

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik

Bijlage bij het besluit van gemeenteraad van de gemeente Medemblik
van 8 mei 2014, besluitnummer XXXXX

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	5
2. Indieners van zienswijzen	6
3. Ontvankelijkheid	7
4. Beantwoording zienswijzen	7

1. Inleiding

Met ingang van 9 augustus 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik' gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn binnen deze termijn drie zienswijzen ontvangen. In de voorliggende reactienota is de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan zal eveneens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad zal worden voorgesteld de zienswijzen conform de reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft aan wie de indieners van zienswijze zijn. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen samengevat met de reactie daarop.

2. Indieners van zienswijzen

Nrs	Naam	Adres
1	Ondernemers Federatie Medemblik	Mevr. M. Droog, Postbus 1, 1670 AA MEDEMBLIK
2	Indiener 2	
3	Milieudienst Westfriesland	Dhr. N. Heuvel, Postbus 2095, 1620 EB HOORN

3. Beantwoording zienswijzen

1. Ondernemers Federatie Medemblik (OFM)

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat OFM de ontwikkelingen in de kern van Medemblik toejuicht. De vestiging van bedrijven wordt als zeer positief ervaren.
- b. Indiener spreekt zorg uit met betrekking tot de afwegingen die worden gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt bedoeld op de gevolgen die dit bestemmingsplan, met de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel, kan hebben voor het winkelgebied in het centrum van Medemblik.
- c. OFM vraagt zich af hoe geborgd wordt dat er geen concurrentie voor de winkels in de binnenstad op de locatie van het onderhavige bestemmingsplan gevestigd gaan worden.
- d. In het vigerende bestemmingsplan is een eis opgenomen met betrekking tot onderzoek naar de gevolgen van het toestaan van perifere detailhandel. OFM vraagt zich af waarom is dit onderzoek niet is uitgevoerd.
- e. OFM vraagt zich af wat de gemeente Medemblik gaat doen om het centrum te versterken in de concurrentiepositie.
- f. OFM vraagt zich af wat de gemeente kan doen om een goede publiekstrekker in het centrum van Medemblik gevestigd te krijgen.
- g. OFM vraagt zich af hoe de gemeente de bereikbaarheid van het centrum kan verbeteren.

Reactie

- a. Goed om te horen dat OFM positief is met betrekking tot de ontwikkelingen.
- b. Medemblik heeft een regionale verzorgingsfunctie in West-Friesland. Deze functie wil de gemeente Medemblik enerzijds versterken door meer nadruk te leggen op het recreatief winkelen in de binnenstad, anderzijds door het versterken van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen. Dit bestemmingsplan is bedoeld om grootschalige detailhandelsvestigingen buiten het centrum mogelijk te maken. Dit betreft andersoortige detailhandel dan de detailhandel die in het centrum van Medemblik aanwezig is. Bovendien geldt er in het onderhavige bestemmingsplan een minimale bedrijfsvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf van 1.000 m², op basis van het advies van de regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord van 18 oktober 2011. Vestigingen met een dergelijke oppervlakte kunnen niet in het centrum gevestigd worden, omdat winkelruimtes in het centrum hier te klein voor zijn. Op deze manier is gewaarborgd dat grootschalige detailhandel, die niet past in het centrum, op deze locatie gevestigd wordt.
- c. In het bestemmingsplan wordt in de bestemmingsomschrijving duidelijk aangegeven welke soorten detailhandel toegestaan zijn. Dit is andersoortige detailhandel en beperkter van aard dan de detailhandelssoorten die in het centrum toegestaan zijn. Bovendien geldt er in het onderhavige bestemmingsplan een minimale bedrijfsvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf van 1.000 m², op basis van het advies van de regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord van 18 oktober 2011. Vestigingen met een dergelijke oppervlakte kunnen niet in het centrum gevestigd worden, omdat winkelruimtes in het centrum hier te klein voor zijn. Op deze manier is gewaarborgd dat grootschalige detailhandel, die niet past in het centrum, op deze locatie gevestigd wordt.
- d. De voorwaarde voor onderzoek betreft het toepassen van een vrijstellings- c.q. wijzigingbevoegdheid in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Overleek/Almere uit 2003. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Overleek/Almere is inmiddels vervangen door het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerreinen Medemblik. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze bestemming

is perifere detailhandel toegestaan (4.5, sub f onder 3), mits de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf ten hoogste 1.500 m² bedraagt. Het huidige bestemmingsplan biedt dan ook al een ruime mogelijkheid voor perifere detailhandel.

- e. Het bestemmingsplan geeft planologische mogelijkheden met betrekking tot de functie en de bebouwing op de gronden binnen het plangebied. Het centrum van de stad valt niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, de ontwikkeling van het centrum en het verbeteren van de concurrentiepositie van het centrum vallen dan ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt het volgende opgemerkt. Met betrekking tot concurrentie kan gesteld worden dat de markt de concurrentieverhoudingen reguleert. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen. De gemeente beschouwt het dan ook niet haar taak om ondernemers in bescherming te nemen om zodoende de concurrentie te beperken. Daarnaast heeft de kern Medemblik de potentie om vanuit toeristisch en recreatief oogpunt een centrumfunctie te vervullen, die verder reikt dan voor de eigen inwoners. Mede dankzij het historisch centrum en de binnenstadshavens is een aantrekkelijk centrummilieu ontstaan voor recreatief winkelen. Het centrum kent echter een aantal aandachtspunten waaronder de parkeerproblematiek, de beperkte compactheid van het centrum en onvoldoende mogelijkheden voor schaalvergroting. In de door de raad vastgestelde detailhandelsvisie wordt voorgesteld om in gezamenlijkheid een centrumvisie op te stellen met als doel een realistische visie op te stellen, die kan rekenen op draagvlak en die haalbaar is qua uitvoering en financiering.
- f. Het bestemmingsplan geeft planologische mogelijkheden met betrekking tot de functie en de bebouwing op de gronden binnen het plangebied. Het centrum van de stad valt niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, de ontwikkeling van het centrum en het verbeteren van de concurrentiepositie van het centrum vallen dan ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt het volgende opgemerkt. Het centrum van Medemblik is op zich al een publiekstrekker door het historisch centrum en de binnenstadshavens. Verder geeft de herbestemming van het voormalige stadhuis mogelijkheden om een goede publiekstrekker in het centrum gevestigd te krijgen.
- g. Het bestemmingsplan geeft planologische mogelijkheden met betrekking tot de functie en de bebouwing op de gronden binnen het plangebied. Het centrum van de stad valt niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, de parkeerproblematiek en daarmee de bereikbaarheid van het centrum valt dan ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt het volgende opgemerkt. Er wordt een parkeervisie opgesteld waarin wordt omschreven hoe de bereikbaarheid van het centrum verbeterd kan worden.

Voorstel / conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Indiener 2

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat het bouwvlak op de perceelgrens met zijn perceel ligt. Mocht daar gebouwd worden, dan staat het gebouw voor zijn ramen. Daarnaast ligt er een oprit, waar recht van overpad geldt. Het bouwvlak valt ook over deze oprit heen. Indiener ziet graag dat er een regeling opgenomen wordt dat er ten minste 5 m uit de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd.

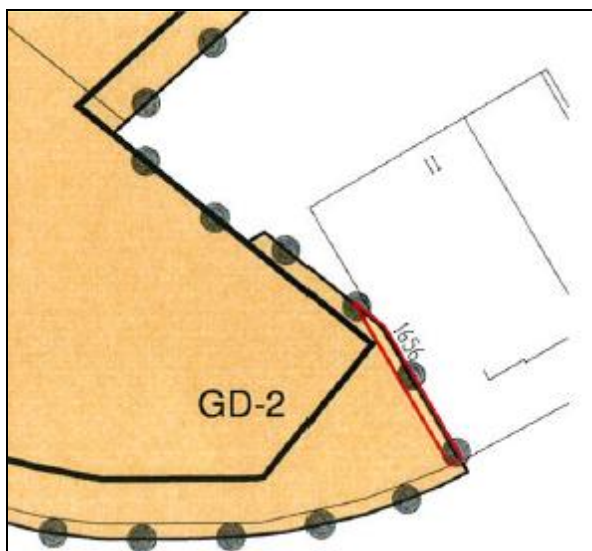
Reactie

- a. Het bouwvlak ligt inderdaad voor een deel op de perceelgrens. Bij de bepaling van het bouwvlak is uitgegaan van het voormalige pand op deze locatie. Het bouwvlak ter hoogte van Randweg 11 is al vrij smal. Het is niet de bedoeling om de ontwikkelaar te beperken zijn

bouwmogelijkheden. Daarom wordt het bouwvlak op dit punt niet aangepast. Daarnaast wordt opgemerkt dat het pand van indiener geen ramen had. Pas na de sloop van aangrenzende pand, heeft indiener gevelopening in zijn pand gemaakt, zonder toestemming van de eigenaar van de naastgelegen gronden.

Ter hoogte van de uitrit bij Randweg 11 valt het bouwvlak buiten de strook met 'recht van overpad', op die manier is voldoende rekening gehouden met de erfdienstbaarheid.

Met betrekking tot de plangrens ter hoogte van Randweg 11 is geconstateerd dat niet de juiste kadastrale lijn is gevolgd. De plangrens zal over een strook van circa 1,30 m breedte worden gecorrigeerd zoals in rood aangegeven in onderstaande figuur.



Voorstel / conclusie

De zienswijze vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen:

- De plangrens ter hoogte van Overleek 11 wordt gecorrigeerd. Het plangebied wordt circa 1,30 m smaller conform bovengenoemd figuur.

3. Milieudienst Westfriesland

Zienswijze

- a. De Milieudienst Westfriesland heeft het ontwerp bestemmingsplan beoordeeld. Voor de meeste punten geldt dat de in het bestemmingsplan opgenomen tekst akkoord is. De tekst in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is deels akkoord, en dient aangepast te worden aan een eerder toegestuurd advies van 19 juli 2013, in het kader van het wettelijk vooroverleg. Dit advies luidt als volgt:

De milieudienst wijst er op dat met name bij vestiging van bedrijven gekeken moet worden of er dan (nog steeds) kan worden voldaan aan de normen van het geluidsgezoneerd industrieterrein. De milieudienst adviseert de toelichting aan te passen/aan te vullen op onderdeel dat ook bedrijven moeten worden beoordeeld bij (ruimtelijke) situering op gezoneerd industrieterrein. De milieudienst stelt voor in de toelichting aan te geven dat er nadere gegevens worden aangeleverd (omdat nu de geluidsemissie nog niet bekend is) waaruit (rekentechnisch) blijkt dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

Reactie

- a. Dit advies is bewust niet overgenomen. In de gemeentelijke reactie op deze overlegreactie is aangegeven waarom dit advies niet is overgenomen. In de beantwoording van de zienswijze van de Milieudienst Westfriesland wordt deze beantwoording herhaald:

De milieudienst geeft terecht aan dat getoetst moet worden of een speelparadijs of een bouwmarkt past binnen de bestaande geluidsruimte van het industrieterrein. Gezien het feit dat het hier gaat om categorie 2 bedrijven met een minimale geluidsproductie en geen verzwaring ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan laat de gemeente nader akoestisch onderzoek naar een mogelijke overschrijding van de geluidsruimte achterwege. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal op het moment dat duidelijk is welke bedrijven zich vestigen aangetoond moeten worden of wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Voorstel / conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.