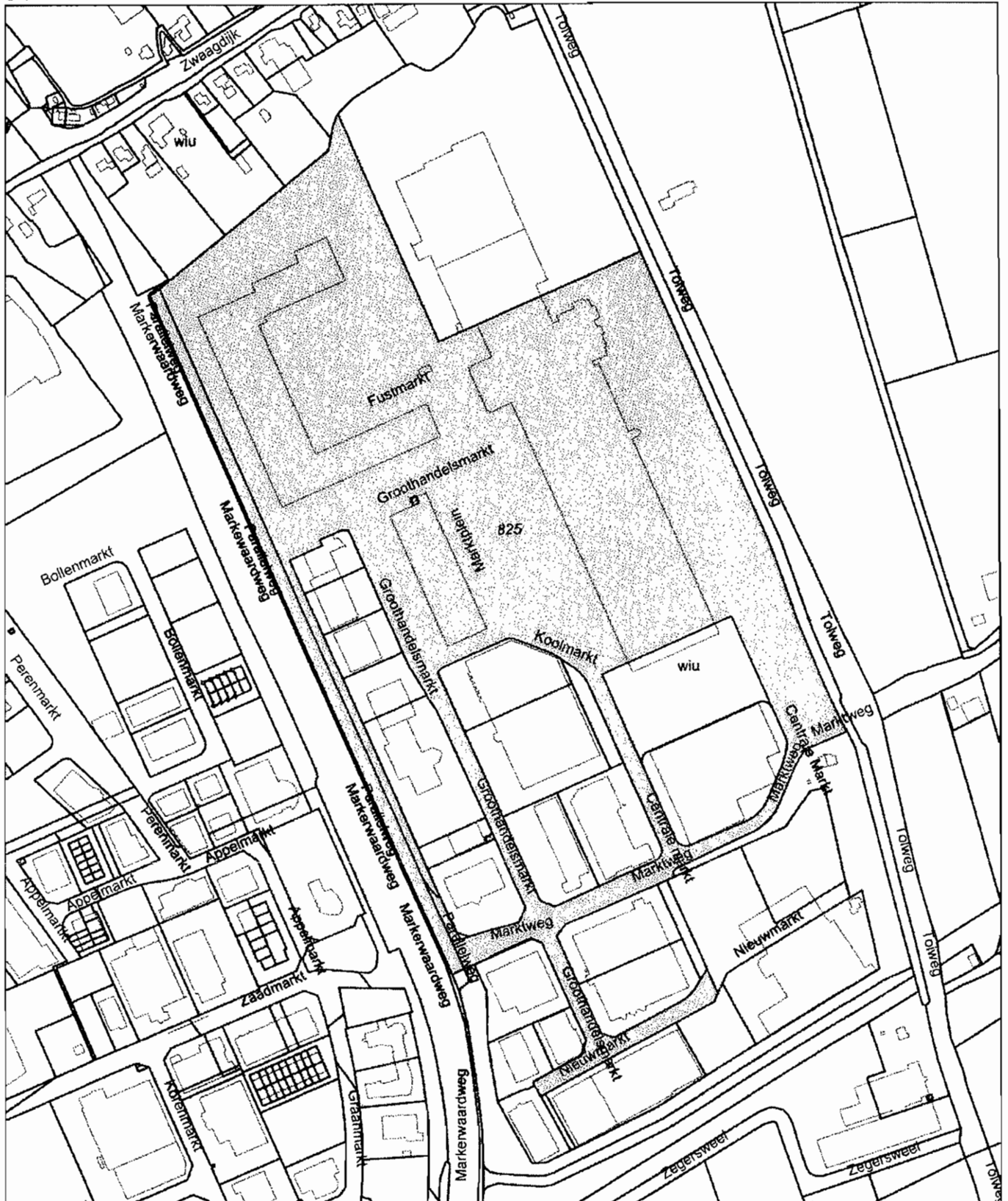
T 0229 - 76 71 88
F 0229 - 57 38 24


info@bergermaer.nl
www.bergermaer.nl

IBAN NL20 RABO 0108 5601 55
BIC RABONL2U
KvK 36042563
BTW NL 820297541B01

Bijlage I

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:5000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	
—	Kadastrale grens	Perceel	
—	Bebouwing	WERVERSHOOF	
—	Overige topografie	S	825
—	Eigendom Bergemeer B.V.		

18



Beeftdewaliferitplan bedrijvenpart WFO-Oost, Zwaagdijk-Oost

maart 2012

Piet Meester

Van: Tamara Koeman
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2012 11:37
Aan: Piet Meester
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan bedrijventerreinen

Van: Marja Beets [<mailto:m.beets@geops.nu>]
Verzonden: maandag 1 oktober 2012 19:46
Aan: Tamara Koeman
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan bedrijventerreinen

En de tweede.

Groetjes,
Marja

Van: Dakdekkersbedrijf Admiraal [<mailto:info@admiraaldak.com>]
Verzonden: maandag 1 oktober 2012 8:32
Aan: info@ofmedemblik.nl
CC: 'Ramon Stoffer'; p.koomen@vandijktech.nl; 'Interpromo - Hans Boukens'; '1 Goulmy Mieke LoCon'; sanderhoogland@floridu.nl
Onderwerp: Bestemmingsplan bedrijventerreinen

Marja,

Hierbij een reactie op bovengenoemd onderwerp;

Wij missen de nieuwe ontsluiting van het industrieterrein Overspoor-Westerspoor en daarbij de rechtstreekse aansluiting op de A-7. Deze zijn diverse malen in een kleine commissie op het gemeentehuis besproken o.a. met Tamara Koeman en de heer Gutter.

Graag dit laten meenemen in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet.
GerardAdmiraal,
Bestuurslid Bedrijvengroep Wognum-Nibbixwoud.

Piet Meester

Van: Meester, Nico [n.meester@hoorn.nl]
Verzonden: vrijdag 28 september 2012 12:18
Aan: Piet Meester
CC: Tamara Koeman; Lee, Ton van der
Onderwerp: RE: Best.plan bedrijventerreinen

alle l

Dag Piet,

Begrijp ik dat het nu als volgt wordt:
Unda Maris 2.0 ha
Overspoor 1 en 2 8.0 ha

Gr. Nico

Van: Piet Meester [mailto:piet.meester@medemblik.nl]
Verzonden: vrijdag 28 september 2012 12:10
Aan: Meester, Nico
CC: Tamara Koeman
Onderwerp: RE: Best.plan bedrijventerreinen

Hallo Nico,

Heel opmerkzaam van je. In die 14 hectare is ook het reeds gereed gekomen deel van Unda Maris meegenomen.

We zullen de redactie aanpassen bij de ontwerpfase. Overigens is het laatste nog te ontwikkelen terrein van Unda Maris niet 0,2 maar 2 hectare.

Groeten en een fijn weekend,
Piet

Van: Meester, Nico [n.meester@hoorn.nl]
Verzonden: woensdag 19 september 2012 9:44
Aan: Tamara Koeman
CC: Lee, Ton van der
Onderwerp: Best.plan bedrijventerreinen

Hallo Tamara,

In de stukken over genoemd onderwerp wordt over nieuwe bedrijventerreinen gesproken. Hierin wordt aangegeven dat er de komende jaren gronden zullen worden uitgegeven op de nieuwe bedrijventerreinen Unda Maris II en Overspoor fase 1 en 2. In het totaal ongeveer 14 ha (excl. Loos).

In het regionaal programma bedrijventerreinen dat eind 2011 door de VVRE is vastgesteld is voor Unda Maris II 0,2 ha opgenomen. Voor Overspoor I en II in het totaal 8 ha. Totaal dus 8,2 ha en geen 14 ha.

Kan jij me aangeven hoe dit zit? Er komt toch niet weer iets uit de hoge hoed (Tender Loos)?

Met vriendelijke groet,

Nico Meester

Bedrijfscontactfunctionaris gemeente Hoorn

Afdeling Stadsontwikkeling

Postbus 603, Nieuwe Steen 1, 1620 AR Hoorn

Telefoon: 0229-252222 of 06-55102271

e-mail: n.meester@hoorn.nl

Afwezig: iedere donderdag