

Van Asselt Proje

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-12-28842/Z-12-19832

Datum ontvangst: 14 augustus 2012

Gemeente Medemblik
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Driehuis, 10 augustus 2012

Betreft: inspraakreactie bestemmingsplan Randweg 7- Overleek 12, kenmerk Z-12-19832

Geacht College,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik' geeft Scholtens Projecten BV (hierna Scholtens), gevestigd aan de Geert Scholtenslaan 10 te Wognum (gemeente Medemblik) en als ontwikkelaar betrokken bij Unda Maris II Zuid, aanleiding tot onderstaande reactie.

Algemeen

Met het voorontwerp bestemmingsplan wordt economische ontwikkeling binnen de gemeente Medemblik mogelijk gemaakt. Scholtens juicht het toe dat de overheid, vooral in deze economisch zware tijden, particuliere initiatieven ondersteunt. Scholtens vraagt met name aandacht voor de effecten van de ontwikkeling op de bedrijvigheid in de omgeving.

Gevolgen voor omgeving

In het vigerende bestemmingsplan uit 2003 is opgenomen dat:

"Het toepassen van de vrijstellings- c.q. wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel uitsluitend kan worden toegepast onder de voorwaarde, dat aangetoond wordt dat:

- de vestiging geen negatieve gevolgen heeft op de bestaande detailhandelsstructuur in Medemblik;*
- de vestiging geen beperkende invloed heeft op omliggende bedrijvigheid;*
- de perifere detailhandel qua aard en schaal passend is in Medemblik.*

Met betrekking tot vestiging van detailhandel in bouwmaterialen en woninginrichtingsartikelen dient bovendien te worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen in de kern van Medemblik optreedt".

Toename verkeer

De voorgestane intensieve ontwikkeling levert extra verkeerbelasting op. Uit het voorontwerp bestemmingsplan is niet op te maken wat de omvang van deze extra verkeerbelasting is en of dit leidt tot onacceptabele belasting van het omliggende wegennet. Scholtens verzoekt uw college aan te geven op welke wijze reeds aanwezige bedrijven en nog te ontwikkelen bedrijvigheid in de omgeving geen hinder ondervinden van de in het voorontwerp voorgestane ontwikkeling.

Van Asselt Projects

Parkeren

Verwacht mag worden dat een bouwmarkt, een Action XL en een speelparadijs veel bezoekers genereert hetgeen de parkeerdruk verhoogt in het gebied buiten de ontwikkeling. In het voorontwerp bestemmingsplan verlaagt uw college de gangbare parkeernorm van 6,5 naar 3,75/100m² BVO gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling. Wat ontbreekt is een gedegen onderzoek waaruit blijkt dat het hanteren van de minimale norm geen negatieve effecten oplevert voor de omgeving.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt ondergronds parkeren mogelijk gemaakt. Wat ontbreekt is het verplicht stellen van ondergronds parkeren middels een voorwaardelijkheid in de regels om te voorkomen dat de toenemende parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving. Wij verzoeken het college het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Ontwikkelkansen detailhandel omgeving

De omvang van het plangebied betreft ruimtelijk gezien een klein onderdeel van het bestemmingsplan Overleek uit 2003 maar legt, gezien het intensieve programma, een groot beslag op de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel. Betekent dit dat er per saldo meer detailhandel in het gebied mogelijk gemaakt kan worden of beperkt de ontwikkeling juist de toekomstige mogelijkheden voor detailhandel buiten het plangebied? Bijvoorbeeld wanneer een ondernemer elders in het gebied een bouwmarkt of een speelparadijs wil vestigen wordt daar op voorhand positief op gereageerd door de gemeente gezien de EU dienstenrichtlijn of wordt het inmiddels dan bestaande (en mogelijk als toereikend opgevatte) aanbod als uitgangspunt genomen?

Financiële haalbaarheid

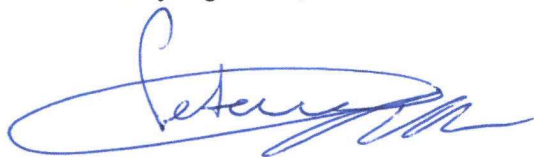
Uw college stelt dat geen exploitatieplan nodig is aangezien de kosten van het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de te verhalen kosten. Onduidelijk is of maatregelen ten behoeve van de ontsluiting/aansluiting op openbaar terrein voor rekening van de ontwikkeling zijn of deze anderszins verhaald worden. De plankosten, het opstellen van het bestemmingsplan en de ambtelijke begeleiding hiervan zullen al gauw het bedrag van de door uw college genoemde 10.000 euro overstijgen. Scholtens zet daarom vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Scholtens verzoekt u nader toe te lichten op welke wijze de kosten van de gemeente Medemblik verhaald worden op de ontwikkeling.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Namens Scholtens Projecten BV

Drs P.A. van Asselt

Met vriendelijke groeten,





Fixet Medemblik

Medemblik, 14-08-2012

Nijverheidsweg 6.

1671 GC Medemblik.

Gemeente Medemblik

Postbus 45.

1687 ZG Wognum.

Gemeente Medemblik
 Registratie: PI-12-28935/7-12-23847
 Datum ontvangst: 16 augustus 2012

Betreft: Bestemmingsplan Randweg- Overleek 12 Medemblik.

Bezwaarschrift.

Geachte heren,

Met dit schrijven wil ik officieel bezwaar indienen tegen het besluit om hier perifere detailhandel toe te staan. De reden dat ik hier bezwaar tegen indien is dat er in het bestemmingsplan in punt 1. 3. Planologische regeling duidelijk staat vermeld , ik citeer letterlijk:

- De vestiging geen negatieve gevolgen heeft op de bestaande detailhandelsstructuur in Medemblik
- De vestiging geen beperkende invloed heeft op de omliggende bedrijven.

Toelichting.

Medemblik heeft maar een beperkt marktgebied op gebied van Bouwmarkten, het is bijna volledig omringd door bouwmarkten:

- Enkhuizen: Karwei 3015 m
- Bovenkarspel : Gamma 3490 m
- Hoorn: Karwei 3260m , Gamma 2740m , Praxis 2986m
- Heerhugowaard: Gamma 3174m , Praxis 3196 m , Multimate 2209 m
- Hoogwoud: Fixet 1800m
- Schagen: Gamma 2118m , Karwei 3708 m
- Middenmeer: Fixet 1000m



Dus een groot gedeelte van de gemeente gaat elders zijn aankopen doen op gebied van Doe Het Zelf.

Het marktgebied voor de DHZ in Medemblik bestaat uit de volgende dorpen:

- Medemblik , Opperdoes , Twisk , Oostwoud , Midwoud , Hauwert , Wervershoof , Abbekerk , Lambertschaag en Zwaagdijk Oost.

In totaal wonen hier 26.151 inwoners.

Dit gebied word onderverdeeld in drie gebieden:

- Primair gebied: Dit is het gebied waar de Fixet een betere bereikbaarheid heeft dan de directe concurrente, hij heeft in dit gebied een primaire functie voor het hele assortiment.
- Secundair gebied: Dit is het gebied waar de Fixet qua bereikbaarheid , ten opzichte van de overige aanbieders gelijkwaardig of licht benadeeld kan worden ingeschat.
- Tertiaire gebied: Dit is het gebied waar de Fixet qua bereikbaarheid , ten opzichte van de overige aanbieders als minder goed kan worden ingeschat.

Conclusie:

Als in Medemblik een extra bouwmarkt wordt toegelaten dan betekent dat er maar één bestaansrecht heeft, de omzet laat niet toe om een tweede bouwmarkt te vestigen. U als gemeente heeft ook een plicht om de eigen ondernemers in bescherming te nemen en niet te zorgen dat deze verdwijnen of failliet gaan.

Mocht u toch besluiten om hier een tweede bouwmarkt te laten vestigen, dan tekent u het doodvonnis van een van de twee.

Met vriendelijke groet,

M. Minnema,

Fixet Medemblik

M. Minnema



3SRZWD0351259

1687 ZG 45

Gemeente Medemblik

Postbus 45

1687 ZG Wognum

Fixel minneme
rijverheidsweg 6
1671 GC Medemblik

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-12-28973/Z-12-19832

Datum ontvangst: 20 augustus 2012

M. Kroezen
Vlietsingel 16
1671 MZ Medemblik
Tel 0227-547158
Mob 06-51417645
E-mail makromed@wxs.nl

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Medemblik, 16 augustus 2012

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Randweg 7 Overleek 12 te Medemblik,
kenmerk Z-12-19832

Geacht college,

In vervolg op mijn telefonisch overleg vandaag met de heer Van Doorn van uw dienst Ruimtelijke Ordening hierbij mijn inspraakreactie op bovenaangehaald voorontwerp.

Samen met mijn dochter Jitty Kroezen zijn wij bezig met de realisatie van een indoorspeeltuin op het naastgelegen terrein Overleek 9 waarvoor onlangs een vergunning is verleend.

In het voorontwerp wordt vermeld dat de bestemming indoorspeeltuin mogelijk is en dat daar behoefte aan is en dit er thans niet is. Hierbij heeft deze bestemming en onze bouwaanvraag elkaar gekruist en is daar niet in voorzien.

Wij nemen aan dat daar in het definitieve bestemmingsplan Randweg7 Overleek 12 wel rekening mee gehouden zal worden omdat in de behoefte aan een indoorspeeltuin dan inmiddels is voorzien op grond van de realisatie van ons FunFestijn op het naastgelegen terrein.

Hoogachtend,

M. Kroezen