

Inspraak concept ontwerpbestemmingsplan branchering Schelphoek-Oost

Geanonimiseerde inspraakreacties

Reactie 1

Via deze weg wil ik u melden dat ik het niet eens ben met de plannen om bedrijventerrein De Schelphoek officieel een nautische bestemming te geven. Het terrein begint zich al "organisch" te vullen met Nautische bedrijven maar ik zie ook graag collega's die niet als belangrijkste basis een Nautische stempel hebben. Ik noem bijvoorbeeld een schilder, straalbedrijf, ijzerwaren winkel, stoffeerder, motorenrevisie, maar misschien ook een accountant. Daarnaast betekend dit dat het de gebruiksmogelijkheden vasts pand aanzienlijk verminderden en dat de waarde omlaag zal gaan. Ik zal dan ook niet schromen om ter zijner tijd aanspraak te maken op een vergoeding van planschade in verband met die waardevermindering. Hopende U voldoende geïnformeerd te hebben.

Reactie 2

Middels dit schrijven wil ik u mededelen dat ik het niet eens ben met de plannen om De Schelphoek officieel een nautische bestemming te geven. Dit heeft als gevolg dat de waarde van mijn bedrijfspand aanzienlijk lager zal zijn bij evt. verkoop in de toekomst. Ik overweeg dan ook om ter zijner tijd aanspraak te maken op een vergoeding van planschade in verband met die waardevermindering. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Reactie 3

Via deze weg wil ik U melden dat ik het niet eens ben met de plannen om De Schelphoek officieel een nautische bestemming te geven. Dit betekend dat het de gebruiksmogelijkheden van mijn binnenkort te realiseren pand verminderd en dat de waarde aanzienlijk omlaag zal gaan. Ik zal dan ook niet schromen om ter zijner tijd aanspraak te maken op een vergoeding van planschade in verband met die waardevermindering. Hopende U voldoende geïnformeerd te hebben.

Reactie 4

Hierbij ontvangt u de mening en reactie van Ooms Bouw & Ontwikkeling op de herziening (Ontwerp) bestemmingsplan Schelphoek Oost 1747093.

Het ontwerpbestemmingsplan is nog niet officieel ter inzage gelegd, Ooms Bouw & Ontwikkeling wil graag onze mening en reactie inclusief opmerkingen aangeven op de herziening (Ontwerp) bestemmingsplan Schelphoek Oost 1747093. Wij hebben inhoudelijk naar in de teksten (zie PDF) gekeken en onze zienswijze, schrijffouten en interpretatie hierin aangegeven.

Mening

De gemeente raad van Hoorn heeft op 20 augustus 2019 ingestemd met het voorbereidingsbesluit Schelphoek Oost 2008 op 27-09-2019 is deze via de Staatscourant ingeschreven. Dit voorbereidingsbesluit was voor [partij] een complete verrassing. Door het voorbereidingsbesluit is een grote ontwikkelende partij afgehaakt, welke voor nautische bedrijven een verzamelgebouw wilde ontwikkelen. Op dit moment zijn alle bedrijven die gevestigd zijn nautisch of nautisch gelieerd, zoals [partij] zelf heeft voorgeschreven, dit is vastgelegd met de voormalige wethouder Ben Tap en in 2020 met wethouder Helling. Zoals u weet is er in het gebied Schelphoek Oost een beheers vereniging (VVE) opgericht welke toeziet op veiligheid, bereikbaarheid en kwaliteit van het gebied, er wordt door de VVE toezicht gehouden op meerdere fronten. VVE Schelphoek is verantwoordelijk voor de wegen, helling baan en waterkom, de laatste twee onderdelen zorgen voor een substantiële grote bijdrage aan de VVE kas. Wij zien de nut en noodzaak niet in waarom de gemeente Hoorn de gebruiksregels wil wijzigen, de extra kosten voor bestemmingsplanwijziging, planschade etc, brengen kosten met zich mee wat voor rekening van de gemeente Hoorn komt, dit kan voorkomen kan worden. Heeft de gemeente al een planschade risico inventarisatie laten maken?

De individuele eigenaren van de verkochte kavels die voor het voorbereidingsbesluit Schelphoek Oost 2008 hebben gekocht hebben alle aangegeven een jurist in te huren om planschade verzoek te gaan doorlopen, als de gemeente deze bestemming doorzet, [partij] heeft zicht hieraan geëncmitteerd.

Specifieke onderdelen uit concept Schelphoek 2008 partiele herziening waar wij het niet mee eens zijn :

- 1.3 ongewenste ontwikkelingen, wij kunnen ons niet vinden in deze tekst, bedrijventerrein Schelphoek heeft een krachtige VVE met statuten, het terrein is middels een poort (elektrisch) s

'avond en s 'nachts afgesloten, alleen eigenaren en personeel hebben toegang middels een code, wij zijn van mening dat bedrijventerrein Schelphoek veilig is, en zien graag de tekst ongewenste ontwikkelingen graag verwijderd.

- 2.2. ondersteunende dienstverlening en andere branches is een ruim begrip, duidelijk omschrijven welke bedrijven wel en welke niet.
- 2.2 het voordeel van clusteren van nautische bedrijven is suggestief, dit kan ook concurrerend zijn voor sommige bedrijven.
- 2.2 de aanpassing op het bestemmingsplan is alleen op de gebruiksmogelijkheden, wij zijn van mening dat de huidige eigenaren worden geschaad, en ook de nieuwe kopers in deze, niemand kan overzien van de markt in de toekomst gaat worden.

Hopende met onze mening, aanvullingen en opmerkingen op de herziening (Ontwerp) bestemmingsplan Schelphoek Oost 1747093 u de visie van [partij] te hebben aangereikt.

Reactie 5

Hierbij stuur ik u mijn reactie op de brief over het concept ontwerpbestemmingsplan.

Ik ben tegen de wijziging van de gebruiksregeling omdat het mijn gebruiksmogelijkheden onaanvaardbaar beperkt. Tevens zorgt dit in de toekomst, als ik mijn bedrijf ooit wil verkopen, voor grote nadelige gevolgen. Ik zal daarom ook aanspraak maken op vergoeding van planschade.

Reactie 6

Dank voor de mogelijkheid een reactie te geven op het concept ontwerpbestemmingsplan voor het bedrijventerrein Schelphoek-Oost.

Sinds 2 jaar ben ik eigenaar van [partij]. Een internationaal opererend bedrijf en 100% nautisch. Minder dan 5% van onze omzet hebben wij in Nederland. Wij voldoen dus volledig aan de doelgroep echter het economische voordeel dat geschetst wordt zie ik niet of nauwelijks. Dit eventuele voordeel weegt bij lange na niet op tegen de nadelen.

Als een bedrijf zich vestigt op de Schelphoek wordt hij mede eigenaar van de aanliggende haven. Dit betekent dat men ook verantwoordelijk is voor het onderhoud. Door deze kosten post is er al een organische ontwikkeling dat voornamelijk Nautische bedrijven zich hier willen vestigen. Zoals ook blijkt uit het feit dat de meeste kavels inmiddels verkocht zijn.

[Partij] huurt momenteel zijn bedrijfspand. Eind September 2021 eindigt dit huurcontract. Wij staan op het punt een kavel te kopen en een nieuw pand te gaan bouwen op de Schelphoek.

De grond heb ik reeds gefinancierd. Voor het pand ben ik nog in onderhandeling met een financier. Deze partij eist het 1e hypotheekrecht op het pand.

Het ziet er echter naar uit dat zij de waarde van dit hypotheekrecht te klein vinden als er zich alleen nautische bedrijven in dit pand mogen vestigen.

In dat geval kom ik in ernstige problemen. Ik heb dan geen financiering voor de bouw van een pand, terwijl mijn huurcontract wel spoedig afloopt.

Hierdoor zal ik genoodzaakt zijn uit te wijken naar een bedrijventerrein elders waar ik wel financiering voor kan krijgen. Dit is mogelijk qua bedrijfsvoering, want afhankelijk van een vestiging op de Schelphoek ben ik zeker niet. In dat geval wordt dus het tegenovergestelde bereikt van wat de gemeente als intentie heeft.

Verder wordt er gesteld dat er een meerwaarde ontstaat in het geval van clustering, "bedrijven kunnen van elkaar profiteren". De Nautische sector zoals deze geschetst is in de voorwaarde voor vestiging is nog behoorlijk breed. Dit terwijl er maar maximaal ongeveer 15 bedrijven zich kunnen vestigen op dit kleine bedrijven terrein. Uiteraard is er een kans dat er 2 bedrijven tussen zullen zitten die iets samen kunnen gaan doen. Deze samenwerking zal echter een ondergeschikte rol spelen in de kern taken van deze bedrijven en voor het grootste gedeelte van de bedrijven zal er helemaal geen symbiose zijn met de burens.

In het verleden hebben we kunnen zien dat er behoorlijke financiële malaise kan zijn in de nautische sector. Hoewel we nu op een mooi hoog niveau zitten moeten we er niet voor wegkijken dat het vrij zeker is dat er vroeg of laat weer een slechte periode komt.

Een faillissement is al een vreselijk scenario voor een bedrijf, maar als dan ook nog blijkt dat het vastgoed op dat moment niets waard is doordat er geen vraag is vanuit de nautische sector zal dit nog veel meer financiële schade leiden voor de betreffende ondernemers.

Bovenstaande scenario is voor mij ook zelfs een overweging om mijn bedrijf elders te gaan vestigen.

Om het bestemmingsplan vast te leggen zoals voorgenomen moet er een aanwijsbare "noodzaak" zijn voor de gemeente om dit te doen.

Ik vraag mij oprecht af wat deze noodzaak is, ik ontvang graag een antwoord op deze vraag.

Zelf zie ik deze noodzaak absoluut niet en het voornemen doet mij dus overwegen weg te gaan van De Schelphoek.

Mocht er toch niet geluisterd worden naar de ondernemers waar dit besluit juist voor bedoeld is, dan vraag ik mij nog af hoe dit onderdeel van het bestemmingsplan gehandhaafd gaat worden.

In het geval van nieuwbouw moet de gemeente een omgevingsvergunning voor de bouw afgeven, dit is dus een mogelijkheid op toetsing. Maar hoe gaat de toetsing werken bij wederverkoop van een pand?

Resumé:

Ik ben tegen het voornemen van de gemeente het bestemmingsplan te wijzigen voor alleen nautische bedrijven.

Graag zou ik antwoord willen op de volgende vragen:

-Wat is de noodzaak van de gemeente om dit te doen.

-Als dit besluit wordt genomen, hoe gaat de gemeente dit handhaven in geval van wederverkoop van een pand.