

BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen

Code 104111 / 01-02-13

GEMEENTE MEDEMBLIK 104111 / 01-02-13
BEDRIJVENTERREINEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Doel van het plan	1
1. 3. Begrenzing van de plangebieden	1
1. 4. Vigerende bestemmingsplannen	6
1. 5. Digitalisering	7
1. 6. Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	9
2. 1. Rijksbeleid	9
2. 2. Provinciaal beleid	11
2. 3. Regionaal beleid	25
2. 4. Gemeentelijk beleid	28
3. PLANBESCHRIJVING	38
3. 1. Algemeen	38
3. 2. Bedrijventerrein Medemblik	38
3. 3. Bedrijventerrein Wognum	45
3. 4. Bedrijventerrein Zwaagdijk	52
3. 5. Bedrijventerrein Andijk	57
4. OMGEVINGSASPECTEN	62
4. 1. Geluid (verkeers- en industrielawaai)	62
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	63
4. 3. Luchtkwaliteit	64
4. 4. Externe veiligheid	64
4. 5. Bodem	68
4. 6. Water	69
4. 7. Ecologie	70
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	74
4. 9. Vormvrije mer-beoordeling	75
5. JURIDISCHE PLANOPZET	77
5. 1. Algemeen	77
5. 2. De regels	77
5. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen	78
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE	81
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	81
6. 2. Grondexploitatie	81

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE	83
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
7. 2. Vooroverleg	83
7. 3. Inspraak	89

<u>Bijlage 1</u>	Berekening Groepsrisico Hogedrukgasleiding Medemblik en Zwaagdijk
-------------------------	--

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wordt opgesteld in het kader van het actualiseringproject voor bestemmingplannen van de gemeente Medemblik (bestaande uit de voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk).

1. 2. Doel van het plan

Doel van het bestemmingplan Bedrijventerreinen is het bieden van een adequate en eenduidige planologische regeling voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik.

Omdat het gaat om bestaande en al ingerichte bedrijventerreinen, heeft het bestemmingsplan hoofdzakelijk een beheersgericht karakter. Het gaat in eerste instantie om het treffen van een adequate planologische regeling voor de bestaande functies en bebouwing. Uitgangspunt is dan ook dat de feitelijke situatie (voor zover legaal) wordt vastgelegd. Binnen het plan zullen, eventueel via flexibiliteitsregelingen, reguliere ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven worden geboden.

In Medemblik is het gehele bedrijventerrein aan de westkant van Medemblik in dit bestemmingsplan opgenomen, inclusief een kleine uitbreiding Unda Maris II (het in 2007 vastgesteld bestemmingsplan Almere-weg/Markerwaardweg).

Het bedrijventerrein van Wognum bevindt zich aan de oostzijde van Wognum. Hier zijn de terreinen uit de bestemmingsplannen Bedrijventerrein Overspoor 1995, De Wijzend 1986 en Bedrijventerrein Spoorstraat – Wijzend 2001 in dit bestemmingsplan overgenomen. Ook het op 7 april 2011 vastgestelde bestemmingsplan Uitbreiding Overspoor-Oost fase 1 is integraal overgenomen.

Ten zuiden van Zwaagdijk zijn de terreinen uit de bestemmingsplannen Zwaagdijk-Veilingcomplex/wegenstructuur uit 1984, Zwaagdijk-Oost-Bedrijventerrein WFO/ABC en Zwaagdijk - Oost - Bedrijvenpark WFO - West in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ten zuiden van Andijk ligt het bedrijventerrein Andijk 2003. Ook de uitbreiding van dit bedrijventerrein met het businesspark Andijk-Zuid is in dit bestemmingsplan meegenomen.

1. 3. Begrenzing van de plangebieden

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik. Het gaat in totaal om een viertal aaneengesloten gebieden met diverse bedrijventerreinen, te weten:

Plandeel bedrijventerrein Medemblik:

Bedrijventerrein Almereweg-Zuid
Bedrijventerrein Overleek/Almere
Bedrijventerrein Almereweg/Markerwaardweg
Bedrijventerrein Unda Maris

Plandeel bedrijventerrein Wognum:

Bedrijventerrein Overspoor 1995
Bedrijventerrein De Wijzend 1986
Bedrijventerrein Spoorstraat-Wijzend 2001
Bedrijventerrein Uitbreiding Overspoor-Oost fase 1

Plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk:

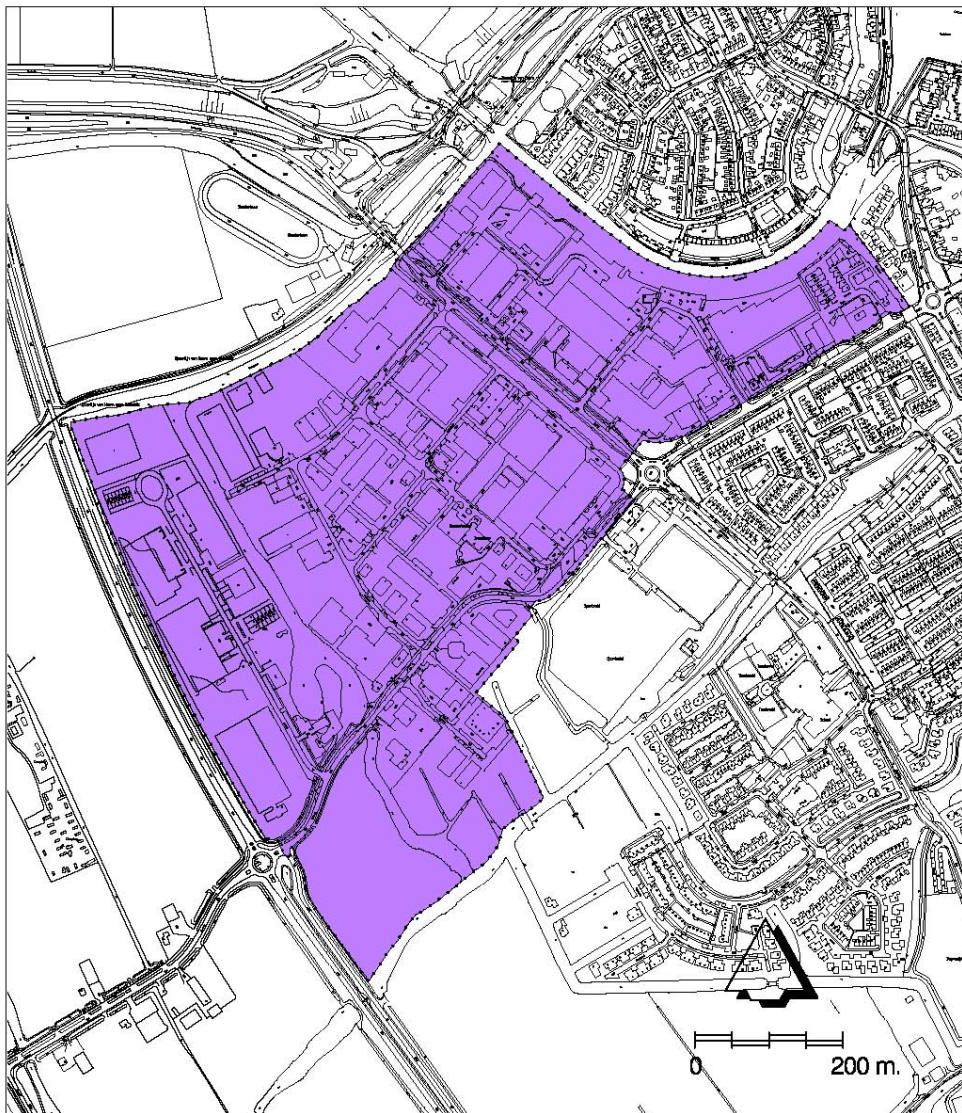
Zwaagdijk veilingcomplex/wegenstructuur
Zwaagdijk - Oost - Bedrijventerrein WFO/ABC
Zwaagdijk - Oost - WFO Bedrijvenpark Bollenmarkt”
Zwaagdijk - Oost Bedrijvenpark WFO - West

Plandeel bedrijventerrein Andijk:

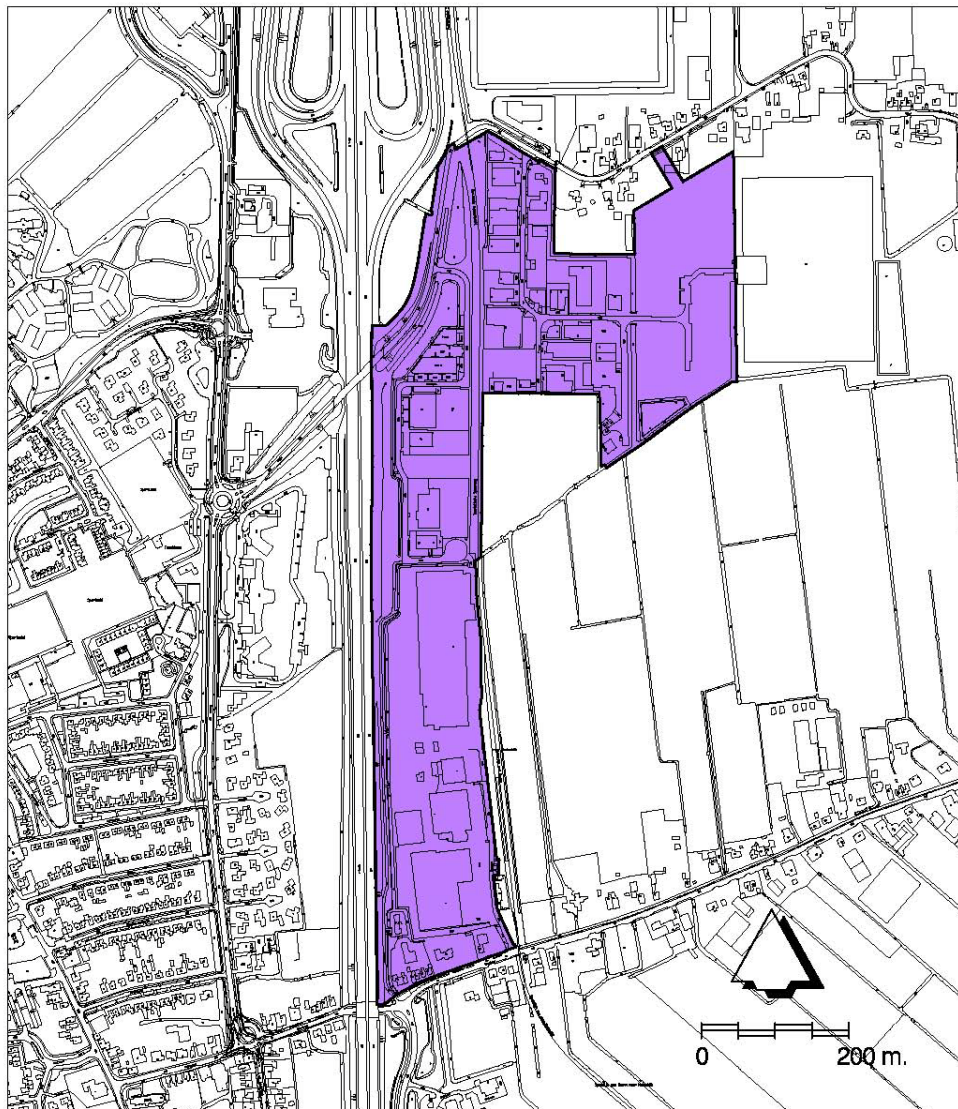
Andijk Bedrijvengebied 2003
Andijk Bedrijventerrein 2008

De vier plandelen worden gezamenlijk opgenomen in één bestemmingsplan. De planbegrenzing wordt in beginsel bepaald door de grenzen van de geldende bestemmingsplannen.

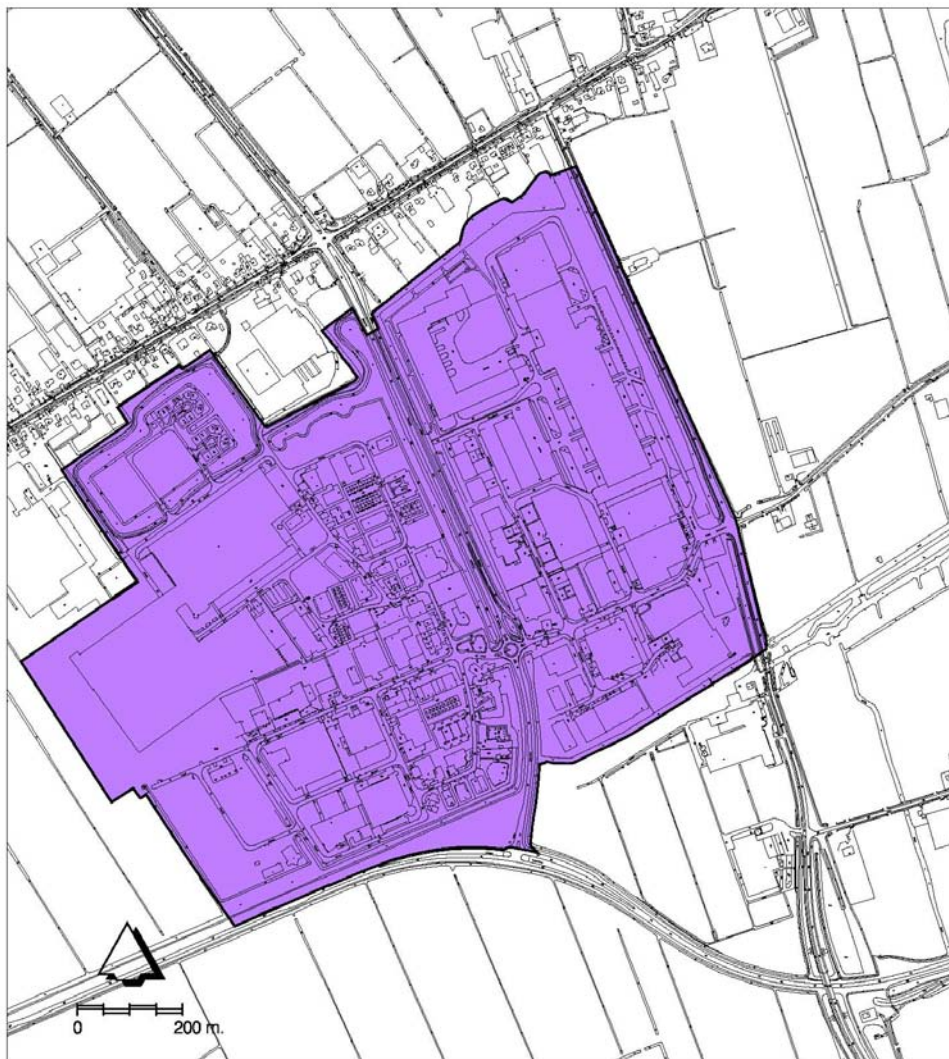
In onderstaande figuren zijn de begrenzingen van de verschillende plandelen aangegeven.



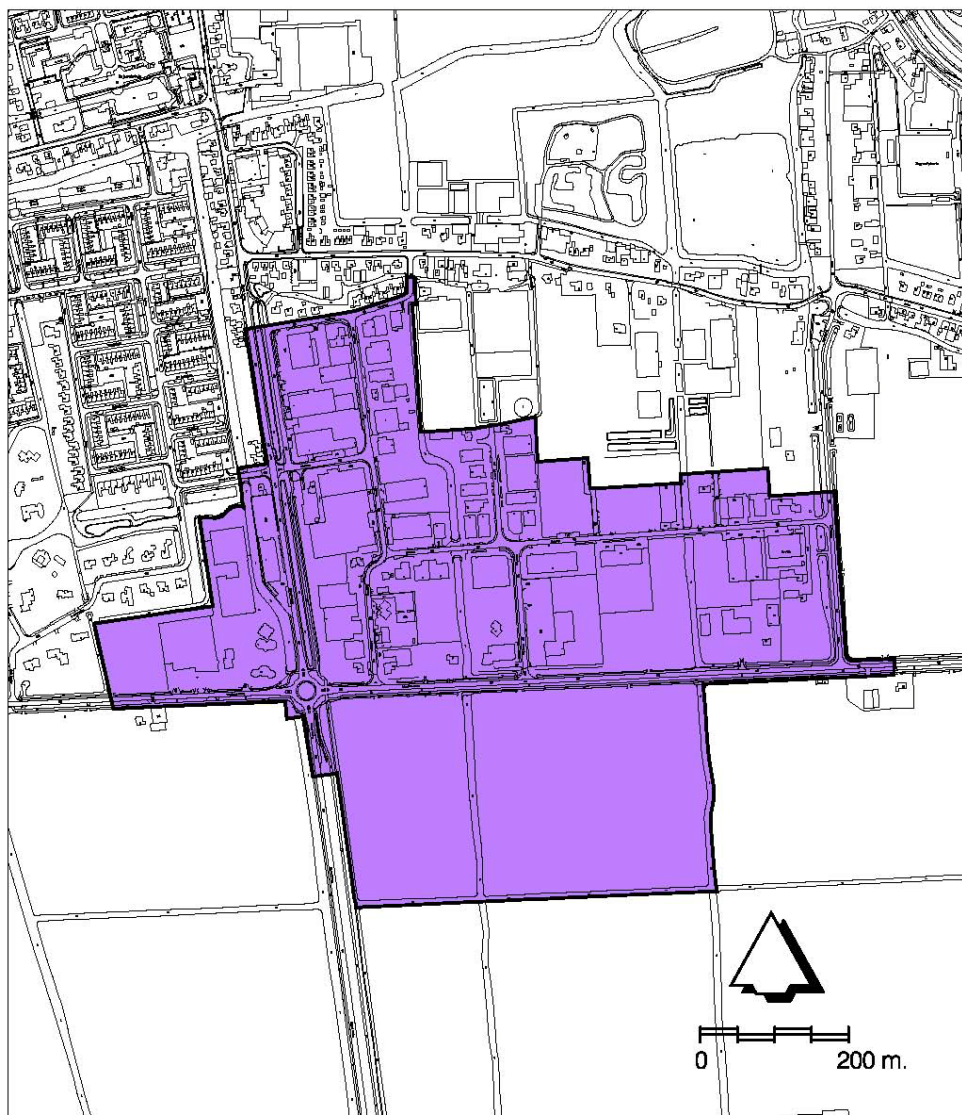
Figuur 1. Begrenzing plandeel bedrijventerrein Medemblik



Figuur 2. Begrenzing plandeel bedrijventerrein Wognum



Figuur 3. Begrenzing plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk



Figuur 4. Begrenzing plandeel bedrijventerrein Andijk

1. 4. Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenten Wognum en Noorder-Koggenland zijn per 1 januari 2007 samengevoegd met de gemeente Medemblik. Op 1 januari 2011 is de gemeente Medemblik samengevoegd met de gemeenten Wervershoof en Andijk. Met het onderhavig bestemmingsplan worden de volgende vigerende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen.

Bedrijventerreinen in Medemblik	<u>vastgesteld</u>	<u>goedgekeurd</u>
• Almereweg-Zuid	17-12-1998	23-03-1999
• Bestemmingsplan Overleek/Almere	24-06-2003	09-09-2003
• Almereweg/Markerwaardweg	21-05-2007	23-08-2007
• Unda Maris	06-10-2008	29-12-2008

Bedrijventerreinen in Wognum	<u>vastgesteld</u>	<u>goedgekeurd</u>
• Bedrijventerrein De Wijzend 1986 I	23-06-1986	21-10-1986
• Bedrijventerrein Overspoor 1995	25-09-1995	09-01-1996
• Spoorstraat-Wijzend 2001	12-11-2001	14-03-2002
• Uitbreiding Overspoor-Oost fase 1	07-04-2011	n.v.t.
Bedrijventerreinen in Zwaagdijk	<u>vastgesteld</u>	<u>goedgekeurd</u>
• Zwaagdijk veilingcomplex/wegenstr.	14-05-1981	13-10-1981
• Zwd-Oost-Bedrijventerrein WFO/ABC	31-10-2002	04-03-2003
• Zwaagdijk – Oost Bedrijvenpark		
WFO – West	13-09-2007	05-12-2007
• Zwaagdijk – Oost – WFO Bedrijvenpark		
Bollenmarkt	01-07-2010	n.v.t.
Bedrijventerrein in Andijk	<u>vastgesteld</u>	<u>goedgekeurd</u>
• Andijk Bedrijfsgebied 2003	25-03-2004	
• Andijk Bedrijventerrein 2008	28-05-2009	n.v.t.

1. 5. Digitalisering

De per 1 juli 2008 van kracht geworden Wet ruimtelijke ordening zorgt voor een belangrijke verandering voor gemeenten: vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe bestemmingsplannen gestandaardiseerd en digitaal beschikbaar zijn, voorzien van een rechtsgeldige elektronische handtekening. Het doel hiervan is dat de plannen uitwisselbaar en goed met elkaar te vergelijken zijn en dat burgers ze gemakkelijker kunnen interpreteren. Daarom zijn er technische standaarden in de wet vastgelegd en richtlijnen voor de vormgeving opgesteld. Ook de toegankelijkheid is wettelijk geregeld: de digitale bestemmingsplannen moeten via internet beschikbaar zijn. Dat kan via de landelijke ICT-voorziening RO-Online (Ruimtelijke Ordening Online) van de overheid, waarop burgers, bedrijven en overheidsinstellingen ruimtelijke plannen kunnen raadplegen. Het portal www.ruimtelijkeplannen.nl maakt deze voorziening voor iedereen toegankelijk. De eerste versie van het digitale voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen krijgt de benaming **NL.IMRO.0420.BPKBEDRIJVEN-ON01**.

1. 6. Leeswijzer

De regels en verbeelding vormen het juridisch deel van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en wordt de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: In hoofdstuk 2 “Beleidskader” is het vastgestelde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente aangegeven voor zover dit van betekenis is voor dit conserverende bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 “Planbeschrijving” geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten, alsmede de uitgangspunten die in onderhavig bestemmingsplan worden herbestemd.
- Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 “Omgevingsaspecten” geeft de uitkomsten weer van de onderzoeken naar een verantwoorde milieusituatie, veiligheid en bescherming van kwetsbare functies.
- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 “Juridische planopzet” wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 6: Hoofdstuk 6 “Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie” geeft een beschrijving van deze onderdelen.
- Hoofdstuk 7: In hoofdstuk 7 “Maatschappelijke uitvoerbaarheid en bestemmingsplanprocedure” wordt inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan evenals een beschrijving van de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. Bro bedoelde overleg met de betrokken overlegpartners en de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

2.1.3. Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan, dat op 22 december 2009 is vastgesteld, vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het beleid van dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

2.1.4. Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn, die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de KRW ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben in 2009 stroomgebiedbeheersplannen ontwikkeld. De KRW stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De KRW bevat tevens een instrumentarium om de doelstellingen te bereiken. De beschreven indeling in stroomgebieden is een van de instrumenten om het beleid van de richtlijn te realiseren.

2.1.5. Convenant Bedrijventerreinen 2011-2020

Eind 2009 hebben het (huidige) ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM), het (huidige) ministerie Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een 'convenant Bedrijventerreinen 2011-2020' ondertekent. Hierin streven partijen naar een zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen. Doel van dit convenant is om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Daarmee draagt dit convenant bij aan het realiseren van de doelen van de Nota Ruimte, de samenwerkingsagenda Mooi Nederland en Pieken in de Delta.

De rol van het Rijk bij herstructurering is gericht op het faciliteren van de inhaalslag van de herstructureringsopgave van 15.800 hectare in de periode 2009-2020, waarna de financiële betrokkenheid van het Rijk bij herstructurering van verouderde bedrijventerreinen na afronding van deze inhaalslag eindigt.

Partijen nemen de verantwoordelijkheid om in de periode 2009-2013 een herstructureringsopgave van 6.500 hectare in uitvoering te hebben genomen. Het Rijk heeft tot en met 2013 voor herstructurering een bedrag van € 107,6 miljoen beschikbaar, waarvan € 13,5 miljoen voor de provincie Noord Holland om deze herstructureringsopgave te ondersteunen.

2.1.6. Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Per 1 september 2007 zijn door het in werking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) de artikelen die over archeologie handelen, aangepast. Daarnaast zijn enkele artikelen van de Woningwet, Wet Milieubeheer en de Ontgrondingwet aangepast.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van het *Besluit ruimtelijke ordening*. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Beide zijn per 1 november 2010 in werking getreden. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringt door aantrekkelijk recreatief groen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie gaat in de Structuurvisie onder andere in op "bedrijventerreinen" en "detailhandel".

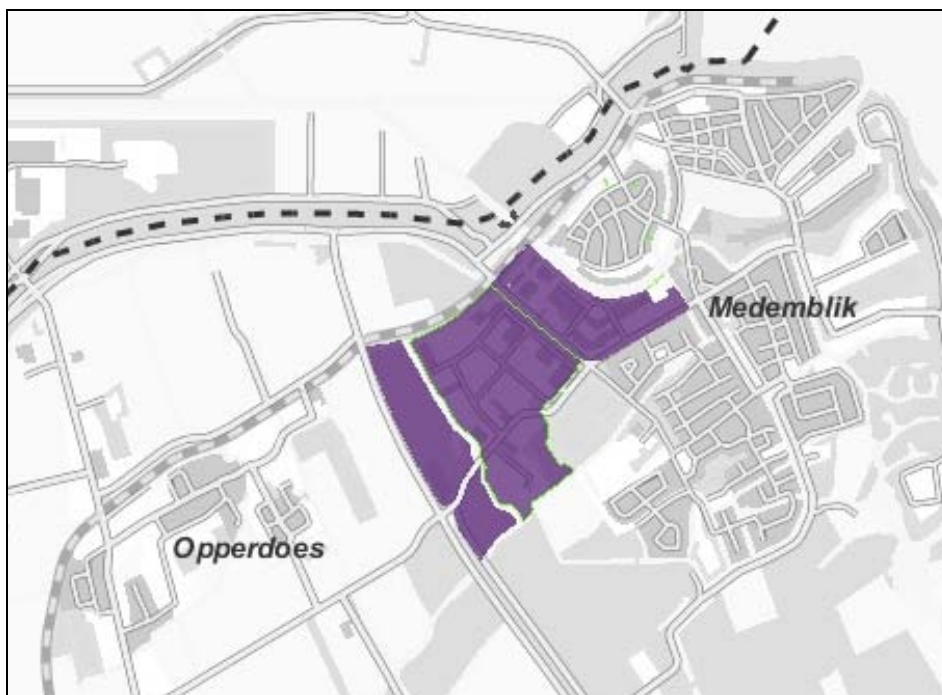
Bedrijventerreinen

Aangezien de (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening moet houden met regionale economische verschillen, is de provincie verantwoordelijk voor de afstemming van de planning, realisatie, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen. De Provincie wil het aanbod aan be-

drijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk laten aansluiten op de vraag. Een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen gaat uit van de SER-ladder. De SER-ladder houdt in dat bij een vraag naar ruimte eerst wordt gekeken of de bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan de ruimtevraag en als ook dat niet (geheel) lukt, dat er dan uitbreiding plaats kan vinden. Nieuwe terreinen zullen echter wel nodig blijven om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere terreinen. Een zorgvuldige planning betekent ook dat door middel van goede monitoring vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd en bijstelling plaatsvindt op behoefteramingen en opgaven in regio's.

De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. De Provincie onderscheidt daartoe vijf soorten terreinen: droge terreinen (zoals onderhavige bedrijventerreinen in Medemblik), zeehaventerreinen, kantoorlocaties, en specifieke terreinen voor de mainports Noordzeekanaalgebied en Schiphol. Voor deze verschillende soorten terreinen geldt deels verschillend beleid. Bij alle locaties staan efficiënt ruimtegebruik en verbetering van kwaliteit centraal.

Voor de zorgvuldige planning van bedrijventerreinen voert de provincie samen met de gemeenten behoefteramingen uit waarin het aanbod aan bedrijventerreinen wordt afgestemd op de geraamde vraag. De in de Structuurvisie 2040 opgenomen themakaart "Economische activiteiten, bestaande bedrijventerreinen" is een resultante van afspraken over bedrijventerreinen en kantoren op de 6^e Noordvleugelconferentie van 16 februari 2007 en de recente behoefteramingen bedrijventerreinen Noord-Holland Noord tot 2020 (vastgesteld op 3 februari 2009). De planningsopgave voor Noord-Holland Noord bestaat uit harde plannen (vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plannen (bestemmingsplannen per 10 maart 2009 nog niet vastgesteld). Onderstaand zijn de vastgestelde bedrijventerreinen voor Medemblik weergegeven zoals die in de Structuurvisie 2040 zijn opgenomen. Te constateren valt dat een deel van het bestaande bedrijventerrein Andijk Bedrijfsgebied 2003 abusievelijk als 'zacht plan' in de Structuurvisie 2040 is opgenomen.



Figuur 5. Structuurvisie 2040, themakaart Economische activiteiten, bestaande bedrijventerreinen



Figuur 6. Structuurvisie 2040, themakaart Economische activiteiten, bestaande bedrijventerreinen en kantoren



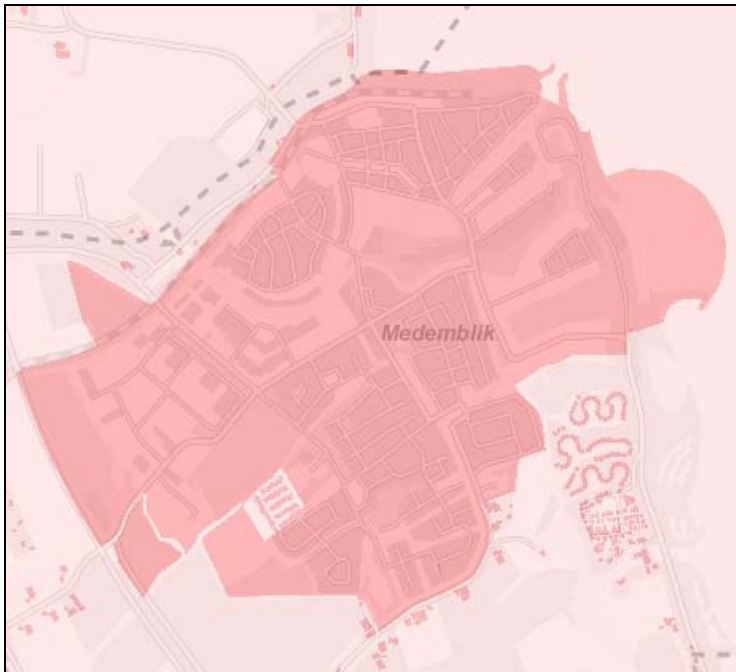
Figuur 7. Structuurvisie 2040, themakaart Economische activiteiten, bestaande bedrijventerreinen



Figuur 8. Structuurvisie 2040, themakaart Economische activiteiten, zacht plan voor bedrijventerreinen en bestaande bedrijventerreinen

In artikel 12 van de PRVS wordt aangegeven dat nieuwe bedrijventerreinen in het landelijk gebied (de gebieden buiten de als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduide gebieden, zoals aangegeven op Verordeningskaart 1 behorende bij de PRVS) niet zijn toegestaan.

De bestaande bedrijventerreinen in Medemblik liggen binnen Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 9 tot en met 12).



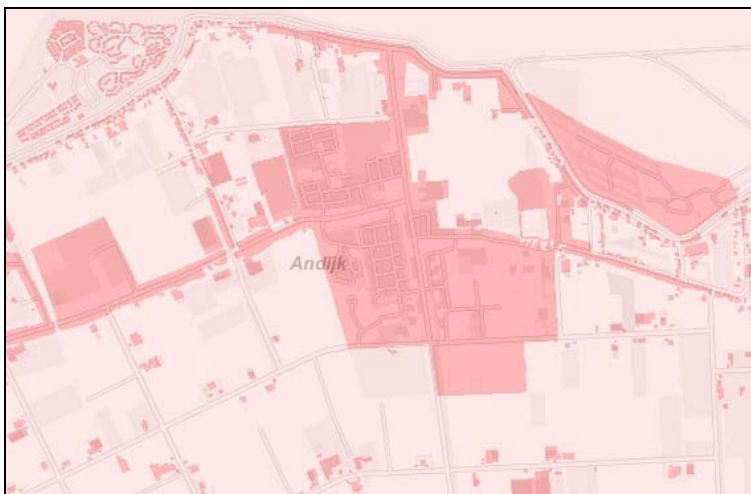
Figuur 9. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied Medemblik



Figuur 10. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied Wognum



*Figuur 11. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1
Bestaand Bebouwd Gebied Zwaagdijk*



*Figuur 12. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1
Bestaand Bebouwd Gebied Andijk*

De provincie Noord-Holland wenst in te zetten op grootschalige windmolenparken in de Kop van Noord-Holland. Daarnaast wil de provincie onderzoek doen naar de concrete uitbreidingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied en op bestaande bedrijventerreinen.

Detailhandel

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel hierbij als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De Provincie Noord-Holland onderscheidt in haar detailhandelsstruc-

tuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en sociale functies. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal. De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkeling.

In artikel 5 en 6 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt ingegaan op detailhandel. Om duidelijkheid te verschaffen welke regels voor deze bestemming van toepassing is, volgt onderstaand de letterlijke tekst uit de PRVS.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is archeologie aangewezen als Noord-Holland 2040 als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de PRVS heeft de provincie regels geformuleerd omtrent de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang.

In 2010 is de visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2010). Deze vernieuwde leidraad is uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming. De provincie heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. De gemeente Medeblik ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. In dit bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen.

Artikel 5 Volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen

Lid 1.

Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie.

Lid 2.

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. Een afhaalpunt ten behoeve van e-commerce

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

Lid 3.

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties regels worden opgenomen ten behoeve van vestiging van volumineuze, brand of explosiegevaarlijke detailhandel die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn.

Artikel 6 Grootschalige (perifere) detailhandel

De provincie verstaat onder grootschalige (perifere) detailhandel: detailhandel groter dan 1.500 m² vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5.000 m² (binnen bestaande winkelcentra).

Lid 1

Een bestemmingsplan kan - met in achtneming van het bepaalde in artikel 15 (zie onderstaand) - voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen:

- a. op een locatie gelegen in af aansluitend op bestaande binnensteden en winkelcentra indient dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring en/of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;
- b. als in de binnensteden en/of wijkwinkelcentra aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden en;
- c. als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaande perifere locatie.

Lid 2

De toelichting bij het bestemmingsplan dat nieuw toe te voegen grootschalige (perifere) detailhandel mogelijk maakt geeft aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie en maakt melding van het advies van deze commissie.

Artikel 15 van de PRVS stelt ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied. Artikel 15 is dus niet van toepassing in het onderhavig bestemmingsplan.

Toelichting PRVS op artikelen 5 en 6:

Ook ten aanzien van de (grootschalige, perifere en volumineuze) detailhandel schrijft het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AmvB Ruimte) regels in de verordening voor. Het betreft hier de toepassing van het bundelingsbeleid en de SER-ladder. De SER ladder houdt in dat bij een vraag naar ruimte eerst wordt gekeken of de bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan de ruimtevraag en als ook dat niet (geheel) lukt, dat er dan uitbreiding

plaats kan vinden. Daarnaast heeft de provincie op 9 februari 2009 een provinciale detailhandels- en leisurevisie vastgesteld waarin de provincie haar beleid heeft vastgelegd. Het gaat hier om de uitbreidingsvraag binnen de provincie en betreft het gebied zowel binnen als buiten bestaand bebouwd gebied. Het oprichten van regionale adviescommissies die het aanbod van grootschalige (perifere) detailhandel regionaal afstemt komt eveneens voort uit de eerder genoemde detailhandels- en leisurevisie (zie 2.2.4.).

2.2.2. Een goede plek voor ieder bedrijf ¹⁾

Met de publicatie van de Nota Ruimte heeft het rijk voor het locatiebeleid een nieuwe richting ingezet. Tegelijkertijd is het locatiebeleid door het rijk gedecentraliseerd. Provincies, kaderwetgebieden en gemeenten wordt gevraagd de globale rijksdoelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de Nota Ruimte, uit te werken. Met de op 26 april 2005 door Gedeputeerde Staten vastgestelde nota "Een goede plek voor ieder bedrijf" geeft de provincie Noord-Holland vorm aan het locatiebeleid. Bij besluit van 9 februari 2009 hebben Gedeputeerde Staten dit beleid bevestigd en verder uitgewerkt.

Hiermee geeft de provincie vorm aan een nieuw locatiebeleid als uitvoering van de Nota Ruimte. De kern van het (nieuwe) locatiebeleid is het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid en grootschalige voorzieningen. Daarbij gaat het niet meer alleen om mobiliteitsaspecten, maar wordt het locatiebeleid verbreed tot:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de diverse activiteiten.
- Bereikbaarheidsaspecten in de vorm van doelmatig gebruik van alle voor personen en goederen over weg, spoor en water beschikbare vervoersmogelijkheden.
- Het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, functiemenging, variatie in vestigingsmilieus, kwaliteit van de leefomgeving en voldoende parkeerfaciliteiten.
- Bedrijven die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn, ruimte te bieden op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen.
- Het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen die omvangrijke goederenstromen oproepen en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben op locaties met een goede aansluiting op (verschillende) verkeers- en vervoersverbindingen.

Het provinciale locatiebeleid gaat uit van twee soorten vestigingsmilieus, te weten stedelijke vestigingsmilieus en specifieke werkmilieus. Bij de *stedelijke vestigingsmilieus* gaat het om (inter)nationale toplocaties en buiten de stedelijke centra (maar in of aan het stedelijk gebied) gelegen vestigingsmi-

¹⁾ Een goede plek voor ieder bedrijf, naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland. Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 april 2005.

lieus. De *specifieke werk- en voorzieningsmilieus* zijn de overige milieus waar het locatiebeleid van toepassing op is.

Specifieke werkmilieus

De specifieke werkmilieus welke door de provincie zijn onderscheiden, zijn zeer verscheiden van aard en ook bedoeld om aan zeer verscheiden activiteiten een vestigingsplaats te bieden. Hier worden vestigingsmogelijkheden geboden aan activiteiten die door hun aard, schaal en gevolgen niet goed inpasbaar zijn in zowel woongebieden als in gemengde gebieden. Dit omdat functiemenging, die het gevolg zou zijn van vestiging in woongebieden en (sub-)centra, vanuit de beginselen van een goede ruimtelijke ordening ongewenste gevolgen zouden hebben.

Deze specifieke werkmilieus zijn in principe bestemd voor bedrijven en daarnaast onder voorwaarden voor de overige activiteiten, zoals genoemd in de omschrijving van de hier onderscheiden locatietypen. Ook in de specifieke werkmilieus gelden principes als differentiatie en selectiviteit. Juist vanwege de veelheid aan activiteiten dient een gedifferentieerd aanbod van vestigingsmilieus tot stand te komen.

Uit een oogpunt van selectiviteit dient deze differentiatie te worden gehandhaafd. Dit omdat een aantal van deze locatietypen schaars zijn en ook, zoals hiervoor opgemerkt, omdat de activiteiten die op de specifieke werkmilieus een plaats moeten vinden niet verenigbaar zijn met andere activiteiten. Daarom zijn bedrijfswoningen alleen toegestaan indien deze geen extra ruimte aan de hier gevestigde economische functies of voorzieningen onttrekken. Met ruimte wordt hier zowel op fysieke als op milieuruimte bedoeld. Bedrijfswoningen mogen dus niet leiden tot een geringere ruimte voor de functies waarvoor de aangewezen terreinen zijn bedoeld.

Afwijkingen van het beleid dienen met redenen te worden omkleed. Tevens dienen maatregelen te worden aangegeven met behulp waarvan de (negatieve) gevolgen kunnen worden tenietgedaan of verzacht. Indien op delen van bedrijventerreinen een andere bestemming wenselijk is dan waarvoor deze (primair) bedoeld zijn moet voor dit verlies aan capaciteit compensatie worden gevonden binnen de desbetreffende regio. Dit laatste omdat in de behoefteramingen geen rekening is gehouden met dergelijke functieveranderingen.

Vier hoofdcategorieën specifieke werkmilieus

Onderscheiden worden vier hoofdcategorieën specifieke werkmilieus. Deze zijn uitgangspunt voor intergemeentelijke structuurplannen en structuurvisies en de regionale bedrijventerreinvisies:

- Vrije tijdseconomie, volumineuze detailhandel en industrieel erfgoed (B1)
- Bedrijvenparken en moderne gemengde vestigingsmilieus (B2)
- Zware industrieterreinen en haven- en kadegebonden bedrijven (B3)
- Transport- en distributierreinen en agribusinesssterreinen (B4)

Deze categorieën worden ieder verdeeld in 2 subcategorieën. Deze laatste zijn uitgangspunt voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor bestem-

mingsplannen en andere gemeentelijke planologische besluiten geldt dat duidelijk moet worden tot welke categorie uit de typologie deze behoren. Op basis hiervan dient in de bij een bestemmingsplan behorende voorschriften duidelijk te worden welke activiteiten zich mogen vestigen in het plangebied.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeente aangeven welke vestigingsmilieus het bestemmingsplan omvat in het geval het bestemmingsplan bedrijven en/of voorzieningen bevat. In de "Monitor bedrijventerreinen provincie Noord-Holland 2008"²⁾ is aangegeven dat alle onderhavige bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik met uitzondering van het WFO-Oost vallen onder het segment "*moderne gemengde vestigingsmilieus*" (B2b). Het in dit bestemmingsplan opgenomen gedeelte van het WFO-Oost valt voor 50% in het segment "*moderne gemengde vestigingsmilieus*" (B2b) en voor 50% in het segment "*agribusiness*"(B4b).

Bedrijvenparken en moderne gemengde vestigingsmilieus (B2)

Bedrijventerreinen, zoals eerder geconstateerd, zijn vanwege de aard van de te vestigen activiteiten zeer divers van karakter. Kwaliteit van de ruimtelijke inrichting is een belangrijk uitgangspunt bij zowel nieuwe als te herstructureren bedrijventerreinen. Onder kwaliteit van de ruimtelijke inrichting wordt verstaan een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op lokaal en regionaal niveau, een goede kwaliteit van de inrichting van de locaties en inpassing in de omgeving. Er is een doelstelling opgenomen van 10% ruimtewinst door zuiniger ruimtegebruik.

Het onderscheid tussen de locatietypen '*bedrijvenparken*' (B2a) en de '*moderne gemengde vestigingsmilieus*' (B2b) is gelegen in het hoogwaardige karakter van de eerste. Aan het '*moderne gemengde vestigingsmilieu*' wordt deze eis niet gesteld. Voor beide geldt dat verdringingsprocessen er niet toe mogen leiden dat deze locaties zodanig van karakter veranderen dat andere bedrijvigheid dan lichte industrie de overhand krijgt. De voorschriften van gemeentelijke planologische besluiten zullen mede op dit aspect worden bezien.

Kenmerk van dit soort bedrijventerreinen met een modern gemengd vestigingsmilieu is:

Karakter:	bedrijventerreinen voor lichte industrie
Kenmerken:	geen bijzondere kenmerken
Eisen:	geen bijzondere eisen, kwaliteitsverbetering veelal gewenst, geen menging met wonen mogelijk
Ligging:	overal binnen het stedelijk gebied mogelijk
Ontsluiting:	per auto
Vestiging van :	• lichte industrie (milieucategorie 2-3/4) als primaire activiteit • bouw

²⁾ Monitor bedrijventerreinen provincie Noord-Holland 2008, waarvan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 3 februari 2009 kennis heeft genomen en deze monitor zal gebruiken om het regionale bedrijventerreinenbeleid actief bij te sturen.

- groothandel
- detailhandel in volumineuze goederen (met inbegrip van A, B, en C goederen ³⁾), tuincentra, geconcentreerde meubeldetailhandel (meubelboulevards) en bouwmarkten, mits de vestiging goed onderbouwd is (de traditionele PDV branches) ⁴⁾
- kantoren (zonder baliefunctie)

Voor de niet-primaire activiteiten (detailhandel in volumineuze goederen en dergelijke en kantoren) geldt dat de vestigingslocatie multimodaal ontsloten moet zijn en dat de ruimte die met deze functies is gemoeid zoveel mogelijk gelijktijdig elders in de regio gecompenseerd dient te worden. Dit laatste houdt in dat de eventuele procedure, die voor een dergelijke compensatie noodzakelijk is, gelijktijdig in gang gezet dient te worden.

Transport- en distributierreinen en agribusinesssterreinen (B4)

Deze categorie is verdeeld in algemene '*transport- en distributierreinen*' (B4a) en '*agribusinesssterreinen*' (B4b). De eigenschappen van deze terreinen zijn in principe gelijk. Het verschil is gelegen in het gebruik (al dan niet gebonden aan de landbouw). Dit verschil dient duidelijk te worden gemotiveerd in een gemeentelijk planologisch besluit. Concentratie van deze activiteiten is vanuit de beginselen van een goede ruimtelijke ordening een vereiste. Terreinen van dit locatietype verdienen eveneens bescherming.

2.2.3. Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen Noord-Holland Noord

Op 3 februari 2009 hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met de behoefte- en aanbodmatch bedrijventerreinen zoals die is opgenomen in het rapport "Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Noord-Holland Noord" ⁵⁾. Hierin wordt aangegeven dat in de Kop van Noord-Holland de plancapaciteit de ruimtevraag tot 2020 fors (met ca. 165 ha) overtreft. De oorzaak hiervan is dat nieuwe ramingen een lagere ruimtebehoefte laten zien dan tien jaar geleden. Dit was voor de provincie aanleiding om drastisch in te grijpen in de bedrijvenplanning in Noord-Holland Noord en in overleg met de regio een aantal zogenaamde zachte plannen te bevroren. Dit zou om een totaal van 104,5 hectare strategische bedrijventerrein gaan, te weten Stek Oost en Robbenplaat Zuid-Zuid in de Wieringermeer en om Veken 4 in Opmeer. Daar staat tegenover dat ongeveer 500 hectare van de plannen die er nu liggen, gewoon mogen worden uitgevoerd. Dit is in maart 2009 bekendgemaakt tijdens een bestuurlijke bijeenkomst over (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord, georganiseerd door de provincie en het Ontwikkelingsbedrijf NHN. Met deze maatregel opteert Noord-Holland voor 'evenwicht in vraag en aanbod', het voorkomen van

³⁾ Detailhandel in volumineuze goederen volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de geleverde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans.

⁴⁾ PDV branches: De branches in 'volumineuze artikelen': auto's, boten en caravans (ABC-branches), woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra.

⁵⁾ Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Noord-Holland Noord", Ecorys Nederland BV, 23 december 2008.

overaanbod van bedrijventerreinen en het behouden van regie op bedrijventerreinplanning. De provincie wil regie voeren op een kwalitatief en kwantitatief goede regionale afstemming van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, gebaseerd op de SER-ladder. De provincie wil ervoor waken dat opnieuw veroudering ontstaat en wil actief inzetten op het invoeren van parkmanagement. Zij wil regionaal gedifferentieerd bedrijventerreinenbeleid voeren op basis van regionale economische ambities, toekomstige trends of demografische ontwikkelingen. De provincie heeft de regierol ten aanzien van regionale afstemming van alle bedrijventerreinen nader uitgewerkt in de provinciale Structuurvisie, waarbij het onderscheid tussen lokale en regionale terreinen (zoals gehanteerd in Noord-Holland Noord) is komen te vervallen.

2.2.4. Detailhandels- en leisurevisie Noord Holland

De provincie geeft in het rapport 'Detailhandel- en leisurevisie Noord Holland' van mei 2009 prioriteit aan hoofdwinkelgebieden. Deze hoofdwinkelgebieden zijn bepalend voor de aantrekkingskracht voor de Noord-Hollandse detailhandelstructuur en (boven)regionale koopkrachtbinding. Dit betekent ook dat uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur in of aansluitend op deze bestaande hoofdwinkelgebieden worden geaccommodeerd. De provincie is terughoudend in het ontwikkelen van nieuwe winkelgebieden. Hoofdwinkelgebieden zijn in eerste instantie stadscentra en grote perifere locaties. Deze locaties zijn omvangrijk (ten minste 30.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo)) en hebben een gedifferentieerd aanbod.

Regionale adviescommissie

De provincie acht het nodig om een regionale adviescommissie in te stellen, naar voorbeeld van de Regionale Winkelplanningscommissie van Stadsregio Amsterdam, en naar voorbeeld van de platforms Regionale Economische Ontwikkeling (REO) van de provincie Zuid-Holland. De taak van de regionale adviescommissies is het adviseren over grootschalige ontwikkelingen. Ontwikkelingen groter dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) op perifere locaties, en 5.000 m² binnenstedelijk zijn grootschalig, en moeten worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie. Ontwikkelingen van deze orde hebben impact op de regionale structuur en koopstromen. Voor een juiste beoordeling is een goede onderbouwing noodzakelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een distributieplanologisch onderzoek. Hierin moeten onder meer de plaats en het draagvlak van de ontwikkeling vanuit de regionale structuur en markt, de mobiliteitseffecten en de ruimtelijke inpassing worden onderzocht. De ontwikkelingen mogen niet leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. De verplichting om grootschalige initiatieven in te brengen in regionale adviescommissies heeft de provincie vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Perifere detailhandel vestigingslocaties

Dit zijn winkelconcentraties op perifere locaties (betreft de ligging van voorzieningen ten opzichte van de bestaande winkelconcentraties: niet in bestaande winkelgebieden, maar wel binnen de bebouwde kom) In de traditionele benadering is branchebeperking kenmerkend voor PDV ⁶⁾-locaties (alleen voor volumineuze goederen), en omvangregulering voor GDV ⁷⁾-locaties (winkels groter dan 1.500 m² vloeroppervlak). In Noord-Holland is een aantal PDV/GDV locaties gerealiseerd, waarvan de grootste zijn: Arena Boulevard Amsterdam, Cruquius Haarlemmermeer, Van Aalstweg Hoorn, Overstad Alkmaar, Ravelijn Den Helder, Woonboulevard Beverwijk en Zuiderhout Zaanstad.

1. De provincie laat het onderscheid tussen PDV en GDV los, en spreekt in plaats daarvan over 'perifere locaties'. Het formuleren van branchebeperkingen en/of omvangbeperkingen, en handhaving van deze beperkingen, is een verantwoordelijkheid van de lokale overheid. Wat de provincie betreft moet het uitgangspunt zijn dat de perifere locatie een levensvatbaar gebied is voor specifieke doelgerichte aankopen met een lagere bezoekfrequentie dan een locatie voor dagelijkse boodschappen.
2. Perifere locaties zijn bedoeld voor de clustering van winkels die niet of zeer moeilijk kunnen worden ingepast in bestaande winkelgebieden.
3. Perifere ontwikkelingen mogen niet tot ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke structuur leiden.

In de provinciale detailhandelsvisie is opgenomen dat het provinciale locatiebeleid leidend is. In het provinciale locatiebeleid staat het volgende:

- Op bedrijvenparken (groene werkgebieden) en moderne gemengde vestigingsmilieus (bedrijventerreinen voor lichte industrie) is detailhandel mogelijk, als het gaat om A, B en C-goederen: auto's, boten en caravans), tuincentra, geconcentreerde meubeldetailhandel (meubelboulevards) en bouwmarkten, mits de vestiging goed is onderbouwd.
- Op kleinschalige ontwikkelingen is het locatiebeleid niet van toepassing. Deze ontwikkelingen zijn in principe overal binnen het stedelijk gebied mogelijk, mits de gevolgen voor de omgeving toelaatbaar zijn. Kleinschalig betekent in dit geval: detailhandelsvestigingen, anders dan volumineuze artikelen, buiten een bestaand of gepland winkelgebied van maximaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte.

2.2.5. Provinciaal Waterplan 2006-2010

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende

⁶⁾ *Perifere detailhandel vestigingslocatie:* Detailhandellocaties buiten reguliere winkelcentra, maar wel binnen de bebouwde kom (aan stadsranden, langs grote wegen, op bedrijfsterreinen enzovoort). Voor PDV-locaties geldt branchebeperking. Deze branches zijn: ABC branches (auto's, boten en caravans), woninginrichting (ook keukens), bouwmarkten en tuincentra. Er geldt geen omvangbeperking.

⁷⁾ *Geconcentreerde grootschalige detailhandel vestigingslocatie:* Detailhandellocaties op perifere locaties (buiten bestaande winkelcentra, maar binnen de bebouwde kom), bedoeld voor bundeling van grootschalige detailhandelsvestigingen. Het gaat om vestigingen groter dan 1.500 m² vvo. Er geldt geen branchebeperking.

vier jaar doet om ervoor te zorgen dat veilig achter de dijken kan worden gewoond, we geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen ter bescherming tegen wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Om de waterkwaliteit in Noord-Holland te verbeteren, worden in het waterplan stappen beschreven om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen.

2.2.6. Conclusie provinciaal beleid

De bestaande bedrijventerreinen liggen allen binnen Bestaand Bebouwd Gebied en zijn in principe in het provinciaal beleid aangewezen als bestaand bedrijventerrein. Alle terreinen in de gemeente Medemblik (met uitzondering van het bedrijventerrein WFO-Oost vallen onder het segment “*moderne gemengde vestigingsmilieus*” (B2b). Het bedrijventerrein WFO-Oost valt voor 50% ook in het segment “*agribusiness*” (B4b).

De provincie laat het onderscheid tussen PDV en GDV los, en spreekt in plaats daarvan over ‘perifere locaties’. Perifere locaties zijn bedoeld voor de clustering van winkels die niet of zeer moeilijk kunnen worden ingepast in bestaande winkelgebieden. Perifere ontwikkelingen mogen niet tot ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke structuur leiden. Ogenscheinlijk lijkt het provinciaal beleid in het rapport “Detailhandel- en leisurevisie Noord Holland”, waarin het onderscheidt tussen PDV en GDV door de provincie wordt losgelaten, zich niet volledig te vertalen in de onlangs vastgestelde PRVS, waarin volgens artikel 5 alleen “traditionele PDV-branches” op bedrijventerreinen worden toegelaten. Het rapport “Detailhandel- en leisurevisie Noord Holland” geeft aan dat op kleinschalige ontwikkelingen (detailhandelsvestigingen anders dan volumineuze artikelen, buiten een bestaand of gepland winkelgebied van maximaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte) in principe overal binnen het stedelijk gebied mogelijk is. Onder volumineuze detailhandel verstaat de PRVS winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, autobedrijven. Grotere GDV ontwikkelingen (meer dan 1.500 m²) moeten eerst worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie. De bestaande supermarkten in Medemblik en Andijk worden conform vigerende rechten inbestemd.

2. 3. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland

In 2007 is de Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland door de betrokken gemeenten vastgesteld en aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De typen bedrijventerreinen die in West-Friesland (kunnen) worden aangeboden, zijn transport- en distributie, agribusiness, industrie, gemengd terrein, bedrijfsparken en watergebonden bedrijvigheid.

Voor de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid en kleinschalige uitgroei van plaatselijke bedrijven wordt op diverse plaatsen mogelijkheid geboden. Het betreft de kleine terreinen grenzend aan de woonkern, vaak een uitbreiding van een reeds bestaand terrein. Dergelijke terreinen bieden plaats aan lokaal gebonden bedrijven waarbij de relatie met de andere bedrijven en de woonplaats van de werknemers voorop staat.

Een deel van de bedrijven in de regio is niet op een bedrijventerrein gevestigd, maar verspreid over de gemeente. Het is niet de bedoeling om dergelijke bedrijven te concentreren op een specifiek bedrijventerrein. Er zal voor de kraamkamerfunctie van bedrijvigheid tussen de woonbebouwing ruimte moeten blijven. Bij de groei van een bedrijf op een dergelijke locatie zal afhankelijk van de ligging van de locatie ten opzichte van bijvoorbeeld de woonbebouwing en de open ruimte bekeken moeten worden of verplaatsing naar een bedrijventerrein wenselijk is. Met de huidige milieueisen is het vaak moeilijk om bedrijvigheid met woonbebouwing te blijven combineren. Het gaat in dergelijke situaties eerder om maatwerk dan dat van een algemene richtlijn kan worden gesproken.

De bedrijventerreinen nabij Medemblik, Wognum en Andijk zijn in de Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland gekenmerkt als 'Lokaal kleinschalig'. Lokaal verzorgende bedrijven zijn beperkt van omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (= lokale) reikwijdte. Het bedrijventerrein WFO-Oost wordt gekenmerkt als gemengd bedrijvenpark, tevens bedoeld voor agribusiness.

2.3.2. Regionale detailhandelsvisie West-Friesland

In de Regionale detailhandelsvisie West-Friesland van 2 april 2009 zijn Wognum en de voormalige gemeenten Wervershoof en Andijk als 'lokaal verzorgend' aangemerkt. Daar zijn lokale basisvoorzieningen, met een lokaal verzorgende functie, hoofdzakelijk de eigen kern, toegestaan. Dat is een lokale verantwoordelijkheid. Medemblik wordt met betrekking tot 'grootschalige concentratie' als bovenlokaal aangemerkt. In de gemeente Medemblik is deze uitgewerkt in de Structuurvisie Medemblik (zie paragraaf 2.4.3.).

Voor de bedrijventerreinen in Medemblik is dan ook uitgangspunt dat overal webwinkels en postorderbedrijven zijn toegestaan. Hieronder wordt verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop, van goederen die uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld.

Daarnaast wordt overal productiegebonden detailhandel toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. *Onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondersgeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering.*

Tot slot wordt overal lokaalverzorgende perifere detailhandel toegestaan onder voorwaarde dat deze per vestiging niet groter mag zijn dan 1.500 m² winkelverkoopvloeroppervlak. *Onder perifere detailhandel wordt verstaan detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen. Onder winkelvloeroppervlak (wvo) wordt verstaan winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).* Net als de gemeenten in Noord-Holland Noord kiest de gemeente Medemblik ervoor bij perifere detailhandel nevenassortiment toe te staan voor zover zij zich beperkt tot 15% van het totale winkelverkoopvloeroppervlak met een maximum van 50 m² wvo.

Op het bedrijventerrein in Medemblik is een zone aangewezen (aangeduid met 'perifere detailhandel') waar de maximale maat van 1.500 m² mag worden overschreden onder voorwaarde dat de vestiging van perifere detailhandel wordt afgestemd met de Regionale Advies Commissie.

2.3.3. Waterbeheersplan 2010-2015

Op 14 oktober 2009 heeft het college van hoofdingelanden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het nieuwe "Waterbeheersplan 2010–2015 - Van veilige dijken tot schoon water" vastgesteld. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;

- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

2. 4. Gemeentelijk beleid

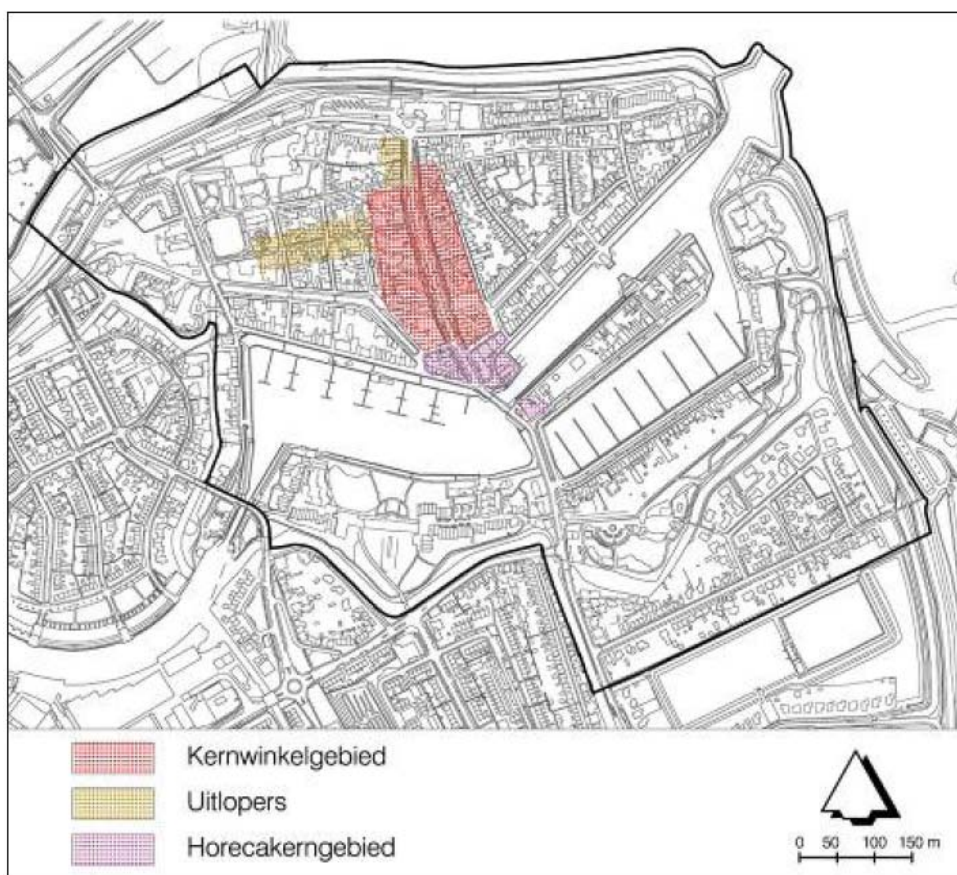
2.4.1. Visie op de ontwikkeling van de detailhandel in Medemblik (2002)

In de visie wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in Medemblik. Er wordt gestreefd naar handhaving en zo mogelijk versterking van de huidige concentratie aan winkelvoorzieningen in de binnenstad. Hierbij hoort een gedifferentieerd en compleet winkelaanbod. De combinatie van winkels en wonen, moet behouden blijven, maar tegelijkertijd wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront. Dit geldt in het bijzonder voor de Nieuwstraat. Er wordt ingezet op behoud van een aantal aantrekkelijke winkelformules, waaronder ten minste één supermarkt. Voor de lange termijn wordt gedacht aan een mogelijke specialisatie per straat. De Nieuwstraat kan dan bijvoorbeeld een concentratiegebied worden voor vergelijkend winkelen (modische en luxe artikelen) en het Bagijnenhof een concentratiegebied voor doelgericht winkelen en dienstverlening. Verder is handhaving dan wel vergroting van het draagvlak van het voorzieningenniveau van belang. Om dit te kunnen bereiken is stimulering van de woningbouw noodzakelijk. Ten slotte dienen voldoende evenementen voor de (binnen)stad behouden te blijven. Dergelijke evenementen hebben namelijk extra inkomsten voor detailhandel tot gevolg.

Om de hiervoor genoemde doelstellingen te kunnen realiseren dient het bestaande winkelaanbod gedifferentieerd en gecompleteerd te worden. Detailhandel buiten de binnenstad dient gebundeld te worden op een specifieke locatie (op het bedrijventerrein in Medemblik).

Bereikbaarheid is van groot belang voor het behoud en de versterking van het winkelgebied. Het gaat om bereikbaarheid per auto, fiets, voet en openbaar vervoer. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid cruciaal.

De historische bebouwing en de stedenbouwkundige structuur van de historische binnenstad dienen behouden te blijven en waar nodig gerestaureerd te worden. Tevens wordt gestreefd naar een versterking van de winkelfunctie in de binnenstad en naar het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel.



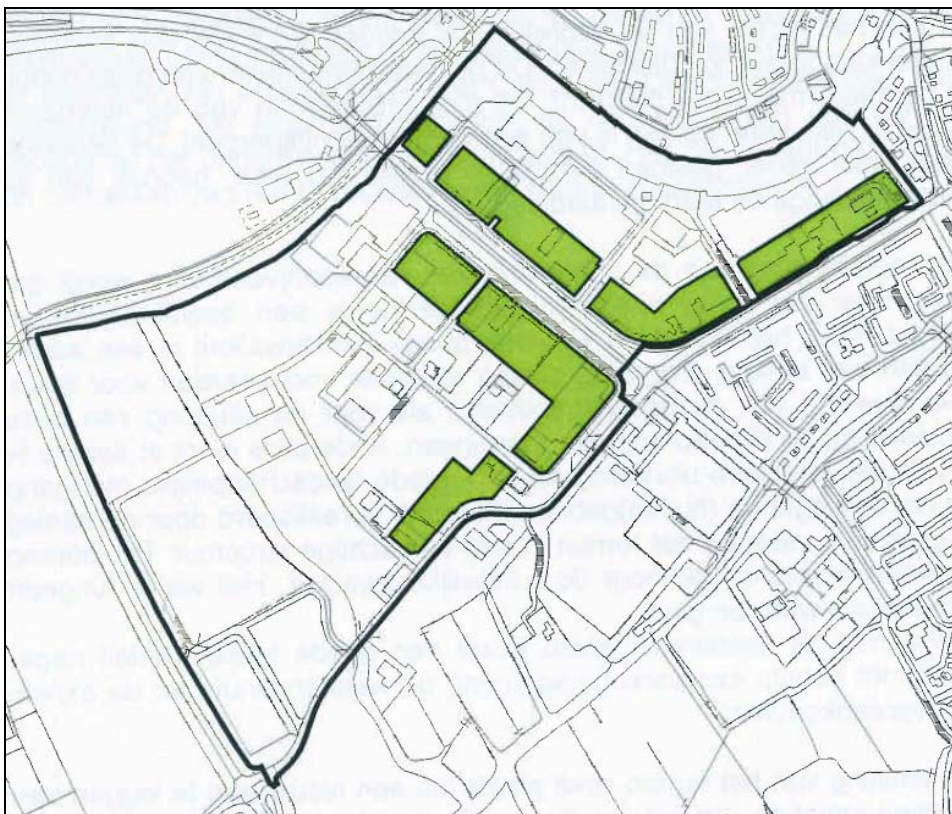
Figuur 13. Situering Kernwinkelgebied en Uitlopers (visie 2002)

2.4.2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overleek/Almere

In de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overleek/Almere uit 2003 is aangegeven dat vestiging van nieuwe perifere detailhandelszaken mogelijk is. Daartoe is een zonering in het bestemmingsplan opgenomen (zie figuur 16). De zones lopen langs de west- en zuidrand van het bedrijventerrein Overleek en de oost- en zuidrand van het bedrijventerrein Almere langs de bestaande ontsluitingswegen. In deze zone bevinden zich ook de reeds bestaande detailhandelszaken die qua aard en omvang ter plekke passend zijn. Binnen de perifere detailhandel in dat bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen abc-detailhandel (verkoop van auto's, boten en caravans), detailhandel in bouwmaterialen, fietsen en woninginrichtingsartikelen en detailhandel in de vorm van één supermarkt bij recht en één supermarkt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Van deze laatste mogelijkheid is inmiddels gebruik gemaakt, zodat er twee supermarkten bij recht in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor alle nieuwe perifere detailhandelsfuncties geldt dat deze qua aard en schaal dienen te passen in Medemblik, geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de bestaande detailhandelsstructuur (binnenstad Medemblik) en dat de nieuwe detailhandelsfunctie geen beperkende invloed mag heb-

ben op de omliggende bedrijvigheid. Buiten de op onderstaand figuur aangegeven zones voor perifere detailhandel kunnen burgemeester en wethouders in het vigerend bestemmingsplan vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van productiegebonden detailhandel in het bestemmingsplangebied Overleek/Almere.



Figuur 14. Zone perifere detailhandel bij vrijstelling/wijziging toegestaan op het bedrijventerrein Overleek/Almere uit 2003

2.4.3. Structuurvisie gemeente Medemblik 2010-2020

De op 6 december 2010 vastgestelde Structuurvisie Medemblik 2010-2020 geeft een beeld van waar de gemeente Medemblik voor staat en welke strategische en ruimtelijke keuzes voor de toekomst zijn gemaakt. Hierin is de visie van de (voormalige) gemeente Medemblik verwoord en is ingezoomd op bedrijvigheid in de gemeente Medemblik. De visie markeert daarmee ook de inbreng van de gemeente Medemblik in het ruimtelijk beleid van de per 1 januari 2011 nieuwe gemeente Medemblik, ontstaan uit de voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk.

Visie

Medemblik wil de groei van de economie accommoderen door zich in te blijven zetten op de belangrijkste pijlers van de lokale economie: midden- en kleinbedrijf, dienstverlening, landbouw en recreatie en toerisme. Specifiek voor Medemblik stad wordt bedrijvigheid op het gebied van watersport als een kansrijke economische motor beschouwd.

De gemeente blijft ontwikkelingsruimte bieden voor lokale bedrijvigheid. De omvang van het areaal nieuwe bedrijfsterreinen wordt afgestemd op de lagere ruimtebehoefte. Daarbij wordt gestreefd naar concentratie van bedrijvigheid (aansluitend) op een geselecteerd aantal bestaande bedrijventerreinen. Herstructurering en revitalisering zijn belangrijke initiatieven voor de verouderde bedrijfsterreinen. Plattelandsbedrijvigheid kan een plek krijgen in vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente richt zich op een evenwichtige woon-werkbalans.

Bedrijvigheid

De in Medemblik aanwezige bedrijfstakken leveren een belangrijke bijdrage aan de economie. Medemblik wordt gekenschetst als een gemeente die zich richt op het midden- en kleinbedrijf, de dienstverlening, de landbouw en recreatie en toerisme. In het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld van de bedrijvigheid kan onderscheid worden gemaakt in:

- de concentratiegebieden te weten de lokale bedrijventerreinen in Medemblik en Wognum; en
- de individuele bedrijven die verspreid in kernen, bebouwingslinten of het buitengebied zijn gevestigd.

Het actuele gemeentelijke beleid voor bedrijventerreinen is nog gebaseerd op het perspectief van groei van bedrijvigheid en werkgelegenheid in relatie tot een berekend tekort aan lokaal bedrijfsterein van 21 hectare. Dit uitgangspunt van groei komt in een ander daglicht te staan nu de provincie en de regio het standpunt hebben dat er voldoende aanbod van bedrijfsterein tot 2020 is. Ramingen laten een lagere ruimtebehoefte zien dan tien jaar geleden. In overleg met de regio is besloten om de zogenoemde 'zachte plannen' te bevriezen. 'Zachte plannen' zijn plannen waarvan het bestemmingsplan per 10 maart 2009 nog niet is vastgesteld. In de omgeving van de gemeente Medemblik worden nog enkele grootschalige regionale bedrijventerreinen aangelegd. Voor de regio wordt hiermee voldoende nieuw areaal opgeleverd.

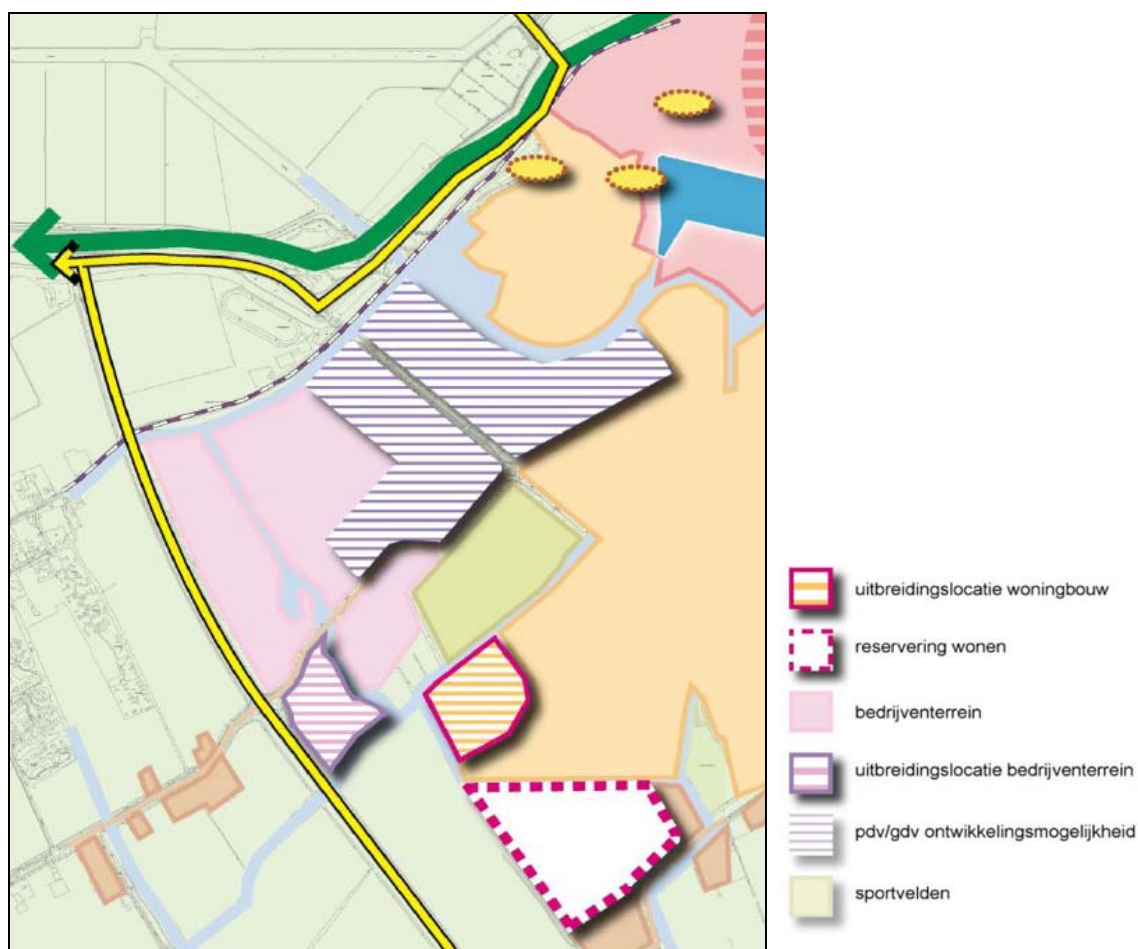
In relatie met deze trend kan worden geconstateerd dat op de bestaande bedrijventerreinen sprake is van leegstand en (daardoor) verpaupering van bedrijfspanden, vooral op het bedrijventerein Almere/Overleek in Medemblik. Deze ontwikkelingen vragen om een actuele visie op bedrijfsterreinen, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

Detailhandel (PDV/GDV)

De wens bestaat om in Medemblik geschikte locaties aan te wijzen voor de vestiging van perifere en/of grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV / GDV). Concreet moet daarbij afgewogen worden welke randvoorwaarden voor vestiging van PDV / GDV nodig zijn (verkeersaantrekkende werking, parkeren, ruimtelijke uitstraling, relatie met bestaande detailhandel/concurrentie etc.). Dit vraagt om een ruimtelijke vertaling. De bestaande leegstand van bestaande bedrijven(terreinen) kan worden opgelost door nieuwe functies in deze bedrijven toe te staan. De terreinen Overleek/Almere zijn kansrijk voor grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen. Bij wijziging van bestaand bedrijfsareaal, ten behoeve van andere

functies, is een opwaardering van de bedrijfsbebouwing en de openbare ruimte gewenst.

Bij grootschalige en perifere detailhandelsvestigingen gaat het onder meer om verkeersaantrekkende functies met een relatief grootschalige uitstraling die in het bestaande winkelcentrum van Medemblik niet inpasbaar zijn. Daarbij kan het gaan om een tuincentrum, een bouwmarkt of een meubelzaak. Deze bedrijven hebben voldoende parkeerruimte nodig en moeten kunnen profiteren van bestaande infrastructuur en afzetmarkt. In geval van GDV in de vorm van een supermarkt of een warenhuis is er een spanningsveld met de binnenstad. Enerzijds zijn dit bedrijven die naar hun aard goed passen in de binnenstad en daar het winkelareaal kunnen versterken. Anderzijds biedt de historische binnenstad slechts beperkte ruimte en kan toevoeging van bijvoorbeeld een Action Aldi daar leiden tot een ruimteprobleem, onder meer wat betreft parkeren en bevoorrading. In zo'n geval zal onderbouwd moeten worden dat uitplaatsing buiten de binnenstad verantwoord is. Voor PDV en GDV is een zoekgebied aangewezen, in grote lijnen overeenkomstig de in het bedrijventerrein Overleek/Almere opgenomen zone.



Figuur 15. Kaart 5.1. Structuurvisie

Nieuw bedrijfsterrein

De komende jaren zullen gronden worden uitgegeven op de vastgestelde bedrijfsterreinen Unda Maris II (2 ha op het aangelegd bedrijventerrein Almereweg/Markerwaardweg, zie figuur 7) in Medemblik en Overspoor fase 1 (4 ha op het ten oosten van de Oosterspoor gelegen gedeelte, zie figuur 8). Nieuw bedrijfsterrein is gepland op Overspoor fase 2. Dit betreft een gebied van ongeveer 8 ha. Verder is in Wognum ongeveer 7 ha gereserveerd, aansluitend aan het transportbedrijf Loos, en specifiek bestemd voor dit bedrijf. Gezien de lager geraamde behoefte waarvan thans moet worden uitgegaan mag worden aangenomen dat er met 14 hectare (exclusief de uitbreidingsruimte voor het bedrijf Loos) voldoende capaciteit is tot 2020.



Figuur 16. Kaart 5.2. Structuurvisie

Bestaande bedrijfsterreinen

Het is belangrijk dat de bestaande bedrijventerreinen optimaal kunnen worden benut. Bij nieuwe initiatieven zal in het kader van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik eerst worden gekeken naar de vestigingsmogelijkheden bestaande terreinen en van bestaande bedrijfspanden. Herstructurering en revitalisering en herontwikkeling zijn mogelijke oplossingen om van verouderde bedrijventerreinen weer kansrijke gebieden te maken.

Met name voor het bestaande bedrijventerrein Almere/Overleek in Medemblik is een integrale kwaliteitsverbetering van de fysieke inrichting en een herbezinning op het bedrijvenprofiel noodzakelijk. Het terrein vertoont de eerste signalen van leegstand en achteruitgang. Dit terrein komt in aanmerking voor nieuwe bedrijven of voor bedrijven die op hun huidige locatie 'klem' zitten.

De Structuurvisie Medemblik zal worden aangevuld met de gebieden uit de voormalige gemeenten Wervershoof en Andijk. Het beleid zoals dat in de (voormalige) gemeente Medemblik is geformuleerd zal daarin worden gecontinueerd. Ook de beleidsuitgangspunten zoals die door de voormalige gemeente Wervershoof in 2008 zijn vastgesteld in de Structuurvisie Wervershoof 2020 en de beleidslijnen van de voormalige gemeente Andijk zullen hierin worden meegewogen.

2.4.4. Concept Voorontwerp Structuurvisie 2012-2022

In de op 23 april 2012 gepresenteerde concept Voorontwerp Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik "Sterke kust en sterk achterland" is het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid.

De gemeente Medemblik streeft naar het herstellen van een evenwichtige woon-werk balans. Samen met de ondernemers in de regio wil de gemeente de komende jaren het goede ondernemingsklimaat handhaven en de werkgelegenheid in het gebied verbreden voor een betere aansluiting op de arbeidsmarkt. Dit betekent een focus die gericht is op de kwaliteit van de economische structuur die past bij hoog opgeleide beroepsbevolking, en niet in eerste instantie op het vergroten van de werkgelegenheid in het algemeen. Medemblik biedt ruimte aan kansen die zich voordoen. Kansen vloeien voort uit de ligging aan het water (op het gebied van watersport, toerisme en recreatie), agrarische ontwikkelingen (nieuwe technologische ontwikkelingen en hoger opgeleiden, verbreding van de landbouw en vrijkomende agrarische locaties), zorg en welzijn ("healthy-aging") en vorming van clusters van onderwijs, onderzoek, overheid en bedrijven rond de kansrijke sectoren. In het samenwerkingsverband Westfriese gemeenten zet Medemblik zich in voor versterking van de kansrijke economische regionale clusters voor de toekomst: Agri, Health, Marin, Energy en Leisure.

Voor de bestaande bedrijventerreinen wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering. De bestaande bedrijventerreinen hebben hun waarde voor de lokale bedrijvigheid bewezen en zullen dit blijven behouden. Verspreid over de gemeente liggen lokale bedrijventerreinen bij Medemblik, Andijk, Wervershoof, Midwoud, Sijbekarspel, Wognum, Nibbixwoud en Zwaagdijk, waarbij de laatste een regionale functie heeft ("modern gemengd" en "agribusiness"). In Nibbixwoud is ook een groot distributiebedrijf aan de A7 gevestigd. De regionale functie biedt kansen voor ondernemers langs de A7 en de Westfriisiaweg. De terreinen kunnen een kwaliteitsslag maken door revitalisering van de bestaande ruimte en gebouwen (hergebruik), door park-

management en door een verbeterde landschappelijke inpassing van enkele terreinen. Leegstand wordt hiermee voorkomen.

Detailhandel is een belangrijke economische factor en levert tevens een bijdrage aan de "beleving" van de leefbaarheid van de kernen. Gelet op ontwikkelingen (m.n. flinke terugloop bestedingen als gevolg van e-commerce) is sturing noodzakelijk om het voorzieningenniveau te optimaliseren. In het algemeen dient rekening te worden gehouden met een stevige reductie van winkelvloeroppervlakte. Op de bedrijventerreinen wordt ruimte geboden aan de aanwezige bedrijven en nieuwe ontwikkelingen zoals e-commerce en grootschalige detailhandel worden beperkt mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Het is niet gewenst dat er een nieuw grootschalig detailhandelscentrum gaat ontstaan in de gemeente. De pdv-locatie is bepaald op regionaal niveau en die ligt in Hoorn.
- Lokale initiatieven zijn wel gewenst op bedrijventerreinen indien niet inpasbaar in bestaande winkelcentra. Wel streven naar beperkt aantal vestigingsplaatsen nabij andere winkels.
- E-commerce beperkt mogelijk maken, want hier liggen kansen. Vestiging op bedrijventerreinen indien focus ligt op de logistieke functie. Eventueel specifieke mogelijkheden creëren nabij / aan de rand van bestaande winkelcentra.
- De ruimtelijke structuur en het bedrijfsgenre van het bedrijventerrein zijn leidend.

Het faciliteren van een goed ondernemingsklimaat kan de gemeente niet alleen. Hiervoor heeft zij de kennis en kunde van de ondernemers nodig. In samenwerking met ondernemers wenst de gemeente vestigingsplaatsfactoren vast te leggen: elk bedrijf op de juiste plaats, het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen om startende bedrijven te faciliteren. Om zo de huidige bedrijven te behouden en nieuwe aan te trekken. Ook wil zij met ondernemers beleid ontwikkelen gericht op tegengaan van verpaupering en leegstand van detailhandelsgebieden en bedrijventerreinen. Parkmanagement kan hierbij helpen.

2.4.5. Duurzaamheid

Het gemeentelijke beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. De brede aanpak van duurzaamheid maakt Medemblik concreet met de thema's: gebiedsontwikkeling, inkopen en aanbesteden, mobiliteit, energieopwekking, energiebesparing en bewustwording. Binnen deze thema's kan de gemeente sturen op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Medemblik als duurzame gemeente betekent ook dat er ruimte is voor economische groei, dat ontwikkelingen aansluiten op de identiteit van het landschap en dat er ruimte is voor participatie en flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van gebouwen en ruimte. De economische belangen, de sociaal maatschappelijke betekenis en de landschappelijke en natuurlijke basis zijn

met elkaar in evenwicht. De Medemblicker bevolking is erg betrokken, er zijn veel vrijwilligers. Bewoners en bedrijven zijn belangrijke partners voor de gemeente om de (duurzame) ambities te verwezenlijken.

Medemblik is (ook) in de toekomst een veilige en leefbare gemeente. Dit impliceert een aantrekkelijke, schone en herkenbare omgeving, waar de inwoners trots op zijn. Leefbaarheid hangt in belangrijke mate af van duurzaamheid. De milieuregelgeving, het milieubeleid (inclusief Europese Richtlijnen) dragen bij aan een gezond en veilig leefklimaat in een aantrekkelijke groene omgeving. Deze leefomgeving (met vitale natuur) wordt behouden. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats zonder de biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten. Medemblik heeft niet alleen oog voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst. Duurzaamheid staat vaak synoniem voor fysieke duurzaamheid: de dorpskernen worden ingericht zodat het energieverbruik vermindert en de CO₂-uitstoot wordt beperkt. De structuurvisie biedt voorstellen om de dorpskernen fysiek en sociaal te verduurzamen.

Energieneutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een epc 04 (in 2015) tot energieneutraal in 2020. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energieneutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw.

De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving. Medemblik wil de projectontwikkelaars meenemen in de transitie naar energieneutraal bouwen en/of renoveren. Hiervoor biedt de gemeente kosteloos een sublicentie van het programma GPR Gebouw (een online tool) aan om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen. De Milieudienst Westfriesland is in het bezit van een licentie en verstrekt op verzoek van de gemeente een sublicentie aan de ontwikkelaar, architect of bouwer. De gemeente maakt voor de geplande nieuwbouw afspraken met de ontwikkelende partij over het gebruik van dit programma.

Fysieke duurzaamheid

In aansluiting op de beleidsnota Duurzaam Medemblik is het streven om 20% van de huidige energievraag in de gemeente in 2020 met hernieuwbare energiebronnen op te wekken*. Dat kan binnen en buiten de gemeentegrenzen worden gerealiseerd. De fysieke duurzaamheid hangt samen met kleine interventies en maatregelen in (de herontwikkeling van) de dorpskernen. Iedere ontwikkeling draagt bij aan de verduurzaming door bijvoorbeeld:

- Alternatief voor fysieke oplossingen (o.a. digitaliseren).
- Duurzaam slopen (afval is nieuwe grondstof).
- Materiaalgebruik en -hergebruik.
- Energiereductie en (collectieve) hernieuwbare energievoorzieningen**.
- Verduurzaming mobiliteit.
- Opzetten ecologische kringlopen; water, reststoffen en warmte/energie.

- Sloten, binnenwater met elkaar verbinden.
- Natuurvriendelijke oevers toepassen.
- Aanleggen infrastructuur voor duurzame mobiliteit.

Sociale duurzaamheid

De dorpskernen staan centraal. Daar wordt geleefd (en veelal gewerkt). De bewoners hechten aan de buurt en moeten hun wooncarrière in de eigen buurt kunnen doorlopen. Daarvoor krijgen de dorpskernen een breder instrumentarium. Bijvoorbeeld:

- Andere vormen of collectief beheer van buurtgroen.
- Inrichting openbare ruimte afstemmen op wensen bewoners.
- Ruimte voor collectieve ontwikkelingen in de buurt/dorpskern (o.a. lokaal energiebedrijf).

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Algemeen

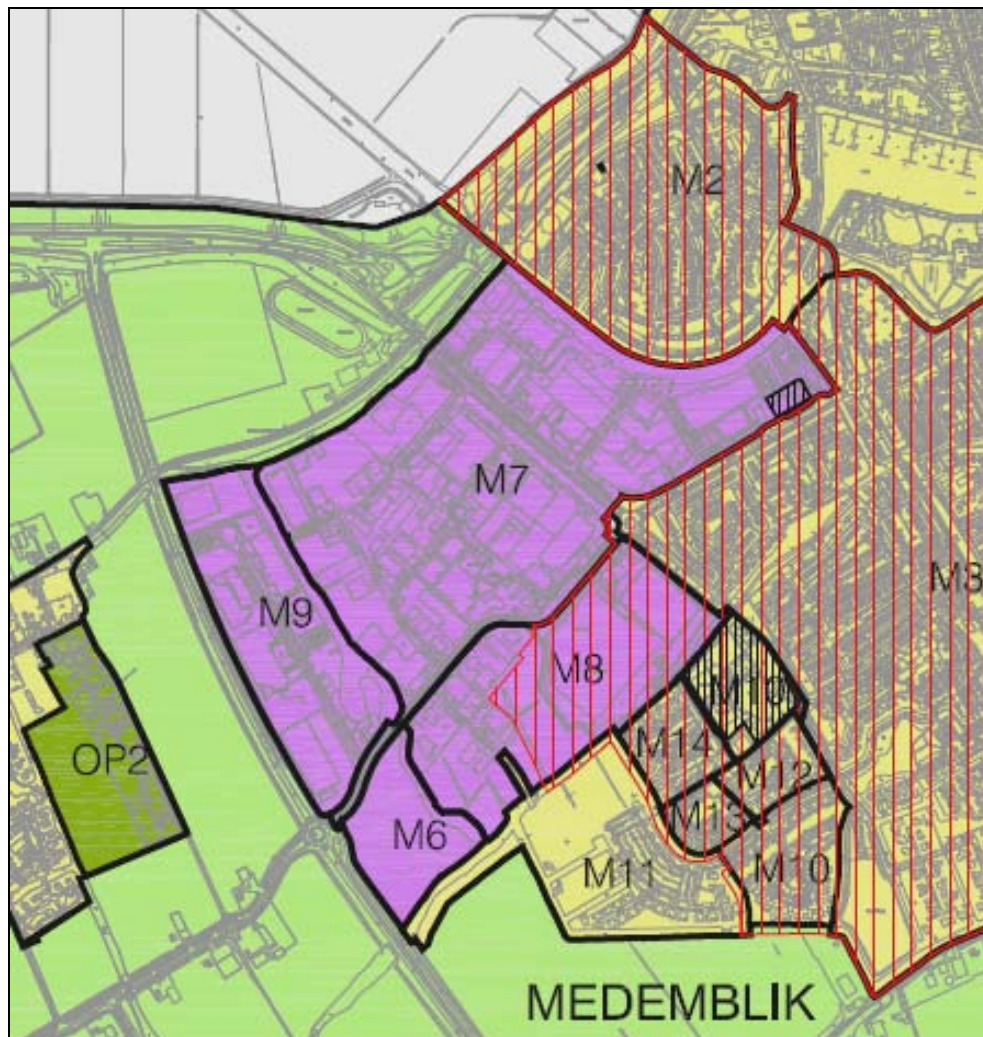
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van de verschillende bedrijventerreinen, alsmede de uitgangspunten die in onderhavig bestemmingsplan zijn meegenomen.

3. 2. Bedrijventerrein Medemblik

Ligging



Figuur 17. Ligging bedrijventerrein Medemblik



Figuur 18. Overzicht bestaande bestemmingsplannen plandeel bedrijventerrein Medemblik

Het bedrijventerrein van Medemblik bevindt zich aan de westzijde van Medemblik. Dit bedrijventerrein is opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan als plandeel bedrijventerrein Medemblik. Dit plandeel bestaat uit de vigerende bestemmingsplannen “Bedrijfslocatie Almereweg/Markerwaardweg” (aangeduid met M6), “Bedrijventerrein Overleek/Almere” (aangeduid met M7, inclusief het wijzigingsplan bedrijventerrein Overleek/Almere “Randweg 17”), “Almereweg-Zuid” (aangeduid met M8) en “Bedrijvenpark Unda Maris” (aangeduid met M9). Het sportterrein in het bestemmingsplan Almereweg-Zuid is meegenomen in het bestemmingsplan Medemblik Woongebieden.

Het bedrijventerrein bevindt zich ten noorden van de Twiskerdijksloot, ten zuiden van de historische spoorlijn Hoorn - Medemblik en sluit aan op de Markerwaardweg (de N240). Tussen het woongebied en het bedrijventerrein is een groen buffergebied aanwezig, met daarin onder meer sportterreinen.

De historische spoorlijn Hoorn - Medemblik is 20 kilometer lang en loopt vanaf station Hoorn - waar de lijn aansluit op andere spoorlijnen - via Wognum, Midwoud en Opperdoes naar Medemblik. Deze lijn is enkelsporig. Het bedrijvenpark Unda Maris II (in bovenstaand figuur aangeduid met M6) is in ontwikkeling bij Scholtens Projecten. Dit terrein beslaat uitgeefbaar circa 2 ha.

Geen nieuw bedrijventerrein nabij Medemblik

In de Structuurvisie is beargumenteerd dat er de komende 10 jaar geen behoefte aan nieuw bedrijventerrein is. Het bedrijvenpark Unda Maris II biedt, samen met vrijkomende percelen binnen het bestaande bedrijventerrein, voldoende ruimte om aan de vraag te voldoen.

Kwaliteit bedrijventerreinen Medemblik

Het bedrijventerrein "Overleek" (ten oosten van de Randweg) is bruto 13 ha groot (netto 10 ha). Dit terrein is al geherstructureerd. Er is leegstand (5 tot 10%). Voor dit bedrijventerrein is parkmanagement in ontwikkeling.

Het bedrijventerrein "Almere" (ten westen van de Randweg) is bruto 24,4 ha groot (netto 15,5 ha). Dit terrein is deels verouderd (bruto 18 ha) qua ruimtelijke ordening, door ongunstige ligging en conflict tussen verschillende grondgebruiksfuncties. Er zijn plannen (studiefase) voor herstructurering in de vorm van een facelift, waarvan de start voorzien is in 2013.

Het bedrijventerrein "Almereweg-Zuid" bevindt zich ten zuiden van de Almereweg en sluit aan op het sportterrein. Dit terrein is bruto 4 ha groot (netto 2,7 ha). Het terrein is nog betrekkelijk jong en kent geen leegstand.

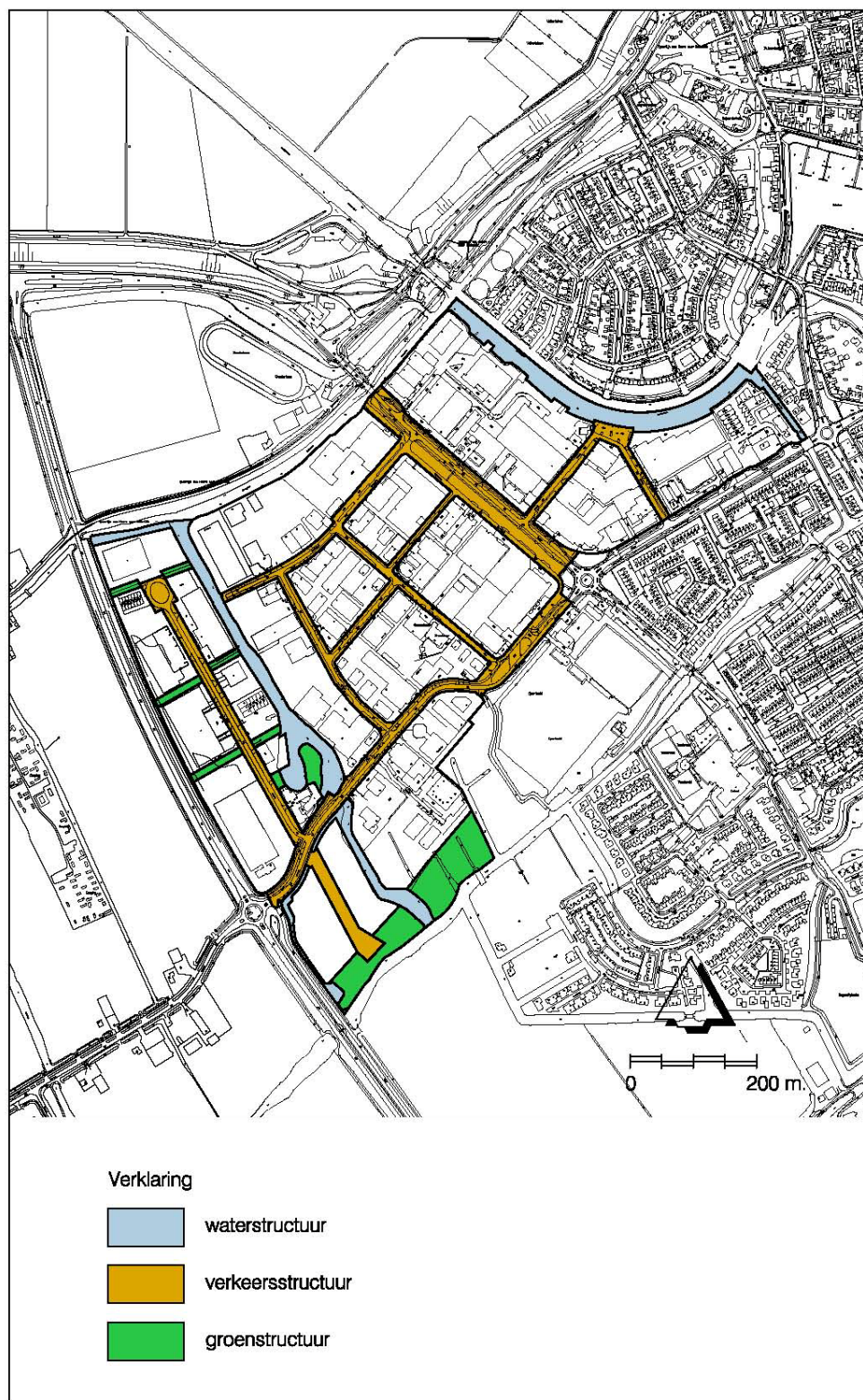
Ten noorden van de Almereweg en ten westen van de waterloop De Mouter ligt het bedrijventerrein "Unda Maris". Dit terrein is bruto 7,5 ha (netto 5,3 ha) groot. Het terrein is nieuw, er komt geen leegstand voor.

In de zuidwesthoek van het bedrijventerrein ligt het nog te ontwikkelen bedrijventerrein "Unda Maris II" (ten westen van de waterloop De Mouter, ten zuiden van de Almereweg). Voor dit terrein is een bestemmingsplan (Almereweg/Markerwaardweg) vastgesteld. Dit terrein is bruto 3,2 ha (netto 2 ha).

Het totale bedrijventerrein is dus bruto 52,1 ha groot (netto 35,5 ha). De verhouding netto/bruto van 68% geeft een indicatie dat dit bedrijventerrein relatief veel groen en water heeft. Aandachtspunt blijft het bedrijventerrein "Almere" waar een deel (18 ha) als verouderd valt aan te merken.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur met betrekking tot de ligging van wegen, water en groenstructuren van het plandeel bedrijventerreinen Medemblik is in figuur 12 weergegeven.



Figuur 19. Ruimtelijke structuur plandeel bedrijventerrein Medemblik

Milieuzonering

De bestaande bedrijventerreinen in Medemblik zijn op dit moment te typeren als traditionele terreinen. Dit zijn veelal wat oudere bedrijventerreinen waarop bijna alle soorten bedrijven - ook milieuhinderlijke - gevestigd zijn dan wel zich kunnen vestigen. Dit beeld sluit aan op het gemeentelijk beleid dat als basisprofiel voor de bedrijventerreinen uitgaat van traditionele vormen van industriële en handelsbedrijvigheid uit categorie 1 tot en met 4 van de VNG-indeling.

Met het oog op de nabijheid van woonbebouwing en de aanwezige bedrijfswoningen is het noodzakelijk dat aan de zuidrand van het terrein Overleek een beperking van de milieubelasting plaatsvindt. Uitgangspunt is om in deze zone uitsluitend lichte bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 en 2 toe te staan. Ook aan de noordrand van het terrein Overleek is een zekere zonering wenselijk. Hier geldt - gelet op de afstand tot de nieuwe woningbouw aan de overzijde van het kanaal - als uitgangspunt dat uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën tot en met 3.1. zijn toegestaan. Voor het gedeelte Unda Maris geldt een maximale milieucategorie 3.2. Voor het resterende deel van de bedrijventerreinen wordt aan de toegestane milieubelasting geen extra beperking opgelegd. De ruime afstand tot woonbebouwing en het ontbreken van bedrijfswoningen, maken dat de vestiging van bedrijven uit categorie 4.1. en 4.2. aanvaardbaar is.

Unda Maris II is aangemerkt als zichtlocatie. De zichtlocatie biedt ruimte aan bedrijven met een hoogwaardige uitstraling die zich door middel van de bedrijfslocatie en het bedrijfsgebouw willen presenteren.

Geluidzonering

Op het bedrijventerrein is één geluidzoneringsplichtig (scheepsbouw)bedrijf gevestigd. Daarom is rond het bedrijventerrein in Medemblik een geluidszone ex artikel 41 van de *Wet geluidhinder* (Wgh) vastgesteld. Buiten een geluidszone mag de geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai niet hoger zijn dan 50 dB(A). De zonegrens, de 50 dB(A)-contourlijn, geeft het gebied aan waarbinnen geen geluidgevoelige nieuwe bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld woningen mag worden opgericht. Geluidgevoelige bestaande bebouwing binnen de zone mag in principe geen hogere geluidsbelasting hebben dan 55 dB(A).

Detailhandel

Detailhandel met een maximum oppervlakte van 1.500 m² is op alle bedrijventerreinen toegestaan mits deze gericht is op de perifere detailhandel in de vorm van de traditionele PDV branches (als auto's, boten en caravans, woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra). E-commerce is bij recht toegestaan, mits ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsuitoefening. De provincie laat het onderscheid tussen PDV (perifere detailhandelsvestiging) en GDV (grootschalige detailhandelsvestiging) los, en spreekt in plaats daarvan over 'perifere locaties'. Om ondernemers te stimuleren tot clustering van branches is er in de structuurvisie 2010 gekozen voor het aanwijzen van een gebied op het bedrijventerrein in Medemblik waar clustering van perifere detailhandel in de vorm van de traditionele PDV branches kan

plaatsvinden. Dit gebied is op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'wro-zone ontheffingsgebied'. Hier mag een grotere oppervlakte dan 1.500 m² worden toegestaan binnen de aanduiding 'detailhandel perifeer' onder voorwaarde dat de regionale adviescommissie om advies is gevraagd.

De beide supermarkten worden conform vigerende rechten inbestemd (Gemengd – 1). Het inpassen van een tweetal supermarkten op het bedrijventerrein in Medemblik gaat uit van de bestaande situatie, waarbij al in het verleden aangetoond is dat deze niet leiden tot een ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke structuur.

Bedrijfswoningen

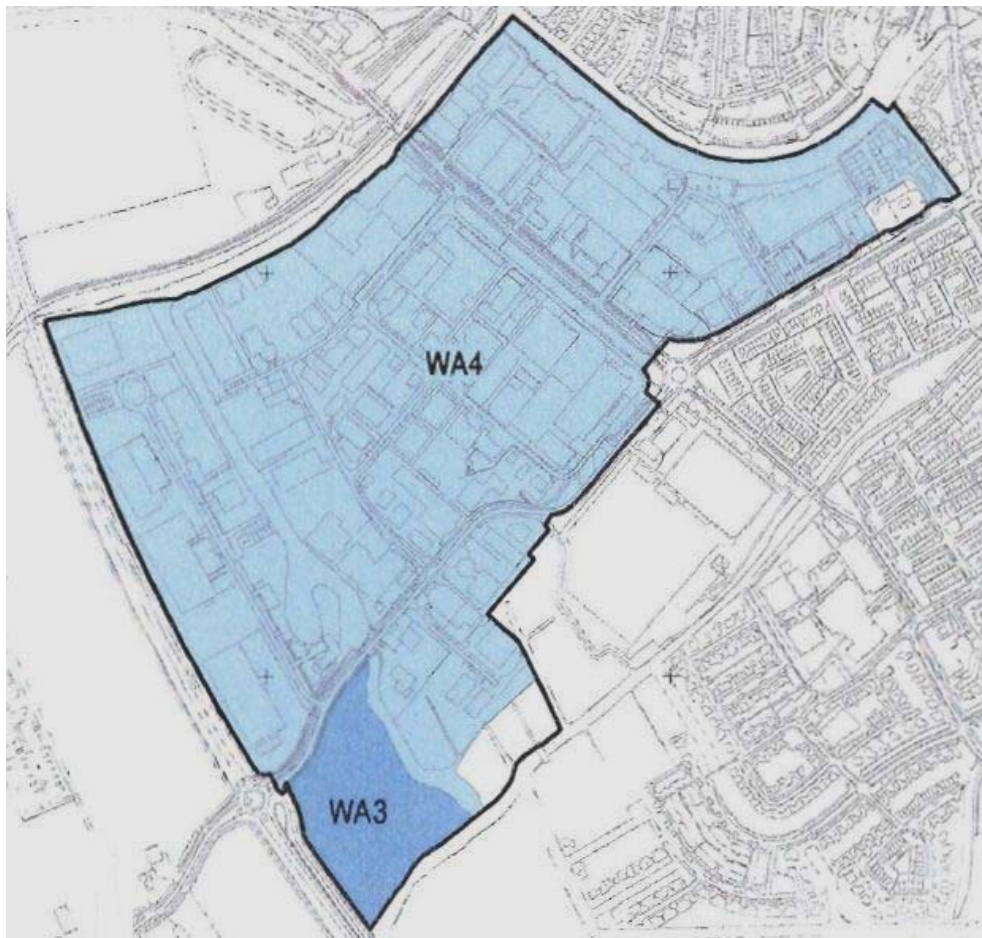
Conform het locatiebeleid en het segment "moderne gemengde vestigingsmilieu B2b dat voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik geldt, wordt menging met wonen uitgesloten, met uitzondering van bestaande rechten.

Windmolens

Gezien het kleinschalig karakter van de bestaande bedrijventerreinen in Medemblik worden geen solitaire windmolens toegestaan.

Archeologie

Binnen dit plangebied is op een aantal locaties archeologisch onderzoek uitgevoerd (Tulp, 2005 en 2006; Buitenshuis & Mulder, 2006; Klinck, 2008; Schuurmans, 2010; Soonius, 2012). Voor het overige plangebied geldt dat er geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Aangezien het bedrijventerrein nu grotendeels bebouwd is dient alleen bij grotere ingrepen het aspect archeologie te worden meegenomen. Dit resulteert vooralsnog in een vrijstellingsgrens van 1.000 m². Een uitzondering hierop vormt de bedrijfslocatie Almereweg/Markerwaardweg. In dit plangebied heeft alleen een booronderzoek plaatsgevonden (Tulp, 2005 en 2006). Het plangebied is gedeselecteerd op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren. Gezien de aard van de te verwachten archeologische resten uit de Bronstijd is nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. De opgraving Medemblik Schepervijk II heeft uitgewezen dat er in de directe omgeving goed geconserveerde resten uit de Bronstijd aanwezig zijn. De bedrijfslocatie Almereweg/Markerwaardweg heeft daarom een vrijstellingsgrens van 500 m² gekregen.



*Figuur 20. Archeologische waarden plandeel bedrijventerrein Medemblik
(bron: Archeologie West-Friesland)*

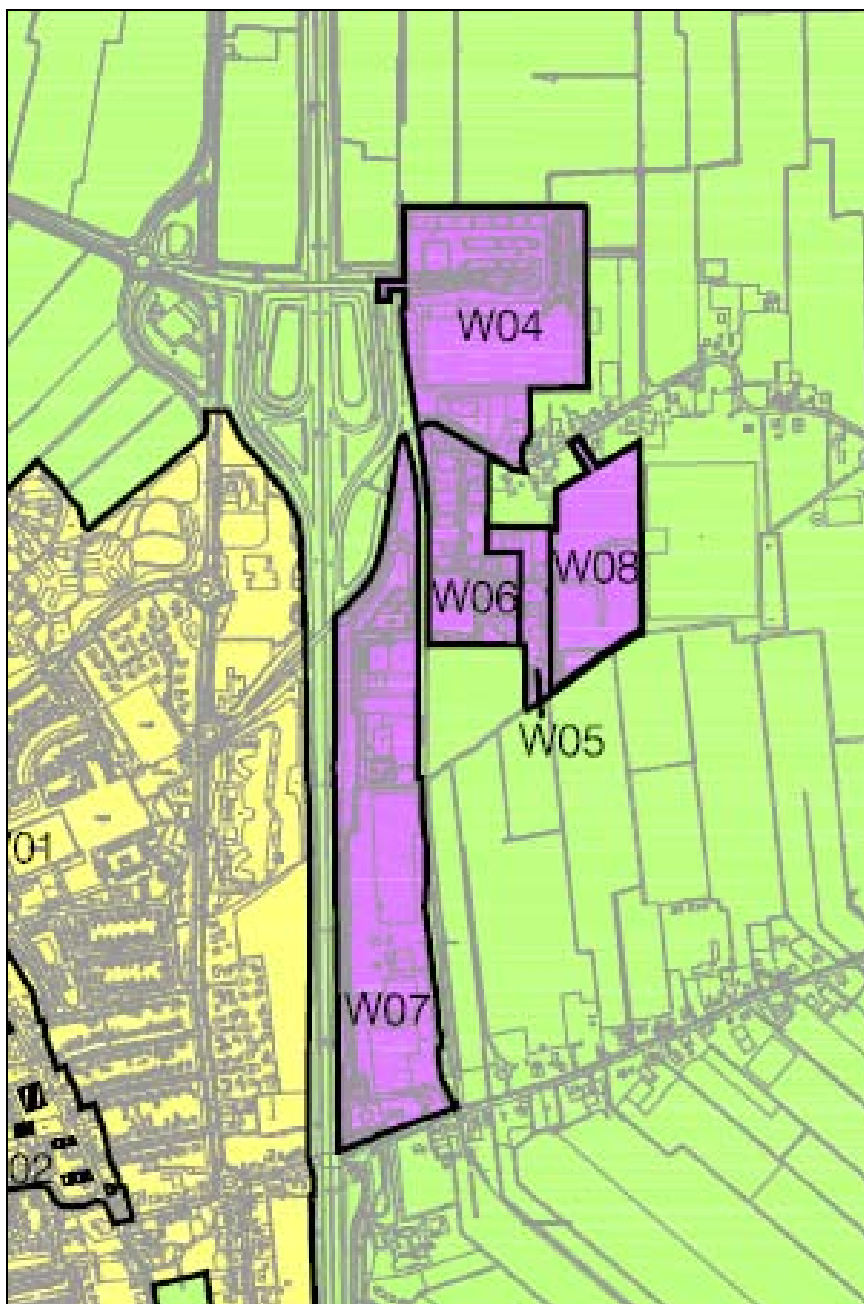
3. 3. Bedrijventerrein Wognum

Ligging



Figuur 21. Ligging bedrijventerrein Wognum

De A7 fungeert als scheidingsvlak tussen het woongebied ten westen en het bedrijventerrein ten oosten van de rijksweg. Westelijk van de weg ligt tussen de rijksweg en het woongebied de kantorenzone met nog enige ontwikkelingsruimte. Oostelijk van de A7 ligt de historische spoorlijn Hoorn - Medemblik als scheidslijn tussen Overspoor West en Overspoor Oost.

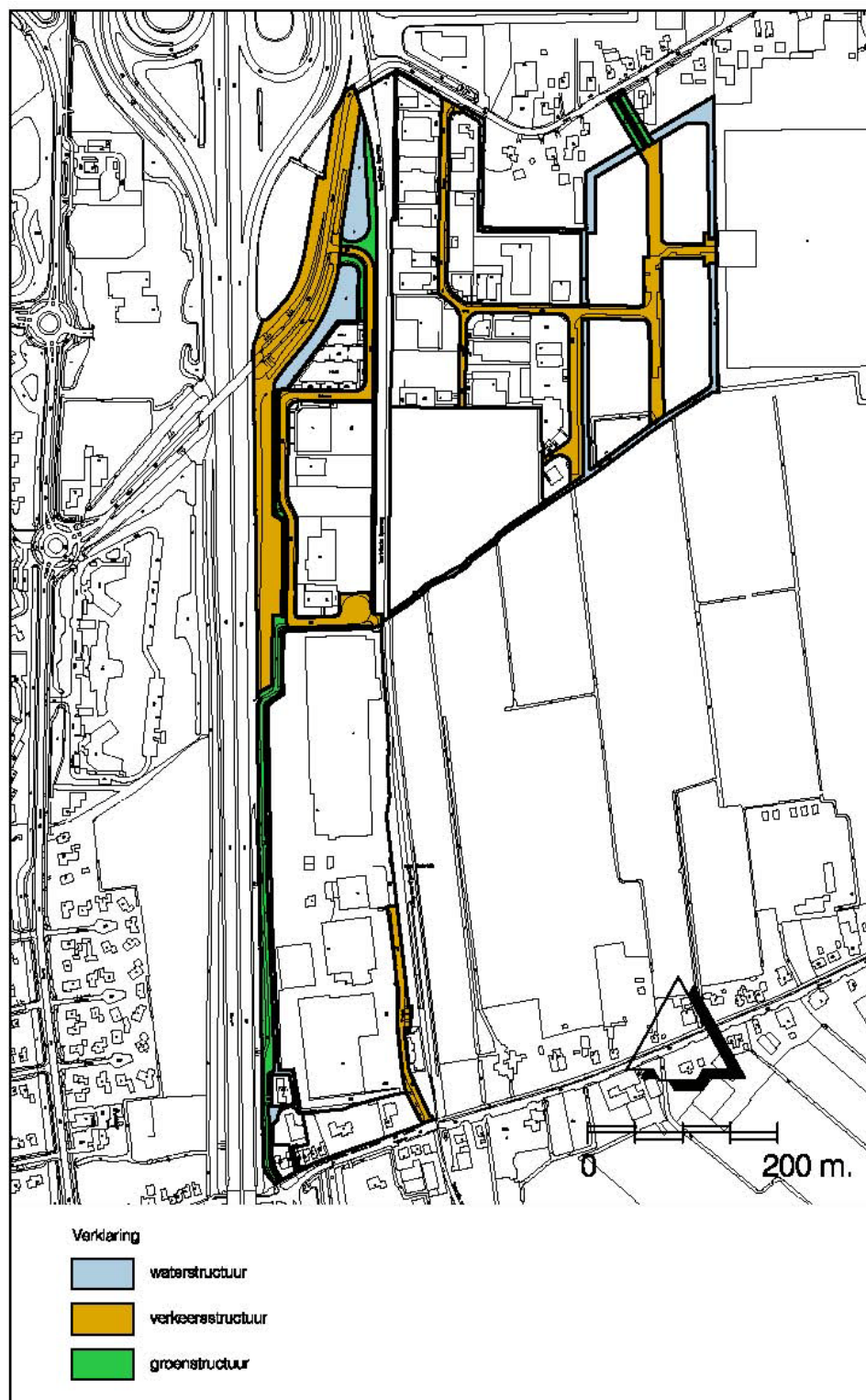


Figuur 22. Overzicht bestaande bestemmingsplannen plandeel bedrijventerrein Wognum

Het bedrijventerrein van Wognum bevindt zich aan de oostzijde van Wognum. Dit bedrijventerrein is opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan als plandeel bedrijventerrein Wognum. Dit plandeel bestaat uit de volgende bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Overspoor 1995” (aangeduid met W05), “Bedrijventerrein De Wijzend 1986” (aangeduid met W06), “Bedrijventerrein Spoorstraat - Wijzend 2001” (aangeduid met W07) en “Overspoor - Oost fase 1” (aangeduid met W08).

Geen nieuw bedrijventerrein in dit bestemmingsplan

In de Structuurvisie is beargumenteerd dat er de komende 10 jaar geen behoefte aan nieuw bedrijventerrein is. Het onlangs gerealiseerde bedrijventerrein Overspoor fase 1 (4 ha) biedt hiertoe voldoende ruimte. Verdere ontwikkeling in de toekomst is gepland oostelijk en noordelijk aansluitend aan de bestaande terreinen. Dit betreft Overspoor fase 2, een uitbreiding van ongeveer 7 hectare. Verder is 7 tot 8 hectare als specifieke uitbreiding voor transportbedrijf Simon Loos aan de Tender gepland. Deze terreinen zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten.



Figuur 23. Ruimtelijke structuur plandeel bedrijventerrein Wognum

Kwaliteit bedrijventerreinen Wognum

Het bedrijventerrein "Westerspoor" (ten westen van het spoor) is bruto 8,8 ha groot (netto 7,1 ha). Het terrein is niet per spoor bereikbaar. Het betreft een voor een deel verouderd bedrijventerrein (bruto 5 ha) door gebrek aan onderhoud. Er zijn plannen (studiefase) voor herstructurering in de vorm van een revitalisering.

Het bedrijventerrein "Overspoor" (ten oosten van het spoor) is bruto 5,3 ha (netto 5 ha). Het terrein is niet per spoor bereikbaar. Het betreft ook hier een verouderd bedrijventerrein (bruto 5,3 ha). Er zijn plannen (studiefase) voor herstructurering in de vorm van een facelift.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur met betrekking tot de ligging van wegen, water en groenstructuren van het plandeel bedrijventerreinen Wognum is in figuur 14 weergegeven

Milieuzonering

De bestaande bedrijventerreinen in Medemblik zijn op dit moment te typeren als traditionele terreinen. Dit zijn veelal wat oudere bedrijventerreinen waarop bijna alle soorten bedrijven - ook milieuhinderlijke - gevestigd zijn dan wel zich kunnen vestigen. Dit beeld sluit aan op het gemeentelijk beleid dat als basisprofiel voor de bedrijventerreinen uitgaat van traditionele vormen van industriële en handelsbedrijvigheid uit categorie 1 tot en met 4 van de VNG-indeling.

Met het oog op de nabijheid van woonbebouwing langs de Oosteinderweg is het noodzakelijk dat aan de zuidrand van het terrein Westerspoor een beperking van de milieubelasting plaatsvindt. Ditzelfde geldt voor de noordzijde van het terrein Overspoor. Ook hier dient rekening te worden gehouden met de bestaande woonbebouwing langs de Wijzend. Verder van de woonbebouwing af kan een zwaardere milieucategorie worden toegestaan.

Detailhandel

Detailhandel met een maximum oppervlakte van 1.500 m² is op alle bedrijventerreinen toegestaan mits deze gericht is op de traditionele PDV branches (als auto's, boten en caravans, woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra). E-commerce is bij recht toegestaan, mits ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsuitoefening.

Bedrijfswoningen

Conform het locatiebeleid en het segment "moderne gemengde vestigingsmilieu B2b dat voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik geldt, wordt menging met wonen uitgesloten, met uitzondering van bestaande rechten.

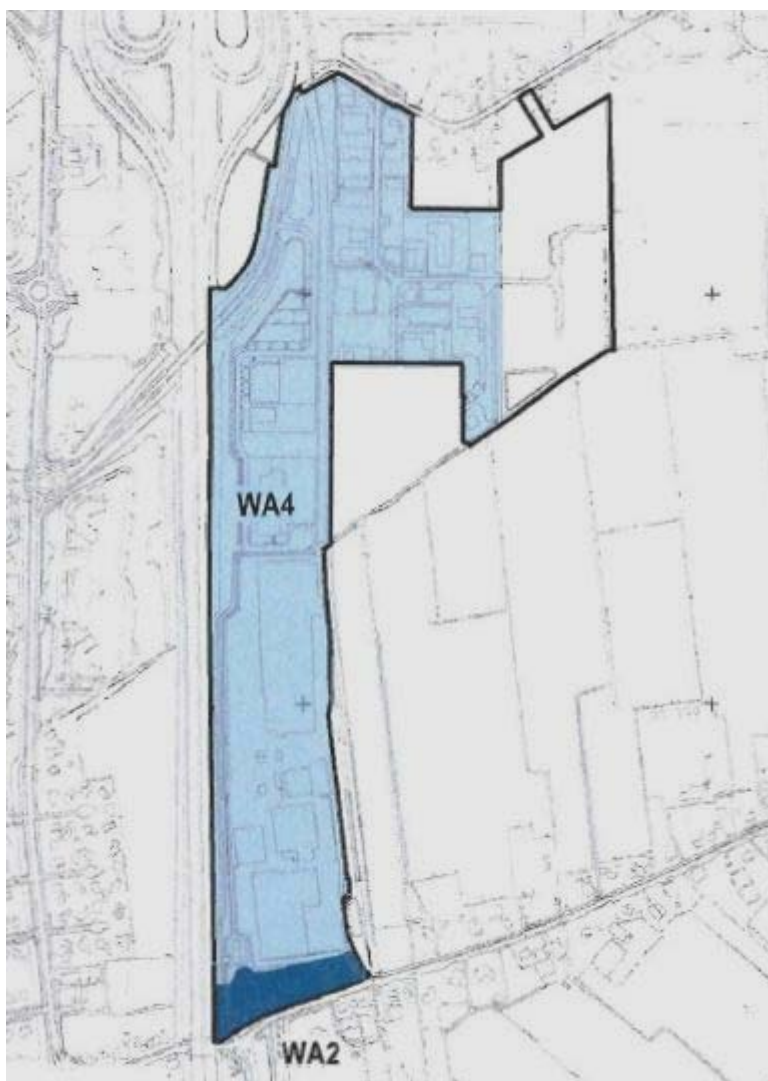
Windmolens

Gezien het kleinschalig karakter van de bestaande bedrijventerreinen in Medemblik worden geen solitaire windmolens toegestaan.

Archeologie

Voor de vigerende bestemmingsplannen is nog geen archeologisch onderzoek verricht. Op basis van de historische kaartanalyse zijn langs de Oostereinderweg delen aangegeven waar historische bebouwing aanwezig. Voor het overige bebouwde deel van het bestemmingsplangebied geldt een vrijstellingsgrens van 1.000 m² (resp. grotendeels bebouwd en grotendeels onbebouwd). In 2010 is door Archeologie West-Friesland advies uitgebracht omtrent de omgang met archeologische waarden in het voorontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Overspoor-Oost fase 1" (Soonius, 2010). Op basis van de toen aangeleverde gegevens en de veronderstelde versterking van het bodemarchief ter plaatse is het plangebied vrijgegeven. Archeologie West-Friesland geeft aan dat er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de geplande ingrepen. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat de uitvoerder van de grondwerkzaamheden op de hoogte wordt gesteld van de volgende zaken:

- graafwerk door derden (schatgraverij) niet toegestaan, hierop dient door de bouwer toegezien te worden (Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, artikel 45 lid 1);
- onverwachte vondsten dienen (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland (06-25272867). Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan de noodzakelijke waarnemingen doen.



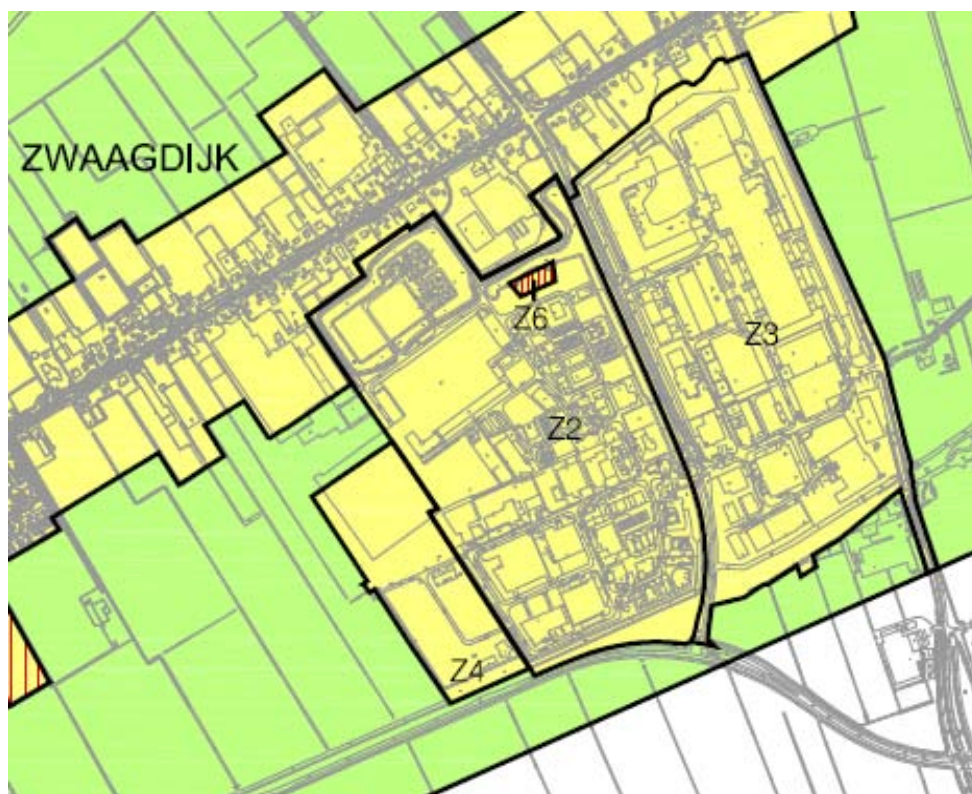
*Figuur 24. Archeologische waarden plandeel bedrijventerrein Wognum
(bron: Archeologie West-Friesland)*

3. 4. Bedrijventerrein Zwaagdijk

Ligging



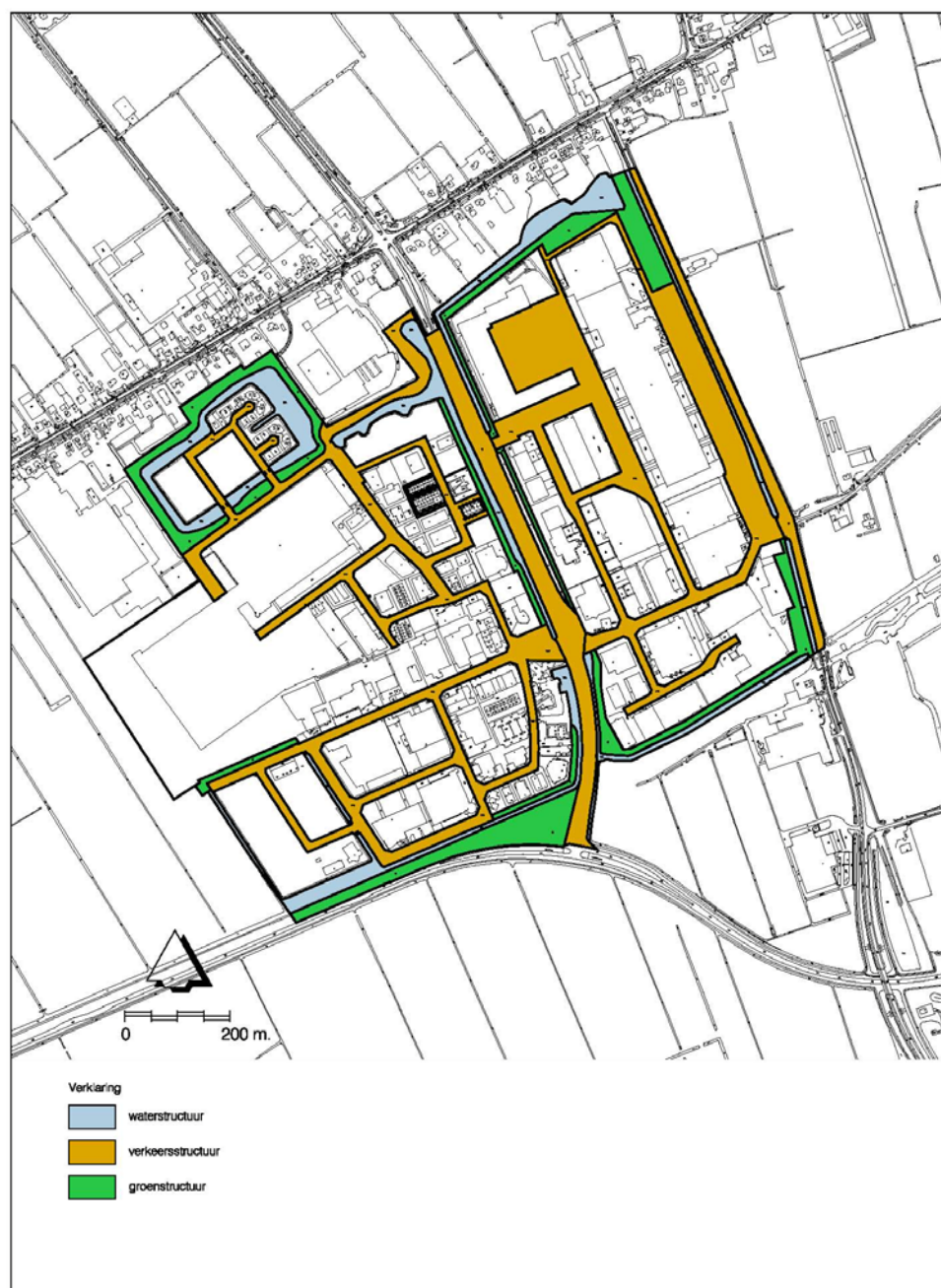
Figuur 25. Ligging bedrijventerreinen Zwaagdijk



Figuur 26. Overzicht bestaande bestemmingsplannen plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk

Het bedrijventerrein van Zwaagdijk bevindt zich aan de zuidzijde van Zwaagdijk (zie figuur 23). Dit bedrijventerrein is opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan als plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk. Dit plan-deel bestaat uit de vigerende bestemmingsplan “Zwaagdijk - Oost - bedrijventerrein WFO/ABC (aangeduid met Z2), “Zwaagdijk - Oost - WFO Bedrijvenpark Bollenmarkt” (aangeduid met Z6), “Zwaagdijk - Oost - Bedrijvenpark WFO - West” (aangeduid met Z4) en het bedrijventerrein “Zwaagdijk - Veilingcomplex/wegenstructuur” (aangeduid met Z3). Voor een deel van het bestaande bedrijventerrein “Zwaagdijk - Veilingcomplex/wegenstructuur” zal een herstructurering plaatsvinden. Daarvoor zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

Het Bedrijvenpark WFO-ABC is centraal gelegen in Westfriesland tussen de steden Medemblik, Enkhuizen en Hoorn en de grote glastuinbouwgebieden Het Grootslag, Het Altongebied en Agriport A7. Gevestigde bedrijven zijn onder meer Action Non Food, De Eekhoorn Meubelfabriek, Scania Bedrijfsauto's, Beerepoot Electrotechniek, Hessing Groente BV, Peter Appel Transport, Tokim Pallets en Kisten BV en de Rabobank WFO.



Figuur 27. Ruimtelijke structuur plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk

Kwaliteit bedrijventerreinen Zwaagdijk

Het bedrijventerrein Zwaagdijk WFO/ABC wordt in tweeën gedeeld door de provinciale weg N240 (Markerwaardweg). Het bedrijventerrein is 103 ha groot (netto 70 ha). Het ten oosten van de N240 gelegen terrein is verouderd. Dit betreft een economische veroudering door wijziging in markomstandigheden. Hiervoor zal een herstructureringsplan worden opgesteld. Parkmanagement is in ontwikkeling.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur met betrekking tot de ligging van wegen, water en groenstructuren van het plandeel bedrijventerreinen Zwaagdijk is in bovenstaand figuur weergegeven.

Milieuzonering

Het bestaande bedrijventerrein kent een maximale milieucategorie 4 van de VNG-indeling. De woon-werklocatie aan de noordzijde kent een maximale milieucategorie 2. Kantoren zijn apart bestemd.

Detailhandel

Detailhandel met een maximum oppervlakte van 1.500 m² is op alle bedrijventerreinen toegestaan mits deze gericht is op de traditionele PDV branches (als auto's, boten en caravans, woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra). E-commerce is bij recht toegestaan, mits ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsuitoefening.

Bedrijfswoningen

Conform het locatiebeleid en het segment "moderne gemengde vestigingsmilieu B2b dat voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik geldt, wordt menging met wonen uitgesloten, met uitzondering van een terrein aan de noordzijde van het bedrijventerrein Zwaagdijk – Oost – bedrijventerrein WFO/ABC.

Windmolens

Gezien het kleinschalig karakter van de bestaande bedrijventerreinen in Medemblik worden geen solitaire windmolens toegestaan.

Archeologie

De op figuur 28 aangegeven WA1 betreft het vigerend bestemmingsplan "Zwaagdijk-Oost - WFO bedrijvenpark Bollenmarkt". Dit is de locatie die in 2003 is opgenomen/ingepast in een groenstrook. Behoud van archeologische waarden in de bodem staat hier voorop. Het terrein is anno 2012 in gebruik als grasland (met enkele grondhopen). Indien binnen deze zone graaf- of heiwerkzaamheden gaan plaatsvinden dient dit terrein van zeer hoge archeologische waarde integraal te worden onderzocht door middel van een opgraving. Het omliggende terrein is in 2003 reeds onderzocht door ARC bv en is vrijgegeven (Ufkes & Buitenhuis, 2004). Het bestemmingsplangebied "Zwaagdijk - Oost - Bedrijvenpark WFO-West" is na archeologisch onderzoek (Buitenhuis, 2004; Blom, 2008; Wit & Stokkel, 2011) voor het grootste gedeelte vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie. Voor het zuidelijke deel van het "Bedrijventerrein Zwaagdijk-Oost – bedrijventerrein WFO/ABC" en het bedrijventerrein "Zwaagdijk - Veilingcomplex/wegenstructuur" geldt dat er geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Aangezien deze gebieden nu grotendeels bebouwd zijn dient alleen bij grotere ingrepen het aspect archeologie te worden meegenomen. Dit resulteert voorsnog in een vrijstellingsgrens van 1.000 m². De groenzone grenzend aan de Westfrisiaweg heeft een vrijstellingsgrens van 500 m² gekregen.



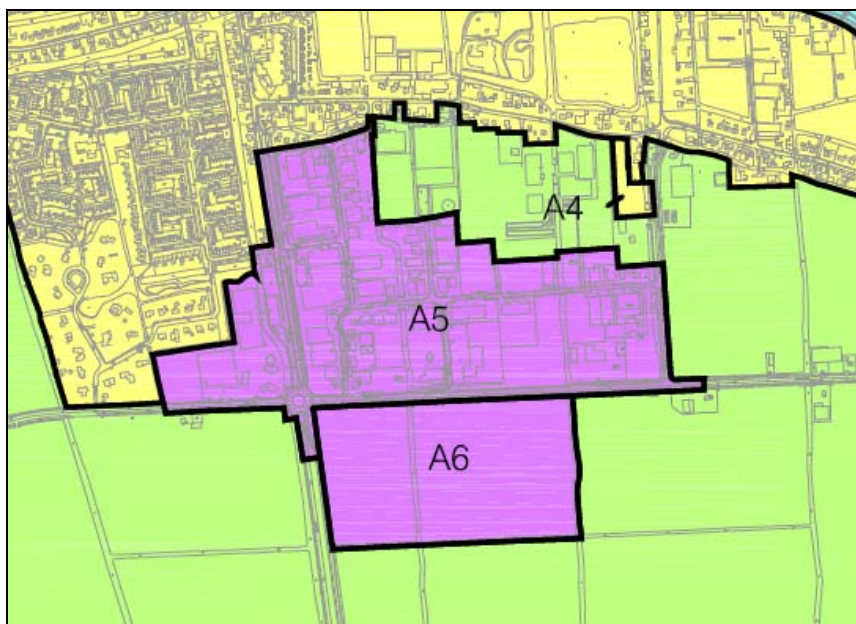
*Figuur 28. Archeologische waarden plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk
(bron: Archeologie West-Friesland)*

3. 5. Bedrijventerrein Andijk

Ligging



Figuur 29. Ligging bedrijventerrein Andijk



Figuur 30. Overzicht bestaande bestemmingsplannen rondom plandeel bedrijventerrein Andijk

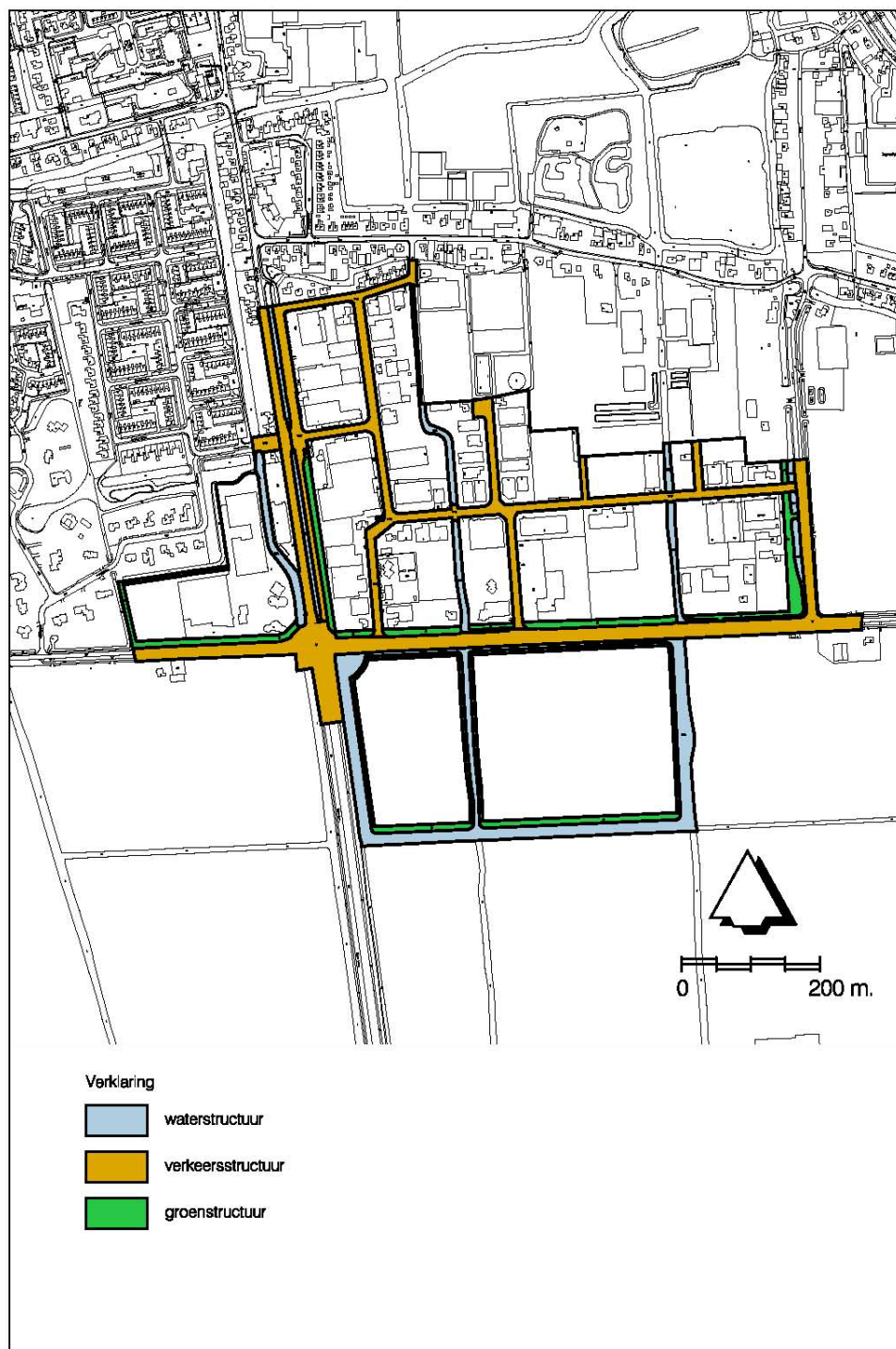
Ten zuiden van Andijk ligt het bedrijventerrein “Andijk Bedrijfsgebied 2003” (op bijgaand figuur aangeduid met A5). Dit bestemmingsplan is opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan als plandeel bedrijventerrein Andijk. Aan de zuidzijde van dit terrein ligt het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuid 2008 (businesspark Andijk-Zuid, op bijgaand figuur aangeduid met A6). Tussen het dorp Andijk (bestemmingsplan Woongebied Andijk) en het plandeel bedrijventerrein Zwaagdijk ligt een deel van het bestemmingsplan “Horn-Hardegrondweg” (op bijgaand figuur aangeduid met A4).

De Gedeputeerde Laanweg fungeert als scheiding tussen het onderhavig bedrijventerrein en het businesspark Andijk-Zuid. Haaks op deze weg ligt als belangrijkste noord-zuidverbinding op het bedrijventerrein de Dijkgraaf Grootweg. Deze weg vormt de verbinding tussen Andijk en de 4 kilometer zuidelijk gelegen N 302.

Ten zuiden van het bedrijventerrein is het businesspark Andijk-Zuid in ontwikkeling (zie onderstaande impressie). De ontwikkeling van het Businesspark Andijk-Zuid is een samenwerking tussen De Toekomst Ontwikkeling BV, Ballast Nedam Infra Noord West BV en NHN Vastgoed BV. Dit nieuwe moderne Businesspark in Andijk biedt circa 10 ha ruimte aan ondernemers in West-Friesland en daarbuiten.



Figuur 31. Impressie businesspark Andijk-Zuid



Figuur 32. Ruimtelijke structuur plandeel bedrijventerrein Andijk

Kwaliteit bedrijventerreinen Andijk

Het bedrijventerrein Andijk (ten noorden van de Gedeputeerde Laanweg) is bruto 30 ha (netto 21 ha). Het terrein is niet per spoor bereikbaar. Het terrein is niet verouderd. Op het bedrijventerrein is geen sprake van parkmanagement. Minder dan 5% van de bedrijfsbebouwing staat leeg. Vrijwel alle terreinen zijn uitgegeven (er is nog circa 6.000 m² beschikbaar).

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur met betrekking tot de ligging van wegen, water en groenstructuren van het plandeel bedrijventerreinen Wognum is in bovenstaand figuur weergegeven

Milieuzonering

Het bestaande bedrijventerrein kent een maximale milieucategorie 3 van de VNG-indeling.

Detailhandel

Detailhandel met een maximum oppervlakte van 1.500 m² is op alle bedrijventerreinen toegestaan mits deze gericht is op de traditionele PDV branches (als auto's, boten en caravans, woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra). E-commerce is bij recht toegestaan, mits ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsuitoefening. De Lidl heeft een eigen bestemming Gemengd – 1 gekregen, net als de supermarkten op het bedrijventerrein in Medemblik.

Bedrijfswoningen

Conform het locatiebeleid en het segment “moderne gemengde vestigingsmilieu B2b dat voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik geldt, wordt menging met wonen uitgesloten, met uitzondering van bestaande rechten.

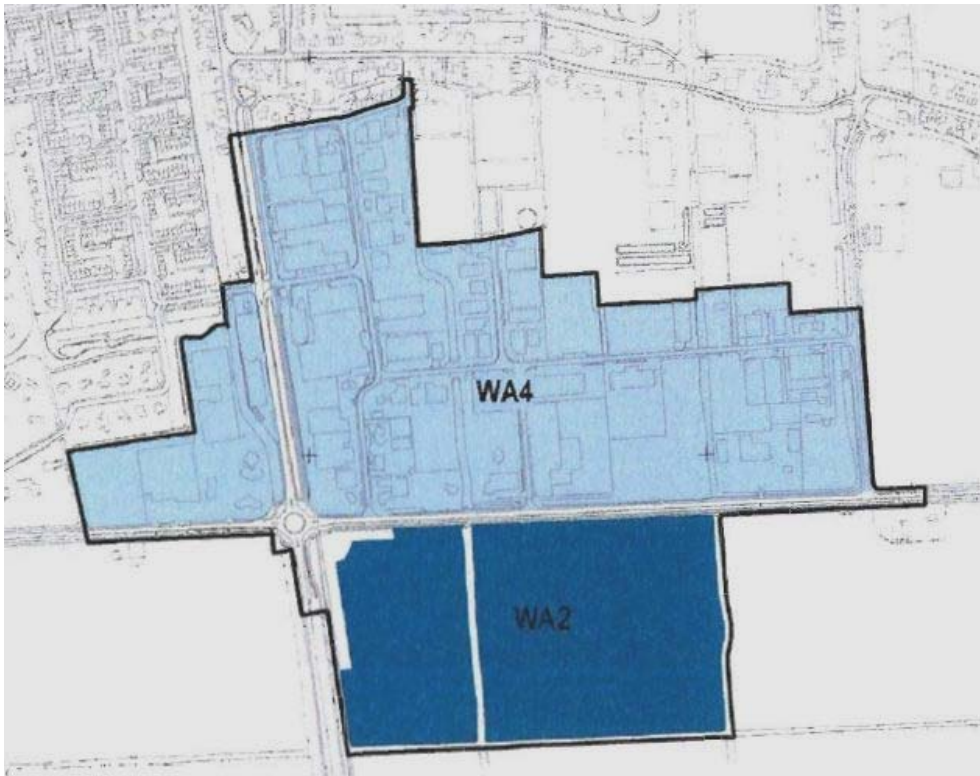
Windmolens

Gezien het kleinschalig karakter van de bestaande bedrijventerreinen in Medemblik worden geen solitaire windmolens toegestaan.

Archeologie

Op figuur 33 staat een onderverdeling aangegeven. In het bedrijventerrein “Andijk Bedrijfsgebied 2003” heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Aangezien dit gebied nu grotendeels bebouwd is, dient alleen bij grotere ingrepen het aspect archeologie te worden meegenomen. Dit resulteert voornamelijk in een vrijstellingsgrens van 1.000 m². In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Andijk Zuid 2008” is wel archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in het gehele plangebied een nederzettingsterrein uit de Bronstijd aanwezig is. De waterpartij aan de westzijde van het bedrijventerrein Andijk Zuid is opgegraven (La Fèber, 2012). Op basis van deze opgraving is met ontwikkelaar en gemeente overeengekomen de archeologische resten in de rest van het gebied in de bodem te behouden (Soonius, 2011). Om behoud in situ te bewerkstelligen zal het plangebied worden opgehoogd en zullen de individuele bouwplannen getoetst worden door Archeologie West-Friesland. Het palenplan en de overi-

ge grondroeringen dienen te worden voorgelegd. Gezien de geplande bebouwing (grote gebouwen met relatief weinig heipalen) is behoud *in situ* (= in de bodem) mogelijk.



Figuur 33. Archeologische waarden plandeel bedrijventerrein Andijk
(bron: Archeologie West-Friesland)

4. OMGEVINGSASPECTEN

Met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan dient te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid (verkeers- en industrielawaai)

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

3.1.1. Wegverkeerslawaaai

Door en langs de plangebieden lopen wegen welke zoneringsplichtig zijn ingevolge de Wgh. Binnen de zones van deze wegen worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

3.1.2. Industrielawaai

Industrieterreinen kennen hun eigen regime op grond van de Wgh. Niet alle industrieterreinen zijn een industrieterrein in de zin van de Wgh. Pas als daarop inrichtingen toegestaan zijn als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (en de daarbij behorende bijlage) is daarvan sprake. Dit zijn 'inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' ofwel grote lawaaimakers. Met de inwerking-treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 oktober 2010 is deze AMvB Inrichtingen vervangen door een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Bor. Net als bij wegverkeerslawaaai wordt in dat geval gebruik gemaakt van zones, maar bij industrielawaai is de omvang daarvan niet door de wet gefixeerd, maar moet deze vastgesteld worden aan de hand van de feitelijk optredende geluidsbelasting en eventueel in acht te nemen toekomstige ontwikkelingen.

De zone is het gebied rondom het industrieterrein en de zogenaamde 50 dB(A)-contour.

Zoals eerder verwoord is er op het bedrijventerrein in Medemblik één geluidzoneringsplichtige (scheepsbouw)bedrijf gevestigd. Daarom is rond het bedrijventerrein in Medemblik een geluidszone ex artikel 41 van de *Wet geluidhinder* (Wgh) vastgesteld. Buiten een geluidszone mag de geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). De zonegrens, de 50 dB(A)-contourlijn, geeft het gebied aan waarbinnen geen geluidgevoelige nieuwe bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld woningen mag worden opgericht. Geluidgevoelige bestaande bebouwing binnen de zone mag in principe geen hogere geluidsbelasting hebben dan 55 dB(A). Op het bedrijventerrein in Medemblik worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt en behoeft dus ook geen nader onderzoek plaats te vinden.

Nieuwe inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Bor worden in dit bestemmingsplan niet toegelaten. De bedrijventerreinen in Wognum, Zwaagdijk en Andijk zijn niet gezoned. Het geluid afkomstig van de bedrijven wordt gereguleerd via de Wet milieubeheer.

4. 2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In paragraaf 3.2. en 3.3. is de opbouw van toegelaten bedrijven in milieucategorieën beschreven. Gebruik wordt gemaakt van het principe van inwaarts zoneren (naarmate de afstand tot gevoelige objecten groter wordt, kan een zwaardere milieucategorie worden toegestaan).

Op het bedrijventerrein in Medemblik is het Scheepsbouw- en reparatiebedrijf aan de Nijverheidsweg 17 met een aanduiding weergegeven. Hier is de bestaande milieucategorie hoger dan de toegelaten categorie. Bij bedrijfsbeëindiging kan alleen een gelijk bedrijf of een bedrijf met een lagere milieucategorie terugkomen. Ook het bowlingcentrum aan Zeldenrust 1, het verenigingsgebouw aan de Dissel, de sportschool aan de Nijverheidsweg 19 (onderdeel van de bedrijfsbebouwing van het Scheepsbouwbedrijf aan de Nijverheidsweg 17), alsmede de brandweerkazerne aan de Dissel zijn conform de bestaande situatie specifiek aangeduid.

4. 3. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien het conserverend karakter van dit bestemmingsplan worden er geen activiteiten toegevoegd die een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg zouden kunnen geven.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ⁸⁾ en het groepsrisico (GR) ⁹⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen

⁸⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁹⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

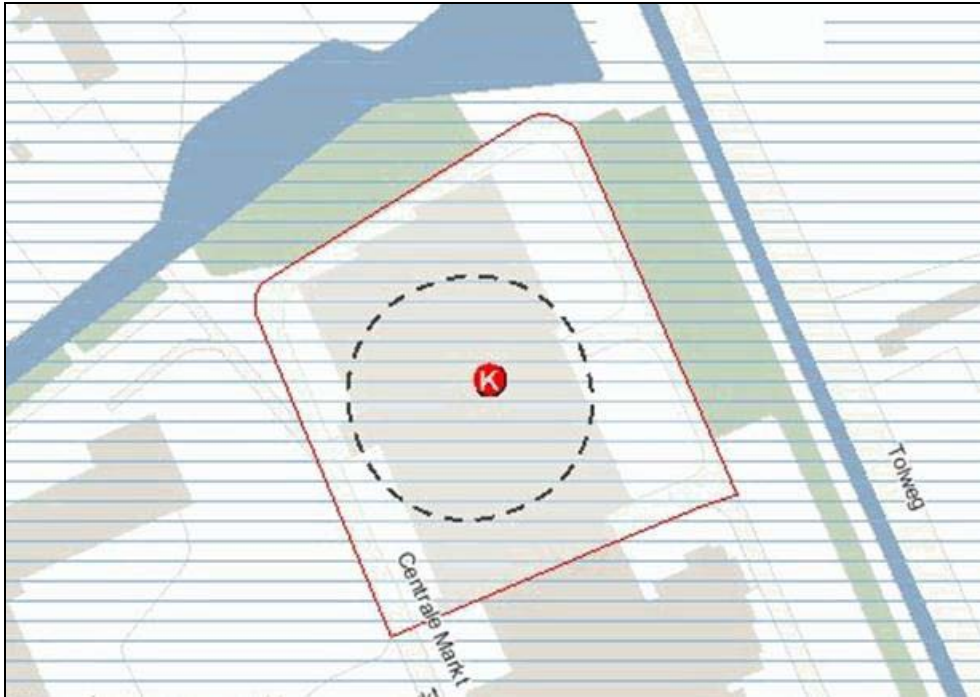
4.4.1. Bevi-Inrichting

Op het bedrijventerrein nabij Zwaagdijk bevindt zich de Bevi-inrichting Acti-on Non Food (zie onderstaand figuur). Dit betreft een opslag categorie C. Het plaatsgebonden risico is op de risicokaart opgenomen. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt.



Figuur 34. Fragment risicokaart

Ook op het bedrijventerrein nabij Zwaagdijk bevindt zich de Bevi-inrichting Koelhuis WFO B.V. aan de Centrale Mark 1 (zie onderstaand figuur). Dit betreft een opslag categorie D. Het betreft een ammoniak koelinstallatie met 9.000 kg ammoniak. De plaatsgebonden risico met een straal van 50 meter ligt binnen de inrichting. Er vindt geen overschrijding van het groepsrisico plaats.



Figuur 35. Fragment risicokaart

Tot slot is in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Andijk 2008 de mogelijkheid opgenomen op de hoek van de Gedeputeerde Laanweg en de Dijkgraaf Grootweg een nieuw benzinstation met verkoop van LPG te realiseren. Deze is op de verbeelding meegenomen.

4.4.2. Buisleidingen

In het plandeel Medemblik ligt een buisleiding van de Gasunie (W-573-03-KR-005, volgnummer 3984900) met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Deze is op de verbeelding opgenomen met een zone van 4 meter aan weerskanten van deze leiding, waarbinnen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het ontwerp bestemmingsplan houdt rekening met het Bevb per 1 januari 2011. Daartoe heeft de gemeente Medemblik met behulp van het rekenpakket "CAROLA" het groepsrisico vastgesteld (zie **bijlage 1**). Bij de huidige bebouwing van Medemblik blijft bij de drie hoge druk aardgasbuisleidingen (A-545, A-546 en W-573-03) het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde (respectievelijk 0,1, 0,01 en 0,004 maal de oriëntatiewaarde). De beschouwde toekomstige ontwikkelingen in bestemmingsplan Medemblik Woongebieden en bestemmingsplan

Bedrijventerreinen geven geen zichtbaar effect op de hoogte van het groepsrisico.



Figuur 36. Fragment risicokaart

In het plandeel Zwaagdijk ligt een buisleiding van de Gasunie (W-573-14-KR-007) met een maximale werkdruk van 40 bar en een buisdiameter van 12 inch. De buisleiding ligt buiten het plangebied. Het ontwerp bestemmingsplan houdt rekening met het Bevb per 1 januari 2011. Daartoe heeft de gemeente Medemblik met behulp van het rekenpakket "CAROLA" het groepsrisico vastgesteld (zie **bijlage 1**). De huidige en toekomstige bebouwing van Zwaagdijk Oost leidt bij de hoge druk aardgasbuisleiding W-573-14 niet tot een significant groepsrisico.



Figuur 37. Fragment risicokaart

4.4.3. Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) van 2005 is aangegeven dat in het Basisnet de beperkingen voor dit vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruijnte. De ruimtelijke beperkingen worden vastgelegd in een veiligheidszone. De definitieve ontwerpen voor Basisnet Water en Weg en een stand van zaken Basisnet Spoor zijn op 4 december 2008 aan de Tweede Kamer aangeboden. Met het Basisnet Weg worden toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet voorkomen. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten; een kaart met de veiligheidszones en een kaart met Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Op de kaarten kan een gemeente zien of er langs een weg rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone of een PAG. De grenswaarde voor het PR wordt in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) overeenkomstig het Bevi gesteld op 10^{-6} per jaar. Voor het GR geldt een oriënterende waarde per kilometer route of tracé. Deze wijkt alleen qua waarde af van het Bevi. Daarbij geldt volgens de RNVGS dat voor het GR het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening is vastgesteld op 200 meter. Dit komt er op neer dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan ongeacht de ligging van de contouren van het PR. Bij ruimtelijke ontwikkeling zal op grond van de RNVGS over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moeten worden afgelegd.

In Noord-Holland Noord is de A7 in de gemeente Medemblik opgenomen in het Basisnet Weg. Het gedeelte in de gemeente Medemblik kent zowel geen veiligheidszone als een PAG. Langs wegen zonder veiligheidszone of PAG gelden geen directe beperkingen voor de bebouwing.

Naast de A7 is de N302 aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen. De PR 10^{-6} -contour bedraagt nul meter. De oriëntatiewaarde van het Groepsrisico is $< 0,1$ maal de oriënterende waarde.

De A7 en de N302 hebben als route vervoer gevaarlijke stoffen geen consequenties voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. 5. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van

bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Bij het ontwikkelen van de bedrijventerreinen is gekeken of de gronden geschikt waren voor de beoogde functie. Er worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe terreinen tot ontwikkeling gebracht. Bij individuele aanvragen om omgevingsvergunningen zal aangetoond moeten worden of de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

De bestaande waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit, worden in het bestemmingsplan bestemd tot "Water". Wanneer zich in het plangebied toch enige ontwikkeling voor zal doen, dan zal het voornamelijk gaan om relatief ondergeschikte uitbreidingen van een bedrijf. Dergelijke beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zullen geen veranderingen voor de waterhuishouding met zich mee brengen.

Watertoets

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan houdt de verplichting tot het opstellen van een watertoets in dat in een vroegtijdig stadium van planvorming overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over de consequenties van het bestemmingsplan ten aanzien van de waterhuishouding en de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De opmerkingen van het waterschap zullen in het ontwerpplan worden verwerkt.

4. 7. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Wel liggen er nabij Medemblik, Wognum, Zwaagdijk en Andijk een aantal EHS gebieden (bruine vlakken), een aantal weidevogelleefgebieden (groene vlakken), een aantal ecologische verbindingzones (blauwe lijnen) en EHS grote wateren (IJsselmeer). Zie onderstaande figuren. De ligging van deze gebieden hebben geen consequenties voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.



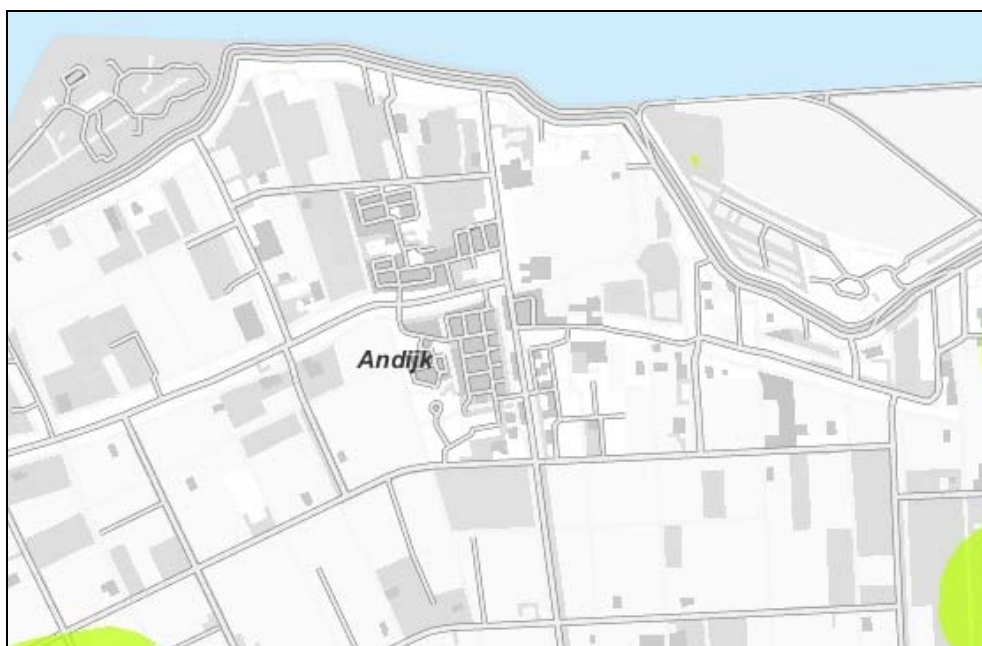
Figuur 38. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, ligging EHS, weidevogelleefgebied, ecologische verbindingzones en EHS grote wateren nabij Medemblik



Figuur 39. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, ligging weidevogelleefgebied en ecologische verbindingzones nabij Wognum



Figuur 40. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, ligging EHS, weidevogelleefgebied en ecologische verbindingzones nabij Zwaagdijk



Figuur 41. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, ligging weidevogelleefgebied en EHS grote wateren nabij Zwaagdijk



Figuur 42. Natura 2000-gebied IJsselmeer

Het voortbestaan van specifieke habitattypen en soorten, zoals opgenomen in de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), wordt met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden gegarandeerd.

Het IJsselmeer is in dit kader aangewezen als Natura 2000-gebied (1.133 km²). De grens van dit gebied ligt echter op enige afstand van het plangebied. Gelet op de afstanden van het plangebied tot deze gebieden en het conserverende karakter van het plan zijn er geen negatieve gevolgen voor de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur (PEHS) en het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

In algemene zin geldt dat voor activiteiten die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een inrichtingsplan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd en ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden.

Ten aanzien van de soortenbescherming (Flora- en Faunawet) kan dan ook geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan, vanwege het conserverende karakter, geen invloed heeft op de te beschermen planten en diersoorten. Ontheffing op grond van de *Flora- en Faunawet* is voor het bestemmingsplan dan ook niet nodig. Wel dient bij perceelsgebonden ontwikkelingen (bijvoorbeeld sloop) gekeken te worden naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en zwaluwen. Sloop kan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies vleermuizen of zwaluwnesten in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de *Flora- en Faunawet* wordt overtreden.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Aangezien de gemeente Medemblik nog geen gemeentelijk archeologiebeleid heeft vastgesteld gelden rijks- en provinciaal beleid. In de *Monumentenwet* 1988 en de herziening ervan in 2007 (*Wet op de Archeologische Monumentenzorg*) wordt de omvang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De herziene *Monumentenwet* verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'.

Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegregels opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld door middel van een opgraving. De *Monumentenwet* gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m², maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken.

Binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik is een aantal terreinen met een monumentale archeologische status aanwezig. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt geen archeologisch rijksmonument voor. Rijksmonumenten behoeven geen dubbelbestemming, aangezien de *Monumentenwet* boven het bestemmingsplan staat.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het

bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1 (gebied van zeer hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm;
- Waarde - Archeologie 2 (gebied met hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 100 m²;
- Waarde - Archeologie 3 (onbebouwd gebied met hoge of middelhoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 500 m²;
- Waarde - Archeologie 4 (bebouwd gebied met hoge of middelhoge archeologische waarde waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 1.000 m².

Per dubbelbestemming gelden andere ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In geval van overschrijding van de ondergrens is aan te bevelen om eerst een archeologische quickscan te laten vervaardigen door Archeologie West-Friesland. Een quickscan is een kort document waarin de aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden afgezet tegen de huidige situatie en de geplande ingrepen. Het advies is richtinggevend voor het soort onderzoek dat plaats dient te vinden. Het kan ook betekenen dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

4. 9. Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die voorkomen op de D-lijst. Gelet op de kenmerken van het bestemmingsplan (zoals het conserverend karakter) zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

5. 2. De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels “bouwregels”, regels voor “omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van wer-

ken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden" en "gebruiksregels" opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en bouwwerken en maximale bebouwingspercentages. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen

- Bedrijf - Nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen van enige omvang hebben een specifieke bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening gekregen en zijn op de verbeelding weergegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij de maximale bouwhoogte op de verbeelding staat weergegeven.

- Bedrijventerrein

Binnen het plangebied is ervoor gekozen om te werken met één bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij de maximaal toelaatbare milieucategorie nader wordt aangeduid. Bedrijfswoningen worden op het bedrijventerrein niet toegelaten, met uitzondering van bestaande bedrijfswoningen. De maximaal toegestane milieucategorie bedraagt 4.2. Qua maximale bouwhoogte zijn de bestaande bouwrechten overgenomen (bouwhoogte maximaal tien meter, tenzij anders aangeduid). In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het bouwen binnen het bouwvlak. Hieraan is alleen in uitzonderingsgevallen een maximale bebouwingspercentage opgenomen. Op het bedrijventerrein in Medemblik bevindt zich één geluidzoneringsplichtige (scheepsbouw)bedrijf. Dit bedrijf is specifiek aangeduid. Bij bedrijfsbeëindiging mag uitsluitend eenzelfde bedrijf terugkomen of een bedrijf dat past in de aangeduide (lagere) milieucategorie. Specifieke (afwijkende) functies als een brandweerkazerne, een bowlingbaan, een verenigingsgebouw, een sportcentrum, een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG en een verkoop motorbrandstoffen met LPG zijn apart op de verbeelding weergegeven.

Detailhandel ten behoeve van een afzonderlijk afhaalpunt ten behoeve van e-commerce en onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening, is in dit bestemmingsplan bij recht toegestaan.

Detailhandel met een maximum oppervlakte van 1.500 m² is op alle bedrijventerreinen toegestaan mits deze gericht is op perifere detailhandel in de vorm van de traditionele PDV branches (als auto's, boten en caravans, woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra). Om ondernemers te stimuleren tot clustering van branches om elkaar te kunnen versterken mag binnen de aanduiding 'detailhandel perifeer' (alleen op het bedrijventerrein in Medemblik), een grotere oppervlakte dan 1.500 m² worden toegestaan onder voorwaarde dat de regionale adviescommissie om advies is gevraagd. E-

commerce is bij recht toegestaan, mits ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsuitoefening.

- Gemengd - 1

De twee supermarkten aan de Randweg in Medemblik en de LIDL in Andijk hebben de bestemming Gemengd-1 gekregen. Als zodanig maken zij geen onderdeel uit van de bedrijfsbestemming. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter. De rest van het terrein dient in hoofdzaak beschikbaar te blijven voor parkeren.

- Groen

Structurele groenelementen zoals weergegeven in hoofdstuk 3 zijn op de verbeelding weergegeven. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

- Kantoor

De bestaande kantoren hebben een specifieke bestemming Kantoor gekregen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

- Verkeer

Binnen het bestemmingsplan hebben de grotere doorgaande wegen als de Randweg en de Almereweg in Medemblik, de A7 en Wijzend nabij Wognum, de N240 (Markerwaardweg) in Zwaagdijk en de Dijkgraaf Grootweg, Gedeputeerde Laanweg en Hardegrondweg in Andijk de bestemming Verkeer gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

- Verkeer - Railverkeer

De bestaande historische spoorlijn Hoorn - Medemblik heeft een aparte bestemming Verkeer - Railverkeer gekregen. Hier is uitsluitend specifiek op de bestemming afgestemde bebouwing toegestaan met een maximum oppervlakte van 50 m² en een maximum bouwhoogte van 4,5 meter.

- Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen behorende bij het bedrijventerrein hebben een bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie, wel kan binnen deze functie groen en parkeren worden opgenomen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

- Water

Het water is vastgelegd door middel van de bestemming 'Water', evenals de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen en bruggen en dergelijke. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,5 meter gemeten ten opzichte van N.A.P. bedragen.

- Wonen -1

Nabij Wognum en Andijk liggen een aantal woningen in het plangebied. Overeenkomstig de systematiek in Medemblik hebben deze woningen de bestemming Wonen - 1 gekregen. Een hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Binnen de bestemming "Wonen - 1" geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter van het hoofdgebouw. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden en de maximale dakhelling 60 graden. De bebouwingsbepalingen maken onder andere onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw. Middels een afwijking van de gebruiksregels is een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Naast de "traditionele" aan-huis-verbonden beroepen zijn ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan, zij het in onderschikt aan de woonfunctie, met een aantal hieraan verbonden criteria. Hiermee vervaagt het onderscheid tussen de "echte" aan-huis-verbonden beroepen zoals een huisarts of een notaris, en andere bedrijvigheid die naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen is (zoals een kapsalon).

- Leiding - Gas

De bestaande hoofdgastransportleiding in Medemblik is met een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven, waarbij aan weerszijden van deze leiding een bebouwingsvrije zone is opgenomen van 5 meter.

- Waarde - Archeologie 1 tot en met 4

Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1 (gebied van zeer hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm;
- Waarde - Archeologie 2 (gebied met hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 100 m²;
- Waarde - Archeologie 3 (onbebouwd gebied met hoge of middelhoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 500 m²;
- Waarde - Archeologie 4 (bebouwd gebied met hoge of middelhoge archeologische waarde waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 1.000 m².

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

6. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan, door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter heeft en het merendeel van het plangebied in particulier eigendom is, heeft het bestemmingsplan voor deze gedeelten geen financiële gevolgen voor de gemeente; het bestemmingsplan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels en verplichte sectorale toetsen wordt vastgelegd. In het bestemmingsplangebied worden slechts beperkte bouwmogelijkheden geboden, welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het betreft in de meeste gevallen particulier initiatief, waaraan in de meeste gevallen geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Unda Maris II is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Kostenverhaal is daar in de anterieure overeenkomst geregeld.

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden

afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien het feit dat alle in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwplannen onder deze regeling vallen, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een conserverende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7. 2. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen is naar alle gebruikelijke overlegpartners gestuurd. De volgende overlegpartners hebben gereageerd (zie **bijlage 2**):

1. Gemeente Hoorn, gedateerd 15 oktober 2012.
2. N.V. Nederlandse Gasunie, gedateerd 14 september 2012.
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 3 oktober 2012.
4. Milieudienst Westfriesland, gedateerd 24 september 2012.
5. Archeologie West-Friesland, gedateerd, 18 oktober 2012.
6. Provincie Noord-Holland, gedateerd 13 november 2012.
7. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland, gedateerd 10 oktober 2012.
8. Ondernemersfederatie Medemblik, gedateerd 18 oktober 2012.

Bij de beantwoording van de overlegreacties zal allereerst iedere reactie kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de antwoord hierop.

Ad 1. Gemeente Hoorn

Overlegreactie

Algemeen

De gemeente Hoorn geeft aan met veel waardering kennis te hebben genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente Hoorn heeft het voorontwerp met name beoordeeld op regionale afspraken over het uitgiftebeleid voor bedrijfsgrond en het detailhandelsbeleid. Hierover heeft de gemeente Hoorn geen opmerkingen. Voorts wenst de gemeente Hoorn veel succes met de verdere voortgang van het bestemmingsplan.

Antwoord

We nemen met genoeg kennis van het standpunt van de gemeente Hoorn.

Bevi-inrichtingen

De gemeente Hoorn geeft aan dat artikel 4, lid 1, sub a Bevi-inrichtingen uitsluit. De gemeente geeft aan dat gemeenten met veel en grote bedrijven-terreinen eigenlijk ruimte zouden moeten bieden aan Bevi-inrichtingen. Anders kan er een te grote concentratie bij enkele gemeenten ontstaan. Dat vindt de gemeente Hoorn ongewenst. De gemeente Hoorn verzoekt in artikel 4.6. van de regels de vestiging van Bevi-inrichtingen via het afwijken van de gebruiksregels mogelijk te maken.

Antwoord

Overeenkomstig de Beleidsvisie externe veiligheid Medemblik 2011-2016 zal in regionaal verband clustering van risicobedrijventerreinen plaatsvinden, hetgeen er op neerkomt dat nieuwe vestiging van Bevi-inrichtingen op onderhavige bedrijventerreinen niet wenselijk wordt geacht. Voor de bedrijventerreinen van Medemblik geldt dit des te meer, omdat nu op de huidige bedrijventerreinen van Medemblik perifere detailhandel en e-commerce wordt toegestaan, wat een toename van bezoekers met zich mee brengt en dus invloed heeft op de vestigingsmogelijkheid van Bevi-bedrijven. Aan het verzoek van de gemeente Hoorn wordt dan ook niet tegemoetgekomen.

Ad 2. N.V. Nederlandse Gasunie**Overlegreactie****Planregels artikel 14 “Leiding-Gas”**

De Gasunie geeft aan dat er in het plangebied een 4 inch, 40 bar hoge druk regionale aardgastransportleiding ligt. De Gasunie geeft aan dat de opgenomen afwijkingmogelijkheid van de bouwregels (artikel 14.3) in strijd is met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Daarbij verwijst de Gasunie naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201105839/1/R3) van 9 mei 2012, rechtsoverweging 2.8.3. Gelet hierop verzoekt de Gasunie om artikel 14.3, aanhef onder a van de planregels als volgt aan te passen:

- 1. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.*

Tevens verzoekt de Gasunie artikel 14.4.3. ‘Toetsingscriteria’ eveneens in overeenstemming te brengen met het bovengenoemde.

Antwoord

Wij kunnen ons vinden in het verzoek van de Gasunie. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Belemmeringstrook gasleiding

De Gasunie geeft aan dat in paragraaf 4.4.2. wordt aangegeven dat binnen het plangebied een buisleiding is gelegen met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 4,5 inch, welk op de verbeelding is opgenomen met een zone van 5 meter ter weerszijde uit het hart van de leiding. Voor de volledigheid geeft de Gasunie aan dat de afstand van de belemmeringstrook voor regionale gastransportleidingen (met een werkdruk tot en met 40 bar) 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding bedraagt. Dit komt overeen met de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemming "Leiding-Gas". De gastransportleidingen worden altijd in hele maten aangeduid. De Gasunie verzoekt derhalve te spreken 4 en 12 inch leidingen.

Antwoord

Aangezien de regelgeving een belemmeringstrook van 4 meter ter weerszijden van de gastransportleiding toestaat, is het bestemmingsplan hierop aangepast.

Ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*Overlegreactie***Waterkwantiteit**

Het hoogheemraadschap geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan een aantal grotere ontwikkelingen is opgenomen, waarvoor al eerder bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Een aantal van deze ontwikkelingen is nog niet of niet volledig gerealiseerd of moeten zelfs nog worden voorbereid. Het hoogheemraadschap geeft aan erop te vertrouwen dat rekening wordt gehouden met de in de hiervoor vastgestelde bestemmingsplannen opgenomen maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding. Deze maatregelen zijn aldus het hoogheemraadschap niet overgenomen in dit voorontwerpbestemmingsplan. Het hoogheemraadschap verzoekt deze maatregelen alsnog op te nemen in dit bestemmingsplan.

Antwoord

Zoals aangeven kan het hoogheemraadschap erop vertrouwen dat de afgesproken maatregelen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast.

Recreatieve vaarroutes

Het hoogheemraadschap geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen regels zijn opgenomen over minimaal benodigde doorvaartafmetingen van bruggen, dammen en duikers ter plaatse van recreatieve vaarroutes. Het hoogheemraadschap verzoekt dit aan te passen.

Antwoord

Wij kunnen ons vinden in het verzoek van het hoogheemraadschap. Het bestemmingsplan is aangepast aan de regels van de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen 'Buitengebied'.

Verbeelding

Het hoogheemraadschap wijst erop dat een deel van de oostelijke wegsloot langs de Parallelweg te Zwaagdijk-Oost op de verbeelding is opgenomen met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het hoogheemraadschap verzoekt dit aan te passen naar de bestemming 'Water'.

Antwoord

Wij kunnen ons vinden in het verzoek van het hoogheemraadschap. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Vergunningen en ontheffingen

Het hoogheemraadschap vraagt de gemeente Medemblik rekening te houden met de noodzakelijke proceduretijd van vergunningen en ontheffingen en verzoekt dan ook ruim voor de werkzaamheden contact met het hoogheemraadschap op te nemen. .

Antwoord

We nemen kennis van deze opmerking.

Ad 4. Milieudienst Westfriesland*Overlegreactie***Externe veiligheid**

De milieudienst geeft aan dat zij graag alsnog geïnformeerd wil worden over de verbeelding en de regels. Daarnaast wijst de milieudienst erop dat de belemmeringenstrook voor de bestemming Leiding-Gas 4 meter bedraagt in plaats van 5 meter.

Antwoord

De verbeelding en de planregels worden alsnog toegestuurd. Met betrekking tot de belemmeringenstrook wordt verwezen naar de reactie van de Gasunie.

Bodem

De milieudienst geeft aan dat alvorens het businesspark Andijk Zuid in ontwikkeling wordt genomen een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit kan volgens de milieudienst een grootschalig onderzoek zijn dan inzicht biedt in de algehele bodemkwaliteit en specifiek ingaat op eventuele verdachte locaties zoals slootdempingen e.d. Volgens de milieudienst kan overwogen worden om bij de uitgifte van de percelen een onderzoek op perceelsniveau te laten doen in het kader van de transactie, gecombineerd met een nulsituatieonderzoek als dat nodig is vanwege de bedrijfsactiviteiten. Verplicht is dit volgens de milieudienst niet. Naar het oordeel van de milieudienst vormt bodemkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Antwoord

We nemen kennis van de inbreng van de milieudienst.

Besluit Milieueffectrapportage

De milieudienst geeft aan dat deze paragraaf ontbreekt. Beoordeeld dient te worden of er een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

Antwoord

Voor het bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelings-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Op verzoek van de milieudienst wordt een paragraaf vormvrije mer-beoordeling opgenomen.

Beoordeling overige milieuaspecten

De milieudienst geeft aan akkoord te gaan met de opgenomen teksten voor paragraaf 2.4.5. Duurzaamheid, paragraaf 3.2. Bedrijventerreinen Medemblik, paragraaf 3.3. Bedrijventerreinen Wognum, paragraaf 3.4. Bedrijventerreinen Zwaagdijk, paragraaf 3.5. Bedrijventerrein Andijk, paragraaf 4.1. Geluid (verkeers- en industrielawaai), paragraaf 4.2. Bedrijven en milieuzonering en paragraaf 4.3. Luchtkwaliteit.

Antwoord

We nemen met genoeg kennis van het standpunt van de milieudienst.

Ad 5. Archeologie West-Friesland*Overlegreactie***Dubbelbestemming Waarde-Archeologie**

Archeologie West-Friesland geeft aan dat er in het voorontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie mist. Hiervoor heeft Archeologie West-Friesland een inventarisatie toegestuurd, met het verzoek deze alsnog in het bestemmingsplan te verwerken.

Antwoord

We vinden het belangrijk alsnog een beschermende werking in het bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan is hier op aangepast.

Aanvullingen toelichting

Archeologie West-Friesland stelt voor aanvullingen door te voeren in paragraaf 2.1. Rijksbeleid, paragraaf 2.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en hoofdstuk 3 Planbeschrijving.

Antwoord

We kunnen ons vinden in voorgestelde aanpassingen. Voorgestelde aanvullingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Aanpassingen toelichting

Archeologie West-Friesland stelt voor aanpassingen door te voeren in paragraaf 2.2.5 Cultuurhistorische waardenkaart en paragraaf 4.8. Archeologie en cultuurhistorie.

Antwoord

We kunnen ons vinden in voorgestelde aanpassingen. Voorgestelde aanpassingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Ad 6. Provincie Noord-Holland*Overlegreactie***Geen opmerkingen**

De provincie Noord-Holland geeft per mail dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geen aanleiding geeft tot opmerkingen, gelet op het conserverend karakter van het bestemmingsplan.

Antwoord

We nemen met genoeg kennis van het standpunt van de provincie Noord-Holland.

Ad 7. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland*Overlegreactie***Geen opmerkingen**

De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland geeft aan dat zij bij de bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan vooral gekeken heeft hoe de belangen van het regionale en lokale bedrijfsleven zijn opgenomen. De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland ziet geen punten die de belangen van de regionale economie schaden. Het is juist een plan, waarin de ontwikkelingen worden toegestaan, die zij toejuichen. De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland heeft dan ook geen op- en of aanmerkingen.

Antwoord

We nemen met genoeg kennis van het standpunt van de Kamer van Koophandel Noordwest-Friesland.

Ad 8. Ondernemersfederatie Medemblik*Overlegreactie***Algemeen**

De ondernemersfederatie Medemblik geeft aan verheugd te zijn met de mogelijkheid te kunnen reageren en betrokkenheid te krijgen bij het invullen van het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Antwoord

We nemen met genoeg kennis van de opmerking van de ondernemersfederatie Medemblik.

Perifere detailhandel

De ondernemersfederatie Medemblik geeft aan dat er mogelijk versnippering ontstaat doordat perifere detailhandel overal wordt toegestaan. Aan-

dachtspunt daarbij is de etalage en uitstraling van paden. Etalages horen naar de buitenwereld gericht en dus langs de randen en hoofdaders.

Antwoord

Het is juist dat op alle bedrijventerreinen perifere detailhandel (zie regels begripsomschrijving 1.44) tot een maximum van 1.500 m² is toegestaan. De gemeente heeft beleidsvrijheid dit zo te doen. Zo kunnen bijvoorbeeld kleine (tot 1.500 m²) autobedrijven zich dus overal vestigen. De bestaande grotere vestigingen zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. In het voorontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een concentratie van perifere detailhandel op het bedrijventerrein in Medemblik. Deze is op de verbeelding rood gearceerd (= wro-zoneontheffingsgebied). Deze concentratie laat perifere detailhandel toe groter dan 1.500 m², mits

- 1. deze vergunning uitsluitend wordt verleend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied';*
- 2. de regionale adviescommissie om advies is gevraagd.*

Het principe is dus dat kleine (tot max. 1500 m²) perifere detailhandel overal mogelijk is (vanuit ondernemersperspectief en rechtsgelijkheid). Clustering met bedrijven groter dan 1.500 m² vindt plaats op het bedrijventerrein in Medemblik. We zijn het met de ondernemersfederatie Medemblik eens dat etalages zoveel mogelijk naar de buitenwereld gericht moeten zijn en zo veel mogelijk en dus langs de randen en hoofdaders worden gesitueerd. Dit blijft echter een verantwoordelijkheid van de individuele ondernemer.

Ontsluiting Overspoor en Westerspoor

De ondernemersfederatie Medemblik geeft aan dat er niets vermeld staat in het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen over de ontsluiting van Overspoor en Westerspoor; deze bedrijventerreinen hebben er belang bij een verzamelnaam te hebben (De Sporen) met een rechtstreekse afslag op de A7. Tevens is het Westerspoor niet aangesloten op de rest van het industrieterrein, waardoor men eerst het terrein weer af moet om dan met een omweg op het volgende terrein te komen. Er liggen volgens de ondernemersfederatie Medemblik volledig uitgewerkte plannen voor een ontsluiting naar de A7 en een aansluiting Westspoor-Overspoor.

Antwoord

Voor realisering is grondverwerving nodig en duidelijkheid over de financiële haalbaarheid. In het kader van dit conserverend bestemmingsplan zijn deze plannen niet meegenomen. Op het moment dat hierover duidelijkheid ontstaat zal dit in een apart bestemmingsplan worden meegenomen.

7. 3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft met ingang van 7 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Medemblik bij het Klant Contact Centrum van de sector Ruimte, Dick Ketlaan 21 in Wognum. Ook was het plan te bekijken via de website www.medemblik.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn zijn de volgende inspraakreacties ingediend (zie **bijlage 3**).

1. De Decker Foundation Technology, gedateerd 12 oktober 2012.

2. Boot Haeser Walraven advocaten, gedateerd 17 oktober 2012.
3. Bergermeer B.V., gedateerd 15 oktober 2012.
4. Bedrijvengroep Wognum-Nibbixwoud, gedateerd 2 oktober 2012.
5. Bedrijfscontactfunctionaris gemeente Hoorn, gedateerd 28 september 2012.

Bij de beantwoording van de overlegreacties zal allereerst iedere reactie kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de antwoord hierop.

Ad 1. De Decker Foundation Technology

Verdwijnen woonbestemming

Inspreker geeft aan bezwaar te maken tegen het verwijderen van de woonbestemming op het bedrijfspand Overspoor 3 te Nibbixwoud.

Antwoord

Het perceel Overspoor 3 heeft in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk geen aanduiding bedrijfswoning gekregen. Het bestemmingplan is hierop aangepast.

Ad 2. Boot Haeser Walraven advocaten

Boot Haeser Walraven advocaten reageert op het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen namens de Koninklijke Jongeneel BV te Utrecht, in deze de vestiging van Jongeneel aan de Appelmarkt 17 te Zwaagdijk.

Onzelfstandige kantoren

Inspreker geeft aan dat niet goed duidelijk is of, en in welke omvang onzelfstandige kantoren zijn toegestaan. Kantoren zijn namelijk niet specifiek genoemd in de 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.

Antwoord

Kantoren die onderdeel zijn van een bedrijf zijn te bestempelen als onzelfstandige kantoren en daarmee bij elk bedrijf toegestaan. Juist omdat deze onderdeel zijn van een bedrijf is het niet nodig deze expliciet in de bestemmingsomschrijving te noemen. Bovendien geven de specifieke gebruiksregels aan dat zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Dit impliceert dat onzelfstandige kantoren wel zijn toegestaan.

De aanduiding in lid 4.1 aanhef en onder a sub 6 waar inspreker op doelt betreft een specifieke situatie op het bedrijventerrein Uitbreiding Overspoor-Oost fase 1 in Wognum. Deze aanduiding is daar opgenomen om te

voorkomen dat milieubelastende onderdelen van de betreffende bedrijven te dicht bij de aangrenzende woningen komen. Ook daar gaat het echter om onzelfstandige kantoren, aangezien is aangegeven dat het om onderdelen van een bedrijf moet gaan.

Bouwvlak

Inspreker geeft aan dat bebouwing alleen is toegelaten binnen het bouwvlak (vgl. artikel 4.2.1. aanhef en onder a van de planregels). De verbeelding (uitgegaan 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.

Antwoord

In het digitale bestand is abusievelijk de aanduiding bouwvlak weggefallen. In het pdf-bestand van het voorontwerp en ook in de analoge boekwerken is het bouwvlak wel te zien. Het betreft dus een technische omissie. Wij zien erop toe dat deze in het ontwerp wordt hersteld.

Bebouwingspercentage

Inspreker geeft aan dat er een bebouwingspercentage geldt (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 ter zake het bebouwingspercentage opgenomen, terwijl in de regels voor een dergelijk geval niet is bepaald dat dan het gehele bouwperceel mag worden bebouwd.

Antwoord

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het bouwen binnen het bouwvlak. Uitgegaan wordt van een maximale bebouwingspercentage van 100% (op de verbeelding aangegeven). In uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld zichtlocaties) wordt hiervan afgeweken. Het bestemmingsplan is aangepast om dit te verduidelijken.

Bouwhoogte

Inspreker geeft aan dat de maximale bouwhoogte is 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 zien.

Antwoord

We kunnen ons vinden in het verzoek van inspreker. De maximale bouwhoogte voor het betreffend perceel is aangepast naar 12,5 meter.

Erfafscheidingen

Inspreker geeft aan 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.

Antwoord

Wij kunnen instemmen met de reactie van inspreker in die zin dat bij bedrijven hogere hekwerken wenselijk zijn in verband met veiligheidsaspecten en dergelijke. Daarom stellen wij voor de bouwhoogte van hekwerken, ook aan de voorzijde van bedrijven, te verhogen naar 2,50 m. Bij vrijstaande bedrijfswoningen houden wij in verband met het gewenste ruimtelijke beeld wel vast aan 2 meter achter de voorgevel en 1 meter voor de voorgevel.

Detailhandel

Inspreker begrijpt 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 ter zake van 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 zien.

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 ter zake "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 zijn, dan zou Jongeneel graag in de planregels opgenomen willen zien de mogelijkheid van onzelfstandige detailhandel. Daarbij zou aangesloten kunnen worden bij de tekst in de provinciale verordening (vgl. artikel 5 lid 2 onder b), waarnaar ook in de plantoelichting is verwezen, zijnde: "Onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening".

Antwoord

Het bedrijf van Jongeneel is naar onze inschatting een groothandelsbedrijf. Een groothandel levert uitsluitend aan bedrijven, niet aan particulieren. Daar ligt het onderscheid met detailhandel, waarbij het dus wel gaat om levering aan particulieren. Groothandelsbedrijven zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein (artikel 4) zonder meer toegestaan.

Los daarvan kunnen wij ons vinden in het toevoegen van de mogelijkheid voor het uitoefenen van onzelfstandige detailhandel aansluitend bij de provinciale verordening. Wij stellen voor dit te koppelen aan de afwijkmogelijkheid voor productiegebonden detailhandel.

Ad 3. Bergermeer B.V.

Herstructurering locatie Bergermeer B.V.

Inspreker stelt vast dat zowel de gemeente als inspreker belang hebben bij de herstructurering van het gebied van inspreker. Hoewel de onderhandelingen nog niet tot volledige overeenstemming hebben geleid, constateert inspreker dat partijen nog steeds de wil hebben om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen, waarin afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de herstructurering en de daarmee samenhangende overdracht van de 'openbare' ruimten en de ontwikkeling van de Tolwegzone. Op grond van bovenstaande pleit inspreker er voor om de naar haar mening uitgewerkte plannen in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen mee te nemen.

Antwoord

We zijn het met inspreker eens dat de beoogde herstructurering van het gebied moet plaatsvinden en willen daarvoor graag de gesprekken met inspreker vervolgen. Aangezien wij vanuit de Wet ruimtelijke ordening verplicht zijn om voor 1 juli 2013 onze bestemmingsplannen te actualiseren (bestemmingsplannen mogen op dat moment niet ouder zijn dan tien jaar) en er nog geen definitief besluit genomen is met betrekking tot de beoogde herstructurering, nemen wij de bestaande situatie over in het bestemmingsplan.

Planschade/antérieure overeenkomst

Inspreker geeft aan dat in het voorontwerpbestemming een aantal beperkingen zijn opgenomen die mogelijk tot planschade kunnen leiden:

- a. In het vigerende bestemmingsplan is zowel voor de bestemming "Veilingbedrijf" als voor de bestemming "handel en nijverheid" feitelijk sprake van een bebouwingspercentage 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 heeft inspreker op de (gedownloade) verbeelding geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangetroffen.
- b. Voor de bedrijfsbebouwing in het vigerende bestemmingsplan gelden maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 15 meter; het voorontwerp gaat uit van een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- c. De bedrijfsbebouwing in het vigerende bestemmingsplan dient minimaal 5 meter uit de as van de weg te zijn gelegen. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze afstand tot de weg veel ruimer ingetekend.

Inspreker verzoekt om het gebied WFO Oost buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan te houden om vervolgens moet spoed te komen tot een apart – op ontwikkeling/herstructurering gericht – voorontwerpbestemmingsplan voor dat gebied, (mede) gebaseerd op haar ontwikkelingsplannen. Ingeval toch gekozen wordt om dit gebied in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen op te nemen, verzoekt inspreker dringend om de thans opgenomen beperkingen (bebouwingsmogelijkheden qua oppervlakte, maximum bebouwingspercentage, bouwhoogte) te schrappen en daarnaast bouw mogelijkheden te bieden voor de door inspreker beoogde ontwikkeling

langs de Tolweg, als eerste stap naar een (kwalitatieve) herstructurering van het WFO-terrein Oost.

Inspreker geeft aan ten behoeve van genoemde ontwikkelingsmogelijkheden uiteraard bereid te zijn om met de gemeente Medemblik een anterieure overeenkomst te sluiten, die dan mogelijk geheel of gedeeltelijk in de plaats zou kunnen komen van de in de afgelopen jaren met de gemeente nagestreefde samenwerkingsovereenkomst.

Antwoord

We willen graag een anterieure overeenkomst met Bergermeer B.V. sluiten om de beoogde herstructurering van de grond te krijgen. Zolang deze nog niet is afgesloten gaat we uit van de bestaande planologische mogelijkheden. De beperkingen zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen zijn zo veel mogelijk weggenomen.

Ad. 4. Bedrijvengroep Wognum-Nibbixwoud

Ontsluiting Overspoor en Westerspoor

De Bedrijvengroep Wognum-Nibbixwoud geeft aan de ontsluiting van het industrieterrein Overspoor-Westerspoor en daarbij de rechtstreekse aansluiting op de A-7.

Antwoord

Verwezen wordt naar het antwoord op de reactie hieromtrent van de ondernemersfederatie Medemblik.

Ad. 5. Bedrijfscontactfunctionaris gemeente Hoorn

Oppervlakte bedrijventerreinen

Inspreker geeft aan dat in de toelichting gesproken wordt over nieuwe bedrijventerreinen. 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 regionale programma bedrijventerreinen dat eind 2011 door de VVRE is vastgesteld, is voor Unda Maris II 0,2 ha opgenomen en voor Overspoor fase 1 en 2 in totaal 8 ha.

Antwoord

Ter verduidelijking is de tekst op blz. 33 van de toelichting aangepast.

===