

Advies

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 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:

1. De gemeenteraad voor te stellen de Nota van Zienswijzen 'Bestemmingsplan 'Akenbuurt 12' in Den Burg zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021BP0002-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de reacties van de overlegpartners en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;

Toelichting

In de raadsvergadering van 28 april 2022 heeft u besloten het ontwerp bestemmingsplan Den Burg - Akenbuurt 12 ter inzage te leggen. Doel van het plan is om 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 ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 10 mei tot en met 20 juni 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is het plan naar diverse overlegpartners verzonden voor een reactie. Deze reacties leiden tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het plan. Deze wijzigingen leiden nu tot het voorstel om het plan gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen is een bevoegdheid van de raad.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3226572

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Akenbuurt
2. Nota van Zienswijzen
3. Vaststellingsovereenkomst

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Burg - Akenbuurt 12

Samenvatting

Het college stelt de raad voor om de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Den Burg-Akenbuurt 12' vast te stellen. En daarmee samenhangend het ontwerpbestemmingsplan 'Den Burg-Akenbuurt 12' ook vast te stellen.

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 agrarische activiteiten concentreren zich aan de voorzijde van het perceel. Hier komt een nieuwe stolpboerderij, met daarbij een mogelijkheid voor maximaal 4 inpandige recreatieappartementen. Het bestaande kamperen bij de boer blijft aanwezig, maar het aantal kampeerplaatsen moet worden aangepast na realisatie van de recreatieappartementen. De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door het opnemen van een bestemming 'Bos' rond het terrein waar een afschermende singel moet worden gerealiseerd. Hiervoor is met de eigenaren een vaststellingsovereenkomst afgesloten.

Inzagelegging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 mei tot en met 20 april 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook is het plan voorgelegd aan de provincie, het Hoogheemraadschap, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio. Zij hebben gereageerd en deze reacties leiden tot een tekstuele aanpassing in de toelichting op het plan. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke aanpassingen voorgesteld in de toelichting van het plan. Deze hebben betrekking op een wijziging in de vaststellingsovereenkomst met de eigenaar over de sloop van een bestaande schuur.

De vervolgstappen voor het plan

Het bestemmingsplan wordt voor vaststelling aan de raad voorgelegd. Omdat er een wijziging in het plan is aangebracht moet het hierna opnieuw naar de provincie worden gestuurd. Zij kunnen dan reageren op de wijzigingen. Tot slot wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Dan is er de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Den Burg - Akenbuurt 12

Argumenten tot advies

Waarom dit bestemmingsplan?

Op 28 april 2022 heeft u besloten mee te werken aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Den Burg - Akenbuurt 12. Het plan heeft daarna van 10 mei tot en met 20 juni 2022 ter inzage gelegen. Dat het geruime tijd geduurd heeft totdat het plan aan u ter vaststelling wordt voorgelegd heeft te maken met de vereiste dat ook een vaststellingsovereenkomst ondertekend moest zijn voor de vaststelling. In overleg met de eigenaar van het perceel is tot overeenstemming gekomen. Op 25 september 2023 heeft de eigenaar de vaststellingsovereenkomst ondertekend en kan de procedure voor het bestemmingsplan worden voortgezet met de vaststelling ervan.

Korte inhoud van het plan

Op het perceel aan de Akenbuurt 12 in Den Burg is een agrarisch bedrijf en bedrijfsmatig opslagterrein aanwezig. Het agrarische bedrijf en het opslagterrein zijn in elkaar verweven en zijn er geen duidelijke grenzen in de verschillende bedrijfsvoeringen. Ook stond hier een vervallen stolpwooning (agrarische bedrijfswoning) die inmiddels is gesloopt. De stolp wordt met 2 inpandige recreatieappartementen herbouwd binnen het bestemmingsvlak. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en deze kan worden verleend als het bestemmingsplan in werking is. De recreatieappartementen zijn mogelijk op basis van eerdere besluitvorming: raadsbesluit 28 februari 2008 en beoordeling principeverzoek van 8 oktober 2019. Dit is nu nog mogelijk op basis van de huidige bestemmingsplanregels. 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. Het is dan niet meer mogelijk een stolp te slopen en te herbouwen met inpandige recreatieappartementen.

De bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 mei tot en met 20 juni 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Het ontwerpplan is ook voorgelegd aan de Provincie, het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst in het kader van vooroverleg. Hun reacties zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en leiden tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties hebben geen invloed op de tegels van het plan. Voor de uitgebreide toelichting op de reactie en de aanpassingen in de toelichting die daar het gevolg van zijn wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen. Hieronder in het kort een samenvatting van de reacties.

1. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft in de reactie aan dat een aanpassing in de toelichting gewenst is in paragraaf 4.5 Water. Onder het kopje 'Verharding en compensatiemaatregelen' is door het Hoogheemraadschap een aangepaste tekst voorgesteld. Deze tekst wordt overgenomen.
2. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geeft in haar reactie aan dat in de tekst over het aspect 'Bodem' een aanpassing nodig is. Nu staat in de toelichting dat volgens het bodemloket geen vervuiling bekend is. Dat biedt volgens de Omgevingsdienst niet voldoende zekerheid dat er geen vervuiling is. Nader onderzoek zal dat moeten uitwijzen. In de toelichting wordt de tekst hierop aangepast. Voor de eigenaar heeft dit tot gevolg dat bij nieuwe bouwactiviteiten er bodemonderzoeken aangeleverd moeten worden.
3. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord geeft in haar reactie aan geen nader advies te hebben over het plan.
4. Provincie Noord-Holland: De provincie volgt de lijn van de gemeente en heeft geen problemen met de kleinschalige ontwikkeling in combinatie met een compensatie van een agrarisch bouwvlak en ruimtelijke kwaliteitswinst. Wel vraagt de provincie om een nadere toelichting op de inpassing in het beeldkwaliteitsplan. Die is aangeleverd door initiatiefnemers en wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het plan.

Aanpassing in de toelichting als gevolg van wijziging in de vaststellingsovereenkomst

Als gevolg van enkele aanpassingen in de vaststellingsovereenkomst zijn ook enkele aanpassingen in de toelichting van het plan nodig. In overleg met de eigenaar is een verplichting tot sloop van een bestaande schuur (zie onderstaande luchtfoto) uit de overeenkomst gehaald. De sloop van een bestaande schuur is niet noodzakelijk voor de uitvoering van het plan. Ook met behoud van de bestaande schuur is het mogelijk dat het perceel gebruikt gaat worden in overeenstemming met de bestemming en dat het doel wordt gehaald (gebruik volgens de bestemmingen, een verzorgde en niet rommelige indruk en een betere landschappelijke inpassing). Of deze schuur op termijn wordt gesloopt of vervangen wordt door een nieuwe schuur is dan een eigen keuze van de eigenaar. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de bouwmogelijkheden. Op onderstaande foto is aangegeven om welke schuur het gaat. In de Nota van Zienswijzen zijn de aanpassingen aangegeven. Het aangaan van een vaststellingsovereenkomst is een bevoegdheid van het college.

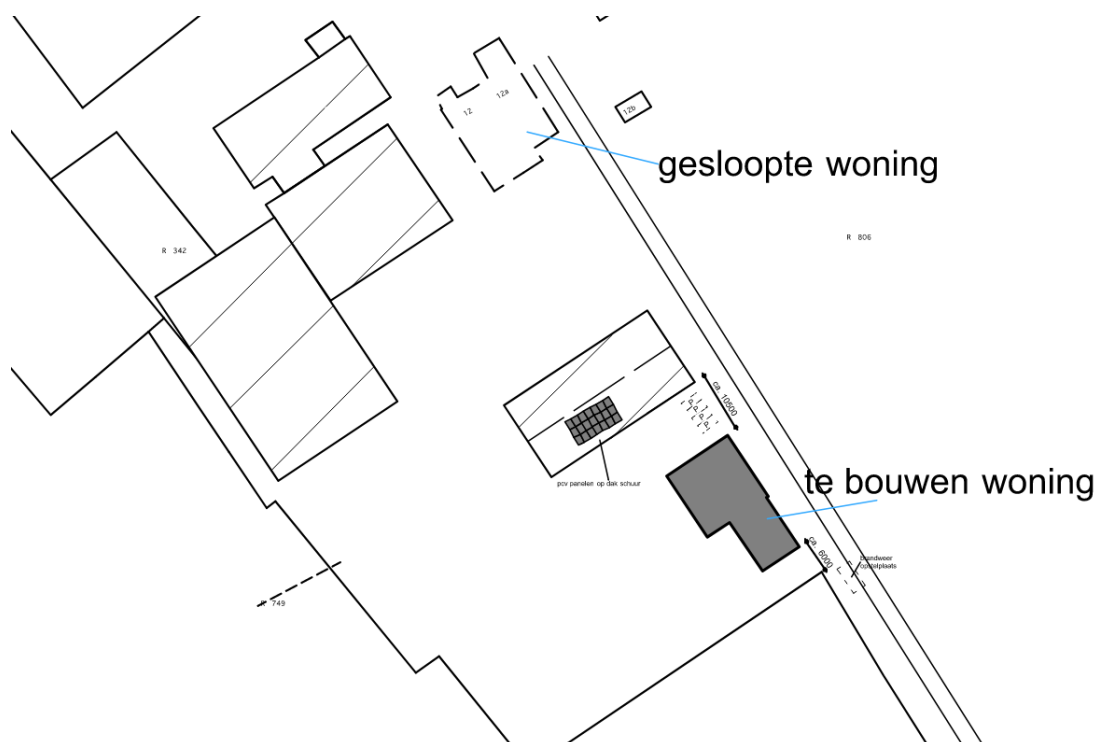


Ambtshalve aanpassing verbeelding

In de verbeelding wordt een kleine wijziging in het bouwvlak voorgesteld. Het gaat hierbij om een kleine verruiming van het bouwvlak aan de oostzijde, op de locatie waar de nieuwe stolpwoning met 2 appartementen komt te staan. De nieuwe stolp wordt in dezelfde lijn geplaatst als de bestaande schuur. Stedenbouwkundig is dat akkoord en geeft ook een beter beeld. Een kleine verruiming van het bouwvlak is daarvoor nodig. Voor de geplande stolp is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en beoordeeld. Deze stolp past binnen de bouwregels en is ook door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurd (15 maart 2023). De vergunning voor deze stolp kan worden verleend nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden (zie voor verdere toelichting onder 'Wat is het vervolg na de vaststelling').



Ontwerp te bouwen stolp met 2 inpanidige recreatieappartementen waarvoor de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend



Wat is het vervolg na de vaststelling?

Nadat het plan door de raad (gewijzigd) is vastgesteld wordt dit naar de provincie gezonden en daarna opnieuw ter inzage gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Komt er geen beroep en/of voorlopige voorziening dan treedt het plan direct na afloop van de beroepstermijn in werking en is ook onherroepelijk (er kan dan niets meer aan worden gewijzigd). Wordt er beroep ingesteld dan treedt het plan wel in werking, maar is pas onherroepelijk als er een uitspraak is op het beroep. Wordt een voorlopige voorziening gevraagd dan komt daar eerst een uitspraak op en wordt vervolgens het beroep behandeld. Het plan treedt dan in werking na uitspraak op de voorlopige voorziening en is onherroepelijk na uitspraak op het beroep.

Wat als u het niet eens bent met dit plan?

U heeft in principe op 28 april 2022 ingestemd met deze plannen. Nu het plan ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend ligt vaststellen van het plan dan ook voor de hand. Als u het alsnog niet eens bent met dit plan kunt u besluiten het plan niet vast te stellen. U kunt dat doen door een amendement in te dienen waarin goed gemotiveerd wordt waarom u het niet eens bent met dit plan. Deze motivatie is belangrijk in een eventuele juridische vervolgpprocedure. Een amendement kan ook leiden tot een aanpassing in de plannen zodat u uiteindelijk wellicht wel kunt instemmen met dit plan.

Alternatieven

Met dit plan is gekeken naar een goede indeling van de percelen, met voldoende ruimte voor inpassende opslag en een goede ruimtelijke inpassing, zonder dat hier grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Het plan is tot stand gekomen samen met de eigenaar van het perceel en zijn adviseurs. Zij hebben het bestemmingsplan ook aangeleverd. Alternatieven voor een andere indeling zijn uiteraard mogelijk, maar de huidige keuze heeft de instemming van alle partijen en ligt nu voor.

Consequenties van het advies

Juridische consequenties

Met de vaststelling van het plan wordt de bestemmingsplanprocedure voortgezet en zoals onder het kopje 'wat is het vervolg na vaststelling' is aangegeven.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, reparatieplannen en parapluplanbestemmingsplan verblijfsrecreatie Texel.
- Toeristisch Toekomstplan
- Wet ruimtelijke ordening

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 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 reparatieplannen 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

1. De gemeenteraad voor te stellen de Nota van Zienswijzen 'Bestemmingsplan 'Den Burg - Akenbuurt 12' in Den Burg zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021BP0002-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de reacties van de overlegpartners en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26-10-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3226572

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Akenbuurt 12
2. Nota van zienswijzen