



16SC006644

Raad van de gemeente Langedijk
Postbus 15
1723 ZG NOORD-SCHARWOUDE

CENTRALE LANGEDIJK		
NR.		
ING.	3 NOV. 2016	
CLnr. - 1.731.212		
AFD.	BMobjz /BW/RAAD	

GRIFFIE, COLLEGE

Datum
2 november 2016

Ons nummer
201602564/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
J. Jhauw
070-4264845

Onderwerp
Langedijk
Bp. Bijlestaal 64 Broek op Langedijk

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Power
Projekten B.V., gevestigd te Alkmaar,
appellante,

en

de raad van de gemeente Langedijk,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 januari 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Bijlestaal 64, Broek op Langedijk" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Power Projekten beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 september 2016, waar Power Projekten, vertegenwoordigd door R. Houtkamp, werkzaam bij Buro Houtkamp, en de raad, vertegenwoordigd door J.F. Vijn en N.D. van der Meulen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting als partij gehoord Fitland XL De Geus Langedijk B.V., vertegenwoordigd door C.J. de Geus.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plangebied betreft de percelen op het bedrijventerrein Zuiderdel aan de Bijlestaal 64 en 66 in Broek op Langedijk. Het plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande sport- en leisurecentrum met onder meer de functie hotel.

Power Projekten is eigenaar van het naastgelegen kantoorpand aan Bijlestaal 62. Zij komt in beroep tegen het plan omdat zij vreest voor nadelige effecten van het plan op de verhuurbaarheid van haar kantoorpand.

Intrekking

3. Ter zitting heeft Power Projekten haar beroep ingetrokken voor zover het betreft het betoog dat een zorghotel kan worden ontwikkeld.

Formeel

4. Power Projekten betoogt dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft en bij de beantwoording gedeeltelijk verwijst naar beleid en algemene planuitgangspunten. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

Omvang bouwvlak en parkeerdek

5. Power Projekten betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in een uitbreiding van het bouwvlak en een parkeerdek op het perceel Bijlestaal 64. Dit leidt tot een zeer gesloten bebouwingsbeeld. Voorts wordt de bezonning en het zicht op haar pand aan de Bijlestaal 62 ontnomen en wordt het aanzicht verslechterd, aldus Power Projekten.

5.1. Niet uit te sluiten valt dat de uitbreiding van de bebouwing op het perceel Bijlestaal 64, waaronder een eventueel parkeerdek, in enige mate leidt tot een verminderde zichtbaarheid van het pand van Power Projekten vanaf de Bijlestaal. De raad heeft zich evenwel in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de mogelijke ontwikkeling van een gesloten bebouwingsbeeld ligt besloten in de ligging op een bedrijventerrein zoals Zuiderdel. Voorts blijft het pand van Power Projekten goed zichtbaar vanaf de weg Spanjaardsdam die aan de achterzijde van het pand van Power Projecten loopt. Verder is het pand van Power Projekten van bescheiden omvang en aan de achterzijde van het perceel gebouwd. De bebouwing op het perceel van Power Projekten kan, gelet op het daar geldende bestemmingsplan, in grote mate worden uitgebreid in de richting van de Bijlestaal. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de keuze van Power Projekten of haar rechtsvoorganger om daar geen gebruik van te maken niet met zich brengt dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van omliggende percelen op het bedrijventerrein in grote mate dienen te worden beperkt. Het betoog faalt.

6. Power Projekten betoogt dat onduidelijk is of het voorziene parkeerdek een gebouw is en dat het parkeerdek gelet op de maximale bouwhoogte van 4 m niet uitvoerbaar is.

6.1. Het plan maakt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – parkeerdek" uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogelijk. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.2, aanhef en onder d, van de planregels mag de bouwhoogte van een parkeerdek niet meer bedragen dan 4 m.

6.2. Gelet op het vorenstaande voorziet het plan in een parkeerdek in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van maximaal 4 m hoog. In de enkele, niet nader toegelichte betogen van Power Projekten bestaat geen

aanleiding voor het oordeel dat het voorziene parkeerdek niet uitvoerbaar is. Het betoog faalt.

Bouwhoogte

7. Power Projekten betoogt dat het plan ten onrechte voor een grote oppervlakte voorziet in een maximale bouwhoogte van 17 m. Zij acht deze uitbreidingsruimte niet noodzakelijk en onevenredig belemmerend voor de verhuurbaarheid van haar naastgelegen pand. Volgens Power Projekten had een bestaande maten regeling in de rede gelegen.

Voorts is de uitbreidingsruimte niet betrokken bij de berekening van de parkeerbehoefte, aldus Power Projekten.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de maximale bouwhoogte van 17 m als een bestaand recht is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen in Langedijk" uit 2013. Voorts hebben de verticale uitbreidingsmogelijkheden geen invloed op de parkeerbehoefte, aldus de raad.

7.2. Het plan voorziet voor een plandeel dat grenst aan de gronden van Power Projekten in een aanduiding voor een maximale bouwhoogte van 17 m. Dit plandeel heeft een oppervlakte van ongeveer 2000 m². De bouwhoogte van 17 m is alleen verwezenlijkt ter plaatse van de klimwand, die op enige afstand van de gronden van Power Projekten ligt. Voor het overige is de bestaande bouwhoogte ongeveer 10,5 m. Gelet hierop voorziet het plan voor een aanzienlijke oppervlakte in een verticale uitbreidingsmogelijkheid van ongeveer 6,5 m.

7.3. Op de vraag aan de raad waarom hij een uitbreiding van de bouwhoogte van 10,5 naar 17 m uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar acht heeft de raad volstaan met een verwijzing naar de bestaande rechten uit het voorheen geldende bestemmingsplan. De Afdeling overweegt dat dit argument eraan voorbij gaat dat alleen onbenutte bouw mogelijkheden uit een vorig plan die in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening opnieuw kunnen worden vastgesteld. Het plan voorziet echter tot op de erfgrans in een bouwhoogte van 17 m. Voorts is zonder nadere motivering niet op voorhand aannemelijk dat een verticale uitbreiding van 6,5 m voor een oppervlakte van 2000 m², minus de beperkte oppervlakte van de klimwand, geen invloed op de parkeerbehoefte heeft. Gelet op deze door Power Projekten naar voren gebrachte twijfels had het op de weg van de raad gelegen om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de onbenutte verticale uitbreidingsmogelijkheden te motiveren dan wel een lagere bouwhoogte vast te stellen. Het betoog slaagt.

Gebiedsvreemde ontwikkeling

8. Power Projekten betoogt dat het plan voor de gronden aan de Bijlestaal 64 en 66 in diverse functies voorziet die niet passen bij het bedrijventerrein Zuiderdel, waaronder de functies hotel, horeca en kinderdagverblijf. Dit klemmt temeer nu het gemeentebestuur in 2010 het verzoek van haar om een kinderdagverblijf te kunnen beginnen aan de

Bijlestaal 62 heeft afgewezen, aldus Power Projekten. Voorts vreest zij voor precedentwerking.

8.1. Het plan voorziet voor de gronden aan de Bijlestaal 64 en 66 in de bestemming "Gemengd". De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze bestemming zijn neergelegd in artikel 3 van de planregels, die in de bijlage bij deze uitspraak is weergegeven. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden onder meer bestemd voor de uitoefening van een groot aantal sporten waaronder een fitnesscentrum, een klimwand, vergaderruimtes, een bowlingbaan, diverse gezondheidszorgfuncties, een wellnesscentrum, kinderopvang, horeca, ondergeschikte horeca en een hotel. Voorts is per functie een maximale oppervlakte bepaald.

8.2. De hotelfunctie met maximaal 54 kamer is nieuw. De zelfstandige horeca die onder het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan ter plaatse van de afzonderlijke bestemming "Horeca" is thans voor een vergelijkbare oppervlakte onder de bestemming "Gemengd" gebracht. Voor het overige voorziet het plan grotendeels in dezelfde functies als het voorheen geldende plan, met dien verstande dat de per functie toegestane oppervlakten zijn aangepast.

8.3. Het bedrijf De Geus exploiteert de bestaande bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de gezondheidsfuncties die bij elkaar zijn gevestigd aan de Bijlestaal 66 en een aantal in omvang beperkte functies gevestigd aan de Bijlestaal 64. Zo wordt de ruimte voor de kapsalon binnen het wellnesscentrum van De Geus verhuurd. Het hotel betreft een verbreding van de bedrijfsactiviteiten van De Geus. Hiermee wordt het elders reeds bestaande bedrijfsconcept 'Fitland XL' tot ontwikkeling gebracht. Dit omvat de combinatie van een fitnesscentrum, een wellnessresort en een hotel.

8.4. Vast staat dat De Geus is begonnen als sportcentrum binnen het bebouwingslint van Broek op Langedijk. Om een uitbreiding mogelijk te maken en overlast bij omwonenden binnen het bebouwingslint te voorkomen is het bedrijf verhuisd naar de Bijlestaal 64 en 66 op het bedrijventerrein Zuiderdel. Daartoe is in 1993 van de destijds geldende bestemming "Industrieterrein" vrijstelling verleend voor de ontwikkeling van een sporthal met kantoren. In 1994 is een vrijstelling verleend voor een volgende uitbreiding. Gelet op de plantoelichting bestaat het bedrijventerrein verder uit een grote verscheidenheid aan bedrijven, waaronder grootschalige detailhandel in ABC-goederen, bouwmarkten, woninginrichtingswinkels en dienstverlenende bedrijven.

8.5. Zoals hiervoor is overwogen is aan De Geus in 1993 een vrijstelling verleend van de toenmalige bestemming "Industrieterrein" voor de ontwikkeling van een sporthal met kantoren. In latere bestemmingsplannen, te weten een plan uit 2012 en voornoemd plan uit 2013, zijn de gronden voorzien van de bestemming "Gemengd". Hiermee nemen de gronden van De Geus aan de Bijlestaal 64 en 66 reeds sinds 1993 een bijzondere positie in op het bedrijventerrein Zuiderdel, dat voor het overige als bedrijventerrein is bestemd. Gelet hierop kan de door Power Projekten gemaakte vergelijking met haar aanvraag uit 2010 om een zelfstandig kinderdagverblijf te beginnen

niet worden gevolgd. In hetgeen Power Projekten heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Power Projekten genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. Om dezelfde reden bestaat geen grond voor de door Power Projekten gevreesde precedentwerking.

Voorts heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het door De Geus gewenste bedrijfsconcept 'Fitland XL' een wenselijke doorontwikkeling is van de bestaande situatie, waarbij de gronden van De Geus een bijzondere positie op het bedrijventerrein innemen. Verder heeft Power Projekten niet dan wel onvoldoende onderbouwd dat de overige bedrijven op het bedrijventerrein hier nadeel van ondervinden. Ook voor het overige is niet gebleken dat de voorziene functies niet bij het bedrijventerrein Zuiderdel passen. Het betoog faalt.

Parkeerbehoefte

9. Power Projekten betoogt dat het plan in te weinig parkeerplaatsen voorziet. Daartoe heeft zij meerdere argumenten aangevoerd.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen gebruik is gemaakt van de CROW-normen. De toepassing daarvan is nader gemotiveerd aan de hand van de bezettingsgraad, dubbelfunctie-correctie en extrapolatie van de wijzigingen in de bestaande en nieuwe functies. Het plan voorziet in de aanleg van de benodigde 193 parkeerplaatsen op eigen terrein. Een eventueel ruimere parkeerbehoefte in de toekomst kan via een parkeerdek met 30 extra parkeerplaatsen of buitenplannen worden opgelost. Op voorhand bestaat daartoe volgens de raad geen noodzaak.

9.2. De onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen is weergegeven in de plantoelichting en de bijlagen daarbij. In bijlage 1 zijn de oppervlakten van de verschillende gebruiksfuncties in de bestaande en de nieuwe situatie uiteengezet. In bijlage 2 is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op grond van de oppervlakten uit bijlage 1 en de voor die functies omschreven parkeerbehoefte in de CROW-normen, waartoe ook de aanwezigheidspercentages behoren. Daarbij is uitgegaan van de gebiedskenmerken 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'.

Op deze wijze is voor de bestaande situatie aan de Bijlestaal 64 en 66 een totale behoefte aan 448 parkeerplaatsen berekend. Deze benadering houdt echter geen rekening met het dubbelgebruik van de verschillende functies, waarbij bezoekers van meerdere functies tegelijk gebruik maken. De uitkomst van het parkeeronderzoek is neergelegd in bijlage 3. Daarin staat dat in de hoogste bezetting 160 van de aanwezige 195 parkeerplaatsen bezet zijn.

Op basis van de berekende behoefte aan 448 parkeerplaatsen en de werkelijke behoefte aan 160 parkeerplaatsen is een rekenmodel opgesteld voor de specifieke situatie aan de Bijlestaal 64 en 66. Daarin is de berekening op grond van de CROW-normen uitgebreid met een percentage unieke bezoekers voor elke functie en een correctiefactor van 50 procent.

Vervolgens is dit rekenmodel toegepast op de nieuwe situatie.

Hieruit volgt een behoefte aan 174 parkeerplaatsen. In de beoogde nieuwe situatie zijn 193 parkeerplaatsen aanwezig. Hieruit wordt geconcludeerd dat in voldoende parkeerplaatsen is voorzien.

Om na te gaan of de parkeerbehoefte met de gebruikte percentages unieke bezoekers en de correctiefactor niet is onderschat, is een alternatieve parkeerberekening uitgevoerd. Daarbij is de planlocatie vergeleken met de bestaande vestiging van Fitland in Helmond, waar eveneens een hotel, een fitnesscentrum en een wellnesscentrum aanwezig zijn. Uit de alternatieve berekening volgt een parkeerbehoefte van 169.

9.3. Zoals onder 7.3 is overwogen acht de Afdeling zonder nadere motivering niet aannemelijk dat een verticale uitbreiding van 6,5 m voor een oppervlakte van 2000 m², minus de beperkte oppervlakte van de klimwand, geen invloed heeft op de parkeerbehoefte. In zoverre slaagt het betoog.

Met een oog op definitieve geschilbeslechting zal de Afdeling de beroepsgrond omtrent de parkeerbehoefte in het hierna volgende beoordelen voor de situatie dat ter plaatse van het plandeel met een bouwhoogte van 17 m zou worden voorzien in de bestaande bouwhoogte dan wel een bestaande matenregeling.

9.4. Wat betreft het betoog dat de parkeerbehoefte niet is berekend door een onafhankelijke deskundige overweegt de Afdeling dat is aangesloten bij objectieve normen en dat hier voldoende gemotiveerd van is afgeweken.

Voorts bestaat in de alternatieve berekening geen aanleiding voor de vrees dat de parkeerbehoefte is onderschat, nu op grond daarvan juist een lagere parkeerbehoefte is berekend.

Voor zover Power Projekten betoogt dat de norm voor de hotelfunctie op nul staat, overweegt de Afdeling dat dit slechts het geval is voor de bestaande situatie zonder hotel.

Voor zover het plan ook parkeren op een parkeerdek en buiten de gronden aan de Bijlestaal 64 en 66 mogelijk maakt, gaat het om een extra waarborg voor het geval de parkeerbehoefte groter blijkt dan de voorziene 193 parkeerplaatsen.

Voor het overige heeft Power Projekten haar betoog dat onjuiste aannames zijn gedaan en de berekeningen niet kloppen niet nader onderbouwd.

Gelet op het vorenstaande bestaat in het aangevoerde, afgezien van het overwogene onder 9.3, geen aanleiding voor het oordeel dat de berekening van de parkeerbehoefte zodanige onjuistheden of leemten in kennis bevat dat de raad daar bij de vaststelling van het plan niet in redelijkheid op heeft kunnen afgaan. Hieruit volgt dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat met 193 parkeerplaatsen in het plangebied in voldoende parkeerplaatsen is voorzien. In zoverre faalt het betoog.

Overige beroepsgronden

10. Power Projekten betoogt dat de uitbreiding van het bouwvlak een negatief effect op de waterinfiltratie tot gevolg heeft.

11. In de plantoelichting staat dat het verhard oppervlak niet toeneemt. In de huidige situatie is bijna het gehele perceel verhard. Het huidige straatwerk is niet of nauwelijks waterdoorlatend. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak niet toe. De hoeveelheid hemelwater die wordt afgevoerd blijft dus gelijk. Het is niet nodig om extra hemelwatervoorzieningen te realiseren, aldus de plantoelichting. Voorts heeft de raad in het verweerschrift toegelicht dat volgens het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen watercompensatie nodig is.

In de enkele niet nader toegelichte stelling van Power Projekten ter zitting dat ten onrechte geen onderscheid is gemaakt tussen verharding en bebouwing bestaat geen aanleiding om aan het vorenstaande te twijfelen. Gelet hierop faalt het betoog.

12. Voor het overige heeft Power Projekten in haar beroepschrift verwezen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Power Projekten heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

13. In hetgeen onder 7.3 is overwogen ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet berust op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb, voor zover het betreft het plandeel met een aanduiding voor een bouwhoogte van 17 m. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

14. Voorts ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om het onder 13 vermelde planonderdeel met inachtneming van hetgeen onder 7.3 is overwogen opnieuw vast te stellen wat betreft de bouwhoogte. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen.

15. De Afdeling ziet aanleiding voor het treffen van de na te melden voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb.

16. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Power Projekten B.V. gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Langedijk van 19 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bijlestaal 64, Broek op Langedijk", voor zover het betreft het plandeel met een aanduiding voor een bouwhoogte van 17 m;
- III. draagt de raad van de gemeente Langedijk op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak het onder 13 vermelde planonderdeel met inachtneming van hetgeen onder 7.3 is overwogen opnieuw vast te stellen wat betreft de bouwhoogte;
- IV. treft de voorlopige voorziening inhoudende dat ter plaatse van het plandeel met een aanduiding voor een bouwhoogte van 17 m de op 19 januari 2016 bestaande bouwhoogte als maximale bouwhoogte geldt;
- V. bepaalt dat de onder IV opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het moment van inwerkingtreding van het door de raad van de gemeente Langedijk nieuw te nemen besluit;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Langedijk tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Power Projekten B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 992,00 (zegge: negenhonderdtweënnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Langedijk aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Power Projekten B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, griffier.

w.g. Kranenburg
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Hupkes
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 2 november 2016

635.

Verzonden: 2 november 2016

De regels van het bestemmingsplan "Bijlestaal 64, Broek op Langedijk"**Artikel 3 Gemengd****3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. boogschieten, budosport, fitnesscentrum, klimwand, sportschool, sporthal, schietbaan en zwembad met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 3.819 m²;
- b. vergader-, oefen- en lesruimtes ten behoeve van seminars, opleidingen, groepslessen met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 266 m²;
- c. een bowlingbaan met een maximum van 10 bowlingbanen;
- d. gezondheidszorgfuncties waaronder: mondzorg, cesartherapie, huisartsen, fysiotherapie, podologie, kindertherapie, psychotherapie, forensische dienst, vaccinatie en diëtiste met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 776 m²;
- e. een wellnesscentrum waaronder: zwembad, sauna, hamam, rasul, kapsalon, schoonheidssalon, nagelstudio met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1.502 m²;
- f. welzijnsvoorzieningen in de vorm van een kinderopvang met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 304 m²;
- g. horecabedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Horecatypen in de categorie 2, met uitzondering van een hotel, met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 338 m²;
- h. ondergeschikte horeca, voor zover noodzakelijk ten behoeve van de functies onder a tot en met g, met een gezamenlijke, maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1.526 m²;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g, ter plaatse van de aanduiding 'hotel': tevens een hotel met maximaal 54 hotelkamers;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeerdek': een parkeerdek;
- k. groenvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. een reclame- of zendmast;
- o. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- p. water en oeverstroken.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";
- c. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 7 m met een maximaal aantal van 3 vlaggenmasten;
- c. De bouwhoogte van de bestaande (reclame- en zend)mast mag niet meer bedragen dan 22 m;
- d. De bouwhoogte van een parkeerdek mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Parkeren

Er dienen 193 parkeerplekken op eigen terrein te worden gerealiseerd.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 en toestaan dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid ook buiten de bestemming plaatsvindt, mits de realisatie en instandhouding van de parkeervoorzieningen buiten de bestemming zowel financieel als juridisch gewaarborgd zijn.

3.4 Algemene gebruiksregels

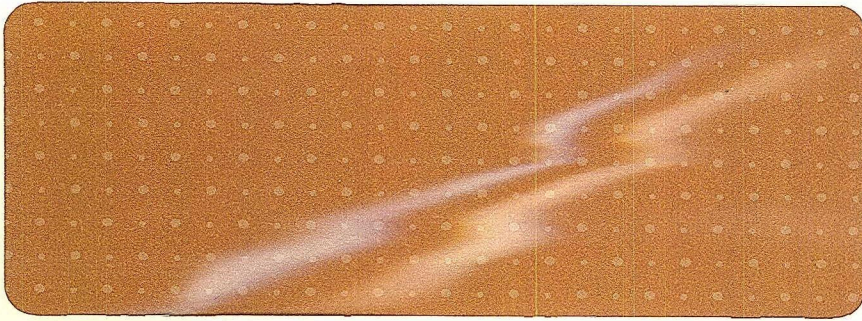
Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. voor risicovolle inrichtingen;
- b. voor seksinrichtingen;
- c. als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. voor een discotheek of casino.

Raad
van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas