

RAADSVOORSTEL

DATUM	29 november 2022
ONDERWERP	RV Vaststelling bestemmingsplan Kleine Wijzend 3 Berkhout
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK22001462
DOCUMENTNUMMER	22.0002369

AANLEIDING Op 17 juli 2017 heeft u het bestemmingsplan 'Berkhout – Carwash Kleine Wijzend' vastgesteld. Dit bestemmingsplan trad in werking in de plaats van de bestemming 'Horeca – uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013). Hiermee is een ontwikkeling in gang gezet op het perceel van een horecafunctie naar een bedrijfsfunctie (carwash). Initiatiefnemer wil deze ontwikkeling nu graag afronden door in de noord-oosthoek van het perceel een uitbreiding van de carwash te realiseren. Hiertoe hebben wij een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht welke nu voorligt voor vaststelling.

KADER Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsverordening NH2020
Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (2013)
Bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk Gebied' (2017)
Bestemmingsplan 'Berkhout – carwash' (2017)
Bestemmingsplan 'Parkeren' (2019)

WIJ STELLEN VOOR 1- Het bestemmingsplan 'Kleine Wijzend 3, Berkhout' als vervat in de digitale bestandenset NL.IMRO.1598.BPLGKlwijzend3-va01 vast te stellen
2- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten voor de gemeente die gepaard gaan met het voorbereiden en uitvoeren van het bestemmingsplan middels een anterieure overeenkomst zijn verzekerd.

BEOOGD RESULTAAT Ter plaatse van het perceel Kleine Wijzend 3 geldt heden een nader uit te werken horecabestemming. De eigenaar van het perceel is voornemens ter plaatse een uitbreiding te realiseren van de bestaande carwash waarvoor uw raad op 17 juli 2017 een bestemmingsplan heeft vastgesteld. Voorliggend plan is een voortzetting van de ontwikkeling van deze bedrijfslocatie. Het sinds 2017 nog resterend stukje horecabestemming komt hiermee te vervallen.

ONDERBOUWING De omgeving van het plangebied omvat een verzorgingsplaats voor met name wegverkeer van de A7. Er is al een tankstation en horecagelegenheid aanwezig. Deze grenzen direct aan het plangebied. Ook is er in de afgelopen jaren aan de oostzijde van de A7 een hotel/casino/bioscoop ontwikkeld. Een (uitbreiding van) een carwash past hiermee goed binnen het bedrijfsaanbod ter plaatse. De impact op de (bewoonde) omgeving blijft door de locatie direct aan de A7 zeer beperkt. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een bijzondere beschermingszone t.a.v. landschap, ecologie dan wel cultuurhistorie.

RAADSVORSTEL (VERVOLG)

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan een erratum hersteld. Deze heeft betrekking op het ontbreken van een bestand als bijlage bij de planregels (advies Veiligheidsregio).

De uitgangspunten van het plan zijn gelijkaardig aan en liggen in het verlengde van die van het bestemmingsplan 'Berkhout – carwash' uit 2017. Er is daarmee geen sprake van doorkruising of tegenstrijdigheid met voorgenoemd plan.

Alternatieven

U kunt overwegen dat de geldende bestemming 'Horeca – uit te werken' in stand moet blijven om aanvullende horeca mogelijk te maken. Echter, als in de aanleiding en onderbouwing gesteld: de ontwikkeling richting een niet-horecafunctie is al enige jaren gaande en daarmee ligt het vasthouden aan de geldende horecabestemming o.i. niet voor de hand.

KANTTEKENINGEN

Juridisch

Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend, blijft een risico een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaan.

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is de bouwvrijstelling stikstofemissie vervallen. Bij dit plan is een actuele stikstofberekening gevoegd waarbij ook rekening is gehouden met de aanlegfase. Hieruit blijkt dat er geen gevolgen zijn voor stikstofgevoelige natuurgebieden. Stikstofemissie is aldus geen belemmerende factor bij de aanleg en uitvoering van dit plan.

Planschade

Het risico op het moeten uitkeren van een tegemoetkoming in planschadekosten als gevolg van uw besluit is afgedekt doordat dit risico is neergelegd bij initiatiefnemer.

FINANCIËN

De gemeente is geen eigenaar van de gronden en neemt geen deel in de exploitatie van het plan. De gemeente acteert in deze faciliterend. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de kosten van aanleg en uitvoering van dit plan. Initiatiefnemer heeft zich akkoord verklaard met de exploitatie- en planschadeovereenkomst. Wel maakt de gemeente kosten voor het voorbereiden van dit bestemmingsplan. Deze kosten zijn vervat in de legesverordening Koggenland 2022 en worden overeenkomstig bij initiatiefnemer in rekening gebracht.

DUURZAAMHEID

Het bedrijf zal hoofdzakelijk op elektriciteit gaan draaien. Hiertoe moet initiatiefnemer zelf met Liander in overleg over de aansluitingsmogelijkheden.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	U kunt overwegen dat de geldende bestemming moet worden uitgewerkt, maar een dergelijke overweging is niet in lijn met de ontwikkelingen die hier na uw besluit van 17 juli 2017 zijn gestart.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Geen relatie.
COMMUNICATIE	Van uw besluit wordt kennis gegeven in het gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en in het Koggenieuws.
VERVOLG	Na uw besluit wordt het raadsbesluit gevoegd bij het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl . De kennisgeving van uw besluit wordt gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl . Hierop volgt een beroepstermijn van zes weken.
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none">1- Vast te stellen bestemmingsplan2- Memo Stikstofberekening Berkhout – Kleine Wijzend 3 incl. bijlagen3- Uitsneden plankaarten geldende bestemmingsplannen

Datum college: 29 november 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.