



Bestemmingsplan Bijlestaal 64 Broek op Langedijk

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan
Bijlestaal 64 Broek op Langedijk

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 10-11-2015

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan Bijlestaal 64 Broek op Langedijk vanaf 11 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben de volgende instanties gereageerd.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1703 AZ Heerhugowaard
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK Alkmaar

De volgende instanties/personen hebben gereageerd:

3. Provincie Noord Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
4. PlanNL/Buro namens eigenaar perceel Bijlestaal 62 te Broek op Langedijk

ALGEMEEN

Aan de Bijlestaal 64 op het bedrijventerrein Zuiderdel in Broek op Langedijk bevindt zich het sport- en leisurecentrum Fitland XL de Geus. In het gebouw zijn verschillende functies gehuisvest, zoals sport, horeca, wellness, bowling, kinderdagverblijf en gezondheidszorg. Vraag en aanbod c.q. de behoefte op het gebied van sport en wellness zijn voortdurend in beweging. Het bedrijf wil daarom een deel van de bestaande voorzieningen renoveren en een deel vervangen. Het plan van initiatiefnemer voorziet onder meer in de uitbreiding van de wellnessactiviteiten, met een hotel aan de voorzijde.

COMMENTAAR OP REACTIES

Ad 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1.Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	1.De gemeente bedankt HHNK voor de reactie op het ontwerp bestemmingsplan	-

Ad 2. Veiligheidsregio Noord Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Verzocht wordt onderzoek te doen of aanvullende eisen te stellen die brandveiligheidseisen gunstig beïnvloeden, door de brandweer bij het bouwplan te betrekken	1. De brandweer wordt betrokken bij het toetsen van het bouwplan. Aanvullende brandveiligheidseisen zullen worden meegenomen	-

Ad 3. Gedeputeerde Staten provincie Noord Holland		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het plan is niet voorgelegd in het kader ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	Op 3 maart 2015 is het plan tijdig, conform het protocol, digitaal gezonden naar Ro-info@noord-holland.nl . De provincie maakt niet duidelijk wat ermee is gebeurd. Er is geen reactie ontvangen	-
2. Het bestemmingsplan maakt functies mogelijk die geen verband houden met het bedrijventerrein	Het bedrijventerrein Zuiderdel (1980) huisvest een breed scala aan bedrijven, van klein tot grootschalig zoals de chipfabriek Lays. Het terrein heeft tevens een functie voor grootschalige detailhandel in ABC-goederen als bouwmarkten, woninginrichtingwinkels. Detailhandel en dienstverlenende bedrijven zijn aanwezig zoals de voedselbank, kantoren. Het sportinstituut is reeds vanaf 1991 gevestigd op het bedrijventerrein Zuiderdel en heeft een 'gemengde' bestemming. In het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen in Langedijk" is Zuiderdel dan ook aangewezen als <i>gevarieerd bedrijventerrein</i> . Het bestaande sport- en Leisure inclusief de uitbreiding met hotelkamers zijn dan ook ruimtelijk passend in de omgeving	Toelichting wordt aangepast
3. Er wordt verzocht te onderbouwen hoe met verlies aan bedrijventerrein voor wat betreft opp. en beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten, wordt omgegaan	Er is geen verlies aan bedrijventerrein omdat initiatiefnemer van het plan eerste eigenaar is van het gehele perceel Bijla 64. Er is dus geen sprake van voorgaande bedrijvigheid. Het te bebouwen oppervlakte wordt uitgebreid met 2.419 m ² b.v.o. op eigen terrein, derhalve een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing. Daarnaast is bedrijventerrein Zuiderdel niet beoogd voor milieubelastende bedrijfssoorten. Hiervoor is het gemeentelijk bedrijventerrein Breekland bedoeld, gelegen ten noorden en ook binnen de gemeente Langedijk. Die locatie is momenteel voor 25% bebouwd en heeft dus ruimschoots voldoende capaciteit	Toelichting wordt aangepast

4. Het bedrijventerrein is niet de beste locatie voor een hotel, hierbij in overweging genomen het locatiebeleid (een goede plek voor ieder bedrijf en Handreiking Verblifsrecreatie NH). Een locatie in het centrum of bij de Broekerveiling is meer geschikt	Het beleid 'Een goede plek voor ieder bedrijf' geldt voor groot-schalige ontwikkelingen. Kleinschalige ontwikkelingen (de beoogde uitbreiding neemt met 2.419 m2 b.v.o. toe) zijn in principe niet van toepassing op toeristische recreatieve functies. Daarnaast biedt het eigen perceel voldoende ruimte voor 54 hotelkamers. De 'Handreiking 'Verblifsrecreatie NH 2014' is bedoeld voor ontwikkelingen "buiten het bestaand bebouwd gebied". Dat beleid is dan ook niet van toepassing. De suggestie van een andere locatie strandt door het ontbreken van bestemming, ruimte, eigendom en initiatief. Het nu beoogde hotel sluit aan bij de reeds lang bestaande onderneming van initiatiefnemer op het gevarieerd bedrijventerrein Zuiderdel. Deze onderneming ligt reeds op korte afstand (ca 800 m) van het winkelcentrum en museum Broekerveiling en zijn goed bereikbaar. Om deze redenen is de locatie dus passend. De functie van hotel maakt deel uit van de samenhangende onderneming van initiatiefnemer.	-
5. Volgens berekening zou er voldoende afstand zijn met de huidige bedrijven in de omgeving. Dit is krap en er is niet aangetoond dat de ontwikkeling het toekomstig gebruik van het bedrijventerrein in de weg staat en dat de ontwikkeling mogelijke bedrijfsuitbreiding onmogelijk maakt	Voor de afstand van omliggende percelen wordt voldaan aan de VNG-richtlijnen. Voorts zijn hierover geen zienswijzen ingediend. Het bouwvlak zal 'strak' om de beoogde uitbreiding worden gelegd waardoor een deel van het perceel onbebouwd blijft. Hierdoor blijft voldoende ruimte over voor bedrijfsuitbreiding	-
6. Gevraagd wordt of de regionale behoefte is afgestemd met de regio	De regionale behoefte ten aanzien van het toeristisch recreatief aanbod is onderzocht. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke visie: Regio Alkmaar: parel aan Zee. Deze visie is op 6 oktober 2015 door ons vastgesteld. Deze geeft aan dat regionale behoefte bestaat. De behoefte is dus afgestemd met de regio Alkmaar. Getoetst is aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee in overeenstemming	-

Ad 4. PlanNL/Buro namens eigenaar van perceel Bijlestaal 62 te Broek op Langedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Op het perceel rust een gemengde bestemming. Aan diverse toegestane functies wordt met dit plan meer ruimte geboden.	Reclamant maakt niet duidelijk wat het vraagpunt is en in hoeverre dit zijn belang raakt. In het pand Bijlestaal 62 vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats en staat al lange tijd te huur. Niet op voorhand is het toekomstig gebruik van nr 62 bekend, maar zal passen in de gebruiksmogelijkheden en bestemmingsplanbepaling van het pand nr 62 Het is bij dat gebruik de vraag of en zo ja welke belemmeringen nr 62 zou ervaren van de uitbreiding op het perceel Bijlestaal 64, hetgeen bepalend is voor het belang van reclamant in de ruimtelijke procedure. Dit aspect geldt voor alle argumenten van gemachtigde. Overigens is het juist dat meer ruimte wordt geboden voor enkele functies zoals zorgfunctie, de wellnessactiviteiten, welzijnsvoorzieningen. Daarentegen neemt een aantal functies af zoals ondergeschikte horeca, minder sportvoorzieningen. Binnen het huidige bouwvlak vindt overigens geen verruiming plaats van de verschillende functies maar een uitwisseling van de diverse functies.	-
2. De ondergeschikte horeca hoeft niet langer onzelfstandig en niet noodzakelijk te zijn voor de hoofdfunctie. Het plan is onvoldoende gemotiveerd voor dit onderdeel. Er kan niet beoordeeld worden of deze uitbreiding noodzakelijk is	Argumentatie van reclamant is verbonden aan hun belang. De noodzaak voor uitbreiding behoort daar niet toe want staat primair ter beoordeling van de eigenaar.	-
3. Er vindt een volledige transformatie plaats naar horeca en uitgaansgelegenheid	De horecafunctie van Bijlestaal 64 is reeds bestaand sinds 1991 en volgens het vastgestelde Horecabeleid 2012 benoemd tot categorie 2. Hierin passen een dorpscafé, brasserie, zalenverhuur, restaurant/hotel en een grand café . Het beoogd gebruik blijft derhalve binnen deze categorie	-
4. Duurzame verstedelijking onvoldoende onderbouwd	Duurzame verstedelijking levert toetsgronden aan overheden voor een 'goede ruimtelijke ordening'. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient niet voor particulier belang	-
5. Deels getoetst aan verouderd provinciaal beleid. In zijn algemeenheid kan gesteld	Argumentatie van reclamant is verbonden aan hun belang. De provinciale verordening bindt gemeenten en dient dus niet voor	De laatste herziening van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening wordt

worden dat de keuze voor deze locatie onderbouwd moet worden	beoordeling van particulier belang De herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van februari 2014 wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben het plan getoetst aan hoofdstuk 3, artikel 11 <u>Regels voor Bestaand Bebouwd Gebied</u>. Het Bestaand Bebouwd Gebied is aangegeven op de kaarten behorende bij deze verordening. Hierin is aangegeven dat het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten over de wijze waarop met het verlies aan bedrijventerrein wordt voorzien	opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan
6. Er wordt gesteld dat gebiedsvreemde functies een ondersteunende functie hebben. Een afweging ontbreekt en er is geen relatie gelegd met het bedrijventerrein	Het bedrijf zit sinds 1991 op het bedrijventerrein Zuiderdel en heeft de bestemming “Gemengd” en “Horeca”. Dit bedrijventerrein huisvest een breed scala aan bedrijven, van klein tot groot-schalig zoals chipsfabriek Lays. Het terrein heeft tevens een functie voor grootschalige detailhandel in ABC goederen als bouwmarkten, woninginrichtingswinkels. Ook detailhandel en dienstverlenende bedrijven zijn aanwezig zoals de voedselbank, kantoren, kookstudio. Door de variëteit van de verschillende functies op dit bedrijventerreinen kunnen deze elkaar versterken.	
7. Door locatiekeuze en de schaal van de ontwikkeling is het zeer de vraag of het meer toeristen trekt en de lokale economie bevordert. Kleinschalige functies en lokale horeca kunnen in de verdrinking raken. Hetzelfde geldt voor de lokale horeca. Er wordt bestreden dat deze ontwikkeling past in het Horecabeleid	Argumentatie van reclamant is verbonden aan hun belang. De noodzaak voor en exploitatieaspecten van de beoogde uitbreiding behoort daar niet toe, want staat primair ter beoordeling van de eigenaar. In de Regio Alkmaar is behoefte aan nieuw verblijf toeristisch aanbod voor diverse vormen van verblijfstoerisme, zie blz. 20 van de toelichting Het argument omtrent horeca is verondersteld maar niet onderbouwd Deze ontwikkeling past in het vastgestelde Horecabeleid, zie ook de beantwoording van punt 3	-
8. Er is in principe geen ruimte voor een zelfstandige horecafunctie. Noodzaak is niet aangetoond	Argumentatie van reclamanten is verbonden aan hun belang. De noodzaak voor en exploitatieaspecten van de uitbreiding behoort daar niet toe, want staat primair ter beoordeling van eigenaar. Conform het Horecabeleid past een zelfstandige horecafunctie	-

	op deze locatie.	
9. Op pagina 26 staat dat ontwikkeling niet past binnen beleidsvisie van de gemeente. De ontwikkeling kan het bedrijventerrein minder aantrekkelijk maken	In het bestemmingplan “Bedrijventerreinen in Langedijk” is industrieterrein Zuiderdel aangewezen als gevarieerd bedrijventerrein. Zie ook punt 6. De mogelijkheid om de bestaande horeca in Langedijk in haar huidige vorm te continueren, blijft onaangetast (zie ook blz. 30)	-
10. Bodemonderzoek is noodzakelijk om uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen	Argumentatie van reclamanten is verbonden aan hun belang, dat hier echter niet zichtbaar is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek worden overlegd	-
11. Op naastgelegen perceel is bedrijvigheid tot max milieucategorie 3.2 toegestaan. Dit verhoudt zich niet tot de functie die met deze ontwikkeling worden toegestaan	Argumentatie van reclamanten is verbonden aan hun belang, dat hier niet zichtbaar is. Een hotel/wellness wordt niet aangemerkt als gevoelig gebouw t.o.v. geluid of geur. Een hotel wordt niet beschermd door regelgeving uit de Wet geluidhinder of de Wabo. De komst van een hotel heeft geen invloed op de bestaande mogelijkheden op de rest van het bedrijventerrein	-
12. De resultaten van de toetsing aan de monitoringstool zijn niet inzichtelijk gemaakt	In de alinea Goed woon- en leefklimaat blz. 40 van de toelichting zijn de resultaten inzichtelijk gemaakt	-
13. Een hotel is een geluidgevoelig object. Resultaten ontbreken	Een hotel wordt niet aangemerkt als gevoelig gebouw t.o.v. geluid. Een hotel wordt ook niet beschermd door regelgeving uit de Wet geluidhinder	-
14. Waarschijnlijk watercompensatie noodzakelijk	Reclamant veronderstelt, maar onderbouwt niet. De waterbeheerder HHNK geeft aan geen opmerkingen te hebben. Dit betekent dat watercompensatie niet nodig is	-
15. Er is onvoldoende parkeergelegenheid in het plan aanwezig. Door hoger te bouwen te bouwen ontstaat parkeerdruk. De opgenomen gebruiksregel dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn biedt onvoldoende rechtszekerheid. Dit doet vermoeden dat de uitvoerbaarheid op dit punt niet vaststaat. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Een deel van het gebouw wordt boven maaiveld gebouwd, dit staat niet in de regels. De noodzaak om boven maaiveld te bouwen Voorts is binnen een deel van het bouwvlak een bouwhoogte van 18 m toegestaan dat duidt op een te krappe parkeer-	Reclamant veronderstelt maar onderbouwt niet. Het is landelijk bestendig gebruik dat voor het berekenen van de parkeerbehoefte gebruik wordt gemaakt van de kencijfers die door het Crow zijn opgesteld. Uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt geparkeerd. Een hotel is als een voorziening niet zodanig algemeen dat hiervoor door het CROW specifieke parkeerkencijfers zijn opgesteld. Veelal wordt dan voor de verschillende functies met hun parkeerkencijfers een parkeerbehoefte becijferd. De behoefte is aldus berekend voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Waaruit voor beide een rekenkundig tekort aan parkeerplekken blijkt. Deze berekening dient echter gecorrigeerd te worden in verband met het dubbel gebruik van de verschillende functies. In onderhavig geval is sprake van één overzichtelijke locatie, waardoor de mogelijkheden	-

balans	voor gecombineerd gebruik optimaal aanwezig zijn. Verder is aanvullend parkeeronderzoek verricht, om nauwkeurig inzicht te krijgen in de lokale omstandigheden en in de te hanteren kencijfers Hieruit blijkt dat er in de huidige situatie voldoende parkeerplekken aanwezig zijn om te voldoen aan de parkeervraag	
16. De ontwikkelruimte in het plan is genegeerd. Een uitbreiding van functies is dus mogelijk	Argumentatie van reclamanten is verbonden aan hun belang, dat hier niet zichtbaar is. Zodra een uitbreiding van de functies zal plaatsvinden zal het plan opnieuw worden getoetst aan de regels. In artikel 3 van de bestemmingsomschrijving staat de toegestane maximale oppervlakte per functie.	-
17. De opgenomen gebruiksregel dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn bied onvoldoende rechtszekerheid	In de regels van het bestemmingsplan zullen het aantal parkeerplekken worden opgenomen, nl 193. In de bijlage en de toelichting van dit bestemmingsplan is afdoende aandacht besteed aan parkeergelegenheid	Maximum aantal van 193 parkeerplekken opnemen in regels van bestemmingsplan
18. Een deel van het gebouw wordt boven maaiveld gerealiseerd om voldoende parkeerplekken te creëren. Dit is niet verankerd in de planregels. De noodzaak om boven maaiveld te bouwen duid op een te krappe parkeerbalans	Er moet worden voldaan aan 193 parkeerplekken op eigen terrein. Of een gebouw boven het maaiveld wordt gerealiseerd is daarbij geen overwegend item	Maximum aantal van 193 parkeerplekken opnemen in regels van bestemmingsplan
19. Er zijn geen toetsbare beeldkwaliteitseisen opgenomen	Argumentatie van reclamant geeft niet aan in hoeverre zijn belang daardoor wordt geraakt. Bij de indiening van het plan zal het plan o.a. worden getoetst aan de beeldkwaliteitseisen neergelegd in de Welstandsnota die door de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit wordt beoordeeld	-
20. Binnen een deel van het bouwvlak een bouwhoogte van 18 m toegestaan.	Argumentatie van reclamant geeft niet aan in hoeverre zijn belang daardoor wordt geraakt. Voor een deel van het gebouw geldt een bouwhoogte van 17 m1. Dit was in de bestaande situatie ook al het geval en zal ook in de nieuwe situatie niet wijzigen	-
21. De zone voor de klimmuur is veel groter dan toegelaten	Argumentatie van reclamant geeft niet aan in hoeverre zijn belang daardoor wordt geraakt. Deze zone is niet gewijzigd t.o.v. de bestaande situatie	-
22. Het bouwvlak terugbrengen tot de geprojecteerde grenzen omdat deze niet noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het	Argumentatie van reclamanten is verbonden aan hun belang. De noodzaak voor en exploitatieaspecten van de uitbreiding behoort daar niet toe, want staat primair ter beoordeling van de	Verbeelding wordt aangepast

plan	eigenaar. We zullen het bouwvlak terugbrengen tot de geprojecteerde grenzen. Dit betekent dat het bouwvlak 'strak' om de bebouwing wordt getekend	
23. In het verleden is een parkeerplatform gepresenteerd. Hiertegen bestaan grote bezwaren. Het bestemmingsplan laat dit wel toe	Argumentatie van reclamant geeft niet aan in hoeverre zijn belang daardoor wordt geraakt. Om zoveel mogelijk flexibiliteit voor het parkeren mogelijk te maken vinden wij het acceptabel dat voldoende speelruimte in het bestemmingsplan wordt gecreëerd om meer parkeerplekken mogelijk te maken. Overigens is een parkeerplatform op dit moment niet nodig.	-
24. Er wordt niet ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Er is niet inzichtelijk gemaakt of het plan draagvlak heeft	Argumentatie van reclamant is verbonden aan hun belang. De noodzaak voor en exploitatieaspecten van de uitbreiding behoort daar niet toe, want staat primair ter beoordeling van de eigenaar. Er is een regionale visie tot stand gekomen "Regio Alkmaar: Parel aan Zee. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan nieuw verblijf toeristisch aanbod voor diverse vormen van verblijfstoerisme. Het draagvlak is aldus bepaald	-
25. Plan gaat niet in op de economische uitvoerbaarheid	Argumentatie van reclamanten is verbonden aan hun belang. De noodzaak voor en exploitatieaspecten van de uitbreiding behoort daar niet toe, want staat primair ter beoordeling van de eigenaar. Alle kosten en risico's liggen bij initiatiefnemer die eigenaar is van het perceel Bijlestaal 64 te Broek op Langedijk. Voor de gemeente is dit het voldoende	-