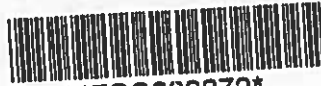




gemeente Langedijk



17SC000872

Raad

Datum: 31 januari 2017

Besluit: Conform

Voor: DL, VVD, KL,
HvL/D66, PvdA (15)

Tegen: GL (2)

Raadsvoorstel

Raadsvergadering van : 31 januari 2017
Agendanummer : 8
Portefeuillehouder : P.J. Beers
Opsteller : N.D. (Klaas) van der Meulen
B&W-besluit datum : 6 december 2016
Onderwerp : Herziening bestemmingsplan Bijlestaal 64 Broek op Langedijk
(02)

Gevraagde beslissing(en)

De herziening van het bestemmingsplan Bijlestaal 64 te Broek op Langedijk vast te stellen

Inleiding

Op 19 januari 2016 heeft uw raad het bestemmingsplan Bijlestaal 64 Broek op Langedijk vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 2 november 2016 heeft de Raad van State uitspraak gedaan, waarbij het besluit voor één planonderdeel is vernietigd. Dit planonderdeel betreft de bouwhoogte van 17 meter voor een deel van het bouwvlak. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 2.000 m². Voor de rest van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen van 10,5 meter. Een deel van het bouwvlak met een bouwhoogte van 17 meter is benut voor de klimtoren. Er blijft dus nog ruimte bestaan om het pand in verticale zin uit te breiden. Dit betekent dat extra verdiepingen met een maximale hoogte kunnen worden gebouwd binnen het plangebied. De raad van State is van oordeel dat een mogelijke uitbreiding van het pand met een hoogte 17 meter niet is meegenomen in het parkeeronderzoek. Er is sprake van een ondeugdelijke motivering. Het plan dient door de gemeenteraad op dit punt gerepareerd te worden door een aangepaste bouwhoogte vast te stellen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld waarin de bouwhoogtes van de verbeelding zijn geschrapt. In de regels is opgenomen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10,5 meter of daar waar het bestaande gebouw hoger is, deze bestaande hoogte.

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplan die voldoet aan de uitspraak van de Raad van State.

Argumenten

1. Bij uitspraak van de Raad van State is een reparatie opgedragen

Op 2 november 2016 heeft de Raad van State uitspraak gedaan, waarbij het besluit voor één planonderdeel is vernietigd. De gemeente is daarbij opgedragen het bestemmingsplan binnen 16 weken te repareren.

2. *De planologische uitbreidingsmogelijk leidt tot potentiële parkeerdruk*
Bij de parkeerberekening in het bestemmingsplan is uitgegaan van de gewenste toekomstige situatie, namelijk het realiseren van een hotel op het perceel. Het plan biedt hiervoor voldoende ruimte voor de daarbij behorende parkeervraag. Het realiseren van extra parkeerplekken voor een mogelijke verticale uitbreiding ter plaatse van de klimtoren is niet mogelijk op het terrein.
3. *Van de planologische mogelijkheid is nooit gebruik gemaakt*
Sinds 1992 heeft initiatiefnemer geen gebruik gemaakt van deze extra bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan.
4. *De uitbreidingsmogelijkheid heeft meer invloed op de omgeving*
Een bouwhoogte van 17 meter heeft een grotere ruimtelijke impact op de omgeving dan een toegestane bouwhoogte van 10,5 meter;

Kantttekeningen

1. *Initiatiefnemer wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden*
Initiatiefnemer wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden voor het pand aan de Bijlestaal 64. Een gedeeltelijke uitbreiding met een bouwhoogte van 17 meter behoorde tot de mogelijkheden. Initiatiefnemer heeft echter vanaf 1992 tot op heden geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Initiatiefnemer heeft tevens aangegeven ook in de toekomst hier geen gebruik van te maken.
2. *Bestaand recht wordt niet voortgezet*
Het bestaande recht voor het perceel Bijlestaal 64 wordt ingeperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen alle mogelijkheden tegen het licht te worden gehouden. De gevraagde ontwikkeling (het hotel) kan gerealiseerd worden.

Communicatie

Belanghebbenden en initiatiefnemer worden schriftelijk van uw besluit op de hoogte gesteld.

Participatie (Interactief werken)

Aan de voorkant van het proces is met initiatiefnemer gesproken over de mogelijkheden omtrent uitbreiding van het bestaand pand aan de Bijlestaal 64 te Broek op Langedijk.

Juridisch

Er is beroep ingesteld tegen het door u vastgestelde bestemmingsplan "Bijlestaal 64 te Broek op Langedijk". De Raad van State heeft op 2 november 2016 uitspraak gedaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een mogelijke uitbreiding van het pand met een hoogte van 17 meter en een oppervlakte van 2.000 m² niet meegenomen in het parkeeronderzoek. De Raad van State heeft dit onderdeel vernietigd en draagt u op het plan te repareren door een aangepaste bouwhoogte vast te stellen.

Financiën

Alle kosten voor dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Vervolgstappen

Zodra deze herziening van het bestemmingsplan door u wordt vastgesteld zal het plan worden gepubliceerd en voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

Herziening van het bestemmingsplan Bijlestaal 64 Broek op Langedijk.

Bijlagen ter informatie

Uitspraak Raad van State.

drs. J.F.N. Cornelisse
burgemeester



R a a d s b e s l u i t

Agendnummer : 8

Onderwerp : Herziening bestemmingsplan Bijlestaal 64 Broek op Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2016, nummer 02;

b e s l u i t:

de herziening van het bestemmingsplan Bijlestaal 64 te Broek op Langedijk vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2017.

de raadsgriffier

de voorzitter

drs. G.J. de Graaf

drs. J.F.N. Cornelisse