

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098-AZK-74938
Documentnummer	0098578017
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	3
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	☐ nee ☒ ja

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan Lemsterweg 20A Langelille

REDEN VOORSTEL

- ☒ Kaderstellen
- ☐ Controleren
- ☐ Budget autoriseren
- ☐ Consulteren
- ☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

- a. Het bestemmingsplan "Lemsterweg 20A Langelille" gewijzigd vast te stellen.
- b. De zienswijzennota "Lemsterweg 20A Langelille" vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Lemsterweg 20A Langelille (0098490919)
2. Vast te stellen bestemmingsplan Lemsterweg 20A Langelille (0098578288)
3. Zienswijzennota Lemsterweg 20A Langelille (0098578034)

INLEIDING

Op 20 februari 2020 heeft de initiatiefnemer voor De Driesprong en Jachtwerf De Driesprong (hierna: Yachtcharter) te Langelille een principeverzoek ingediend voor de bouw van een loods en uitbreiding van de parkeermogelijkheden op het perceel plaatselijk bekend Lemsterweg 20 A te Langelille. Yachtcharter heeft nadien besloten om geen principebesluit van het college van B&W te ontvangen, maar is gelijk van start gegaan met de bestemmingsplanprocedure. Om meerdere redenen, zoals het aanvragen van de benodigde vergunningen van het Wetterskip Fryslân en van de provincie Fryslân, heeft het lang geduurd voordat het ontwerpbestemmingsplan gereed was. Aanvullend is de overeenstemming over de inpassing van het plangebied pas in 2022 bereikt.

Yachtcharter is een verhuurbedrijf van luxe motorjachten met een jachtwerf voor onderhoud. Het bedrijf heeft de laatste jaren groei doorgemaakt, waarbij de chartervloot is uitgebreid en ook de werkzaamheden van de jachtwerf fors zijn toegenomen.

Het verzoek betreft de planologische medewerking voor de bouw van een loods met een oppervlakte van ca. 750 m², welke voornamelijk zal dienen voor de berging van thans nog onoverdekt gestalde boten bij voornoemd bedrijf. Het plan biedt bovendien de mogelijkheid voor een verruiming van de parkeermogelijkheden.

Voor de gronden waarop dit verzoek betrekking heeft geldt het bestemmingsplan "Langelille Recreatiepark De Driesprong 2020". Het plangebied omvat de kadastrale percelen bekend als Oudetrijne, sectie J, nummer 4 (deels), 599 en 600. Op deze percelen zijn van toepassing de bestemmingen 'verkeer – parkeren' respectievelijk 'agrarisch met waarden'.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde uitbreiding van het bedrijf is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit plan zijn de hiervoor genoemde percelen bestemd voor 'Recreatie – voorzieningen'. Het plan biedt de mogelijkheid voor een verdere bedrijfsontwikkeling. Het overdekt berging bieden voor de thans nog onoverdekt gestalde vaartuigen leidt tot een landschappelijke verbetering. Dit geldt eveneens voor wat betreft de inpandige opslag van materiaal in de te realiseren loods. Het plan leidt ook tot een verbetering van de parkeergelegenheid en de toegankelijkheid van het terrein.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 april t/m 1 juni 2023 ter inzage gelegen. Daartegen is één zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. Het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast.

Wij adviseren u daarom het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In bijlage 1 treft u de verbeelding van het bestemmingsplan. In bijlage 2 is het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. In bijlage 3 treft u de bijbehorende zienswijzennota aan.

ARGUMENTEN

a.1 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke eisen

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de voor een bestemmingsplan gestelde eisen. De regels voor de bestemming "Recreatie - voorzieningen" zijn naar behoren opgesteld en in overeenstemming met de gemaakte afspraken. De planregels sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan "Langelille - Recreatiepark De Driesprong 2020".

a.2) Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de wetgeving

In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijhorende bijlagen (onderzoeken) is het plan goed onderbouwd. In het plan wordt uitgelegd waarom dit aan de wetgeving voldoet.

De provincie en het waterschap hebben na aanpassing ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft nog wel een zienswijze ingediend. Deze is behandeld in de aan u voorgelegde zienswijzennota.

a.3) Bedrijfsontwikkeling binnen het huidige bouwvlak is niet mogelijk

Yachtcharter wil het bedrijf uitbreiden zodat toekomstige groei van het bedrijf mogelijk wordt. De aanvrager wil daarom de stallingscapaciteit vergroten door een loods te realiseren. Het bestaande bouwvlak wordt voor het grootste gedeelte al benut door bestaande bebouwing en manoeuvreerruimte, waardoor bedrijfsontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak niet meer mogelijk is.

a.4) De realisatie van de loods zorgt voor een verbetering van de omgeving

De percelen aan de Lemsterweg 20A worden op dit moment gebruikt voor het stallen van boten en de opslag van verschillende materialen in de open lucht. Over het algemeen kan gezegd worden dat het huidige gebruik tot verrommeling van het terrein leidt en een negatieve uitstraling heeft op het omliggende gebied. Ook sluit de inrichting van het gebied niet goed aan bij het recreatiepark De Driessprong. Het realiseren van een loods zal de aanvrager in staat stellen om diverse materialen, machines en (een deel van) de boten inpandig op te slaan/ te stallen. De resterende boten zullen op het parkeerterrein, welk hiervoor wordt ingericht, komen te staan. Daarnaast zal het plangebied landschappelijk ingepast worden.

a. 5) Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt

Het plangebied zal ingepast worden met diverse groenvoorzieningen, waaronder bomen en struiken. Langs de Lemsterweg zullen solitaire bomen worden aangeplant en er komen verdichte boomsingels rondom de loods. De loods zal met beschutte kleuren worden uitgevoerd. Dit zorgt voor eenheid waardoor de bebouwing past binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur van de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe loods de landschappelijk inpassing moet zijn gerealiseerd.

c.1) Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten

Alle aan het plan verbonden kosten zijn voor rekening van Yachtcharter. Tussen partijen is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

KANTTEKENINGEN

a.1) Kans op planschadeclaims vanuit het recreatiepark De Driessprong

In het recreatiepark De Driessprong bevinden zich meerdere recreatiewoningen die grenzen aan het plangebied. Alhoewel de ontwikkeling ruimtelijk technisch in orde is, kan het zijn dat eigenaren van de recreatiewoningen een planschadeclaim doen vanwege waardevermindering van hun woningen. Dit bijvoorbeeld omdat de doorkijk naar het gebied ten oosten van de Lemsterweg door de bouw van de loods vermindert dan wel verloren gaat. Uit de participatie blijkt dat er vanuit het recreatiepark De Driessprong geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Tussen de gemeente en Yachtcharter is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele financiële risico's komen voor rekening van Yachtcharter.

AANPAK/UITVOERING

- Nadat u het bijgevoegde bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit zes weken ter inzage gelegd gedurende welke termijn beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE AANPAK

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via de standaard publicatiemiddelen van de gemeente en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer van het wijzigingsplan is: NL.IMRO.0098.BPLemsterweg20A-VG01. De beroepstermijn wordt bekendgemaakt via het Gemeenteblad en de Westwijzer.

DUURZAAMHEID

Het huidige bedrijf heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer en komt hierdoor als belangrijke werkgever op slot te staan. Door in te stemmen met dit bestemmingsplan kan het bedrijf uitbreiden. Ook zal door de aanpassing op het perceel de uitstraling van zowel het bedrijf als de omgeving positief worden beïnvloed. Met de realisatie van de loods worden vaartuigen, materiaal en machines ten behoeve van de bedrijfsvoering inpandig opgeslagen/ gestald. Daarnaast wordt het terrein goed ingepast en wordt er inheemse begroeiing aangeplant. De bouw van de loods zal aan de thans geldende milieueisen dienen te voldoen.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING

De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt door middel van een planschadeovereenkomst.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: verbeelding ontwerpbestemmingsplan Lemsterweg 20A Langelille (0098490919)
- Bijlage 2: vast te stellen bestemmingsplan Lemsterweg 20A Langelille (0098578288)
- Bijlage 3: zienswijzennota Lemsterweg 20A Langelille (0098578034)

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,

de secretaris,

de burgemeester,

W. GOEDMAKERS

VAN DE NADORT



gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098-AZK-74938

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

- a. Het bestemmingsplan “Lemsterweg 20A Langelille” gewijzigd vast te stellen.
- b. De zienswijzennota “Lemsterweg 20A Langelille” vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,