

bestemmingsplan
Oudeschild, partiële herziening
uitbreiding bedrijventerrein
Gemeente Texel

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
management

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0448.ODS2023BP0001-va01

Datum: 2024-03-20

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR220269

Opdrachtgever: GemeenteTexel

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Regels	8
2.3 Verbeelding.....	9
3 Juridische planbeschrijving.....	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Plansystematiek	10
4 Uitvoerbaarheid	13
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	13
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 april 2017 is de Strategische Visie Bedrijventerreinen door de gemeenteraad vastgesteld. Met het bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein is daar voor wat betreft de verplaatsing van de bierbrouwerij Texels van de Schilderweg 214b naar het agrarische perceel aan de Laagwaalderweg in Oudeschild uitvoering aan gegeven. Dit bestemmingsplan is op 21 februari 2018 vastgesteld waarna vervolgens een langdurige beroepsprocedure is doorlopen bij de Raad van State.

Op 13 oktober 2021 is het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' door de gemeenteraad van Texel in lijn met de Strategische Visie Bedrijventerreinen vastgesteld. Reeds tijdens de behandeling van de 2e bestuurlijke lus in de gemeenteraad van het 2e herstelbesluit op 13 oktober 2021, was duidelijk dat de bierbrouwerij Texels zich teruggetrokken had als gegadigde en niet langer van plan was hun bierbrouwerij vanaf de Schilderweg hiernaar toe te verplaatsen. Aangezien altijd al de mogelijkheid in het bestemmingsplan was opgenomen dat het bedrijventerrein ook voor andere bedrijven aangewend kon worden is de planvorming wel doorgezet. Door de raad is, onder toezegging van het college dat het bestemmingsplan nog geactualiseerd zal worden op dit punt, het bestemmingsplan op 13 oktober 2021 vastgesteld.

Op 13 april 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan (201804031/5/R1). In deze uitspraak is het vaststellingsbesluit van 13 oktober 2021 in stand gelaten. Nu dit vaststellingsbesluit in stand is gebleven moet nog uitvoering worden gegeven aan de toezegging van het college dat alle juridische plandelen die zien op de bierbrouwerij uit het bestemmingsplan worden gehaald. Voorliggende actualisatie voorziet hierin.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een zogenaamde beleidsarme omzetting. Zoveel wil zeggen dat het bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan geen nieuwe elementen bevat. De actualisatie voorziet uitsluitend in het laten vervallen van de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij, welke zich definitief niet gaat vestigen op dit nieuwe bedrijventerrein. Omdat ook het specifieke inpassingsplan komt te vervallen voorziet dit plan in een regeling voor inpassingsstrook zoals deze gangbaar is bij bedrijventerreinen op Texel.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingplan betreft een perceel aan de Laagwaalderweg, direct ten noorden van het bedrijventerrein Oudeschild. De Laagwaalderweg vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door verschillende bedrijfspercelen aan het Vliegwiel. Ten noorden en ten westen van het plangebied zijn agrarische percelen aanwezig. De volgende afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is exact gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein'. Dit bestemmingsplan is op 13 oktober 2021 vastgesteld door de raad van de gemeente Texel.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Dit eerste wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' ziet uitsluitend op een beleidsneutrale omzetting waarmee de vestigingsmogelijkheden van de Texelse bierbrouwerij uit het plan wordt gehaald. Omdat het een beleidsneutrale omzetting betreft voorziet deze herziening niet in een beleidsbeschouwing en wordt ook niet opnieuw ingegaan op milieu & omgevingsaspecten. Hiervoor wordt terugverwezen naar het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' zoals deze op 13 oktober 2021 door de gemeenteraad van Texel is vastgesteld.

2.2 Regels

Zoals in hoofdstuk 1 - Inleiding is aangegeven betreft dit wijzigingsplan alleen het schrappen van de brouwerij-specifieke bepalingen en de aanpassing van de ruimtelijke/landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Dit betreft onder andere:

1. Begrippen die alleen zien op een bierbrouwerij, bezoekerscentrum, detailhandel, horeca ;
2. Regels die specifiek gericht zijn op een bierbrouwerij, bezoekerscentrum, bedrijventerrein-landschappelijke inpassing (waaronder bebouwingspercentage, hogere emitterende pijpen, hogere schoorstenen, installaties, silo's, proeflokaal, maximale productie van bier (in hectoliters));
3. De verplichte rijroute van vrachtverkeer ten behoeve van de bierbrouwerij;
4. Extensief dagrecreatie medegebruik van groen als 'wandelroute' behorende bij de brouwerij;
5. De koppeling van in gebruik name van het bedrijventerrein aan bedrijfsbeëindiging van de huidige locatie van bierbrouwerij de Texelse aan de Schilderweg;
6. Aanpassing van de groen-landschappelijk (aanduiding groen - landschappelijke inpassing) inpassing en de bestemming 'Water' in een terreininrichting met een afschermdende boomsingel met een minimale breedte van 7 meter.

De planregels die komen te vervallen zijn doorgehaald in de planregels. De specifieke landschappelijke inpassing van de gebouwen van één bierbrouwerij is aangepast, waarbij het nu aansluit met de reguliere bedrijventerreinen op Texel: inpassing door middel van een minimaal 7 meter brede boomsingel. De aanleg van deze boomsingel is toegevoegd aan de planregels en geel gemarkeerd. Met de aanpassingen wordt aangesloten bij de regeling op de andere bedrijventerreinen.

2.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende functieaanduidingen verwijderd:

1. 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bezoekerscentrum';
2. 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bierbrouwerij';
3. 'specifieke vorm van bedrijventerrein – representatieve zone';
4. 'specifieke vorm van bedrijventerrein-landschappelijke inpassing;

Daarnaast wordt de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage' verwijderd en de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' en 'wetgevingszone – ontheffingsgebied'.

Een aantal van deze aanpassingen heeft te maken met de wijziging van de ruimtelijke/landschappelijke inpassing en het verwijderen van het beeldkwaliteitsplan dat specifiek gericht was op de bierbrouwerij.

De functieaanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' wordt doorgetrokken van de westzijde naar de noordzijde. De bestemming 'Water' en 'Bedrijventerrein' wordt daar aangepast naar de bestemming 'Groen', zodat een minimale 7 meter boomsingel moet worden aangeplant en in stand worden gehouden. Hiervoor is aanvullend de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' opgenomen. Met deze aanpassing is ook het bouwvlak iets verkleind. De bestemming 'Water' zoals deze is aangepast is, in oppervlakte, evenredig gecompenseerd aan de zuid- en westzijde van het plangebied.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

Voor de planregeling is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein', zoals dit bestemmingsplan op 13 oktober 2021 is vastgesteld door de raad van de gemeente Texel. In deze regeling zijn vervolgens specifieke artikelen die zien op de vestiging en (landschappelijke) inpassing van een bierbrouwerij weggelaten. Daarmee ziet de planregeling nog steeds op een bestemmingsregeling voor een regulier bedrijventerrein gelijk aan het aanliggende bedrijventerrein.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een korte toelichting op de wijzigingen die met dit bestemmingsplan worden doorgevoerd.

3.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit.

Hieronder volgt per toegepaste bestemming een korte toelichting:

Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven toegestaan. De ligging van de bedrijfsgebouwen is vastgelegd door middel van een bouwvlak. De dakhelling van de gebouwen en overkappingen is aangeduid op de verbeelding. In lijn met het bestaande bedrijventerrein aan de zuidzijde is de regeling voor maximaal bebouwingspercentage komen te vervallen.

Groen

Ter bescherming van het openbaar groen en ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een groenbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen te bouwen.

Water

De hoofdwatgangen (primaire waterlopen) van het waterschap vallen onder deze bestemming. Deze watgangen zijn belangrijk voor het watersysteem. De overige watgangen, die minder belangrijk zijn voor het watersysteem, vallen onder de andere voorkomende bestemmingen. Verder vallen onder deze bestemming watgangen en -partijen die een beeldbepalende functie hebben. Ook wadi's zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Om de watgangen open te houden mogen er geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen gebouwd worden. Verder is voor een groot aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Het gaat dan onder andere om het dempen van watgangen.

3.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Overige regels

In dit artikel is veranderd dat conform het gemeentelijke beleid voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

planspecifiek

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Eventuele (binnenplanse) afwijkingen komen voor rekening van particuliere opdrachtgevers. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een voorontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2.1 Zienswijzen

Van 20 oktober tot en met 4 december 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast hebben circa 40 vooroverlegpartners hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Er zijn 2 reacties van vooroverlegpartners ontvangen en er is 1 zienswijze ingediend. De reacties zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota van Zienswijzen. Deze nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.