Gemeente Texel

.txl

Advies

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:
Het ontwerpbestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021BP0002-on01 vast te stellen en dit plan in ontwerp ter inzage te leggen.

Toelichting

Dit bestemmingsplan gaat over enkele wijzigingen van het perceel Akenbuurt 12 in Den Burg. Doel van het plan is om hier de agrarische bedrijfsactiviteiten en de overige bedrijfsmatige activiteiten beter op elkaar af te stemmen en de gebruiksmogelijkheden van het perceel te verbeteren. Dit moet leiden tot een betere situatie op het erf waarbij er minder sprake is van verrommeling en buitenopslag.

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en ter inzage te leggen. Het plan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Daarna zal het bestemmingsplan voor definitieve vaststelling aan u worden voorgelegd, samen met de beoordeling van eventuele zienswijzen.

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☑ Nee	Majeure risico's	☐ Ja	☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	Beheer	☐ Ja	☑ Nee
Juridisch	☐ Ja	☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja	☑ Nee
Beleid	☐ Ja	☑ Nee	Structuurvisie	☐ Ja	☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	Regie		
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	**Zaaknummer**	3138134	

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12 in

Samenvatting

Het college stelt de raad voor om het ontwerpbestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12 vast te stellen en ter inzage te leggen.

Wat is de inhoud van het plan?
Met dit plan worden de bestemmingen van het perceel Akenbuurt 12 wat indeling betreft gewijzigd. Er komt een wijziging in de verdeling van de huidige bestemmingen ‘Bedrijf – Opslag’, ‘Agrarisch – Oude land’ en ‘Sport - Manege’. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming ‘Bedrijf – Opslag’ worden verplaatst en komen bij de ontsluitingsweg van het perceel te liggen. De nieuw te bouwen schuur wordt dan veel beter bereikbaar. Deze bebouwing vormt dan ook een buffer voor het overige deel van het opslagterrein. De agrarische activiteiten concentreren zich aan de voorzijde van het perceel. Hier komt een nieuwe stolpboerderij, met daarbij een mogelijkheid voor inpandige recreatieappartementen. Het bestaande kamperen bij de boer blijft hier ook aanwezig. Eventuele recreatieappartementen leiden wel tot een afname in de kampeerplaatsen ten behoeve van het kamperen bij de boer.

Waarom wordt aan dit plan meegewerkt?
De bedrijfsactiviteiten op het perceel leiden nu tot een rommelig aanzicht van dit terrein. In overleg met de eigenaar van het perceel is gekeken naar een doelmatige en logistiek betere indeling van dit perceel. Het doel is dat de situatie op dit perceel verbetert en niet meer zal leiden tot handhavingsacties. Het perceel wordt goed ruimtelijk ingepast en krijgt een passende landschappelijke uitstraling. De gebruiksmogelijkheden van het perceel blijven hetzelfde. Er komt hier geen grootschalige ontwikkeling. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbestemming en de agrarische bestemming blijft nagenoeg hetzelfde. Alleen de onderlinge verdeling verandert waarbij het agrarisch deel iets wordt verkleind ten opzichte van het bedrijfsgedeelte en leidt tot een betere indeling en bruikbaarheid van het bedrijfsgedeelte en een betere landschappelijk inpassing. Daarbij wordt deze landschappelijke inpassing gewaarborgd door het opnemen van een bestemming ‘Bos’ rond het terrein waar een afschermende singel moet worden gerealiseerd.

Wat is nu het vervolg?
Het ontwerpplan wordt nu voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna kan het plan ter inzage worden gelegd en kunnen er zienswijzen worden ingediend. Tot slot zal het plan voor definitieve vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Akenbuurt 12 in Den Burg

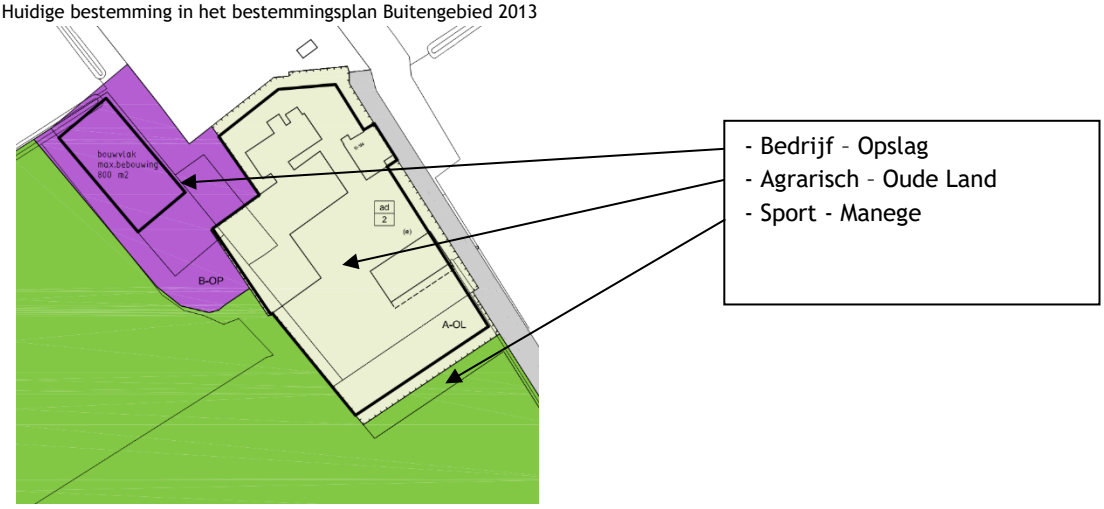
Argumenten tot advies

Wat is de reden voor het opstellen van het bestemmingsplan
Op het perceel aan de Akenbuurt 12 in Den Burg is een agrarisch bedrijf en bedrijfsmatig opslagterrein aanwezig. Sinds jaar en dag zijn het agrarische bedrijf en het opslagterrein in elkaar verweven en zijn er geen duidelijke grenzen in de verschillende bedrijfsvoeringen. Ook stond hier een vervallen stolpwoning (agrarische bedrijfswoning) die inmiddels is gesloopt. Deze woning was in zeer slechte staat. De stolp wordt herbouwd binnen het bestemmingsvlak. De bedoeling is dat hier 3 recreatieappartementen in komen. Dit op basis van eerdere besluitvorming: raadsbesluit 28 februari 2008 en beoordeling principeverzoek van 8 oktober 2019. Nu is dit nog mogelijk op basis van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden. Zodra de uitgangspunten van het toeristisch toekomstplan (TTP), waarin de regels voor inpandige recreatieappartementen zijn aangescherpt, in een nieuw bestemmingsplan zijn verwerkt gelden de nieuwe regels.

De bestemming van de percelen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
De volgende bestemmingen gelden voor het perceel Akenbuurt 12:
- 'Bedrijf – opslag' met een bouwvlak waarin maximaal 800 m^2 bedrijfsbebouwing mogelijk is
- Agrarisch – Oude land' met een bouwvlak van ongeveer 1 hectare.
- 'Sport – Manege'
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Ook ligt dit perceel binnen de geluidszonering rond de kartbaan.

Huidige bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2013



Luchtfoto van de bestaande situatie



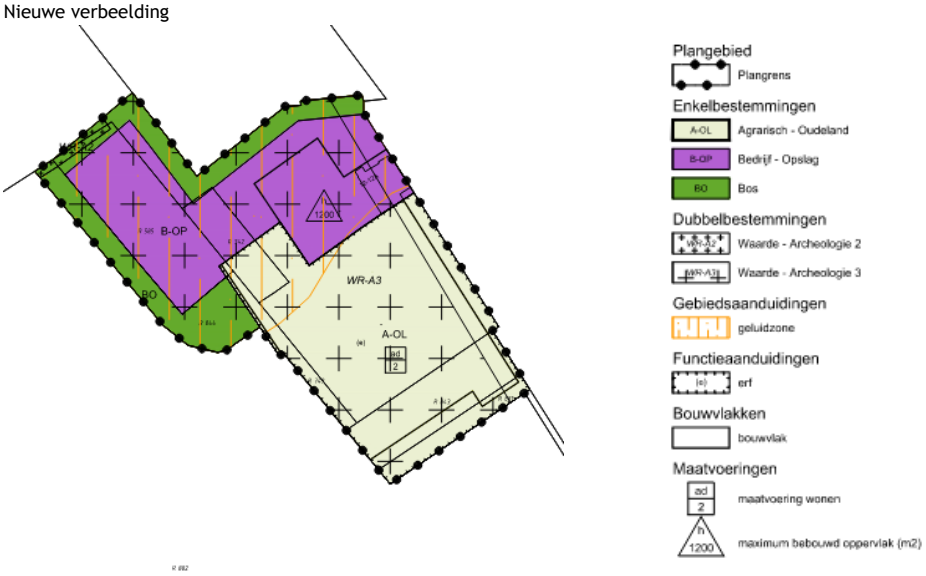
Waarom meewerken aan dit plan?

Het doel van dit plan is dat er een betere situatie voor de bedrijfsvoering ontstaat op dit perceel en waarbij de verschillende activiteiten beter landschappelijk worden ingepast. Met dit plan worden de percelen met bebouwing geherstructureerd. De inrichting van het opslagterrein aan de noordoostkant wordt verkleind door hier een boomsingel te bestemmen (bestemming 'Bos'). Vervolgens wordt een deel van de bestemming 'Bedrijf – Opslag' verplaatst naar een deel dat nu de bestemming 'Agrarisch – Oude Land' heeft. Hier wordt dan een opslagloods gerealiseerd. Om de nieuwe opslagloods te kunnen realiseren is het nodig om een aantal gebouwen te slopen. Het gaat daarbij om de bestaande bedrijfsgebouwen en voormalige bedrijfswoning. De bedrijfswoning is al gesloopt. Door de wijzigingen in bouwvlakken en bestemmingsvlakken wordt het mogelijk een opslagloods te plaatsen binnen het opslagterrein aansluitend aan de agrarische bestemming en de toegangsweg. De bebouwing wordt geconcentreerd en het achterliggende opslagterrein wordt daarmee afgeschermd. Door het opnemen van een afschermende boomsingel en gedeeltelijk een aarden wal met bosschage krijgt de aansluiting naar het open landschap een groene uitstraling. Het terrein in z'n geheel krijgt een minder rommelige indruk. Aan de voorzijde van het perceel, gericht op de Akenbuurt, komt de nieuwe stolpboerderij. Dit zorgt ook voor een verbetering van het aanzicht op het perceel vanaf de Akenbuurt. Om te borgen dat de inrichting ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd wordt een vaststellingsovereenkomst met de eigenaar afgesloten.

De toekomstige inrichting van het plangebied:



Nieuwe verbeelding



Beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. In het plan zijn diverse toetsingen opgenomen die betrekking hebben op het perceel zoals diverse toetsingen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook zijn toetsingen uitgevoerd op gebied van milieu, water, archeologie e.d. Uit deze toetsingen blijkt dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen voor het opstellen van een bestemmingsplan. Voor een uitgebreide beschrijving van de diverse toetsingen wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpplan. De belangrijkste afzonderlijke punten worden hieronder in het kort weergegeven.

Landelijk beleid:
De plannen voor de herindeling van de bestemmingen op het perceel Akenbuurt 12 zijn niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie. Deze ontwikkeling raakt geen rijksbelangen die zijn opgenomen in de visie. Ook is het plan niet in strijd met de regels ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro). Het Barro stelt regels omtrent 14 aangewezen nationale belangen die genoemd worden in de Nationale Omgevingsvisie (Novi). De ontwikkeling heeft geen invloed op één van de aangewezen nationale belangen.
Tot slot de ladder van duurzame verstedelijking. Met dit bestemmingsplan gaat het om het wijzigen van twee bouwvlakken en twee bestemmingsvlakken binnen een kavel waarbij de totale oppervlakte van de bouwvlakken afneemt. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

Provinciaal beleid
Het plan is getoetst aan de omgevingsvisie, de Omgevingsverordening NH2050 en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Uit de toetsing blijkt dat het perceel valt binnen het gebied dat is aangemerkt als Bijzonder provinciaal landschap (BPL). Uit de uitgebreide toetsing hieraan blijkt niet dat de ontwikkeling een aantasting vormt voor het BPL. Het gaat hier niet om een grootschalige nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling beperkt zich tot een herschikking binnen bestaande bestemmingen met als doel een verbetering van de bedrijfsvoering en de landschappelijke inpassing situatie ter plaatse. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid
Er is geen vastgesteld beleid waarbinnen deze ontwikkeling past. Daarom is deze ontwikkeling alleen mogelijk door een nieuw bestemmingsplan te maken. De ontwikkeling zelf is niet in strijd met de visie voor Texel opgenomen in de Structuurvisie 'Texel op Koers'. Hierin staan de gewenste ontwikkelingen voor de economie, de ruimtelijke ordening en zorg en welzijn. De Structuurvisie is het toetsingskader voor beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daarvan. Het toekomstbeeld dat de gemeente voor ogen staat luidt kernachtig: “Texel 2020, een vitaal en springlevend eiland”. Voor deze

ontwikkeling zal de gemeente zich actief inzetten en ervoor zorgen dat er geen onnodige beletsels en regels zijn die de plannen belemmeren. De ontwikkeling van deze locatie past hier goed binnen.

Aardkundige waarden
De locatie Akenbuurt 12 ligt binnen het aardkundig waardevol gebied. Het gaat hier om gebied waar al een bedrijfsbestemming en agrarische bestemming ligt. Eventuele ontwikkelingen binnen deze bestemmingen leiden niet tot een aantasting van de aardkundige waarden.

Archeologie
De gronden zijn aangemerkt in het bestemmingsplan met archeologische waarden categorie 3. Het plan is daarom ook voorgelegd aan de archeologische dienst West-Friesland. Advies van deze dienst is als volgt: Archeologie West-Friesland adviseert om de huidige vrijstellingsgrenzen van de archeologische beleidskaart te handhaven binnen het nieuwe bestemmingsplan. De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ moet worden behouden. Plannen voor bodemverstorende ingrepen worden dan getoetst op het archeologisch aspect bij vergunningverlening. In dit ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie categorie 3’ opnieuw opgenomen.

Wet natuurbescherming.
Voor de plannen is een natuurtoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen op het perceel. Ook leidt deze ontwikkeling niet tot een probleem met de stikstofuitstoot.

Water
Het ontwerpplan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Daarom kan voor deze locatie de verkorte procedure voor de watertoets worden doorlopen. Volstaan wordt met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze 'standaarduitgangspunten' zijn in deze paragraaf behandeld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg nog aan het hoogheemraadschap verzonden.

Conclusie over het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan is volledig en kan ter inzage worden gelegd. Na de inzage wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd eventueel met een zienswijzenota als er zienswijzen worden ingediend.

Wat als u het niet eens bent met dit plan
De raad gaat over een goede ruimtelijke ordening en over de vaststelling van bestemmingsplannen. Daarom wordt het ontwerpbestemmingsplan al aan u voorgelegd voor vaststelling. Als u het niet eens bent met dit plan kunt u een amendement indienen en daarin motiveren waarom u dit uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen goed plan vindt. Dit kan leiden tot een aanpassing in de plannen zodat u uiteindelijk wellicht wel kunt instemmen met dit plan of dit leidt tot een voorgenomen besluit om het bestemmingsplan te zijner tijd niet vast te stellen. Ook een dergelijk voorgenomen besluit wordt dan als ontwerp ter inzage gelegd.

Alternatieven
Met dit plan is gekeken naar een goede indeling van de percelen zonder dat hier grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de eigenaar van het perceel en zijn adviseurs. Alternatieven zijn uiteraard mogelijk maar uiteindelijk is gekozen voor deze uitwerking van het plan en dit plan moet beoordeeld worden.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**
  Met het ter inzage leggen van het ontwerp start de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Als het plan in ontwerp ter inzage wordt gelegd kunnen zienswijzen

worden ingediend. Ook wordt het plan opgestuurd naar onder andere de Veiligheidsregio, het Hoogheemraadschap en de Provincie in het kader van verplicht vooroverleg.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan Buitengebied Texel;

Overwegende

- Dat met dit bestemmingsplan het bestemmingsvlak ‘Bedrijf - Opslag’, de bestemming ‘Agrarisch - Oude Land’ en klein deel ‘Sport - Manege’ met de daarbij behorende bouwmogelijkheden op een goede manier aansluiten op elkaar zodat de bebouwing kan worden geclusterd en bedrijfsmatig optimaal gebruikt kan worden;
- Dat door het opnemen van een bestemming ‘Bos’ aan de randen van de bedrijfsbestemming er een waarborg komt dat het opslagterrein goed landschappelijk ingepast wordt;
- Dat met dit plan en de toekomstige inrichting van de gronden het gehele perceel ruimtelijk en landschappelijk sterk verbeterd.

Besluit

Het ontwerpbestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021BP0002-on01 vast te stellen en dit plan in ontwerp ter inzage te leggen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28-04-2022,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3138134

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Den Burg, Akenbuurt 12