

Advies

Zaaknummer 3406903

Vaststellen bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448OSD2023BP0001-on01 vast te stellen. Hiermee vervallen de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij;
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijze is opgenomen;
3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 20 september 2023.

Toelichting

Dit bestemmingsplan betreft een beleidsarme omzetting van het bestemmingsplan Oudeschild uitbreiding bedrijventerrein, dat op 13 oktober 2021 is vastgesteld en per 14 april 2022 onherroepelijk is.

De partiële herziening voorziet in het laten vervallen van de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij, die zich definitief niet gaat vestigen op dit nieuwe bedrijventerrein. Toegevoegd is het waarborgen van de 7 meter brede boomsingel waardoor het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast. Door deze aanpassingen sluit het plan meer aan op de gebruikelijke regeling voor bedrijventerreinen in de Texelse bestemmingsplannen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben van 23 oktober tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend, die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein (regels, toelichting, verbeelding)
2. Nota van Zienswijzen

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☐	Majeure risico's	☐		
Beleid	☐	Beheer	☐		

Vaststellen bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein ongewijzigd vast te stellen.

Het plan heeft van 23 oktober tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 2 reacties van vooroverlegpartners ontvangen en er is 1 zienswijze ingediend, die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waarom dit bestemmingsplan?

Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan dat op 13 oktober 2021 is vastgesteld waarna vervolgens een langdurige beroepsprocedure is doorlopen bij de Raad van State.

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is door de gemeenteraad 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 het bestemmingsplan op 13 oktober 2021 vastgesteld onder toezegging van het college dat het bestemmingsplan nog geactualiseerd zal worden op dit punt. Met deze partiële herziening wordt voldaan aan hetgeen aan de raad is toegezegd.

Wat is er aangepast?

De partiële herziening betreft een zogenaamde beleidsarme omzetting. Dit betekent dat het

bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan geen nieuwe elementen bevat,

De partiële herziening voorziet in het laten vervallen van de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij, die zich definitief niet gaat vestigen op dit nieuwe bedrijventerrein. Toegevoegd is het waarborgen van de 7 meter brede boomsingel waardoor het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast.

Door deze aanpassingen sluit het plan meer aan op de gebruikelijke regeling voor bedrijventerreinen in de Texelse bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan wordt in de raadscommissie van maart 2024 behandeld.

Vaststellen bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein

Argumenten tot advies

Aanleiding

Het bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein was voorbereid om de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het Vliegwiel mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan kent een lange procedure en is inmiddels per 13 april 2022 onherroepelijk (*zie onder aanleiding/voorgeschiedenis/eerdere besluiten*).

Tijdens de behandeling van de 2^e bestuurlijke lus in de gemeenteraad (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 op 13 oktober 2021 vastgesteld, onder toezegging van het college dat het bestemmingsplan nog geactualiseerd zal worden op dit punt. Nu dit vaststellingsbesluit in stand is gebleven wordt nu uitvoering gegeven aan de toezegging van het college dat alle plandelen die zien op de bierbrouwerij uit het bestemmingsplan worden gehaald. Deze partiële herziening bestemmingsplan Oudeschild uitbreiding bedrijventerrein voorziet hierin.

Wat is er aangepast?

De partiële herziening betreft een zogenaamde beleidsarme omzetting. Dit betekent dat het bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan geen nieuwe elementen bevat. De partiële herziening 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.

De aanpassingen in de tekst van de regels zijn doorgestreept.

Door deze aanpassingen sluit het plan meer aan op de gebruikelijke regeling voor bedrijventerreinen in de Texelse bestemmingsplannen.

Aanpassingen in de regels

In de partiële herziening zijn brouwerij-specifieke bepalingen geschrapt. Verder is de ruimtelijke/landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein aangepast.

Dit betreft onder andere:

1. Begrippen die alleen zien op een bierbrouwerij, bezoekerscentrum, detailhandel en 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 'wandelpad' 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-landschappelijke inpassing (aanduiding 'groen - landschappelijke inpassing') en de bestemming 'Water' in een terreininrichting met een afschermende boomsingel met een minimale breedte van 7 meter.

De specifieke landschappelijke inpassing van de gebouwen van een bierbrouwerij is aangepast, waarbij de regeling nu aansluit met de reguliere bedrijventerreinen op Texel: inpassing door middel van een minimaal 7 meter brede boomsingel. Deze is nu ook geborgd, omdat er geen bouwvergunning kan worden afgegeven voordat de boomsingel is aangeplant. De bedoeling is dat de gemeente de boomsingel zal aanplanten. Uitgangspunt is dat de ondergrond van de boomsingel bij de gemeente blijft.

Aanpassingen op de verbeelding

De aanpassingen op de verbeelding hebben te maken met de wijziging van de ruimtelijke/landschappelijke inpassing die specifiek gericht was op de bierbrouwerij.

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 bestemming 'Water' en 'Bedrijventerrein' wordt aan de westzijde iets aangepast naar de bestemming 'Groen'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' in de groenbestemming wordt aan die westzijde doorgetrokken van zuid naar de noord, dus langs de gehele lengte van het bouwvlak. Daar moet een boomsingel met een minimale breedte van 7 meter worden aangeplant en in stand gehouden worden, zodat de bebouwing groen wordt ingepast.

Met deze aanpassing is ook het bouwvlak van de bestemming Bedrijventerrein iets verkleind. De bestemming 'Water' zoals deze is aangepast, is in oppervlakte evenredig gecompenseerd aan de zuid- en westzijde van het plangebied.

Ontwerpplan

Het ontwerpplan heeft van 23 oktober tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. In die periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Bijna 40 vooroverlegpartners hebben een brief ontvangen met het verzoek op het bestemmingsplan te reageren. Er is 1 zienswijze ingediend en er zijn 2 reacties van vooroverlegpartners ontvangen.

Nota van Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend en 2 reacties van vooroverleg partners, die in de Nota van Zienswijzen worden beantwoord. Kort samengevat gaan die over:

1. Liander heeft geen opmerkingen op het plan.
2. PWN vraagt aandacht voor zaken die niet in een bestemmingsplan worden geregeld en die bij de uitwerking van het plan worden meegenomen.
3. De eigenaren van een perceel aan het Vliegwielt maakt complimenten over de keuze voor de landschappelijke inpassing door een boomsingel. Indiener vraagt aandacht voor de bestaande en aangetaste boomsingel ten noorden van Vliegwielt. Daarnaast mist indiener een gedetailleerde tekening van de uitbreiding van het bedrijventerrein. En wil indiener dat de afwijkingmogelijkheid van de bouwregels voor de bouw van een installatie van 15 meter hoog en een schoorsteen van 20 meter hoog doorgehaald zien.

De zienswijze wordt uitgebreid beantwoord in de Nota van Zienswijzen en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

Vaststellen bestemmingsplan

Geadviseerd wordt het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Verdere procedure

Na vaststelling door de raad wordt het vastgestelde plan weer ter inzage gelegd voor beroep.

Coalitieakkoord Bouwen aan Vertrouwen voor een sociaal en duurzaam Texel

In het Coalitieakkoord staat opgenomen dat we voortvarend aan de slag gaan met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeschild'. Dit plan maakt daar onderdeel van uit.

In het college uitvoeringsprogramma 2022-2026 staat dat vanaf 2025 de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt opgepakt.

Alternatieven

Geen partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereiden is geen optie, omdat het college dan niet voldoet aan de toezegging die op 13 oktober 2021 aan de raad is gedaan.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het college stelt aan de raad voor het bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein vast te stellen.

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit plus de documenten ter visie gelegd. Op dat moment start de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken beroep indienen bij de Raad van State.

Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, afhankelijk van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening. Na het sluiten van de beroepstermijn of nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het schorsingsverzoek zal het plan geheel of gedeeltelijk onherroepelijk zijn.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Vooroverleg

Aangezien het een reparatie betreft is het conceptplan alleen opgestuurd naar de wettelijk verplichte vooroverlegpartners: provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft gereageerd en heeft geen inhoudelijke opmerkingen. De provincie heeft niet gereageerd.

De dorpscommissie is op hun verzoek ook al in dit stadium geïnformeerd en staat ook op de mailinglijst voor de procedure vanaf het ontwerpplan.

De dorpscommissie heeft een reactie gegeven: 'Wij gaan graag in gesprek hierover, ook omdat wij onze wensen al eerder kenbaar hebben gemaakt en deze hier niet in terug zien.

Verder willen we graag voorkomen dat het terrein (weer) naar 1 of 2 grote partijen gaat.

Oudeschild ziet veel liever uitbreiding van het huidige industrieterrein met aan de Laagwaalderweg kant bedrijven met woning en achterin alleen schuren zoals ook op de Vliegwielen het geval is.

Goed voor het dorp en de school is ons idee.'

Op 12 september 2023 is met de dorpscommissie gesproken en is aangegeven dat wat zij nu al willen m.b.t. de bedrijfswoningen niet kan. Ten eerste is het geen nieuw bestemmingsplan, maar een partiële herziening van een onherroepelijk bestemmingsplan. Daarin is geen ruimte voor nieuw beleid.

Bedrijven met woningen op een nieuw bedrijventerrein past nu niet in het vigerende beleid over bedrijventerreinen (Strategische Bedrijventerreinen Visie, zoals vastgesteld op 19 april 2017).

En dat in het 'College uitvoeringsprogramma 2022-2026' naar aanleiding van het coalitieakkoord 'Bouwen aan vertrouwen voor een sociaal en duurzaam Texel' is opgenomen dat we vanaf 2025: 'aan de slag gaan met de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Oudeschild' en 'onderzoek naar de mogelijkheden om op bedrijven- en industrieterreinen kleinschalige bedrijfspanden te bouwen met mogelijkheid van bewoning door eigenaar'. Dat onderzoek moet dus afgewacht worden. Dit antwoord was voor hen voldoende en duidelijk.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

1. Op 19 april 2017 is de Strategische Visie Bedrijventerreinen door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin staat een uitgebreide onderbouwing m.b.t. de verplaatsing van de bierbrouwerij Texels van de Schilderweg 214b naar het agrarische perceel aan de Laagwaalderweg in Oudeschild.
2. Op 21 februari 2018 is het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' door de gemeenteraad van Texel in lijn met de Strategische Visie Bedrijventerreinen vastgesteld.
3. Daarop is beroep ingesteld en de eerste tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft geleid tot een 1^e herstelbesluit dat op 30 juni 2020 is genomen door de raad (1^e bestuurlijke lus).
4. Op 13 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het 2^e herstelbesluit genomen, naar aanleiding van de tweede tussenuitspraak van de Afdeling (2^e bestuurlijke lus).
5. 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. Het bestemmingsplan is hiermee per 13 april 2022 onherroepelijk.
6. Op 19 september 2023 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein ter inzage te leggen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3406903

Vaststellen bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Bestemmingsplan Oudeschild uitbreiding bedrijventerrein (vastgesteld 13 oktober 2021). Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012),

Overwegende

- dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan net bekend was geworden dat de verplaatsing van de bierbrouwerij Texels naar het nieuwe bedrijventerrein niet meer aan de orde is;
- bij de vaststelling van het bestemmingplan door het college aan de raad is toegezegd dat alle plandelen die zien op de bierbrouwerij uit het bestemmingsplan worden gehaald.
- het bestemmingsplan Oudeschild uitbreiding bedrijventerrein per 13 april 2022 onherroepelijk is, zodat het bedrijventerrein in Oudeschild uitgebreid kan worden;
- de uitbreiding is opgenomen in het Coalitieakkoord en het college uitvoeringsprogramma;
- de partiële herziening van het geldende bestemmingsplan hiervoor een eerste stap is,

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448OSD2023BP0001-on01 vast te stellen. Hiermee vervallen de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij;
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijze is opgenomen;
3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootchalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 20 september 2023.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20-03-2024,

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein (regels, toelichting, verbeelding)
2. Nota van Zienswijzen

Raadsbesluit van : Vaststellen bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein

De griffier,

De voorzitter,