

Gemeente Langedijk  
 t.a.v. Gemeenteraad  
 Postbus 15  
 1723 ZG Noord-Scharwoude

Datum: 30 november 2015  
 Betreft: Bestemmingsplan “Bijlestaal 64 Broek op Langedijk”

Geachte leden van de raad,

Namens Power Projekten B.V. (hierna cliënt) hebben wij een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan “Bijlestaal 64 Broek op Langedijk”. Onlangs ontvingen wij uw reactie. Op 1 december 2015 vindt de informatieve en meningsvormende behandeling van het vast te stellen plan plaats. Het ontwerpbestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld. De zorg is met de beantwoording van de zienswijze echter niet weggenomen en op onderdelen zelfs toegenomen. U heeft kennisgenomen van de ingediende zienswijze en de bezwaren zijn u daarmee bekend. Het is ons opgevallen dat de provincie Noord-Holland een aantal bedenkingen van gelijke strekking heeft. Met de inhoudelijke behandeling van het plan heeft u de kans om het bestemmingsplan nog op onderdelen te wijzigen.



Op de gewijzigde verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de geplande bebouwing. Bij cliënt leeft de vrees dat de noordzijde van het perceel volledig bebouwd zal worden. Ter illustratie is middels bovenstaande afbeelding de bestaande situatie weergegeven. U kunt zich naar verwachting voorstellen dat er een zeer onevenwichtig beeld ontstaat wanneer de aanwezige bebouwing in zowel de hoogte als in oppervlakte kan worden uitgebreid. Het noordelijk gelegen bouwperceel van cliënt zal in het niet vallen, het zicht op de locatie zal grotendeels verdwijnen en het perceel zal in letterlijke zin

grotendeels in de schaduw van het buurperceel komen te staan. Namens cliënt hebben wij een nieuw bouwvlak voorgesteld. Het bouwvlak is op de nieuwe verbeelding aangepast.

Wij hebben onze zorgen geuit over het feit dat een parkeergarage mogelijk deel uitmaakt van de ontwikkeling van de initiatiefnemer. Dit zou zeer bezwarend zijn voor cliënt. Ondanks dat dit niet in de presentatie van het bouwplan is meegenomen, hebben wij geconstateerd dat de realisatie hiervan past binnen de planregels. Het bouwvlak is aangepast, helaas is het effect hiervan beperkt nu voor een groot deel van het voorgaande bouwvlak de aanduiding parkeerdek is opgenomen. Het zal u niet verbazen dat in ieder geval op dit onderdeel beroep zal worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij verzoeken u dan ook concreet om deze aanduiding te verwijderen van de verbeelding. Naar ons inzicht ontstaat hiermee een ander plan, dan dat eerder is gepresenteerd. U zult begrijpen dat zowel het aangezicht, de schaduwwerking en de stankoverlast door uitlaatgassen een negatief effect zullen hebben en het ontwikkelpotentieel van het naastgelegen terrein beperkt. Het is bekend dat een verzoek om planschade kan worden ingediend, een goede stedenbouwkundige inpassing van het project heeft echter onze voorkeur. U verwijst verder naar uw welstandsnota voor de toetsing van de beeldkwaliteitseisen. Het bestemmingsplan is echter bij uitstek het document om de stedenbouwkundige inpasbaarheid te toetsen en kaders te stellen. Toetsing aan de welstandsnota mag later geen onevenredige afbreuk aan het bestemmingsplan doen. Het plan biedt in zijn huidige vorm onvoldoende zekerheid.

In het verleden is namens Power Projekten B.V. onder andere het verzoek ingediend om een maatschappelijke functie te vestigen op het naastgelegen perceel. Het verzoek van het kinderdagverblijf is destijds afgewezen, waardoor het pand geen nieuwe functie heeft kunnen krijgen. In een brief van het college van 13 oktober 2010 (2010-208) is aangegeven dat de toekomstvisie op het bedrijventerrein nog onvoldoende vaststond om medewerking te kunnen verlenen aan een functieverandering die afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het industrieterrein. Met het onderhavige bestemmingsplan neemt u een duidelijk standpunt in, dat mogelijkheden biedt voor het perceel van cliënt.

Voor het overige hebben wij kennisgenomen van de beantwoording van de zienswijzen. Wij zien de publicatie van het definitieve plan tegemoet en zullen cliënt adviseren over nut en noodzaak van een eventueel beroepschrift.

Met vriendelijke groet,



Remco Houtkamp