GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Medemblik
Nr. 542265
19 november
2026

Voorbereidingsbesluit bedrijventerreinen Medemblik

De gemeenteraad van Gemeente Medemblik

gelezen de tekstinhoud van "Voorbereidingsbesluit bedrijventerreinen Medemblik" d.d. 12-11-2026

Gelet op artikel 4.14 Omgevingswet;

Overwegende dat:
- de raad op 13 maart 2025 motie 21 "Versnelling Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen Medemblik" heeft aangenomen en het college daarbij de opdracht heeft gegeven te onderzoeken of er tijdelijke maatregelen getroffen kunnen worden, die gericht die gericht zijn op het voorkomen van ongewenste functies op bedrijventerreinen, zoals de invulling met bedrijfsunits en opslagruimtes, tot er vestigingsbeleid is;
- het voorbereidingsbesluit bedrijventerreinen Medemblik de vestiging van kleinschalige bedrijfsunits en opslag- en garageboxen tijdelijk verbiedt, zodat de bedrijventerreinen beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen totdat het vestigingsbeleid is uitgewerkt;
- na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit de voorbeschermingsregels deel uitmaken van het omgevingsplan en de verboden per direct ingaan;
- tegen dit voorbereidingsbesluit geen bezwaar en beroep mogelijk is.

Besluit:

Artikel I

Dat de regeling "Voorbereidingsbesluit bedrijventerreinen Medemblik" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 20-11-2026
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Medemblik in de openbare vergadering van 12-11-2026.

De griffier,

De voorzitter

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbereidingsbesluit bedrijventerreinen Medemblik

Voorrangsbepaling

Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels in het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Bedrijfsunit	Een werkruimte als onderdeel van een gebouw of bedrijfsverzamelgebouw, waarin bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen en/of verlenen van diensten.
Bedrijfsverzamelgebouw	Een gebouw dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca/kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.
Gebruiksoppervlakte	De vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, conform NEN 2580.
Opslag en/of garageboxen	Een bouwwerk of gedeelte van een bouwwerk, bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Opslag- en/of garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte die toegankelijk is via één toegangsdeur. Onder opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in het voorliggend voorbereidingsbesluit niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

Deze voorbeschermingsregels gelden ter plekke van het werkingsgebied bedrijventerreinen.

Artikel 2.2 Verbod bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits kleiner dan 300 m²

Het is verboden om een bedrijfsverzamelgebouw te bouwen of het verbouwen, en/of wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk tot bedrijfsverzamelgebouw, waarbij de individuele bedrijfsunits een gebruiksoppervlakte van kleiner dan 300 m² hebben.

Artikel 2.3 Verbod opslag- en/of garageboxen

Het is verboden om opslag- en/of garageboxen te bouwen, evenals het verbouwen en/of wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk tot opslag- en/of garageboxen.

Hoofdstuk 3 Overgangsrecht

Artikel 3.1 Overgangsbepaling

Het verbod genoemd in artikel 2.2 en artikel 2.3 geldt niet:

a. indien krachtens een voor de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit aangevraagde omgevingsvergunning, die na de inwerkingtreding is verleend, het bouwen, verbouwen en/of gebruiken

van gronden en bouwwerken voor een bedrijfsverzamelgebouw met individuele bedrijfsunits met een gebruiksoppervlakte van kleiner dan 300 m² of opslag- en/of garageboxen, toestaat;

b. voor gronden en gebouwen met een bedrijfsverzamelgebouw met individuele bedrijfsunits met een gebruiksoppervlakte van kleiner dan 300 m² of opslag- en/of garageboxen, die voor de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit reeds legaal bestonden.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

bedrijventerreinen	/join/id/regdata/gm0420/2025/0cf09f6a9a7649768794ba9753f26ef8/nld@2026-11-18;09303976

Artikelsgewijze Toelichting

Bedrijfsverzamelgebouw

Onder units, opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in het voorliggend voorbereidingsbesluit niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.

Motivering

1 Wettelijke grondslag

De Omgevingswet biedt op grond van artikel 4.14 Omgevingswet de mogelijkheid voor de gemeente om voor een locatie een voorbereidingsbesluit te nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels. Met dit voorbereidingsbesluit kunnen voorbeschermingsregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze voorbeschermingsregels gelden voor de duur van 18 maanden, tenzij binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan in werking treedt of is vernietigd. De gemeente maakt met dit besluit gebruik van deze bevoegdheid.

De regels gelden in aanvulling op de regels in het omgevingsplan of in afwijking van de regels in dat plan. Als er een strijdigheid bestaat tussen de voorbeschermingsregels en de regels in het omgevingsplan dan moet toepassing gegeven worden aan de voorbeschermingsregels. Dit volgt uit de voorrangsbepaling die in dit besluit is opgenomen. Bij strijd met de voorbeschermingsregels moet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit geweigerd worden. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van de regels af te wijken. Dit vloeit voort uit artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Voorbeschermingsregels kunnen zich alleen richten op wat op grond van het vigerende omgevingsplan mogelijk is. De regels kunnen geen nieuwe activiteiten of ontwikkelingen reguleren.

2 Aanleiding

Bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits en opslagruimtes ongewenst op bedrijventerreinen

De gemeente Medemblik ontvangt steeds vaker aanvragen voor de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen. Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van kleine bedrijfsunits is dat deze in de praktijk regelmatig worden gebruikt voor opslag. Hierdoor wordt schaarse ruimte op bedrijventerreinen niet optimaal benut voor bedrijfsmatige activiteiten die bijdragen aan werkgelegenheid en economische groei.

Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die vanwege hun omvang, activiteiten of milieubelasting zijn aangewezen op een dergelijke locatie. De beschikbare ruimte is beperkt en moet daarom zorgvuldig en efficiënt worden gebruikt. Wanneer bedrijventerreinruimte in toenemende mate wordt ingevuld met kleine units die hoofdzakelijk voor opslag worden gebruikt, neemt de ruimte voor reguliere en economisch actieve bedrijven af. Dit kan ook gevolgen hebben voor toekomstige ontwikkelingen en de mogelijkheden om bedrijven op een passende locatie te huisvesten.

De gemeente wil daarom voorkomen dat bedrijventerreinen verder versnipperen in kleine bedrijfsunits en zelfstandige opslagruimtes. De minimale gebruiksoppervlakte van een bedrijfsunit wordt daarom gesteld op 300 m^2, gemeten conform NEN 2580.

Met deze ondergrens blijft ruimte beschikbaar voor bedrijven die daadwerkelijk op het bedrijventerrein ondernemen en bijdragen aan werkgelegenheid, economische groei en de economische dynamiek van het gebied. Zelfstandige opslag- en garageboxen passen niet bij deze doelstelling en worden daarom niet wenselijk geacht.

Ook de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen zijn hierbij van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom aandacht zijn voor onder meer parkeren op eigen terrein, buitenopslag, beeldkwaliteit, verkeersveiligheid, groen en een goede inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast kunnen bedrijfsunits die klein en moeilijk te overzien zijn controle op het gebruik van bedrijfsruimte bemoeilijken en daarmee het risico op ongewenst of ondermijnend gebruik vergroten.

De gemeente streeft er dan ook naar de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen zo efficiënt mogelijk te benutten en ruimte te behouden voor bedrijven die bijdragen aan werkgelegenheid, economische groei en een sterk en toekomstbestendig vestigingsklimaat.

Tijdelijk omgevingsplan staat bedrijfsunits overwegend niet in de weg

Op dit moment geldt het tijdelijke omgevingsplan. Onderdeel van dit tijdelijke omgevingsplan zijn oude beheersverordeningen en bestemmingsplannen. Deze oude plannen konden de komst van dit soort bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits en opslag- en/of garageboxen destijds niet voorzien. Het gevolg hiervan is dat deze bedrijfsunits en opslag- en/of garageboxen nu niet geweerd kunnen worden. Dit heeft tot gevolg dat dergelijke aanvragen verleend moeten worden.