

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
"BEDRIJVENTERREINEN"

Procedure.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Die Wet verwijst voor de procedure naar het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 8 maart 2013 gedurende zes weken (tot en met 18 april) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling kunnen reageren. Gedurende deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend.

Deze worden hieronder besproken.

1. Zienswijze Ursem Vastgoed, PI-13-39540, ingekomen 17 april 2013

1. De aanduiding "sb-pk (portaalkraan)" uitbreiden met het vak "sb-vw" (specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijk).

Artikel 4.5.l geeft aan dat de gronden met de aanduiding "sb-vw" mogen worden gebruikt voor een portaalkraan en opslagdoeleinden indien de bewoning van de woningen aan de Industrieweg 1 en 2 is beëindigd. Aan deze voorwaarde is voldaan. Het bestemmingsplan wordt gecorrigeerd door aanpassing van de verbeelding en de bijbehorende renvooi en het schrappen van artikel 4.5.l.

2. Maximale hoogte van de portaalkraan verhogen van 12 naar 16 meter.

Gelet op de economische belangen en ter voorkoming van onnodige verkeersbewegingen wordt ingestemd met de hoogte van 16 meter. Het bestemmingsplan (artikel 4.2.3.d en verbeelding) wordt hierop aangepast.

3. Verzoek de mogelijkheid tot dempen van de sloot aan de noordzijde op te nemen.

Navraag bij het Hoogheemraadschap leert dat dit een belangrijke sloot is voor de waterhuishouding, die niet gedempt mag worden. Aan het verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

2. Zienswijze MC Gringos, PI-13-39548, ingekomen 17 april 2013

Verzoek het clubhuis op te nemen in het bestemmingsplan.

Een nadeel bij inwilliging van het verzoek is dat hiermee niet kan worden voorkomen dat andere motorclubs zich vestigen. Dat vinden wij ongewenst. Gelet hierop wordt gekozen voor een persoonlijke gedoogbeschikking.

3. Zienswijze Boot Haeser Walraven, PI-13-39537, ingekomen 17 april 2013

Verzoek de op de verbeelding aangepaste bouwhoogte van 12,5 meter ook in de Regels te verwerken.

Artikel 4.2.1.e wordt conform verzoek gecorrigeerd in die zin dat het artikel wordt aangevuld met de onderstreepte zinsnede: de bouwhoogteten hoogste 10 meter bedragen, tenzij de huidige hoogte al hoger is of op de verbeelding een hogere bouwhoogte is aangegeven.

4. Zienswijze Bergermeer, PI 39687, ingekomen 18 april 2013

Verzoek om conform het nog geldende bestemmingsplan de bouwhoogte voor het bedrijventerrein WFO-Oost te verhogen naar 15 meter.

Artikel 4.2.1.e wordt conform verzoek gecorrigeerd in die zin dat het artikel wordt aangevuld met de onderstreepte zinsnede: de bouwhoogteten hoogste 10 meter bedragen, tenzij de huidige hoogte al hoger is of op de verbeelding een hogere bouwhoogte is aangegeven.

Voorts wordt de verbeelding aangepast door voor het gehele bouwvlak een maximale hoogte van 15 meter aangegeven.

Verzoek artikel 4.2.1g aan te passen zodanig dat de dakhelling maximaal 60 graden mag bedragen conform vigerend plan.

Wordt gecorrigeerd.

Artikel 4.3 geeft de mogelijkheid aan het college van B&W om nadere eisen te stellen aan een bouwwerk. Verzoek is dit artikel te schrappen.

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 4.C. ook de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen.

Artikel 4.5h geeft aan dat een kantooroppervlakte van meer dan 1500 m² niet mogelijk is. Verzoek is deze bepaling te schrappen.

Dit wordt gecorrigeerd, de bepaling wordt geschrapt.

Artikel 4.5k, inzake het moeten voldoen aan de CROW-richtlijn 182, te schrappen.

Er mag nu binnen het bestemmingsplan in beginsel 100% (was 80%) worden bebouwd, waarbij uiteraard wel voldoende ruimte over moet blijven om op eigen erf in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Dit is ook in het belang van de ondernemers. De bepaling wordt om die reden gehandhaafd.

Verzoek de mogelijkheid van maximaal vier dienstwoningen op te nemen voor het bedrijventerrein WFO Oost.

In artikel 4.B sub 6 van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat binnen het bebouwingsvlak maximaal 2 dienstwoningen mogen worden gebouwd. Dit waren de twee, inmiddels gesaneerde, woningen aan de Marktweg.

In artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan is verder nog bepaald dat de op de kaart voor dienstwoningen aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstwoningen ten behoeve van het veilingbedrijf. Bij besluit van 27 mei 1981 is hieraan goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De locatie van de dienstwoningen lag daarbij overigens buiten het bedrijventerrein. Het beleid van de gemeente Medemblik is - gelet op de milieuregelgeving - er op gericht geen dienstwoningen toe te laten op de bedrijventerreinen.

Artikel 20b, inzake het storten van puin en afvalstoffen, te schrappen.

Bedoeld wordt artikel 19 lid b.

Deze bepaling wordt gehandhaafd. Het tijdelijk storten van puin en afvalstoffen in het kader van de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld een recyclingbedrijf of een bedrijf dat handelt in bouwmaterialen, valt hier niet onder).

De gepresenteerde kaart op pagina 53 van de toelichting berust niet op de werkelijke situatie.

De kaart heeft als doel een overzicht te geven van de geldende bestemmingsplannen. Deze zijn correct weergegeven.

Verzoek op de verbeelding het gehele bedrijventerrein als zodanig te bestemmen, zonder de bestemming "wegen en verkeer".

Er is voor gekozen de bestaande wegen zoveel als mogelijk als zodanig te bestemmen, daar dit de duidelijkheid van de verbeelding ten goede komt. Gelet op een mogelijke herinrichting is voor het oostelijk van de Markerwaardweg gelegen bedrijventerrein de bestemming "wegen en verkeer" al zo veel mogelijk weggelaten met uitzondering van de hoofdwegen. Aangezien bij de herinrichting mogelijk de hoek Marktweg/Tolweg wordt betrokken en wegen ook onder de bestemming "bedrijventerrein" mogelijk zijn, wordt ingestemd met het verzoek.

Verzoek het bouwvlak in een geheel rechte lijn te brengen voor de gehele westzijde van de WFO Oost, waarbij de bestaande lijn wordt gevolgd die in het ontwerp ter hoogte van Pronk en van Straalen de Vries wordt gevolgd.

Dit wordt conform verzoek gecorrigeerd.

Verzoek de noordelijke bebouwingslijn ca. 6 meter noordwaarts op te schuiven, conform vigerend bestemmingsplan.

De noordelijke bebouwingslijn wordt gelijk aan die in het vigerende plan.

Verzoek de oostelijke bebouwingslijn ca. 8 meter oostwaarts op te schuiven, conform vigerend bestemmingsplan.

De oostelijke bebouwingslijn wordt gelijk aan die in het vigerende plan.

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-13-39540/Z-12-16870

Datum ontvangst: 17 april 2013

Geacht co

GEMEENTE Medemblik

16 APR. 2013

INGEKOMEN

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om te reageren op het ter inzage concept bestemmingsplan Bedrijven terreinen, zaaknummer z-12-16870.

Wij zien graag voor ons bedrijf en onze huurder de volgende wijzigingen aangebracht.

- 1 Het vak genoemd onder 4.2.3 sub d en aangeduid als sb pk uit te breiden met het vak aangeduid als sb vw.
- 2 Vervolgens in beide voornoemde vakken de kraan hoogte te verhogen van 12 naar 16 m1 ,en wel om de volgende redenen.
De opslag capaciteit is zijn voor onze bedrijven van essentieel belang.
Het is in het verleden meermalen voorgekomen dat we de units op een tussen locatie moesten opslaan omdat onze opslag vol was en er nog geen plek was op de bouwplaats.
Dit gaat met veel kosten gepaard, maar levert ook onnodige vervoersbewegingen op.
Hier is wellicht ook een maatschappelijk belang om vervoersbewegingen zoveel mogelijk te beperken.
Mede gelet op de huidige markt de zeer krappe marges en de werk gelegenheid vragen wij u dringend dit verzoek te honoreren.
- 3 Wij verzoeken u om de mogelijkheid tot dempen van een sloot in het plan op te nemen, het betreft hier de sloot aan de noord zijde van ons perceel. De reden hiervan is dat wij er van uitgaan dat wij in de nabije toekomst parkeer plekken te kort te komen en die plek zou mits gedempt daar een goede mogelijkheid voor bieden.

In afwachting van uw reactie verblijven wij met vriendelijke groet.

Wognum 11 April

Ursem Vastgoed Spoorstraat.

Th. J.M Ursem

Zwaagdijk 373

1685 PC Zwaagdijk-West

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-13-39548/Z-13-29760

Datum ontvangst: 17 april 2013

College en Raad van de gemeente Medemblik.
Postbus 45.
1687 ZG Wognum.

Medemblik, 16 april 2013.

Ons kenmerk RBG/13-01

Geacht College,

Wij als MC Gringos, gevestigd op de Nijverheidsweg 17 te Medemblik, dienen hierbij onze "zienswijze" in met betrekking tot ontbreken van ons bestaande en bij jullie bekend zijnde clubhuis in het Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Medemblik, gecodeerd als 2-12-6870 conform jullie codering.

Wij verzoeken het College om ons clubhuis en cq onze motorsportvereniging op te nemen in bovengenoemd bestemmingsplan.

Daar wij al lang op huidige locatie gevestigd zijn, met u medeweten, en voldoen aan alle benodigde voorzieningen en eisen met betrekking tot de inrichting en uitbating van ons clubhuis, zoals (horecapapieren, bhv), en recentelijk getoetst door de diverse taakvelden van de gemeente cq (brandweer, toezicht en handhaving en openbare orde en veiligheid). Tevens wijzen wij U erop dat er zoals bevestigd door de bezoekende medewerkers er nog nooit in ons 20 jarige bestaan klachten en overige op of aanmerkingen zijn geweest, bij de gemeente inclusief de politie en het ministerie van OM.

Onze goede naam en faam en de feitelijke jarenlange gedooging van ons clubhuis, daar al jaar en dag gevestigd, en bovengenoemde zaken, geven ons aanleiding tot bovengenoemd verzoek.

Tevens wijzen wij er ook op dat bv een andere (openbare) horecazaak ook al in het huidige bestemmingsplan is opgenomen en deze ook in het nieuwe plan gevestigd kan blijven. In casu wijzen er op dat onze clubhuis een besloten karakter heeft, zoals geconstateerd, en er dus geen commerciële exploitatie is, in tegenstelling tot bovengenoemde inrichting.

Wij vinden het van belang, te verklaren dat ons huurcontract uitsluitend toestaat dat ons clubhuis alleen gebruikt kan worden door de MC Gringos te Medemblik, ander gebruikers zijn formeel uitgesloten, door verhuurder.

Wij verzoeken U als College vriendelijk doch dringend, om de gevraagde opneming(en) ter aanpassing in het "ontwerpbestemmingsplan" op te nemen en definitief te maken.

Wij behouden ons het recht voor om ons alsnog in deze in rechte te laten vertegenwoordigen, door van Diepen van der Kroef advocaten. Wij zijn bereid om verder informatie en of benodigde tekeningen op verzoek te verstrekken indien nodig en gewenst.

Namens MC Gringos

R.P. Bos Nijverheidsweg 21, 1671 GC Medemblik.

**Boot Haeser Walraven**
advocaten

PI-13-39537

PER TELEFAX: 0229-856999
EN PER AANGETEKENDE POST
Gemeente Medemblik
De gemeenteraad
Postbus 45
1687 ZG Wognum

ADRES Groothandelsgebouw unit A5.002
Stationsplein 45 Rotterdam
POSTADRES Postbus 19265 3001 BG Rotterdam
TELEFOON 010 217 93 30
FAX 010 217 93 31
INTERNET www.bhwadvocaten.nl

Rotterdam, 17 april 2013

Inzake : Jongeneel / Medemblik
Ons dossiernummer : 20120525
Uw referentie : Ontwerp-BP "Bedrijventerreinen" (Z-12-16870)
Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Geachte leden van de raad,

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 de publicatie met betrekking tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen", hierna te noemen: "het bestemmingsplan".

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

Jongeneel merkt bij wijze van zienswijze het navolgende op.

1. Jongeneel kan zich vinden in de gemeentelijke inzet te komen tot een actuele, adequate en eenduidige planologische regeling.

Daarnaast heeft Jongeneel met instemming kennisgenomen van het door uw gemeente overnemen van haar standpunt over het voorontwerpbestemmingsplan. Dat op het punt van onzelfstandige kantoren, bouwvlak, bebouwingspercentage, bouwhoogten en onzelfstandige detailhandel. Dat blijkt de door uw gemeente op 1 maart 2013 toegezonden reactienota.

2. Wat rest is dat Jongeneel tegen het voorontwerpbestemmingsplan heeft aangevoerd dat de maximale bouwhoogte ten onrechte is beperkt tot 10 meter. De bebouwing op het perceel van Jongeneel is immers hoger, namelijk 12,5 meter.



BERGERMEER

Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-13-39687/Z-12-16870

Datum ontvangst: 18 april 2013

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

Datum : 15 april 2013
Kenmerk : AH/13-067
Betreft : Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"
Uw Kenmerk : Z-12-16870

Geacht college,

Onderstaand treft u onze zienswijze aan met betrekking tot het ter visie gelegde ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Deze zienswijze betreft met name de percelen die eigendom zijn van Bergermeer B.V. en die zijn gelegen op bedrijventerrein WFO-Oost tussen de Tolweg, de Markerwaardweg en de Marktweg).

Wij hebben een zienswijze met dagtekening 15 oktober 2012 ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Op basis van deze zienswijze heeft u een aantal aanpassingen gemaakt in het nu ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan, waarvoor onze dank. Wij constateren echter dat het ontwerp bestemmingsplan nog steeds conflicteert met het vigerende bestemmingsplan. Deze zienswijze gaat daarop onder andere in.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage ligt heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt met inachtneming van actuele bouw- en gebruiksregels. In dit kader verwijzen wij integraal naar bovengenoemde zienswijze van 15 oktober 2012, welke argumentatie willen herhalen.

Wij constateren voorts dat u in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de vigerende bestemmingsplan bepalingen ter plaatse van de ons in eigendom verblijvende percelen. Dit verdraagt zich niet met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

In grote lijnen komt het ontwerp bestemmingsplan neer op aanzienlijke restricties van de bebouwingmogelijkheden in zowel in omvang (het platte vlak), als hoogte, als bouwregels.

Bouwregels

In artikel 4 van de regels bij het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' worden een aantal beperkende factoren opgenoemd.

Artikel 4.2.1.e: de bebouwingshoogte wordt gemaximeerd op 10,00 meter. In het vigerende bestemmingsplan is een bebouwingshoogte van 15 meter toegestaan. Hierbij worden wij beperkt in de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Wij verzoeken u de bouwhoogte voor het bedrijventerrein WFO Oost integraal te verhogen naar de bestaande 15,00 meter. In artikel 4.4. c wordt weliswaar de mogelijkheid geboden met een omgevingsvergunning de bouwhoogte op 12,00 meter te stellen. Wij verzoeken u echter in de bouwregels een hoogte van 15,00 meter op te nemen, conform vigerend bestemmingsplan.

BERGERMEER B.V.

Maelsonstraat 26
1624 NP Hoorn

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

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL04 INGB 0677508670

BIC INGBNL2A

KvK 36042563

BTW NL 820897541901



BERGERMEER

Bovendien zijn de bestaande opstallen hoger dan 10,00 meter, waardoor deze in situatie van overgangsrecht terecht zouden komen, hetgeen ongewenst is.

Artikel 4.2.1 g geeft aan dat een dakhelling maximaal 55 graden mag bedragen. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt dit 60 graden. Wij verzoeken u dit aan te passen naar 60 graden.

Artikel 4.3 geeft de mogelijkheid tot nadere eisen van B&W aan een bouwwerk. In het vigerende bestemmingsplan is hier geen sprake van. Wij verzoeken u deze bepalingen te schrappen uit het bestemmingsplan of nietig te verklaren voor het bedrijventerrein WFO Oost.

Artikel 4.5 h geeft aan dat het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig wordt beperkt dat een kantooroppervlakte van meer dan 1.500 m² niet mogelijk is. In het vigerende bestemmingsplan is hier geen sprake van. Wij verzoeken u deze bepalingen te schrappen uit het bestemmingsplan of nietig te verklaren voor het bedrijventerrein WFO Oost.

Artikel 4.5.k geeft aan dat het gebruik van de gronden strijdig is indien ten behoeve van het parkeren niet wordt voldaan aan de CROW-richtlijn 182. In het vigerende bestemmingsplan is hier geen sprake van. Wij verzoeken u deze bepalingen te schrappen uit het bestemmingsplan of nietig te verklaren voor het bedrijventerrein WFO Oost.

In de bouwregels en/of plankaart is beperkt aandacht geschonken aan de vestiging van dienstwoningen. In het vigerende bestemmingsplan kunnen 4 dienstwoningen worden gevestigd. In het plangebied wordt 1 dienstwoning opgenomen. De overige 3 dienstwoningen worden 'wegbestemd'. Wij verzoeken u de mogelijkheid te bieden tot 3 additionele (4 in totaal) bedrijfswoningen op het bedrijventerrein WFO Oost.

Algemene gebruiksregels

Artikel 20 b. geeft aan dat het gebruik van gronden voor het storten puin en afvalstoffen in strijd is met de bestemming. Niet duidelijk is of dit ook geldt voor een recycling bedrijf of een bedrijf dat handelt in bouwmaterialen. Wij kunnen ons wel vinden in het feit dat geen permanente opslagplaats voor puin en afvalstoffen wordt gecreeerd. In het vigerende bestemmingsplan is hier niets over opgenomen. Wij verzoeken u deze bepalingen te schrappen uit het bestemmingsplan of nietig te verklaren voor het bedrijventerrein WFO Oost.

Toelichting

De gepresenteerde kaart op pagina 53 van de toelichting berust niet op de werkelijke situatie.

Plankaart (Zwaagdijk Oost zuidelijke kaart, nummer 6)

Een gedeelte van het bedrijventerrein WFO Oost wordt in het ontwerp bestemmingsplan als 'wegen en verkeer' bestemd. In het vigerende bestemmingsplan is dit niet zo opgenomen. Ingeval ondergetekende besluit om de weg te gaan verleggen en de huidige weg te gaan bebouwen is dit mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Overigens geldt dit voor zowel terrein dat bij ondergetekende in eigendom is alsmede op het terrein van de firma Hessing. Wij verzoeken u het gehele bedrijventerrein, conform vigerend bestemmingsplan als 'bedrijventerrein' te bestemmen, zonder hier 'wegen en verkeer' in te bestemmen.

Aan de westzijde van de plankaart nabij de Markerwaardweg is de bebouwingslijn getrokken langs de bestaande gevel van de zogenaamde Fustloods. Dit is niet in lijn met het vigerende bestemmingsplan en ook niet in lijn met de grens van het bouwvlak zuidelijker gelegen op dezelfde plankaart (ter hoogte van Pronk en van Straalen de Vries). Wij verzoeken u het bouwvlak in een geheel rechte lijn te brengen voor de gehele westzijde van WFO Oost, waarbij

BERGERMEER B.V.

Maelsonstraat 26
1624 NP Hoorn

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

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL04 INGB 0677508670

BIC INGBNL2A

KvK 36042563

BTW NL 820897541B01



BERGERMEER

de bestaande lijn wordt gevolgd die in het ontwerp ter hoogte van Pronk en van Straalen de Vries wordt gevolgd.

Aan de noordzijde van de plankaart is de bebouwingslijn getrokken op een wijze die te veel naar binnen is gericht. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een ruimer bouwvlak dat ca. 6 meter noordwaarts is gelegen. Wij verzoeken u dit aan te passen.

Aan de oostzijde van de plankaart is de bebouwingslijn getrokken op een wijze die te veel naar binnen is gericht. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een ruimer bouwvlak dat ca. 8 meter meer oostwaarts is gelegen. Wij verzoeken u dit aan te passen.

WFO Oost

Overigens hebben de aanpassingen met betrekking tot bovengenoemde zaken slechts uitsluitend betrekking op het bedrijventerrein 'WFO Oost'. Voor andere bedrijventerrein zijn deze opmerkingen niet relevant.

Schade

Wij verzoeken u het definitieve bestemmingsplan aan te passen met inachtneming van bovengenoemde zaken. 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 ontwerp leidt tot onnodige planschade.

Hoogachtend,

Bergermeer B.V.

M.J.A. Hetsen.

Bijlage I: Aanpassingen op plankaart (Zwaagdijk Oost zuidelijke kaart, nummer 6)
Bijlage II: Brief d.d. 15 oktober 2012

BERGERMEER B.V.

Maelsonstraat 26
1824 NP Hoorn

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

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL04 INGB 0677508670
BIC INGBNL2A
KvK 36042563

BTW NL 820897541B01



BERGERMEER

KOPIE

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 oftewel het opnemen van ontwikkelmogelijkheden voor dit gebied in dit voorontwerp, oftewel 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 herstructurerend 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.

BERGERMEER B.V.

Maelsonstraat 26
1624 NP Hoorn

T 0229 - 76 71 88
F 0229 - 67 33 24

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL04 INGB 0677505670
BIC INGBNL2A
KvK 36042563
BTW NL 820897541B01



BERGERMEER

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.

BERGERMEER B.V.

Maelsonstraat 26
1624 NP Hoorn

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

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL04 INGB 0677508670
BIC INGNL2A
KvK 36042563
BTW NL 820897341B01



BERGERMEER

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-percentage 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 bebouwingspercentage" niet op de (gedownload) 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 bebouwingspercentage, 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

BERGERMEER B.V.

Maelsonstraat 26
1624 NP Hoorn

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

info@bergermeer.nl
www.bergermeer.nl

IBAN NL01 INGB 0677508070
BIC INGBNL2A
KvK 36042563
BTW NL 820637541B01

