

Bestemmingsplan Oudeschild uitbreiding bedrijventerrein



Nota van Zienswijzen

Team Dienstverlening, januari 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Zienswijzen	6
1.	Zienswijze 1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	6
2.	Zienswijze 2 Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)	8
3.	Zienswijze 3.....	10
4.	Zienswijze 4.....	12
5.	Zienswijze 5.....	12
6.	Zienswijze 6.....	13
7.	Zienswijze 7 [aanvullende zienswijze op nr. 6]	20
8.	Zienswijze 8.....	21
9.	Zienswijze 9.....	23
10.	Zienswijze 10	25
11.	Zienswijze 11 Stichting Kernwaarden Texel	28
12.	Zienswijze 12	30
13.	Zienswijze 13	34
14.	Zienswijze 14	44
15.	Zienswijze 15	47
16.	Zienswijze 16	47
17.	Zienswijze 17	55
18.	Zienswijze 18	60
19.	Zienswijze 19	64
20.	Zienswijze 20	65
21.	Zienswijze 21	67
22.	Zienswijze 22	75
23.	Zienswijze 23	76
24.	Zienswijze 24 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	77
25.	Zienswijze 25	77
26.	Zienswijze 26 Dorpscommissie Oudeschild.....	86
3.	Ambtshalve aanpassingen.....	91
	Toelichting	91
	Regels	93
	Verbeelding	93
	Bijlagen.....	95

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Oudeschild uitbreiding bedrijventerrein, Texel. Het plan is als ontwerp op 4 oktober 2017 ter inzage gelegd.

Vanaf 4 oktober tot en met 14 november 2017 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. 4 vooroverlegpartners (provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord en de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord) hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 26 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verkeersaantallen

Verspreid in het jaar 2017 zijn diverse onderzoeken opgesteld. In deze onderzoeken, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zijn diverse verkeersbewegingen aangehouden als uitgangspunt. Ten aanzien van de verkeerscijfers is bij de planvorming in eerste instantie uitgegaan van een lineair verband tussen de productie en het aantal verkeersbewegingen. Deze aanname is onjuist. De verkeersaantallen zijn door de brouwerij opnieuw inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn ook verkeersbewegingen die nu plaatsvinden naar een gehuurde opslag elders op Texel komen te vervallen. Op basis van recente berekeningen omtrent het aantal verkeersbewegingen zijn het akoestisch onderzoek, het geuronderzoek en het aanvullend akoestisch- en geur onderzoek gewijzigd. De aangepaste onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen, dit om uit te gaan van een maximaal scenario. Hiermee is reeds aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is en niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Uit de onderzoeken blijkt immers dat wordt voldaan aan de gestelde normen. Bovendien zijn de rapportages getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Het bevoegd gezag voor wat betreft deze aspecten.

Beeldkwaliteitsplan

In de voorafgaande visie, welke op 30 augustus 2017 gepresenteerd is aan o.a. de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO), is ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en hoe deze schaal inpasbaar is in het landschap. Door het gebouw te gaan opknippen in meerdere gebouwen is een schaal en vorm gevonden die passend is in het landschap en bijdraagt aan een goede overgang van bedrijventerrein naar open land. In de verdere uitwerking van de plannen en het beeldkwaliteitsplan heeft dit nog meer vorm gekregen.

Het beeldkwaliteitsplan maakt inzichtelijk dat de brouwerij goed inpasbaar is op Texel en de hierbij behorende schaal en maat. De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes, zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Algemene lijn

Waar het reacties van andere overheden betreft, wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Voor reacties van andere belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan wat is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

Na hoofdstuk 3 is een overzicht van de bijlagen opgenomen welke zijn toegevoegd aan de nota zienswijzen. Dit betreffen onderzoeken die zijn aangepast en/of aan het bestemmingsplan worden toegevoegd na aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze 1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- **Reactie indiener**

- Er dient niet enkel een nieuwe leiding naar de bestaande persleiding te worden aangelegd, maar ook een rioolgemaal gerealiseerd te worden op de nieuwe bedrijfslocatie. Het hoogheemraadschap verzoekt om deze informatie ook te verwerken in de waterparagraaf.
- Tevens wordt gesteld dat er watercompensatie benodigd is in verband met de grote toename aan oppervlakteverharding wat versneld tot afvoer in het watersysteem komt. Hierbij wordt een percentage genoemd van 11%. Onduidelijk is waar dit percentage op is gebaseerd.
- Ook geeft het hoogheemraadschap aan dat er geen sprake is van een watercompensatie opgave vanuit het dijkversterkingsproject of vanuit de brandweer het advies te hebben gekregen voor de blusvijver ter hoogte van het driehoekig landje aan de westkant. Het verzoek is om paragraaf 2.2 hierop aan te passen.
- Het hoogheemraadschap geeft te kennen een toelichting op het onderwerp ruimtelijke adaptatie te missen.
- De exacte locatie van het nieuwe rioolgemaal en de persleiding zijn op dit moment nog niet bekend. Hierover is nog overleg met de brouwerij, gemeente en hoogheemraadschap. Echter, dit zal ergens plaatsvinden binnen de bestemming 'Groen' of 'Bedrijventerrein'. Om te voorkomen dat er een procedure voor planologische afwijking doorlopen dient te worden wanneer duidelijk is waar het rioolgemaal en bijbehorende persleiding moeten komen, wordt verzocht om deze voorzieningen bij recht binnen de beide bestemmingen al mogelijk te maken.
- Naar aanleiding van een afwijkend waterpeil dat zich binnen de onbebouwde locatie bevindt, gaat het hoogheemraadschap graag met de initiatiefnemer in overleg over de verdere invulling en uitwerking van de waterhuishouding.
- Geadviseerd wordt om ruim voordat de initiatiefnemer van plan is met de werkzaamheden te beginnen contact met het cluster Vergunningen op te nemen voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag om een watervergunning.
- Het hoogheemraadschap geeft aan graag op de hoogte gehouden te worden van de actuele plannen en een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan te ontvangen.

- **Reactie gemeente**

Aan het verzoek van het hoogheemraadschap om de toelichting op enkele punten aan te vullen of aan te passen zal worden voldaan.

Het percentage van 11% dat genoemd wordt in de toelichting is per abuis verkeerd opgenomen. Dit percentage hoort 10% te zijn, overeenkomstig de beleidsregel compensatie verhardingstoename (artikel 4.2 van de Keur). Echter, omdat de toename aan verhard oppervlak meer dan 2.000 m² betreft is voor de watercompensatie een maatwerkberekening nodig. Initiatiefnemer zal advies vragen over het benodigde compensatiepercentage. Het percentage geeft een indicatie van de watercompensatie. Op de locatie is ruimte genoeg om te voorzien in de compensatie. Met het hoogheemraadschap wordt nader afgestemd op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze compensatie, het graven van oppervlakte water, het treffen van voorzieningen of een combinatie van beiden.

In de planregels zal de realisatie van een rioolgemaal en persleiding mogelijk worden gemaakt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) Paragraaf 2.2 onder het kopje 'huidige situatie planlocatie' de volgende tekst verwijderen: *"Hier rust vanuit het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in verband met de recente dijkversterking een watercompensatievraag. Tevens heeft de brandweer via het Hoogheemraadschap verzocht de blusvijver te vergroten. Hier kan meteen gestalte aan worden"*

gegeven.”

- (2) Paragraaf 2.2 onder het kopje ‘Architectuur - lineaire opbouw, gespiegelde groei’ de volgende tekst wijzigen:

De watercompensatie vanuit de dijkversterking en de eigen verharding en daken krijgt vorm in een verbreding van de sloot en uitgraven van de waterpartij aan de achterzijde van het perceel. De vrijkomende grond wordt gebruikt voor het omringende dijktaalud. Dat kadert de lagere gebouwen in en filtert de ruis op maaiveld weg.

De nieuwe tekst wordt:

De watercompensatie en de eigen verharding en daken krijgt vorm in een verbreding van de sloot en uitgraven van de waterpartij aan de achterzijde van het perceel.

- (3) Paragraaf 4.3.2 onder het kopje ‘watercompensatie’ zal tekstueel worden aangepast. De volgende tekst wordt vervangen:

Er zal 5.500 m² extra oppervlaktewater worden toegevoegd door het verbreden van de westelijk en noordelijke watergang. De noordelijke watergang betreft circa 3.500 m². De westelijke watergang betreft circa 2.000 m². In de volgende tabel is dit schematisch weergegeven. [tabel]

De toevoeging aan verharding bedraagt 27.500 m². Uitgaande van een compensatie-eis van 11% betekent dit dat er minimaal 3.025 m² oppervlaktewater moet worden toegevoegd. Het plan is om circa 5.000 m² oppervlaktewater toe te voegen. Dit betreft voldoende watercompensatie.

De nieuwe tekst wordt:

De exacte toevoeging aan verharding is nog onduidelijk. De benodigde watercompensatie zal in overeenstemming met het waterschap tot stand komen waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de compensatie-eis van 10%.

- (4) Paragraaf 4.3.2 onder het kopje ‘waterafvoer’ zal na de tekst ‘op Texel wordt geloosd’ de volgende tekst worden toegevoegd:

Ook zal een rioolgemaal gerealiseerd worden op de nieuwe bedrijfslocatie.

- (5) Paragraaf 4.3.1 toevoegen:

Deltaplan Ruimtelijke adaptatie

Op Prinsjesdag 2017 heeft het kabinet het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie aan de Tweede Kamer aangeboden. Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie beschrijft maatregelen om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het betreft een langjarige en planmatige aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk met concrete acties en doelen voor de verantwoordelijke overheden. Ook andere partijen hebben een grote rol in de opgave van het Deltaplan en de aanpak ervan. Het HHKN is in de aanpak van wateroverlast gestart om gebiedsbreed de kwetsbaarheden in beeld te brengen. Daarbij geeft het hoogheemraadschap een concrete invulling aan een stresstest voor het onderdeel wateroverlast, zoals in het deltaplan Ruimtelijke adaptatie is beschreven. Het rapport ‘Brede methodiek Wateroverlast’ beschrijft de methodiek en het bijbehorende instrument (de stresstest).

Regels:

- (1) Rioolgemaal en persleiding bij recht toestaan in bestemming ‘Groen’ en ‘Bedrijventerrein’. Hiervoor wordt in artikel 3 lid 1 onder k en in artikel 4 lid 1 onder k opgenomen ‘nutsvoorzieningen en de hierbij behorende leidingen’;

2. Zienswijze 2 Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)

- **Zienswijze**

De RUD NHN heeft nogmaals een milieuvadvis ruimtelijke ordening uitgebracht. Met betrekking tot het aspect 'bodem' wordt aangegeven dat de bodemkwaliteit de gewenste bestemming niet in de weg staat. De ruimtelijke onderbouwing genoemd in paragraaf 4.5 over het aspect 'geur' volstaat eveneens. De conclusies van de beide geuronderzoeken worden onderschreven en zijn goed onderbouwd. De RUD NHN heeft geen opmerkingen op het akoestisch onderzoek en de toelichting. De RUD NHN gaat dan ook akkoord met het akoestisch onderzoek en de uitkomsten.

Met betrekking tot de paragraaf 'geluid' geeft de RUD NHN aan akkoord te gaan met het akoestisch onderzoek en de uitkomsten. Wel wil de RUD NHN opmerken dat het akoestisch onderzoek niet bruikbaar is bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daarvoor is dit akoestisch onderzoek te globaal. Voor de omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek vereist waarbij rekening wordt gehouden met de definitieve uitvoering van de brouwerij en de gekozen apparatuur.

De paragraaf 4.8 Luchtkwaliteit maakt een goede en gedegen indruk. Inhoudelijk zijn er geen opmerkingen op het onderzoek.

In de luchtparagraaf is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, versie 14-07-2016. Nadat het onderzoek is afgerond is een nieuwe versie van de NIBM-tool (versie 29-05-2017) beschikbaar gekomen. Bij de beoordeling van het onderzoek is door de RUD NHN, gekeken of de uitkomsten van het onderzoek veranderen door de nieuwe versie van de NIBM-rekentool. De nieuwe versie geeft geen andere uitkomst voor het eindbeeld en het masterplanniveau. De RUD NHN gaat na actualisatie van de NIBM-rekentool akkoord met de paragraaf luchtkwaliteit.

- **Reactie gemeente**

De NIBM-rekentool in de paragraaf luchtkwaliteit zal worden geactualiseerd. De overige opmerkingen zijn ter kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) De NIBM-rekentool in paragraaf 4.8 zal worden geactualiseerd conform het gestelde in het advies van de RUD NHN. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de versie van 29 mei 2017. Daarbij wordt aangesloten op de nieuwe verkeersbewegingen. Voor de volledigheid wordt naast de wijziging van de NIBM-tools, eveneens de gewijzigde tekst weergegeven. De huidige tekst is:

Op jaarbasis wordt naar verwachting 157.000 hl bier gebrouwen (eindbeeld). Namens de brouwerij is een overzicht verstrekt van de te verwachten verkeersbewegingen van vrachtwagens, personen- en bestelwagens. In de representatieve bedrijfssituatie komen ten behoeve van de aanvoer van grond- en hulpstoffen, alsmede de afvoer van eind en restproducten, per etmaal 36 vrachtwagens (= 72 verkeersbewegingen heen en terug) van en naar de inrichting. Tevens rijden 31 bestel- en personenwagens van personeel en bezoekers van en naar de inrichting (= 62 verkeersbewegingen heen en terug). De aan- en afvoerbewegingen met vrachtwagens en bestelwagens, alsmede het personenautoverkeer, vinden met name in de dagperiode (tussen 07.00 uur en 19.00 uur) plaats en beperkt in de avond- en nachtperiode.

De volgende afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	134
Aandeel vrachtverkeer	54,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,85
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (versie 14-07-2016) berekening eindbeeld

*) worst-case = maximale effecten op luchtkwaliteit op basis van extra voertuigbewegingen

Op masterplanniveau (productie van 350.000 hl/jaar) wordt rekening gehouden met verkeersbewegingen als gevolg van licht verkeer (52 motorvoertuigen per dag), middelzwaar verkeer (74 motorvoertuigen per dag) en zwaar vrachtverkeer (98 motorvoertuigen per dag). Onderstaande afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2030
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	224
Aandeel vrachtverkeer	76,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,55
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (versie 14-07-2016) berekening masterplan

Geconcludeerd kan worden dat de bijdragen van het extra verkeer niet in betekende mate is en dus geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.

De nieuwe tekst wordt:

Op jaarbasis wordt naar verwachting 157.000 hl bier gebrouwen. Namens de brouwerij is een overzicht verstrekt van de te verwachten verkeersbewegingen van vrachtwagens, personen- en bestelwagens. In de representatieve bedrijfssituatie komen ten behoeve van de aanvoer van grond- en hulpstoffen, alsmede de afvoer van eind en restproducten, per etmaal 12 vrachtwagens (= 24 verkeersbewegingen heen en terug) van en naar de inrichting. Tevens rijden 23 bestel- en personenwagens van personeel en bezoekers van en naar de inrichting (= 46 verkeersbewegingen heen en terug). De aan- en afvoerbewegingen met vrachtwagens en bestelwagens, alsmede het personenautoverkeer, vinden met name in de dagperiode (tussen 07.00 uur en 19.00 uur) plaats en beperkt in de avond- en nachtperiode.

De volgende afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,27
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool (versie 29-05-2017) berekening eindbeeld

Op masterplanniveau (productie van 350.000 hl/jaar) wordt rekening gehouden met verkeersbewegingen als gevolg van licht verkeer (25 motorvoertuigen per dag), middelzwaar verkeer (15 motorvoertuigen per dag) en zwaar vrachtverkeer (23 motorvoertuigen per dag). Onderstaande afbeelding toont de ingevulde NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2030
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		130
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool (versie 29-05-2017) berekening masterplan

Geconcludeerd kan worden dat de bijdragen van het extra verkeer niet in betekende mate is en dus geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.

3. Zienswijze 3

Indiener, gevestigd aan het Vliegwiël, is van mening dat het nieuwe pand te groot, te hoog, lelijk en te dichtbij komt. Ook geeft indiener aan dat de situering van het gebouw voor een windmolen niet logisch is en dat het zicht op Oudeschild behouden dient te blijven. Ten slotte stelt indiener het een onwenselijke situatie te vinden als er sprake is van een continue biergeur op het perceel waar men werkt en wil wonen. Indiener verzoekt om rekening te houden met deze punten.

- **Reactie gemeente**
Bij de uitwerking van de plannen zal zorgvuldig gekeken worden naar de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, in lijn met het gestelde in het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland. Ter ondersteuning is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen wordt voorgeschreven, zoals

materialisering en landschappelijke inpassing. Bij de uitwerking van de plannen dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Ten aanzien van de bouwhoogte en situering van de maatvoering voor deze bouwhoogte is het bestemmingsplan aangepast, waarmee de bebouwing van 15 meter hoog op een afstand van ruim 91 meter tot de windmolen wordt gepositioneerd. De effecten van de bebouwing op de windmolen zijn daarmee naar verwachting beperkt. Omdat indiener geen eigenaar is van de windmolen moet opgemerkt worden dat er geen sprake is van een aanmerkelijk belang.

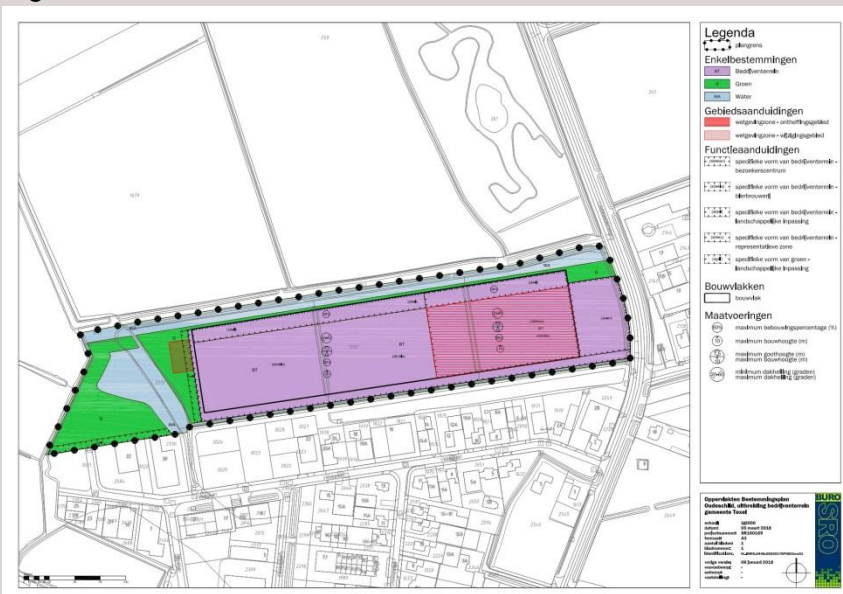
De bouwhoogte van 15 meter wordt meer naar het westen verplaatst en is daarmee ruimtelijk goed inpasbaar. Aanvullend wordt opgemerkt dat een bouwhoogte van 15 meter niet on-Textels is. In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere bouwwerken aanwezig die deze bouwhoogte kennen (Tatenhoven aan de IJsdijk heeft 15 meter hoge bebouwing en de Hamster is 13,5 meter).

Met betrekking tot de vrees dat er continu sprake is van een biergeur zijn in februari 2017 en juni 2017 een geuronderzoek en aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat - ook indien uit wordt gegaan van de masterplansituatie met een bierproductie van 350.000 hl/jaar - aan de grenswaarde van 1,5 oue/m³ (als 98-percentiel) als opgenomen in de voormalige bijzondere regeling B10 van de NeR voldaan wordt waarmee geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten is.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding



(1)

Het bouwvlak waar een bouwhoogte van 15 meter is toegestaan wordt aangepast. Zie onderstaande afbeelding:

Uitsnede nieuwe verbeelding

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's' en amendement 'Bouwen minimaal 100 meter vanaf de windmolen'.

4. Zienswijze 4

Indiener is van mening dat het omzetten van agrarische grond naar industrieterrein zonder compensatie voor de landbouw niet mogelijk is. Indiener pleit voor behoud van de huidige oppervlakte agrarische grond omdat dit noodzakelijk is voor een vitale sector en behoud van het open landschap. Indiener verzoekt de gemeente Texel voorstellen te doen op welke plaats op Texel zij 4,5 hectare grond denken te gaan compenseren. Indiener vraagt hoeveel grond er inmiddels in de grondbank beschikbaar is en of er mogelijkheden zijn om natuurgrond om te vormen naar agrarische grond.

- **Reactie gemeente**

Compensatie van agrarische gronden is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein geen vereiste. Dit is wel als eis opgenomen in de Nota Verblijfsrecreatie 2016 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst', maar niet in de 'Strategische bedrijventerreinvisie Texel' (2017). De gronden met een natuurbestemming zijn grotendeels in het kader van Natuurnetwerk Nederland (verder: NNN) als zodanig aangewezen. Het provinciaal beleid verzet zich er tegen dat deze gronden ingezet worden voor agrarische functies.

De beleidsmatige afweging voor het gebruik van deze gronden heeft plaatsgevonden in het kader van de Strategische bedrijventerreinvisie Texel. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van deze beleidsnota.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze 5

Indiener woont direct aan de N250 in Den Helder, waarlangs alle zwaar transport plaatsvindt van en naar Texel. Indiener wordt met de voorgestelde plannen geconfronteerd met de totale extra groei aan vrachtverkeer. Dit bovenop de reeds voorziene groei van de verkeersstroom van en naar Texel. Hierbij zijn de factoren verkeersdrukke, uitstoot NO_x (stikstofoxiden = NO en NO₂ samen), uitstoot fijn stof en de extra geluidbelasting cumulerend op de belasting van de aanwonenden aan de N250 (Weststraat, Zuidstraat, en Binnenhaven in Den Helder) die nu reeds als zwaar belastend wordt ervaren. Indiener maakt bezwaar tegen deze extra belasting en vraagt maatregelen om de belasting te minimaliseren door te kiezen voor alternatieve verkeersstromen of transportmethodes.

- **Reactie gemeente**

De bierbrouwerij geeft een stimulans aan de regionale economie en ook in de Kop Werkt wordt er volop gewerkt aan het verzilveren van regionale kansen.

Het is niet mogelijk invloed uit te oefenen op de verkeersstromen van en naar Texel. Het staat eenieder vrij van en naar Texel te gaan. De gevreesde toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van de Texelse bierbrouwerij zal dit niet substantieel kunnen beïnvloeden. De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. Alternatieve transportmethodes zoals vervoer over het water wordt op termijn bekeken. Het bestemmingsplan doet hierover geen uitspraken. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeersstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur dit is niet het geval. Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:

In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de

verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.

- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

6. Zienswijze 6

Locatie

Indiener, gevestigd aan het Vliegwielt op circa 100 meter van het plangebied, geeft aan voorstander te zijn van ontwikkeling op het eiland Texel, maar om het eiland het eiland te houden en behouden moeten er regels, opgesteld door het rijk, de provincie en de gemeente, worden gerespecteerd. Indiener vraagt zich af of een grote bierbrouwerij in de voorziene omvang passend is op het eiland en in verhouding staat tot overlast/consequenties. Bovendien vraagt Indiener zich af of de brouwerij met de verplaatsing en groei nog authentiek Texels is, mede omdat een groot deel van de benodigde ingrediënten/producten en personeel niet afkomstig zijn uit Texel. Indiener stelt dat door de nieuwbouw op Texel de ingrediënten onnodig veel worden vervoerd.

Indiener stelt de locatie ter discussie (direct grenzend aan twee gevoelige locaties: het dorp en een natuurgebied) en stelt dat de economische impact minder wordt gezien vrijwel alle winst en lonen naar de vaste wal gaan en daar zullen blijven. De huurinkomsten van de Texelse eigenaar stoppen nadat de brouwerij het huidige vestigingspand verlaat.

Indiener geeft aan dat het onnodig zou zijn met een nieuw bedrijfspand een nieuwe, mooie dorpsgrens te maken, gezien in het verleden de dorpsrand werd gevormd door een boomsingel welke had moeten blijven behouden, maar illegaal is gekapt.

Indiener geeft aan dat Texel de bierbrouwerij niet nodig heeft, maar de brouwerij Texel wel nodig heeft om marketingtechnische redenen.

Geluid

Indiener stelt dat door de aangevraagde wijziging een aan een 'gevoelige locatie' (een terrein met ook woonbestemming) grenzend stuk buitengebied met de bestemming 'landbouwgrond' verandert naar industriegebied klasse 4.2 voor de vestiging van een geluidzoneringsplichtig bedrijf, een klasse welke op het eiland niet wenselijk is en in alle vigerende bestemmingsplannen op het eiland als eerste punt in de regels wordt aangehaald. Indiener stelt dat een bierbrouwerij geluidzoneringsplichtig is en zich aan een geluidzone dient te houden. Hierbij verwijst indiener naar het geluidsrapport waarin is opgenomen dat de geluidbelasting gemiddeld 49dB per uur is, afkomstig van een inrichting welke een geluidzone dient aan te houden van 100 meter van gevoelige locaties.

Indiener stelt dat een gemiddelde geluidbelasting van 49 dB per uur erg toevallig is, gezien dit net onder de norm blijft. Bovendien wordt uitgegaan van 37 auto's per dag in tegenstelling tot de getallen waarmee gerekend is in de MER beoordeling (126 klein vervoer, 98 vrachtwagens).

Op Texel is alleen op een gedeelte van 'De Vang' een aangepaste vorm klasse 4.2 toegestaan, waarbij wordt vermeld dat klasse 4.2 alleen daar wordt toegestaan en is bestemd voor 'niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen'. Indiener verwijst hierbij naar het bestemmingsplan Oudeschild, artikel 6.1 onder a. Dit is destijds alleen toegestaan als uitzondering om 'De Hamster' een plek te kunnen geven, aangezien vuiloverslag van essentieel belang is voor alle burgers en bedrijven op het eiland. Indiener geeft aan dat een wenselijke afstand vanaf de nieuwe bedrijfslocatie met milieucategorie 4.2 tot gespreide bewoning en bedrijfswoningen tenminste 200 meter is. Indiener stelt dat deze afstand 300 meter dient te betreffen bij aaneengesloten bebouwing. Omdat een terrein met aaneengesloten bebouwing aangrenzend is, is dit laatste van toepassing en de situatie daarmee nog onwenselijker.

Strijdigheid rijksbeleid (Barro) en provinciaal beleid

Het plangebied bevindt zich in het 'Waddengebied', derhalve dienen plannen te voldoen aan de regels van het Barro, waarin gesteld wordt dat bebouwing in het waddengebied op het gebied van bouwhoogte, aard en functie passend dient te zijn in het omringende landschap. Indiener stelt dat het voorgenomen initiatief niet passend is, volledig afwijkend van de omringende en omliggende omgeving en daardoor direct in strijd is met de regels van het Barro.

Indiener stelt dat niet wordt voldaan aan artikel 15.1 lid c van de provinciaal ruimtelijke verordening waarin staat dat voldaan dient te worden aan 'de openheid van het landschap en de daarbij inbegrepen rust en duisternis'. Een bedrijf van een dergelijke omvang welke 24 uur per dag opereert, voldoet hier niet aan.

Indiener somt enkele punten op die onwenselijk/onacceptabel of incompleet zijn, te weten:

1. Het initiatief is in strijd met vele wet- en regelgevingen en is zeer onwenselijk. Hierbij richt indiener zich op de aspecten geluid- en lichtoverlast (aantasting nachtelijke duisternis).
2. De voorgestelde toegestane maximumbouwhoogten (18,75 m hoog over een oppervlakte van 7.000 m², 12,5 m hoog over een oppervlakte van 13.000 m² en een schoorsteen van 25 m hoog) zijn onwenselijk en in strijd met vele regels en wettelijke vastgestelde bepalingen.
3. Vrijwel het gehele terrein wordt voorzien van een bouwblok welke volledig volgebouwd kan worden aangezien er geen bebouwingspercentage is opgenomen. Dit is onwenselijk.
4. Het groengebied kan volledig worden opgevuld met verharding, nutsvoorzieningen, energie winnende voorzieningen etc. Nergens wordt beschreven hoeveel procent daar werkelijk groen is.
5. Indiener stelt dat de verkeerde/onvolledige gegevens zijn gebruikt voor het akoestisch onderzoek waardoor slechts 1 dB onder de wettelijke grens voor brouwerijen wordt gebleven, terwijl indiener in de veronderstelling is dat dit deze grenswaarden wel degelijk zullen worden overschreden. De Texelse kernwaarde 'rust' wordt genegeerd.
6. Bij de berekening voor geuroverlast is onvoldoende rekening gehouden met de omgeving van het plangebied. Het onderzoek geeft, afgaande van een momentopname, een vertekend beeld weer betreffende de geuroverlast.
7. Over plichten voor het te realiseren proeflokaal wordt nauwelijks iets beschreven terwijl cafés op het eiland zich aan alle regels en wetten moeten voldoen op dure locaties. Er is sprake van concurrentievervalsing.
8. Indiener vindt het vreemd dat er niet berekend is hoeveel water er nodig is om een liter bier te produceren en hoeveel afvalwater daarvan komt. Indiener is van mening dat de capaciteit van de waterzuivering in de zomer net toereikend genoeg is. Door de activiteiten van de brouwerij ontstaat een enorme belasting op de bestaande waterzuivering en door toedoen van de bierbrouwerij moeten grote onkosten worden gemaakt wegens onderhoud of vergroting en zal waterzuivering noodzakelijk zijn.
9. Indiener ziet graag dat wordt vastgelegd dat de 250 dagen productie/opening per jaar van de bierbrouwerij wordt vastgelegd en dat de bedrijvigheid van 24 uur per dag naar maximaal 12 uur per 24 uur gaat en dit ook wordt vastgelegd.
10. In de regels is een 10% uitbreidingsmogelijkheid vastgelegd. Dit is onwenselijk, gezien het enorme bouwblok geen maximum percentage kent en het daarom om een uitbreiding van 4,5 hectare gaat.
11. Het rapport met nader onderzoek naar de Noorse woelmuis ontbreekt, daardoor kan er sowieso geen goedkeuring komen.
12. Uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild is hierna niet meer mogelijk. Voor bedrijven welke uitbreidingsplannen hebben worden kansen ontnomen.

Indiener maakt zich zorgen over de wijziging van de bestemming, waarmee de rechten volledig overdraagbaar zijn en door een eventuele nieuwe eigenaar vrij zijn in te vullen. Niemand weet wat de volgende eigenaar met de grenzeloze mogelijkheden (bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, milieucategorie, afwijkingsmogelijkheden en vergunningsvrij bouwen) doet.

- **Reactie gemeente**

Locatie

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht (alternatieven) en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

De keuze voor een locatie op Texel is vanuit de brouwerij gezien een voor de handliggende en begrijpelijke keuze. In planologisch opzicht is de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt voor de gemeente Texel strikt genomen niet relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid en recreatieve aantrekkingskracht, een rol gespeeld.

In het (oude) bestemmingsplan bedrijventerrein Oude Schild II, 1^e fase (vastgesteld 2004), is deze locatie al benoemd als uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein.

De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeerstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur dit is niet het geval. Het onderzoek (Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017) wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken.

Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. Navolgend zal in de reactie in worden gegaan op diverse onderzoeken.

Geluid

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. De verbeelding en regels zijn het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. Door aan te sluiten op de regels zoals bepaald in het bestemmingsplan 'Oudeschild' wordt gewaarborgd dat hiermee een (planologische) uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild ontstaat.

Een milieucategorie 4.2 is in onderhavig geval enkel toegestaan voor een bierbrouwerij. Een ander 4.2 bedrijf kan zich niet vestigen op de locatie. De indeling van de brouwerij in categorie 4.2 volgt uit het aspect geur. Voor overige aspecten (gevaar, geluid en stof) is de brouwerij vergelijkbaar aan andere bedrijven op het bedrijventerrein.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omgeving. Derhalve zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek. Omdat de brouwerij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer, is getoetst aan de algemene geluidvoorschriften zoals opgenomen in artikel 2.17 van Afdeling 2.8 Geluidhinder in het besluit. De afstand van de brouwerij tot de bedrijfswoning en het bedrijf van indiener is dermate groot dat deze voor de bedrijfsvoering van de brouwerij niet maatgevend zijn. Het belang van indiener is daarmee ook niet aanmerkelijk.

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn hierbij aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect geluid. Na realisatie van de brouwerij blijven de milieunormen gelden voor de brouwerij. Dit betekent dat ook wanneer de brouwerij in bedrijf is de brouwerij niet meer geluidsoverlast mag produceren als wettelijk vastgelegd. Dit geldt overigens voor alle bedrijven op het bedrijventerrein. De brouwerij is hierin niet uniek. Ook hier geldt dat de bedrijfswoning van indiener niet de maatgevende woning is en er bij de bedrijfswoning van indiener ook in de nieuwe situatie een goed woon- en leefklimaat blijft bestaan, gelijk aan de huidige situatie.

Ten aanzien van de verkeerscijfers is bij de planvorming in eerste instantie uitgegaan van een lineair verband tussen de productie en het aantal verkeersbewegingen. Deze aanname is onjuist. De verkeersaantallen zijn door de brouwerij opnieuw inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn ook verkeersbewegingen die nu plaatsvinden naar een gehuurde opslag elders op Texel komen te vervallen. Het akoestisch onderzoek is aangepast op deze nieuwe aantallen.

Door het treffen van de juiste benodigde maatregelen is met het akoestisch onderzoek voldoende aangetoond dat de ontwikkeling passend is op de locatie voor wat betreft het aspect geluid. Een geluidcontour is derhalve niet noodzakelijk.

Alle onderzoeken zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (verder: RUD NHN). De RUD NHN heeft geconcludeerd dat de onderzoeken juist zijn. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeken welke onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

Barro

De planlocatie ligt op ruim 500 meter afstand tot het gebied aangewezen als 'Waddenzee en waddengebied' en betreft daarmee geen aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of direct grenzend aan de Waddenzee. Tussen de planlocatie en de kust bevinden zich diverse bebouwingen waarmee vanaf de kust geen direct zicht is op de planlocatie. Bovendien bevindt het plangebied zich aan de rand van Oudeschild, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De afstand van de kust tot het plangebied is voldoende groot waardoor de toegestane bouwhoogte van een deel van de bebouwing van 15 meter geen belemmering zal vormen voor de gestelde kernkwaliteiten van de Waddenzee: natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang.

Voorts is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland en is een beeldkwaliteitsplan - welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat een nieuw ARO advies niet noodzakelijk is indien de eerder advies van de ARO gevolgd worden. Doormiddel van het beeldkwaliteitsplan is hieraan invulling gegeven, zie hoofdstuk 1 over beeldkwaliteitsplan.

Ten slotte is een ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt.

1. Het aspect geluid is eerder in deze beantwoording toegelicht. Met betrekking tot lichthinder is geen onderzoek gedaan. De meeste bedrijfsactiviteiten zullen overdag plaatsvinden. Bij werkzaamheden in de avonduren en het verlichten van het terrein dient het bedrijf zich te houden aan de zorgplicht van artikel 2.1 uit het Activiteitenbesluit, waarmee lichthinder kan worden voorkomen of verminderd tot een aanvaardbaar niveau. Bovendien zullen schijnwerpers en armaturen goed worden afgesteld en gericht waarmee hinder kan worden voorkomen. Om sturing te kunnen geven als gemeente aan de plaatsing en situering van lichtarmaturen wordt een regeling van nadere eisen opgenomen.

De bescherming van de duisternis en het donkere landschap valt onder de Wet milieubeheer (Wm). Namelijk onder de "gevolgen voor het fysieke milieu gezien vanuit het belang van de bescherming van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden" (artikel 1.1 lid 2 Wm). Het beschermen van de duisternis en het donkere landschap valt daarmee ook onder de zorgplicht. Het bevoegd gezag kan met de zorgplicht maatregelen of voorzieningen voorschrijven. Dat kan alleen, als de inrichting in een aangewezen gebied ligt. Dat wil zeggen: een gebied waarvoor het bevoegd gezag eisen heeft opgesteld om de duisternis of het donkere landschap te beschermen. Bijvoorbeeld met een beleidsregel, verordening of een bestemmingsplan. In onderhavig geval is de planlocatie niet aangewezen als een te beschermen gebied wat betreft duisternis.

2. Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. De maximum bouwhoogten in het plangebied zijn beperkt tot 15 en 10 meter. De door de indiener gestelde afwijkingen van deze bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie o.a. artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild). Het bestemmingsplan 'Oudeschild' laat eveneens schoorstenen toe tot 25 meter. Deze regeling zit ook in dit bestemmingsplan. De regeling waarbij de maximale bouwhoogte voor 35 m² met 1,25 maal de bouwhoogte kan worden overschreden wordt voor het bouwdeel van 15 meter uit het bestemmingsplan gelaten.
3. Net als in het bestemmingsplan 'Oudeschild' is de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' voorzien van een bouwvlak zonder maximum bebouwingspercentage. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit zal voor onderhavig bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage worden opgenomen van deels 60% en bij de landschappelijke zijde 30%. In vergelijking tot het ontwerp bestemmingsplan, welke 100% bebouwing toestond, neemt het bebouwd oppervlak aanzienlijk af.
4. De bestemming 'Groen' is hoofdzakelijk bestemd voor plantsoenen, velden, groenstroken, (opgaand) groen en naar de aard daarmee gelijk te stellen groengebieden ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Verhardingen zoals paden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen ten behoeve van uitwegen voor aangrenzende percelen zijn ondergeschikt hieraan. Tezamen met deze regeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaruit volgt dat de groene zone ten noorden van het plangebied als overgang naar de bebouwing van belang is om te kunnen voldoen aan een goede landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Hiermee is groen in het plangebied gewaarborgd. In aansluiting op de groenstrook is de bestemming bedrijventerrein opgenomen. Dit eerste deel mag slechts voor 30% bebouwd worden. In deze zone prikken de gebouwen, conform het beeldkwaliteitsplan, het landschap in. Op deze wijze ontstaat een goede landschappelijke inpassing.
5. Het aspect geluid is eerder in deze beantwoording toegelicht.
6. Met betrekking tot het aspect geur zijn in februari 2017 en juni 2017 een geuronderzoek en aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgegaan van de algemene voorschriften als opgenomen in artikel 2.7a lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer waar geuremissies van bierbrouwerijen betrekking op hebben. Het algemene uitgangspunt van dit artikel is het voorkomen van geurhinder. Is dit niet mogelijk dan moet het bedrijf de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Met betrekking tot de geuremissies van bierbrouwerijen is de bijzondere regeling B10 - Bierbrouwerijen opgenomen in de NeR. De te verwachten geuremissie van de brouwerij is ingeschat op basis van de emissiekengetallen uit deze bijzondere regeling. De berekeningen betreffen algemene berekeningen en zijn niet aan een moment gebonden. De berekeningen zijn uitgevoerd met een rekenmodel die gebaseerd is op het voorgeschreven Nieuw Nationaal Model. Uit de onderzoeken blijkt dat - ook indien uit wordt gegaan van de masterplansituatie met een bierproductie van 350.000 hl/jaar - aan de grenswaarde van 1,5 oue/m³ (als 98-percentiel ter plaatse van gevoelige objecten) als opgenomen in de voormalige bijzondere regeling B10 van de NeR voldaan wordt waarmee geen onaantvaardbare geurhinder te verwachten is.

7. Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Elke situatie is anders en wordt op zijn eigen specifieke eigenschappen beoordeeld. Het proeflokaal is specifiek verbonden aan de bierbrouwerij en kent een eigen doelgroep. Het proeflokaal is daarmee geen concurrent voor de reguliere horeca.
In de regels van het bestemmingsplan is ook opgenomen dat het gebruik als horeca anders dan een proeflokaal strijdig is met de regels van het bestemmingsplan. Het bezoekerscentrum met het daarbij behorende proeflokaal en terras mag uitsluitend ten behoeve van de brouwerij worden geëxploiteerd.
8. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is initiatiefnemer in overleg met het hoogheemraadschap en zullen, indien nodig, de nodige maatregelen getroffen worden. In elk geval zal een nieuwe leiding naar de bestaande persleiding worden aangelegd en een rioolgemaal worden gerealiseerd.
9. In het bestemmingsplan wordt geregeld welke functies op locatie zijn toegestaan, niet hoeveel dagen en uren bedrijfsvoering mag plaatsvinden. Het is juist dat dit niet geregeld is. Deze aspecten worden in het kader van het Activiteitenbesluit en de horecaexploitatie vergunning geregeld.
10. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan worden gewijzigd: een maximum bebouwingspercentage wordt opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productie gebonden detailhandel toegestaan tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m², alsmede afhaalpunten ten behoeve van e-commerce. Dit is in overeenstemming met de regeling in het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 6.4.1). De wet verplicht de gemeente tot het opnemen van overgangsrecht in elk bestemmingsplan. De eenmalige afwijking voor het vergoten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% is hierdoor wettelijk bepaald.
11. Een aanvullend ecologisch onderzoek naar de noordse woelmuis heeft begin oktober 2017 plaatsgevonden. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. In de toelichting worden de resultaten van het onderzoek opgenomen. Het rapport concludeert voor de noordse woelmuis dat, mits een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en er enkele maatregelen worden getroffen, negatieve effecten als gevolg van de externe werking van de beoogde ontwikkeling kunnen worden voorkomen. Voor de waterspitsmuis en overige soorten is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.
12. Uitbreiding van het bedrijventerrein met een dermate omvang is niet in de lijn der verwachtingen en blijkt ook niet uit de inventarisatie die is gemaakt voorafgaand aan de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel. Indien zich nieuwe casussen voordoen waarbij behoefte is naar uitbreiding van het bedrijf, en deze uitbreiding niet binnen bestaand bebouwd gebied gevonden kan worden, zal per initiatief gekeken worden wat de mogelijkheden op Texel zijn. Dit is op voorhand niet uit te sluiten.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) Opnemen resultaten aanvullend ecologisch onderzoek in paragraaf 4.10. De volgende tekst wordt toegevoegd:

Aanvullend onderzoek noordse woelmuis

In de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de noordse woelmuis (Blom Ecologie, 17 november 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Noordse woelmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de noordse woelmuis. De soort is niet binnen de grenzen van het plangebied aangetroffen. Binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, betreffende het compensatiegebied ten zuiden van het plangebied, zijn echter wel noordse woelmuizen aanwezig. Dit gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van andere potentieel geschikte leefgebieden. In geval van verstoring door een toename in licht, geluid en dergelijke, bestaat er voor deze dieren in de huidige situatie geen geschikte dispersieroute. Om de mogelijke negatieve effecten van de

verstoring op de soorten te mitigeren is de aanleg van een verbindingsgebied wenselijk. Door de realisatie van dit gebied worden vluchtmogelijkheden aan de soort aangeboden waardoor er geen sprake is van significante verstoring van de noordse woelmuis. Door het bieden van deze geschikte dispersieroute zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Waterspitsmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de waterspitsmuis. De soort is tevens niet waargenomen binnen het plangebied of de directe omgeving hiervan. Door de afwezigheid van de soort binnen het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden en de afwezigheid van geschikt leefgebied zijn negatieve effecten van de ontwikkeling op de

noordse woelmuis uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Overige soorten: Tijdens het uitgevoerde onderzoek in de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 ten bate van de noordse woelmuis en waterspitsmuis is de aanwezigheid van de dwergmuis en huisspitsmuis nabij de planlocatie aangetoond. Deze soorten vallen onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bepaald door provincie Noord-Holland. De ontwikkeling van de planlocatie zal niet leiden tot negatieve effecten voor deze soorten aangezien deze gebruik kunnen maken van het voor de noordse woelmuis geadviseerde verbindingsgebied. Er is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming aangaande deze soorten.

Om negatieve effecten als gevolg van externe werking van de beoogde ontwikkeling van de noordse woelmuis te voorkomen dient het terrein aan de westzijde van het plangebied ingericht te worden als verbindingsgebied. Dit verbindingsgebied geeft de noordse woelmuis de mogelijkheid om naar nabij gelegen potentieel geschikte leefgebieden te trekken indien de beoogde ontwikkeling leidt tot versturende effecten. De aanleg van dit leefgebied dient plaats te vinden voordat de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied gestart worden. Binnen het verbindingsgebied dienen de volgende essentiële elementen van het habitat van de noordse woelmuis aanwezig te zijn: natuurvriendelijke oeverzone, plas-dras zone en rietkragen. Ten behoeve van een zorgvuldige en correcte uitvoering dient door een ter zake deskundige een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

- (2) Opnemen aanvullend ecologisch onderzoek 'Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis onderzoek aan Laagwaalderweg ong. te Oudeschild' (Blom Ecologie, 17 november 2017, kenmerk BE/2017/306/r) als bijlage van de toelichting.
- (3) Opnemen aangepast akoestisch onderzoek (Noorman Bouw- en Milieuvadvis, 21 december 2017, kenmerk 21610300.R01a) als bijlage van de toelichting.
- (4) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:

In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat

een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.

- (5) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Artikel 3.2.1 wordt aangevuld met 'de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak'
- (2) Artikel 3.3 wordt nader aangevuld met 'de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen'.

Verbeelding



- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage 60% en 30%
Uitsnede nieuwe verbeelding

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

7. Zienswijze 7 [aanvullende zienswijze op nr. 6]

Indiener, gevestigd aan het Vliegwielt, is van mening dat door de gemeente Texel te weinig duidelijkheid is gegeven aan de Texelse inwoners betreffende de gevolgen van het initiatief. Dit had er moeten zijn alvorens het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Indiener is van mening dat door de belanghebbende (Texelse Bierbrouwerij) in de Texelse Courant, op de door hen georganiseerde informatieavond en in de toelichting en aanvullende stukken welke nu ter inzage liggen misleiding en verwarring wordt verspreid. Indiener geeft aan dat via deze informerende kanalen vrijwel alleen wordt gesproken over de eerste fase met een productie van 157.000 hl per jaar. Dit terwijl dit verhaal slechts afleiding en verwarring zaait betreffende waar de hier aangevraagde bestemmingsplanwijziging werkelijk voor wordt aangevraagd, namelijk een situatie met een productie van 350.000 hl per jaar.

Indiener geeft aan dat de omvang, de hoogte, vervuiling, geluidsoverlast, waterverbruik/misbruik dat in werkelijkheid wordt aangevraagd bij vrijwel geen enkele Texelse inwoner bekend is. Indiener voelt zich hierdoor misleid.

Voorts geeft indiener te kennen twijfels te hebben aan de juistheid van de berekeningen van het geluid- en geuronderzoek, aangezien de uitgangspunten zijn verstrekt door de opdrachtgevende, en daarmee direct belanghebbende partij. Bovendien hebben verschillende onderzoeken andere uitgangspunten, onder andere betreffende het aantal voertuigen en verkeerbewegingen.

Ten slotte geeft indiener aan de rol van de gemeente merkwaardig te vinden, waarbij de gemeente enerzijds een belang heeft omdat zij in bezit zijn van de gronden en anderszins moeten beoordelen of de gronden met de aangevraagde bestemming verkocht mogen worden.

- **Reactie gemeente**

- Over de planuitgangspunten is altijd duidelijkheid geweest. Het eindbeeld van 350.000 hl is altijd duidelijk gecommuniceerd. Ook op de informatieavond is bij navraag door omwonenden dit ook duidelijk aangegeven. De maximale bouwhoogte van 15 meter is ook altijd duidelijk gecommuniceerd. Het bestemmingsplan maakt dit ook voldoende inzichtelijk. De inloopavond is uitsluitend in aanvulling op de wettelijke inspraak georganiseerd. Dat initiatiefnemers op eigen initiatief de buurt informeren wordt op prijs gesteld.
- De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geur- en geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de aspecten geur en geluid.
- De diverse onderzoeksrapporten zijn verspreid in het jaar 2017 opgesteld. Voortschrijdend inzicht, waaronder de nadere uitwerking en doorberekening van de plannen, heeft geleid tot een ander inzicht in het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling (zie inleiding hoofdstuk 1). De meest recente onderzoeken beschikken over de meest nauwkeurige verkeersbewegingen. In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen. Deze onderzoeken kunnen dus in zekere zin gezien worden als een onderzoek naar de maximaal scenario. Hierdoor kan ook bij voortschrijdend inzicht of een praktijk waarbij minder bier wordt geproduceerd en/of minder verkeersbewegingen aanwezig zijn, gesteld worden dat in elke geval wordt voldaan aan de gestelde normen, en het woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd. De rapportages zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord (RUD NHN). Er bestaat geen aanleiding te twifelen aan de onderzoeksresultaten. De onderzoeken zijn uitgevoerd door onafhankelijke gecertificeerde bureau's.
Daarnaast blijven ook voor de brouwerij de reguliere eisen ten aanzien van geluid, stof, trillingen etc. gelden. Dit betekent dat ook bij een gewijzigde bedrijfsvoering voldaan moet blijven worden aan de wettelijke normen die hiervoor gelden. Deze normen zijn 'gekoppeld' aan een maatgevende (bedrijfs-)woning. De bedrijfswoning van indiener is niet maatgevende woning voor de Texelse bierbrouwerij omdat deze op een grotere afstand van de locatie is gelegen. Dit betekent dat ter plaatse van de bedrijfswoning van indiener altijd ruim voldaan zal worden aan de geldende wettelijke normen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze 8

Indiener, gevestigd aan het Vliegwielt, stelt dat het voorgenomen initiatief slecht is voor het aanzicht van het dorp vanwege de extreem grote omvang. De hoogte van het pand (15 meter) is te hoog. De toename vrachtverkeer en auto's bezoekers zijn een bedreiging en belasting voor de veiligheid in het verkeer in Oudeschild. Indiener vreest voor stankoverlast voor bewoners op het Vliegwielt. Eveneens stelt

initiatiefnemer dat sprake is van geluidoverlast voor bewoners Vliegwielt door toename werkverkeer en bezoekers van de bierbrouwerij.

- **Reactie gemeente**

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden enigszins aangepast, waarbij een maximum bebouwingspercentage wordt opgenomen en het bouwvlak op grotere afstand tot de Laagwaalderweg wordt teruggebracht. De bouwhoogte is niet on-Textels. Op meerdere plaatsen op Texel en in de nabijheid van de nieuwe locatie komt deze bouwhoogte voor (Tatenhoven aan de IJsdijk heeft 15 meter hoge bebouwing en de Hamster is 13,5 meter).

De algemene bouwregel van artikel 7.2 wordt voor het bouwdeel van 15 meter niet van toepassing verklaard.

Aanvullend is ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als gevolg van het beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak waar 15 meter aan bebouwing is toegestaan opgeschoven naar het westen. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee ontstaat er een groter voorterrein en een verbeterde inpassing. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Met betrekking tot de aspecten geluid en geur zijn onderzoeken uitgevoerd waarbij uitgegaan is van een maximaal scenario. Uit het akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek volgt dat met het treffen van de juiste benodigde maatregelen, voldoende is aangetoond dat de ontwikkeling passend is op de locatie voor wat betreft het aspect geluid. Ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied wordt ook in de situatie met een jaarproductie van 350.000 hl/jaar voldaan aan de voor brouwerijen van toepassing zijnde algemene grenswaarden conform het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar}, L_T en de maximale geluidniveaus L_{Amax}. Ook kan onverminderd voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde voor de verkeersaantrekkende werking of indirecte hinder.

Uit de geuronderzoeken blijkt dat - ook indien uit wordt gegaan van de masterplansituatie met een bierproductie van 350.000 hl/jaar - aan de grenswaarde van 1,5 oue/m³ (als 98-percentiel ter plaatse van gevoelige objecten) als opgenomen in de voormalige bijzondere regeling B10 van de NeR voldaan wordt waarmee geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten is.

Standpunt

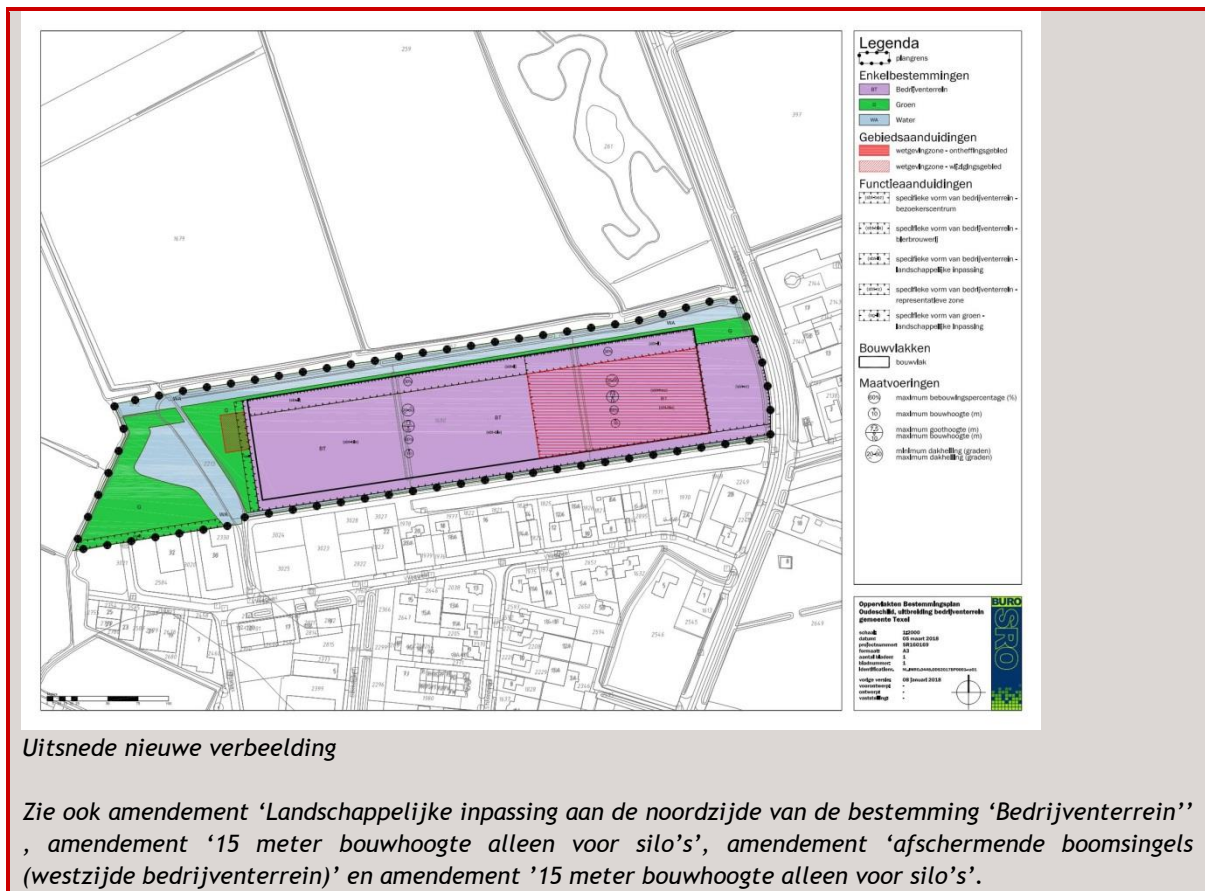
De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Regels

- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage; in artikel 3 lid 2.1 onder e wordt hiervoor opgenomen: *“de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak.”*
- (2) Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en vastgesteld door de raad. Hiermee dient het als toetsingskader voor de adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zoals beschreven in de taakomschrijving van de commissie welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Texel op 17 februari 2016.
- (3) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: *“het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd”*.

Verbeelding

- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage (zie navolgende afbeelding)
- (2) Terugbrengen bouwvlak (zie navolgende afbeelding)



9. Zienswijze 9

Bouwhoogte

Indiener, gevestigd aan De Vang, vraagt zich af waarom het mogelijk is de bebouwing op de volledige bouwhoogte plat af te dekken. Indiener ziet graag dat in ieder geval de bouwvoorschriften gelijk getrokken worden met alle andere bedrijventerreinen op Texel. Tevens ziet de indiener graag dat de afwijking van de bouwhoogte, waarmee het mogelijk is deze ondergeschikt met 1,25 m te verhogen tot 18,75 m voor maximaal 35 m², gelijk getrokken wordt met de huidige algemene regels uit het bestemmingsplan Oudeschild.

Windmolen

De nieuwe ontwikkeling (bebouwing) staat op minimaal circa 90 meter ten westen van de windmolen op De Vang 19. Indiener stelt dat de ontwikkeling een grote negatieve invloed op de windopbrengst van deze molen heeft. Daarnaast vindt er veel afvang plaats die schade kan geven aan de molen.

Indiener wijst op het landelijke beleid voor molens waarin staat aangegeven dat in ieder geval de eerste 100 meter volledig vrij gehouden moet worden van bebouwing en beplanting om de windvang van een windmolen te kunnen garanderen. Derhalve stelt initiatiefnemer dat het bouwblok verschoven dient te worden tot op een afstand van 100 meter vanaf de windmolen.

Indiener verwijst naar hetzelfde landelijke beleid waarin een formule is opgesteld voor molens: de molenbiotoopformule. Indiener ziet graag dat de bouwhoogtes worden gehanteerd met behulp van deze formule.

Planschade

Indiener stelt dat er maatregelen dienen te worden genomen waarmee de schade aan de molen wordt voorkomen of dat er vooraf een planschaderegeling wordt vastgelegd waarin uiteengezet wordt hoe deze schade gecompenseerd wordt.

- **Reactie gemeente**

Bouwhoogte

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt.

De door de indiener gestelde afwijking van de bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild). Eveneens is in het bestemmingsplan 'Oudeschild' mogelijk om bebouwing te voorzien van een plat dak (zie artikel 6.2.2 sub d onder 1). Hetgeen in het bestemmingsplan 'uitbreiding bedrijventerrein, Oudeschild' is bepaald, is dus geen uitzondering op hetgeen is toegestaan bij bedrijventerreinen in Texel. De regeling waarmee voor 35 m² tot 1,25 maal de bouwhoogte gerealiseerd kan worden wordt niet van toepassing verklaard op de gebouwen welke een hoogte hebben van 15 meter. Daarmee blijft de maximale hoogte beperkt tot 15 meter en wordt tegemoet gekomen aan indiener.

Windmolen

Ten aanzien van de windmolen kan opgemerkt worden dat er een aanpassing in het plan is doorgevoerd waarmee de afstand van de molen tot aan de bebouwing van 15 meter flink wordt vergroot. In de nieuwe situatie is de afstand van de bebouwing tot de windmolen minimaal 90 meter. Daarmee zijn de effecten van het hogere bouwdeel beperkt.

Indiener verwijst naar de molenbiotoop formule. In de berekening is voorbij gegaan aan de zogenaamde stellinghoogte. Zoals in de bijlage bij de zienswijze is terug te lezen dat bij belt-, berg- of stellingmolens de obstakels in de eerste 100 meter niet boven de belt, berg of stelling uit mag komen. In casu betreft het een moderne molen. Omdat de onderkant van wiek boven de 15 meter is gelegen, is de afname in windvang beperkt. Immers de wind gaat over het gebouw heen of anders gezegd de bebouwing komt niet boven de 'stelling' uit. Dit in combinatie met de grotere afstand van de bebouwing tot de windmolen maakt dat het bestemmingsplan en de hierin toegestane bebouwing slechts een beperkte nadelige invloed heeft op de windmolen.

De effecten van de nieuwbouw op de windmolen zijn beschouwd door ingenieursbureau Peutz. Peutz komt tot de conclusie dat gezien de hoogte van de bebouwing, de afstand van de bebouwing tot de windmolen de maximale verslechtering 5 tot 10% bedraagt van de jaaropbrengst. Hierbij is er vanuit gegaan dat de bebouwing van 15 meter hoog in noord-oostelijke deel van het bouwvlak (maximaal scenario) wordt gepositioneerd. Voornemen is deze bebouwing in het zuidelijke deel van het bouwvlak te situeren. Daarmee zullen de negatieve effecten verder afnemen. Daarnaast heeft Peutz ook aanbevelingen gedaan om de negatieve effecten verder te beperken. Op basis van een definitief gebouwontwerp is een definitieve berekening te maken van de daadwerkelijke afname.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) Aan paragraaf 4.4 'Milieuzonering' zal een kopje 'windhinder' worden toegevoegd. De volgende tekst zal worden opgenomen:

Windhinder

In januari 2017 is een notie naar de invloed van de geplande bebouwing op de oostelijk gelegen windturbine opgesteld (Peutz, januari 2018, zie bijlage). Uit de notitie volgt dat gezien de hoogte van de bebouwing en de afstand van de bebouwing tot de windmolen er slechts beperkte

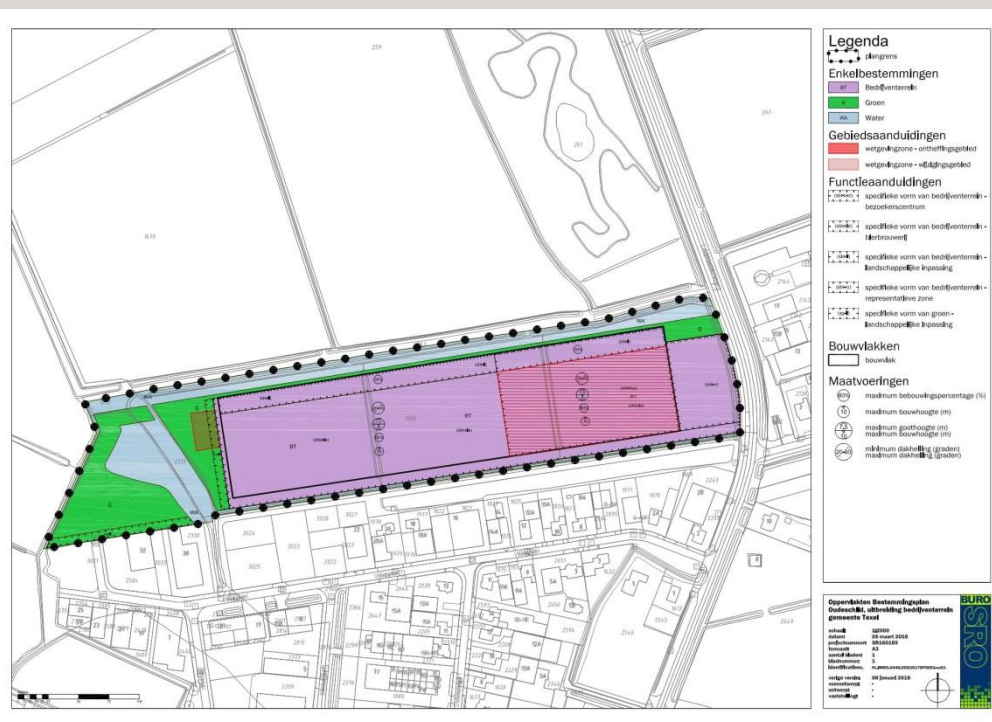
negatieve effecten te verwachten zijn. In de notitie zijn aanbevelingen gedaan voor het gebouwwontwerp. Bij de uitwerking van de plannen zal getracht worden invulling te geven aan deze aanbevelingen.

Regels

- (1) Artikel 3.2.1 wordt aangevuld met ‘*de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak*’;
- (2) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: “*het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd*”.

Verbeelding

- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage 60% en 30% (zie navolgende afbeelding)
- (2) Bouwvlak wordt opgeschoven naar het westen (zie navolgende afbeelding)



Uitsnede nieuwe verbeelding

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's' en amendement 'Bouwen minimaal 100 meter vanaf de windmolen'.

10. Zienswijze 10

Indiener, gevestigd aan de Stoompoort op een afstand van circa 170 meter van de planlocatie, dient een zienswijze in tegen het bestemmingsplan ten aanzien van de berekening verkeersstromingen/bewegingen welke veelal door toeristisch Oudeschild zullen lopen bij geen verordende verkeersoplossing. Indiener stelt dat dit eerst dient te worden opgelost alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

Indiener heeft bezwaar tegen de bouwhoogte (10m en 15m). Deze zou gerelateerd moet worden aan bestaande bedrijventerrein. Tevens stelt indiener dat geen sprake mag zijn van geuruitstoot (geuruitstoot van 0%). Een milieucategorie 4.2 is te belastend voor Texel. Een dergelijke categorie hoort niet op Texel

thuis. Ten slotte dient het aantal hl/jaar (maximaal 350.000 hl/jaar) te worden teruggebracht naar maximaal 150.000 hl/jaar.

- **Reactie gemeente**

Verkeer

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Volgens de bierbrouwerij blijkt in praktijk dat de meeste bezoekers met de fiets komen.

In de afspraken tussen de brouwerij en de externe vervoerders wordt vastgelegd dat vervoersstromen niet door Oudeschild mogen gaan. De gemeente Texel zal ook in de overeenkomst met de brouwerij dit privaatrechtelijk borgen. Op deze wijze wordt overlast in Oudeschild voorkomen. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeersstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur. Dit is niet het geval. Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Bouwhoogte

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden enigszins aangepast, waarbij een maximum bebouwingspercentage wordt opgenomen en het bouwvlak op grotere afstand tot de Laagwaalderweg wordt teruggebracht. De opgenomen bouwhoogte van 10 meter is gelijk aan hetgeen op de rest van het bedrijventerrein is toegestaan.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als gevolg van het beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak waar 15 meter aan bebouwing is toegestaan opgeschoven naar het westen. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee ontstaat er een groter voorterrein en een verbeterde inpassing. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Geur en geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waarbij uitgegaan is van een maximaal scenario met een productie van 350.000 hl/jaar. Uit het akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek volgt dat met het treffen van de juiste benodigde maatregelen, voldoende is aangetoond dat de ontwikkeling passend is op de locatie voor wat betreft het aspect geluid. Ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied wordt ook in de situatie met een jaarproductie van 350.000 hl/jaar voldaan aan de voor brouwerijen van toepassing zijnde algemene grenswaarden conform het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar}, L_T en de maximale geluidniveaus L_{Amax}. Ook kan onverminderd voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde voor de verkeersaantrekkende werking of indirecte hinder.

Uit de geuronderzoeken blijkt dat - ook indien uit wordt gegaan van de masterplansituatie met een bierproductie van 350.000 hl/jaar - aan de grenswaarde van 1,5 oue/m³ (als 98-percentiel ter plaatse van gevoelige objecten) als opgenomen in de voormalige bijzondere regeling B10 van de NeR voldaan wordt waarmee geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten is.

Tezamen met andere uitgevoerde onderzoeken is hiermee aangetoond dat een dergelijk bedrijf met milieucategorie 4.2 op deze locatie passend is. De categorie indeling, zoals opgenomen in de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering, is een globale indeling. Met nader onderzoek zijn de daadwerkelijke effecten beter in beeld te krijgen en kan gemotiveerd afgeweken worden van de opgenomen richtafstanden. Dit heeft in casu plaatsgevonden.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan de Vang/IJsdijk in het bestemmingsplan Oudeschild op meerdere percelen bedrijven in de milieucategorie tot en met 4.2 mogelijk zijn.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

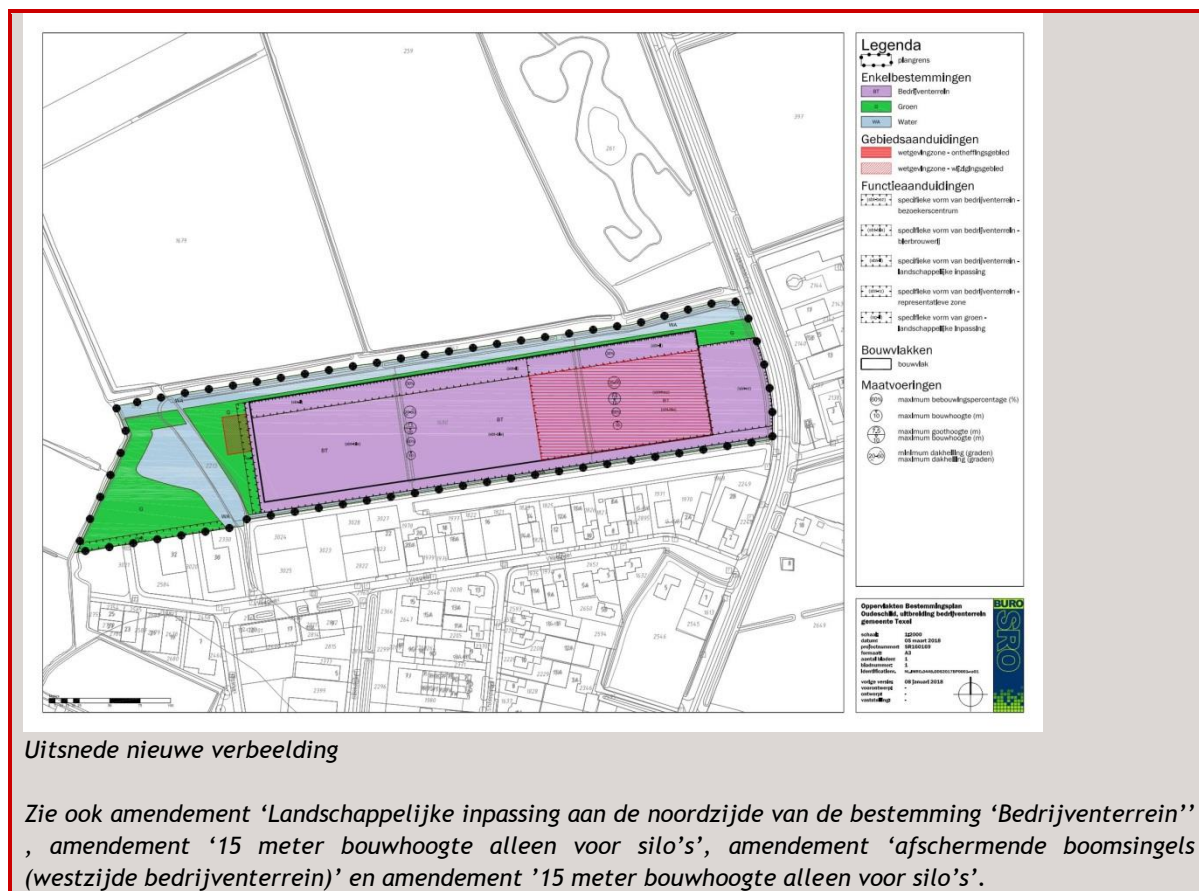
- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.
- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Artikel 3.2.1 wordt aangevuld met 'de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak';
- (2) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: "het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd".

Verbeelding

- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage 60% en 30% (zie navolgende afbeelding)
- (2) Bouwvlak wordt opgeschoven naar het westen (zie navolgende afbeelding)



11. Zienswijze 11 Stichting Kernwaarden Texel

Indiener stelt dat het college terdege rekening dient te houden met de kernwaarden van Texel, welke zijn ontwikkeld om ongewenste ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden, en de raad dient deze kernwaarden te bewaken. Indiener vindt dat de kernwaarden rust (vrachtwagenbewegingen, bezoekerscentrum), ruimte (4,5 ha aaneengesloten bebouwing), open landschap (verdwijnen agrarisch open landschap) en nachtelijke duisternis (verlichting terrein, bij 24/7 gebruik) worden aangetast door deze nieuwbouw van de Texelse bierbrouwerij.

De omvang van de nieuwbouw van de Texelse bierbrouwerij zal de kleinschaligheid, de Texelse maat, van het huidige bedrijventerrein ernstig schaden. Een groot project in de thans nog onbebouwde ruimte is altijd een dissonant en bovendien is gemeentelijk beleid om uit te gaan van kleinschaligheid, passend bij Texel, de Texelse maat nog steeds geldend. Dit is onder andere benoemd in de structuurvisie Texel op Koers en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. De toelichting paragraaf 3.4.3 ad 1 is ontoereikend. Indiener vraagt zich af wat de reden is om af te wijken van de Texelse maat.

Indiener verzoekt de raad om de in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel vastgelegde ruimtevraag voor de Texelse bierbrouwerij niet te honoreren door niet akkoord te gaan met dit deel van het bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein.

- Reactie gemeente**

Met de besluitvorming omtrent de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel is door de raad besloten dat het aanwenden van deze gronden voor bedrijventerrein passend is. Het bestemmingsplan is een verdere uitwerking van deze vastgestelde beleidslijn.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de voorafgaande visie, welke gepresenteerd is aan o.a. de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO), is ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en hoe deze

schaal inpasbaar is in het landschap. Door het gebouw te gaan opknippen in meerdere gebouwen is een schaal en vorm gevonden die passend is in het landschap en bijdraagt aan een goede overgang van bedrijventerrein naar open land. In de verdere uitwerking van de plannen en het beeldkwaliteitsplan heeft dit nog meer vorm gekregen. Het beeldkwaliteitsplan maakt inzichtelijk dat de brouwerij goed inpasbaar is op Texel en de hierbij behorende schaal en maat.

De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Met het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens gewaarborgd dat de ontwikkeling in maat en schaal passend is bij de Texelse maat. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes, zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek volgt dat met het treffen van de juiste benodigde maatregelen, voldoende is aangetoond dat de ontwikkeling passend is op de locatie voor wat betreft het aspect geluid. Ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied wordt ook in de situatie met een jaarproductie van 350.000 hl/jaar voldaan aan de voor brouwerijen van toepassing zijnde algemene grenswaarden conform het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar}, L_T en de maximale geluidniveaus L_{Max}. Ook kan onverminderd voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde voor de verkeersaantrekkende werking of indirecte hinder.

Wat betreft verlichting van het terrein is geen onderzoek gedaan. De meeste bedrijfsactiviteiten zullen overdag plaatsvinden. Bij werkzaamheden in de avonden en het verlichten van het terrein dient het bedrijf zich te houden aan de zorgplicht van artikel 2.1 uit het Activiteitenbesluit, waarmee lichthinder kan worden voorkomen of verminderd tot een aanvaardbaar niveau. Bovendien zullen schijnwerpers en armaturen goed worden afgesteld en gericht waarmee hinder kan worden voorkomen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een regeling van nadere eisen opgenomen waarmee sturing op de toepassing van lichtarmaturen mogelijk is.

De bescherming van de duisternis en het donkere landschap valt onder de Wet milieubeheer (Wm). Namelijk onder de "gevolgen voor het fysieke milieu gezien vanuit het belang van de bescherming van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden" (artikel 1.1 lid 2 Wm). Het beschermen van de duisternis en het donkere landschap valt daarmee ook onder de zorgplicht. Het bevoegd gezag kan met de zorgplicht maatregelen of voorzieningen voorschrijven. Dat kan alleen, als de inrichting in een aangewezen gebied ligt. Dat wil zeggen: een gebied waarvoor het bevoegd gezag eisen heeft opgesteld om de duisternis of het donkere landschap te beschermen. Bijvoorbeeld met een beleidsregel, verordening of een bestemmingsplan. In onderhavig geval is de planlocatie niet aangewezen als een te beschermen gebied wat betreft duisternis.

Voorts zal het plangebied niet voor de volledige 4,5 ha worden bebouwd. De bebouwing wordt beperkt door enerzijds ook de bestemmingen 'Water' en 'Groen' op te nemen, en anderzijds de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze bouwregels worden aangescherpt door het bouwvlak aan de Laagwaalderweg terug te leggen en een maximum bebouwingspercentage op te nemen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Door het terugbrengen van het bebouwingspercentage van 100% naar 60% en 30% wordt het te bebouwen oppervlak aanzienlijk verkleind.

Standpunt

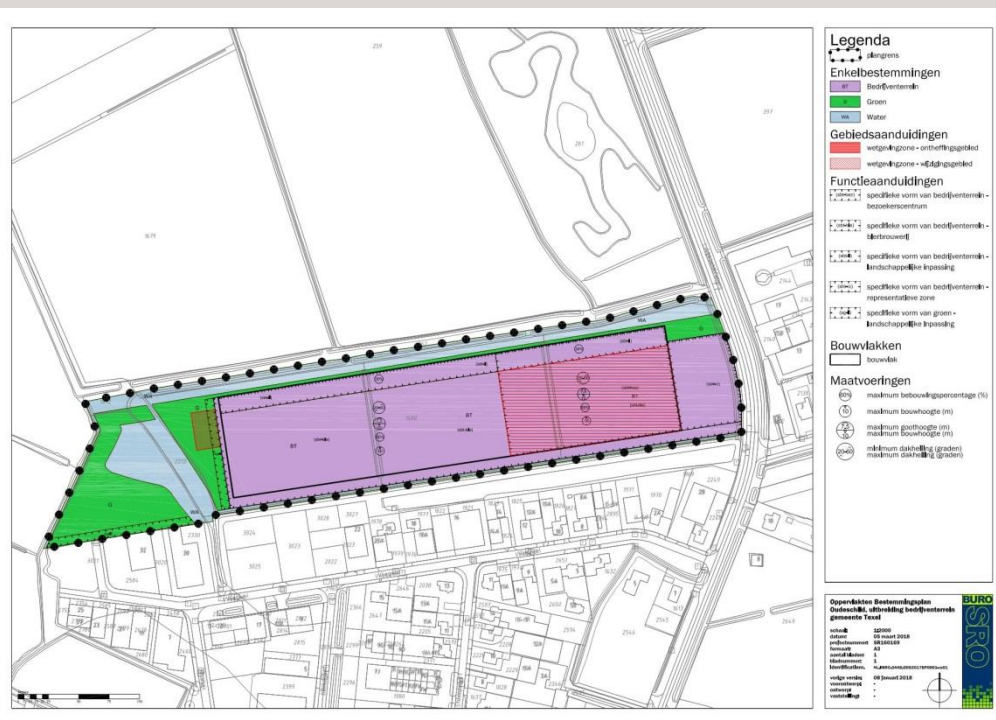
De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Regels

- (1) Een regeling van nadere eisen wordt opgenomen in artikel 3.3 om negatieve effecten als gevolg van lichtuitstraling indien nodig te voorkomen. Artikel 3.3. wordt aangevuld met: *'de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen'*.
- (2) Artikel 3.2.1 wordt aangevuld met 'de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak';
- (3) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: *"het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd"*.
- (4) Aan het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd ten behoeve van sturing op kwaliteit en de Texelse principes. Hiervoor wordt het beeldkwaliteitsplan als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en vastgesteld door de raad. Hiermee dient het als toetsingskader voor de adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zoals beschreven in de taakomschrijving van de commissie welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Texel op 17 februari 2016.

Verbeelding

- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage 60% en 30% (zie navolgende afbeelding)
- (2) Bouwvlak wordt opgeschoven naar het westen (zie navolgende afbeelding)



Uitsnede nieuwe verbeelding

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'' , amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

12. Zienswijze 12

Indiener, gevestigd aan het Vliegwielt, stelt dat ondanks dat er bij de indiener geen autospuiterij op zijn erf geplaatst kon worden (d.d. 2002) in verband met de naastgelegen woningen en milieueisen, er wel een megabierbrouwerij achter de woningen gebouwd kan worden. Deze mag zelfs voor 25% tot 15 meter hoog

30/95

gebouwd worden en voor maximaal 35 m² zelfs tot 18,75 meter. Deze bierbrouwerij, zware industrie met een milieucategorie van 4.2, is gesitueerd binnen 50 m afstand van onze bedrijfswoningen. Een 24/7 fabriek op deze afstand geeft geluidsoverlast, stankoverlast en heel veel vrachtverkeer. Indiener vraagt zich af hoe het kan dat deze bierbrouwerij hier wel mag en een kleine autospuiterij niet op deze afstand van woningen van derde kan staan.

Indiener vraagt zich af waarom dit bedrijf een terras, proeflokaal en winkel van bij elkaar 750 m² mag hebben, terwijl altijd door de gemeente is aangegeven dat detailhandel op het bedrijventerrein is uitgesloten. Indiener vraagt of deze mogelijkheid ook voor alle andere bedrijven gaat gelden.

Indiener stelt dat het woongenot sterk zal verminderen, evenals de waarde van de woning, omdat met de komst van de bierbrouwerij het uitzicht op het achtergelegen natuurgebied voorgoed verloren gaat. Indiener vraagt hoe hier mee om wordt gegaan en hoe de invloed op de komst van de bierbrouwerij op het natuurgebied is.

Ten slotte stelt indiener dat door de komst van de brouwerij in de toegestane maat er een grote toename van vrachtverkeer te verwachten is. Dit heeft grote gevolgen voor de verkeersveiligheid, de dorpen waar het verkeer doorheen gaat en voor de stagnatie bij de boot in Den Helder. Indiener vraagt wat de gevolgen zijn voor de gebieden waar de vrachtwagens gaan rijden (via De Waal en Den Burg) en hoe de verkeersveiligheid gegarandeerd wordt.

- **Reactie gemeente**

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatiespecifiek aan wat is toegestaan. Elke situatie is anders en wordt op zijn eigen specifieke eigenschappen beoordeeld. Hetgeen wordt toegestaan in dit bestemmingsplan vormt geen aanleiding om bepaalde wijzigingen door te voeren binnen andere bestemmingsplannen. Waarom op het perceel van indiener geen autospuiterij is toegestaan is voor dit bestemmingsplan niet relevant en geen onderdeel van de besluitvorming.

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. Het klopt dat de brouwerij aangemerkt wordt als een categorie 4.2 bedrijf. Van de richtafstanden kan gemotiveerd afgeweken worden indien uit nader onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen uit het Activiteitenbesluit en dat bij de bestaande omliggende opstallen er een goed woon- en leefklimaat blijft. Dit blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Oudeschild is bij elk bedrijf productiegebonden detailhandel toegestaan (artikel 6.4.1 onder c bestemmingsplan Oudeschild). De regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is hieraan exact gelijk. Er bestaat geen aanleiding om voor de brouwerij een andere regeling op te nemen. Indiener heeft daarmee dezelfde rechten als de brouwerij voor wat betreft productiegebonden detailhandel. Voor wat betreft het bezoekerscentrum, proeflokaal en de terrassen is het zo dat ook nu dit aanwezig is bij de Texelse bierbrouwerij aan de Schilderweg 214. Bij de vestiging van een nieuwe of andere brouwerij op deze locatie zullen de nodige procedures noodzakelijk zijn. Het bezoekerscentrum maakt zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie onderdeel van de brouwerij. Deze situatie geldt zeker niet voor alle bedrijven op Texel. Een passende regeling die ook ruimtelijk goed inpasbaar is, is daarom goed te verantwoorden en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. In de regels van het bestemmingsplan is ook opgenomen dat het gebruik als horeca anders dan een proeflokaal strijdig is met de regels van het bestemmingsplan.

De door de indiener gestelde afwijking van de bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild). Eveneens is in het bestemmingsplan 'Oudeschild' mogelijk om bebouwing te voorzien van een plat dak (zie artikel 6.2.2 sub d onder 1). Hetgeen in het bestemmingsplan 'uitbreiding

bedrijventerrein, Oudeschild' is bepaald, is dus geen uitzondering op hetgeen is toegestaan bij bedrijventerreinen in Texel.

De regeling zoals opgenomen in artikel 7.2 wordt voor de gebouwdelen van 15 meter niet van toepassing verklaard. Daarmee wordt deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen van indiener.

Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarbij te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omgeving. Derhalve zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek. Omdat de brouwerij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer, is getoetst aan de algemene geluidvoorschriften zoals opgenomen in artikel 2.17 van Afdeling 2.8 Geluidhinder in het besluit.

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn hierbij aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect geluid.

Geur

Met betrekking tot het aspect geur zijn in februari 2017 en juni 2017 een geuronderzoek en aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgegaan van de algemene voorschriften als opgenomen in artikel 2.7a lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer waar geuremissies van bierbrouwerijen betrekking op hebben. Het algemene uitgangspunt van dit artikel is het voorkomen van geurhinder. Is dit niet mogelijk dan moet het bedrijf de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Met betrekking tot de geuremissies van bierbrouwerijen is de bijzondere regeling B10 - Bierbrouwerijen opgenomen in de NeR. De te verwachten geuremissie van de brouwerij is ingeschat op basis van de emissiekengetallen uit deze bijzondere regeling. De berekeningen betreffen algemene berekeningen en zijn niet aan een moment gebonden. Uit de onderzoeken blijkt dat - ook indien uit wordt gegaan van de masterplansituatie met een bierproductie van 350.000 hl/jaar - aan de grenswaarde van 1,5 oue/m³ (als 98-percentiel ter plaatse van gevoelige objecten) als opgenomen in de voormalige bijzondere regeling B10 van de NeR voldaan wordt waarmee geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten is.

Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geur- en geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de aspecten geur en geluid.

Uitzicht

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht (onder meer uitspraak van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340). De waarde van de bedrijfswoning van indiener heeft een direct verband met de overige bedrijfsopstallen. Omdat een bedrijfswoning alleen ingezet mag worden te behoeve van een bedrijf bepaalt dit in belangrijke mate de waarde van de woning. De mate van uitzicht vanuit de bedrijfswoning is daarmee van minder invloed op de waardering dan bij een reguliere woning. Immers veelal wordt de woning gelijk met de overige bedrijfsopstallen verkocht. Het los verkopen van elkaar leidt in veel gevallen tot strijdig gebruik. Voorgaande laat onverlet dat de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk leidt tot een waardevermindering. Of deze waardevermindering ook boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, en daarmee voor vergoeding in aanmerking komt, is onzeker. De mate van verslechtering is niet in die mate dat er sprake is van een onjuiste belangenafweging.

Een nadelige invloed op de waarde van de bedrijfswoning door een wijziging in het bestemmingsplan zal moeten blijken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien daarvan sprake is, zijn daar wettelijke regelingen voor.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een ecologische quickscan en een aanvullend onderzoek naar de noordse woelmuis en waterspitsmuis. Hieruit blijkt voor de noordse woelmuis dat, mits een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en er enkele maatregelen worden getroffen, negatieve effecten als gevolg van de externe werking van de beoogde ontwikkeling kunnen worden voorkomen. Voor de waterspitsmuis en overige soorten is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Vrachtverkeer

In opdracht van de gemeente Texel is gekeken door Goudappel Coffeng wat de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de verplaatsing van de brouwerij betekent voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek blijkt dat het omliggende wegennet voldoende capaciteit beschikt en er geen stagnatie plaatsvindt dan wel dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat. Het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:

In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.

- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
- (3) In toelichting paragraaf 4.10 worden de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek opgenomen. De volgende tekst wordt toegevoegd:

Aanvullend onderzoek noordse woelmuis

In de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de noordse woelmuis (Blom Ecologie, 17 november 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Noordse woelmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de noordse woelmuis. De soort is niet binnen de grenzen van het plangebied aangetroffen. Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, betreffende het compensatiegebied ten zuiden van het plangebied, zijn echter wel noordse woelmuizen aanwezig. Dit gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van andere potentieel geschikte leefgebieden. In geval van

verstoring door een toename in licht, geluid en dergelijke, bestaat er voor deze dieren in de huidige situatie geen geschikte dispersieroute. Om de mogelijke negatieve effecten van de verstoring op de soorten te mitigeren is de aanleg van een verbindingsgebied wenselijk. Door de realisatie van dit gebied worden vluchtmogelijkheden aan de soort aangeboden waardoor er geen sprake is van significante verstoring van de noordse woelmuis. Door het bieden van deze geschikte dispersieroute zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Waterspitsmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de waterspitsmuis. De soort is tevens niet waargenomen binnen het plangebied of de directe omgeving hiervan. Door de afwezigheid van de soort binnen het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden en de afwezigheid van geschikt leefgebied zijn negatieve effecten van de ontwikkeling op de

noordse woelmuis uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Overige soorten: Tijdens het uitgevoerde onderzoek in de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 ten bate van de noordse woelmuis en waterspitsmuis is de aanwezigheid van de dwergmuis en huisspitsmuis nabij de planlocatie aangetoond. Deze soorten vallen onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bepaald door provincie Noord-Holland. De ontwikkeling van de planlocatie zal niet leiden tot negatieve effecten voor deze soorten aangezien deze gebruik kunnen maken van het voor de noordse woelmuis geadviseerde verbindingsgebied. Er is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming aangaande deze soorten.

Om negatieve effecten als gevolg van externe werking van de beoogde ontwikkeling van de noordse woelmuis te voorkomen dient het terrein aan de westzijde van het plangebied ingericht te worden als verbindingsgebied. Dit verbindingsgebied geeft de noordse woelmuis de mogelijkheid om naar nabij gelegen potentieel geschikte leefgebieden te trekken indien de beoogde ontwikkeling leidt tot versturende effecten. De aanleg van dit leefgebied dient plaats te vinden voordat de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied gestart worden. Binnen het verbindingsgebied dienen de volgende essentiële elementen van het habitat van de noordse woelmuis aanwezig te zijn: natuurvriendelijke oeverzone, plas-dras zone en rietkragen. Ten behoeve van een zorgvuldige en correcte uitvoering dient door een ter zake deskundige een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

- (4) Opnemen aanvullend ecologisch onderzoek 'Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis onderzoek aan Laagwaalderweg ong. te Oudeschild' (Blom Ecologie, 17 november 2017, kenmerk BE/2017/306/r) als bijlage van de toelichting.

Regels

- (1) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: "het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd".

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'' , amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

13. Zienswijze 13

Bouwhoogte

Indiener, gevestigd aan het Vliegwielt, vraagt zich af waarom het mogelijk is de bebouwing op de volledige bouwhoogte plat af te dekken. Indiener ziet graag dat in ieder geval de bouwvoorschriften gelijk getrokken worden met alle andere bedrijventerreinen op Texel. Tevens ziet de indiener graag dat de afwijking van de

bouwhoogte, waarmee het mogelijk is deze ondergeschikt met 1,25 m te verhogen tot 18,75 m voor maximaal 35 m², gelijk getrokken wordt met de huidige algemene regels uit het bestemmingsplan Oudeschild.

Archeologie

Indiener vraagt zich af waarom geen dubbelbestemming archeologie is opgenomen om eventuele archeologische waarden goed te beschermen in het bestemmingsplan.

Verplaatsing

Indiener vraagt zich af waar het deel van het bestemmingsplan van de bestaande locatie van de bierbrouwerij is. Bij verplaatsing wordt ook de bestaande locatie meegenomen in hetzelfde bestemmingsplan en wordt hier een andere bestemming aan gegeven. Als dit niet gebeurt, gaat het ook niet om een verplaatsing en zou dit ook niet als zodanig benoemd moeten worden. Indiener verzoekt de teksten hieromtrent aan te passen.

Locatie

Indiener vraagt zich af of dit de meest duurzame locatie voor de bierbrouwerij is en verzoekt een tweetal mogelijkheden te onderzoeken en te vergelijken met de huidige plannen: (1) Een locatie dichtbij de boot zal een stuk duurzamer zijn, gezien de winst aan kilometers dat gereden moet worden door de vrachtwagens. Bovendien zit je bij 't Horntje direct bij de bron voor een extra aansluiting voor water e.d. (2) Het bezoekersgedeelte en de brouwerij splitsen, waardoor een locatie gekozen kan worden voor zware industrie die passender is dan deze locatie, en voor het proeflokaal gekozen kan worden voor een locatie in Oudeschild, Den Burg of elders op het eiland inclusief mini brouwerij.

Representatieve zone

Indiener verzoekt om het toevoegen van het begrip 'representatiezone' in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, zodat er rechtszekerheid is en geen ruimte is voor discussie hierover.

Landschappelijke inpassing

Indiener vraagt zich af waarom een landschappelijke inpassing middels een boomsingel niet mogelijk zou zijn, maar een bebouwd blok van deze afmeting wel in het landschap zou passen. Indiener stelt dat bij de keuze van goede beplanting het goed mogelijk is een boomsingel aan te leggen. Indiener stelt dat het plan beter landschappelijk ingepast moet worden (deels met een groene singel) dan nu voorgesteld.

Structuurvisie 2020, Texel op koers

Indiener verzoekt om de mogelijkheid tot het realiseren van de Bierbrouwerij bij 't Horntje verder te onderzoeken.

Welstandsnota

Indiener geeft aan dat in de welstandsnota staat dat openheid, doorzichten en het beleven van het landschap belangrijke kwaliteiten zijn. Indiener verzoekt dat de openheid blijft behouden middels doorzichten naar het landschap door het opknippen van het gebouw in kleinere behapbare delen die passen bij de maat en schaal van Texel.

Strategische Bedrijventerreinvisie Texel

Indiener stelt dat door de bierbrouwerij op Texel te faciliteren, er juist extra transport noodzakelijk is. Bovendien worden ook andere Texels producten aan de overkant gemaakt maar als Texels product verkocht. Indiener vraagt waarom dit voor de bierbrouwerij niet zou kunnen werken.

Indiener vraagt een betere argumentatie waarom deze ontwikkeling in maat en schaal past op Texel, waarom deze ontwikkeling noodzakelijk is op Texel en waarom op deze locatie en in deze grootte moet worden gerealiseerd.

Geur en geluid

Indiener heeft twijfels bij de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de onderzoeken (westenwind, 250 werkdagen per jaar, laden en lossen binnen en met deuren gesloten). Indiener vraagt inzichtelijk te maken in de geur- en geluidsberekeningen wat de impact is van een 24/7 productie. Tevens wil indiener inzichtelijk

hebben hoe de overlast met andere windrichtingen dan westenwind zal zijn en wat de effecten zijn van het buiten laden en lossen.

Parkeren

Er worden geen parkeernormen aangegeven of aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd gaan worden - en waar. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen wat de huidige parkeernormen zijn. Tevens verzoekt indiener in het inrichtingsplan de parkeerplaatsen verwerkt voor de gehele ontwikkeling en de voorspelbare uitbreiding van het aantal bezoekers.

Beeldkwaliteitsplan

Indiener verzoekt om het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van dit bestemmingsplan vast te stellen om rechtskracht te geven en rechtszekerheid voor omwonenden te garanderen.

Uitbreiding bedrijventerrein

Indiener is van mening dat de ontwikkeling geen uitbreiding van een bedrijventerrein betreft en de titel misleidend werkt. Indiener verzoekt de voorschriften gelijk te trekken met het vigerende bestemmingsplan van het huidige bedrijventerrein Oudeschild en het een echte uitbreiding van het bedrijventerrein te doen worden.

Situering brouwerij

Indiener stelt dat de positionering van de brouwerij ongunstig is, omdat de vrachtwagens hiermee op een afstand van 25 meter langs de perceelsgrenzen rijden. Indiener vraagt zich af waarom de brouwerij niet aan de andere kant op het perceel wordt gerealiseerd, gespiegeld ten opzichte van de huidige invulling. Indiener ziet het ontwerp zodanig aangepast worden dat de verkeersbewegingen en het laden en lossen niet aan de kant van de omliggende woningen gebeurt.

Vrachtverkeer

Indiener stelt dat op verschillende plekken verschillende verkeersbewegingen worden gemeld. Indiener heeft een eigen onderzoek gedaan naar de hoeveelheid benodigde vrachtwagens. Uitgaande van volledig beladen vrachtwagens zijn er volgens dit onderzoek bij een productie van 350.000 hl/jaar 75 vrachtwagens per dag nodig = 9,4 vrachtwagenbewegingen per uur. Indiener verzoekt om bij alle onderzoeken en berekeningen uit te gaan van dit aantal verkeersbewegingen en als er van minder wordt uitgegaan, dat dit aantal ook als een maximum aantal wordt vastgelegd.

Dorpsrand

De dorpsrand, welke tot voor kort uit een boomsingel op een dijklichaam bestond, is mede door toedoen van de gemeente zelf nu niet meer intact. Indiener verzoekt de dorpsrand in oude stijl te herstellen waardoor deze ontwikkeling niet nodig is om de dorpsrand te herstellen.

Compensatie landbouwgrond

In de toelichting wordt niks gemeld over het feit dat de planlocatie een hoogwaardige agrarische grond betreft. Enkel voor deze ontwikkeling het gronddepot van de gemeente 'leegtrekken' ziet initiatiefnemer als onwenselijk. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken hoe de agrarische grond gecompenseerd wordt.

Strijdigheid Barro

Het plangebied bevindt zich in het 'Waddengebied', derhalve dienen plannen te voldoen aan de regels van het Barro, waarin gesteld wordt dat bebouwing in het waddengebied op het gebied van bouwhoogte, aard en functie passend dient te zijn in het omringende landschap. Indiener stelt dat het voorgenomen initiatief niet passend is, in maat en schaal afwijkt van de omringende en omliggende omgeving en daardoor direct in strijd is met de regels van het Barro. Indiener verzoekt de plannen dermate aan te passen dat deze wel passen binnen de voorwaarden die in de Barro zijn gesteld.

Noordse Woelmuis

Indiener verzoekt het onderzoek naar de Noordse Woelmuis als bijlage bij dit bestemmingsplan toe te voegen.

Industriële bierfabriek in Oudeschild op Texel

Indiener stelt dat het initiatief (milieucategorie 4.2, industrie) een zeer onwenselijke ontwikkeling betreft voor zowel Oudeschild als een authentiek kleinschalig vissersdorp, als voor een Waddeneiland met de stempel Werelderfgoed. Indiener verzoekt de plannen terug te draaien naar plannen die passen in maat en schaal van het eiland.

- **Reactie gemeente**

Bouwhoogte

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt.

De door de indiener gestelde afwijking van de bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild). Eveneens is in het bestemmingsplan 'Oudeschild' mogelijk om bebouwing in bepaalde gevallen te voorzien van een plat dak (zie artikel 6.2.2 sub d onder 1).

De ambitie van de brouwerij is om de bedrijfsgebouwen te voorzien van een kap. Deze ambitie blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. Of dit voor alle bedrijfsbebouwing te realiseren is, is in dit stadium van de planvorming nog niet bekend. Derhalve is de mogelijkheid opgenomen bouwwerken te voorzien van een plat dak. Omdat dit ook elders op het bedrijventerrein voorkomt is ruimtelijk acceptabel.

Archeologie

In het ontwerp was nog geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan. Dit omdat het nadere archeologische proefsleuven onderzoek nog niet was uitgevoerd. Het uitvoeren van dit onderzoek was gelijktijdig met het ecologisch onderzoek niet mogelijk. Het nadere proefsleuven onderzoek is vlak voor kerst 2017 uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op locatie er geen archeologische resten op locatie aanwezig zijn. De rapportage proefsleuven onderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is niet noodzakelijk.

Verplaatsing

Een bedrijfsverplaatsing leidt niet tot aanpassing van het vigerend bestemmingsplan - in dit geval het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel'. Ter plaatse van de huidige vestiging van de bierbrouwerij aan de Schilderweg 214 zijn bedrijven toegestaan onder de categorieën 1, 2 en 3 zoals genoemd in de bijlage bij de regels, en de naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven. Het is dus zonder aanpassing van het vigerend bestemmingsplan mogelijk voor andere bedrijven zich hier te vestigen, mits wordt voldaan aan de bestemmingsregels. Omdat een brouwerij aangemerkt wordt als een categorie 4.2 bedrijf kan een andere brouwerij zich niet zonder aanvullende procedure vestigen. Daarmee is er sprake van verplaatsing. Anderzijds is de huidige locatie van de brouwerij op een grote afstand van de bedrijfslocatie van indiener gelegen. Het al dan niet handhaven van de bestemming op de oude locatie treft indiener niet in zijn belang.

Locatie

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. De locatiekeuze heeft zijn beslag gehad in het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel. Dit bestemmingsplan is hierop een verdere uitwerking.

Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. 't Horntje is beleidsmatig geen alternatief. De polder is aangewezen als een zogenaamde kennispolder en daarmee is een vestiging van de brouwerij op deze locatie ongewenst. Het splitsen van het bezoekerscentrum en de brouwerij is geen logische optie. Immers bezoekers willen graag ook het brouwproces zien. Een splitsing van deze activiteiten zou daarmee juist tot extra verkeersbewegingen leiden. Het bezoekerscentrum is zowel voor de

brouwerij als voor de recreatieve aantrekkingskracht van Texel van belang. De bedrijfsactiviteiten van de brouwerij zijn juist in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein prima inpasbaar.

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden opgemerkt dat de brouwerij een ambitie heeft aangaande duurzaamheid. De Texels bierbrouwerij laat zich adviseren hoe een duurzame bedrijfsvoering vorm gegeven kan worden en welke maatregelen zinvol zijn. Hierbij is het Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord aangehaakt.

Representatieve zone

Indiener verzoekt om het toevoegen van het begrip 'representatiezone' in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, zodat er rechtszekerheid is en geen ruimte is voor discussie hierover. Indiener kan gevolgd worden in deze stelling. De globale uitwerking van de representatieve zone is ook onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Door het opnemen van een begripsbepaling en een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan een goede representatieve invulling geborgd worden.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als gevolg van het beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak waar 15 meter aan bebouwing is toegestaan opgeschoven naar het westen. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee ontstaat er een groter voorterrein en een verbeterde inpassing. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd. Op welke manier de groene zone wordt ingericht wordt bij de nadere uitwerking van de plannen bepaald, met behulp van de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan.

Structuurvisie 2020, Texel op koers

In deze beantwoording is reeds ingegaan op de locatiekeuze van de Texelse bierbrouwerij onder het kopje 'locatie'. Zoals vermeld is 't Horntje gereserveerd voor kennisbedrijven. De gemeente geeft in de structuurvisie 'Texel op Koers' een toekomstbeeld dat Texel een (inter)nationaal kenniscentrum moet zijn op het gebied van zeebeheer en aanverwante activiteiten. Deze uitgesproken ambitie heeft de gemeente nog steeds en is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan 't Horntje (2017). Het inzetten van de gronden ten behoeve van de bierbrouwerij zou afbreuk doen van deze ambitie en is beleidsmatig dan ook onwenselijk.

Welstandsnota

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes, zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens gewaarborgd dat de ontwikkeling in maat en schaal passend is bij de Texelse maat en rekening wordt gehouden met de doorzichten. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen. Het opknippen van het gebouw, zoals door indiener verzocht, is een element dat in het beeldkwaliteitsplan meer vorm heeft gekregen. Hierin heeft het opknippen in meerdere volumes nog meer vorm gekregen en is een invulling gevonden die passend is in het landschap. In de verdere uitwerking van de plannen wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (verder: CRK) betrokken. Dit is ook met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan gebeurd. Met de toetsing van het van het CRK van de plannen in het kader van welstand kan door de gemeente sturing worden gegeven op de kwaliteit en inpasbaarheid van de gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel

1. De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is in dit kader doorlopen. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

De keuze voor een locatie op Texel is noodzakelijk voor het voortbestaan van de brouwerij. In planologisch opzicht is de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt strikt genomen niet relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid en recreatieve aantrekkingskracht, een rol gespeeld. Deze afweging heeft in het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel plaatsgevonden.

De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeersstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur dit is niet het geval. Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten.

Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken.

Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. Navolgend zal in de reactie in worden gegaan op diverse onderzoeken.

2. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een visie opgesteld op welke wijze de bierbrouwerij qua schaal inpasbaar is in het landschap. Deze visie is gepresenteerd aan o.a. de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Als verdere uitwerking is vervolgens het beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit stuk zijn de bevindingen van de ARO en de CRK verder verwerkt en heeft het plan meer vorm en inhoud gekregen (zie ook hoofdstuk 1 inleiding). Zowel voor de bierbrouwerij als voor Texel is het gevestigd zijn op Texel van groot belang. De beleidsmatige afweging of de bierbrouwerij op Texel gevestigd kan blijven bij een toenemende productie heeft reeds in het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dit beleidsvoornemen. Hierbij is voorwaardelijk gesteld dat de uitbreiding van het bedrijventerrein wel op een passende manier vorm moest krijgen. Uit de eerste visie en de uitwerking in het beeldkwaliteitsplan blijkt dat dit op een goede en passende manier kan. Dit is ook onderschreven door de ARO en de CRK.

Geur en geluid

In het kader van dit bestemmingsplan zijn een akoestisch onderzoek en een geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is door de brouwerij de representatieve bedrijfssituatie aangeleverd op basis waarvan de geur- en geluidberekeningen zijn uitgevoerd. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in een hiervoor voorgeschreven model (zowel voor geluid als geur). Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding om aan de gegevens en het onderzoek te twijfelen. Dit wordt ook bevestigd door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord die de onderzoeken inhoudelijk heeft beoordeeld. De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat de bedrijfsvoering ruimtelijk inpasbaar is en daarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De brouwerij zal vervolgens met haar bedrijfsvoering moeten voldoen aan de hiervoor geldende (geur-)normen. Ook bij wijzigingen in de bedrijfsvoering moet voldaan worden aan de hiervoor geldende normen.

Parkeren

Artikel 8 (Overige regels) van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' stelt dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde

beleidsregels getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan en hiermee als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van indiener.

Zoals hierboven reeds benoemd wordt het beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Uitbreiding bedrijventerrein

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. Door aan te sluiten op de regels zoals bepaald in het bestemmingsplan 'Oudeschild' ontstaat een redelijk eenduidige regeling voor het gehele bedrijventerrein Oudeschild. De stelling van indiener dat de titel van het bestemmingsplan misleidend zou zijn wordt niet gevolgd. Voor een ieder zijn de ruimtelijke implicaties van het bestemmingsplan kenbaar. Ook indiener blijktens zijn reactie.

Situering brouwerij

Het bestemmingsplan betreft een uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild. De bedrijfsactiviteiten worden zoveel mogelijk gesitueerd in aansluiting op het zuidelijk gelegen bedrijventerrein. Door de verkeersbewegingen ten zuiden van het perceel te situeren, blijft de noordzijde van het perceel hoofdzakelijk toegespitst op de landschappelijke inpassing. Hoe meer bedrijvigheid aan de noordzijde van het perceel plaatsvindt, hoe rommeliger het plangebied oogt vanaf de landschapszijde. Het heeft ruimtelijk de voorkeur te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De onderzoeken zijn gericht op een ontsluiting van het perceel aan de zuidzijde, waarmee is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen vormen.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat de nabij gelegen woningen allemaal bedrijfswoningen zijn en in meer of mindere mate hinder ondervinden van de bestaande bedrijvig of eigen bedrijvigheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verdedigbaar dat op een bedrijventerrein een ander woon- en leefklimaat heerst dan in een reguliere woonwijk. Daarbij komen op het bestaande bedrijventerrein ook situaties voor dat bedrijfswoningen aan een ontsluitingsweg zijn gelegen. De verkeersintensiteit op deze wegen ligt hoger dan de voorziene verkeersintensiteit op het terrein van de brouwerij. Bij deze bestaande bedrijfswoningen wordt voldaan aan de geldende normen. Deze praktijksituatie onderschrijft daarmee ook de uitkomsten van het akoestisch onderzoek.

Vrachtverkeer

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geur- en geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van de aspecten geur en geluid.

De diverse onderzoeksrapporten zijn verspreid in het jaar 2017 opgesteld. Voortschrijdend inzicht, waaronder de nadere uitwerking en doorberekening van de plannen, heeft geleid tot een ander inzicht in het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De meest recente onderzoeken beschikken over de meest nauwkeurige verkeersbewegingen. In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen, dit om uit te gaan van een maximaal scenario. Hierdoor kan ook bij voortschrijdend inzicht of een praktijk waarbij minder bier wordt

geproduceerd en/of minder verkeersbewegingen aanwezig zijn, gesteld worden dat in elke geval wordt voldaan aan de gestelde normen, en het woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd. De rapportages zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Er bestaat geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeksresultaten. Daarnaast blijven ook voor de brouwerij de reguliere eisen ten aanzien van geluid, stof, trillingen etc. gelden.

De verkeerscijfers/vrachtwagenbewegingen zoals aangeleverd door indiener geven geen aanleiding tot een ander standpunt. Indiener heeft onvoldoende inzicht op de toekomstige bedrijfssituatie om redelijkerwijs een goede inschatting te maken van het aantal transportbewegingen. De bedrijfsvoering van de brouwerij in de huidige en toekomstige situatie is complex van opzet en kan niet gevat worden in een lineaire vergelijking. Zo vinden er nu meer verkeersbewegingen plaats als gevolg van een gebrek aan opslagruimte. In de huidige situatie vinden er bijvoorbeeld meer leveringen plaats van kleurmout als gevolg van een gebrek aan ruimte. In de nieuwe situatie kan volstaan worden met enkele leveringen per jaar.

In een reactie hierboven is al ingegaan op het rapport van Goudappel Coffeng.

Dorpsrand

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is opgesteld na aanleiding van de behoefte van de Texelse Bierbrouwerij zich te vestigen op een nieuwe locatie. Het betreft geen middel om de dorpsrand te herstellen. Wel is zorgvuldige, ruimtelijke en landschappelijke inpassing een voorwaarde voor de ontwikkeling. Hiertoe is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat met deze nieuwe ontwikkeling een meer duurzame en betere inpassing verkregen kan worden is een ruimtelijke winst.

Compensatie landbouwgrond

De compensatie-eis voor landbouwgrond is geen vereiste in het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel. Beleidsmatig is er dan ook geen vereiste tot compensatie. Dit is wel opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie 2016 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst', maar niet in de 'Strategische bedrijventerreinenvisie Texel' (2017). De gronden waarop nu de uitbreiding is voorzien zijn in het verleden in eigendom verkregen vanuit strategisch oogpunt. Op deze wijze kan voorzien worden in een uitbreiding van bedrijfsareaal voor niet agrarische bedrijven in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

Strijdigheid Barro

De planlocatie ligt op ruim 500 meter afstand tot het gebied aangewezen als 'Waddenzee en waddengebied' en betreft daarmee geen aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of direct grenzend aan de Waddenzee. Tussen de planlocatie en de kust bevinden zich diverse bebouwingen waarmee vanaf de kust geen direct zicht is op de planlocatie. Bovendien bevindt het plangebied zich aan de rand van Oudeschild, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De afstand van de kust tot het plangebied is voldoende groot waardoor de incidentele toegestane bouwhoogte van 15 meter geen belemmering zal vormen voor de gestelde kernkwaliteiten van de Waddenzee: natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang.

Voorts is het plan voorgelegd aan de ARO en is een beeldkwaliteitsplan - welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Ten slotte is een ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt.

Noordse Woelmuis

Een aanvullend ecologisch onderzoek naar de Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis heeft begin oktober 2017 plaatsgevonden. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. In de toelichting worden eveneens de resultaten van het onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van de Noordse Woelmuis geen belemmering geeft voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal nog wel een werkprotocol opgesteld worden.

4.2 bedrijvigheid

Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan de Vang/IJsdijk in het bestemmingsplan Oudeschild op meerdere percelen bedrijven in de milieucategorie tot en met 4.2 mogelijk zijn.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) De resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek worden opgenomen in toelichting paragraaf 4.10. De volgende tekst wordt toegevoegd:

Aanvullend onderzoek noordse woelmuis

In de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de noordse woelmuis (Blom Ecologie, 17 november 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Noordse woelmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de noordse woelmuis. De soort is niet binnen de grenzen van het plangebied aangetroffen. Binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, betreffende het compensatiegebied ten zuiden van het plangebied, zijn echter wel noordse woelmuizen aanwezig. Dit gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van andere potentieel geschikte leefgebieden. In geval van verstoring door een toename in licht, geluid en dergelijke, bestaat er voor deze dieren in de huidige situatie geen geschikte dispersieroute. Om de mogelijke negatieve effecten van de verstoring op de soorten te mitigeren is de aanleg van een verbindingsgebied wenselijk. Door de realisatie van dit gebied worden vluchtmogelijkheden aan de soort aangeboden waardoor er geen sprake is van significante verstoring van de noordse woelmuis. Door het bieden van deze geschikte dispersieroute zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Waterspitsmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de waterspitsmuis. De soort is tevens niet waargenomen binnen het plangebied of de directe omgeving hiervan. Door de afwezigheid van de soort binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden en de afwezigheid van geschikt leefgebied zijn negatieve effecten van de ontwikkeling op de

noordse woelmuis uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Overige soorten: Tijdens het uitgevoerde onderzoek in de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 ten bate van de noordse woelmuis en waterspitsmuis is de aanwezigheid van de dwergmuis en huisspitsmuis nabij de planlocatie aangetoond. Deze soorten vallen onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bepaald door provincie Noord-Holland. De ontwikkeling van de planlocatie zal niet leiden tot negatieve effecten voor deze soorten aangezien deze gebruik kunnen maken van het voor de noordse woelmuis geadviseerde verbindingsgebied. Er is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming aangaande deze soorten.

Om negatieve effecten als gevolg van externe werking van de beoogde ontwikkeling van de noordse woelmuis te voorkomen dient het terrein aan de westzijde van het plangebied ingericht te worden als verbindingsgebied. Dit verbindingsgebied geeft de noordse woelmuis de mogelijkheid om naar nabij gelegen potentieel geschikte leefgebieden te trekken indien de beoogde ontwikkeling leidt tot versturende effecten. De aanleg van dit leefgebied dient plaats te vinden voordat de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied gestart worden. Binnen het verbindingsgebied dienen de volgende essentiële elementen van het habitat van de noordse woelmuis aanwezig te zijn: natuurvriendelijke oeverzone, plas-dras zone en rietkragen. Ten behoeve van een zorgvuldige en correcte uitvoering dient door een ter zake deskundige een

ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

- (2) Opnemen aanvullend ecologisch onderzoek 'Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis onderzoek aan Laagwaalderweg ong. te Oudeschild' (Blom Ecologie, 17 november 2017, kenmerk BE/2017/306/r) als bijlage van de toelichting.
- (3) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.
- (4) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
- (5) De resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek worden in toelichting paragraaf 4.9 opgenomen. Paragraaf 4.9 wordt aangevuld met de volgende toelichting: *'Dit onderzoek is uitgevoerd voor kerst 2017. Uit het proefsleuven onderzoek (Transect, januari 2018, zie bijlage) blijkt dat er op locatie geen archeologische resten aanwezig zijn. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk'.*
- (6) Het archeologisch proefsleuvenonderzoek (Transect, januari 2018) zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

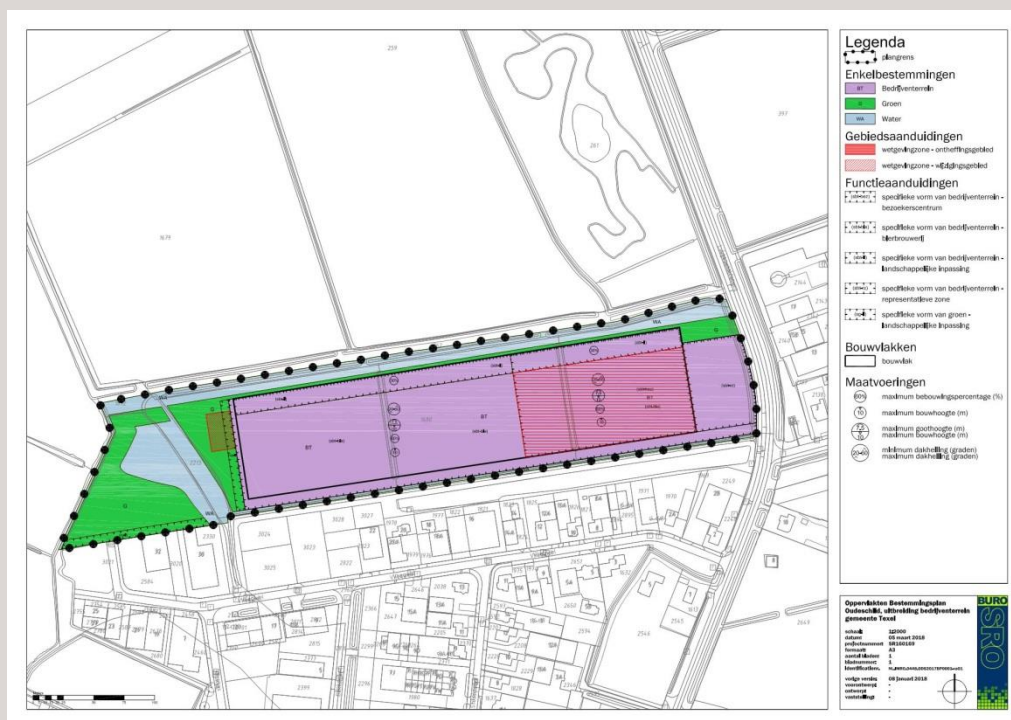
Regels

- (1) Toevoegen van het begrip 'representatieve zone' in de begrippenlijst met de volgende omschrijving: 'een zone waarin de inrichting van de ruimte, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, nauwgezet wordt afgestemd op het omliggende open en omliggende gebied'.
- (2) Een regeling van nadere eisen wordt opgenomen in artikel 3.3 om negatieve effecten als gevolg van lichtuitstraling indien nodig te voorkomen. Artikel 3.3 wordt nader aangevuld met *'de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen'*.
- (3) Artikel 3.2.1 wordt aangevuld met *'de totale oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak'*;
- (4) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: *'het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd'*.
- (5) Aan het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd ten behoeve van sturing op kwaliteit en de Texelse principes. Hiervoor wordt het beeldkwaliteitsplan als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en vastgesteld door de raad. Hiermee dient het als toetsingskader voor de adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zoals beschreven in de taakomschrijving van de commissie welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Texel op 17 februari 2016.

Verbeelding

- (1) Opnemen maximum bebouwingspercentage 60% en 30% (zie navolgende afbeelding)

(2) Bouwvlak wordt opgeschoven naar het westen (zie navolgende afbeelding)



Uitsnede nieuwe verbeelding

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

14. Zienswijze 14

In 1997 heeft de familie na zorgvuldige afweging hun nieuw gebouwde woonhuis met loods gekocht, waarvan het bouwperceel was gelegen aan een doodlopende weg (het Vliegwielt). De verkopende partij betrof de gemeente Texel, en door het bestemmingsplan in aanmerking genomen bood dit voor de kopers 100% zekerheid dat dit zo zou blijven. In 1997 ontstond er reeds onrust waarbij de gemeente afzag van uitbreiding bedrijventerrein aan de Schilderweg en richtte zich op de omgeving van het aangekochte perceel. In 2004 werd een doorgaande weg gecreëerd naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Indieners hebben in het kader van deze verandering destijds een zienswijze ingediend bij de provincie en daarbij uitdrukkelijk bepaald dat de grens bereikt was. Indien in de toekomst verzwaring, in welke vorm dan ook zou plaatsvinden, zullen ze een artikel 49 WRO procedure starten.

Groene rand

Indiener verwijst naar artikel 5 (Groenvoorzieningen) van het destijds vigerende bestemmingsplan en geeft aan dat in de opvolgende bestemmingsplannen en de huidige situatie in aanmerking genomen blijkt dat van de ooit bestemde en aanwezige groenvoorzieningen en dijklichamen niets meer over is.

Oplossing dorpsrand

Indiener geeft aan de inpassing van de bierbrouwerij als oplossing voor de dorpsrand, een oplossing te vinden van een plan dat lang geleden al tot stand is gekomen uitgewerkt, zonder dat indiener hier kennis van heeft kunnen nemen.

Huidige en toekomstige situatie

Indiener geeft aan dat vooruitlopend op de ontwerpplannen reeds een loods van 1250 m² aan het verlengde van de Vliegwieler werd gebouwd voor de opslag en transport van 'Texels' bier. Hiervan wordt indiener reeds iedere morgen rond 5.10 uur wakker door meerdere kolossale vrachtwagencombinaties.

In de toekomstige situatie vinden veel vrachtwagenbewegingen en andere verkeersbewegingen van werknemers en bezoekers plaats aan de noordkant van indiener's woonadres (ca 25 meter afstand van perceelsgrens). Indiener's maken zich zorgen over de ontwikkeling en zijn bang dat hun woning niet meer gebruikt kan worden waar deze voor bedoeld was.

Akoestisch onderzoek

Indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet onafhankelijk is opgesteld, omdat door de bierbrouwerij cijfers zijn aangedragen. Indiener verzoekt dit onderzoek aan te passen en hierin al het verkeer op de twee wegen (Vliegwieler en de nieuw aan te leggen weg) evenals het geluid van de bedrijfsloods (24/7 productie) bij een productie van 35.000.000 liter bier op jaarbasis. Indiener geeft hierbij aan dat geluiden niet mogen worden gemiddeld. Het samenvoegen van geluiden van twee parallelwegen, meerdere vrachtauto's in elkaars omgeving of het passeren van vrachtauto's moet worden gemeten. Daarbij dient de windinvloed eveneens meegewogen te worden.

- **Reactie gemeente**

Groene rand

Het is op voorhand niet uit te sluiten of er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden. Tevens dient een bestemmingsplan elke 10 jaar geactualiseerd te worden. De groenbestemming zoals deze nu opgenomen is blijft onverminderd gelden. Bij de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel is een brede afweging gemaakt van alle mogelijkheden en belangen. Dat indiener zich niet kan vinden in deze afweging, daarvoor kan begrip worden opgebracht. Anderzijds bestaat er geen recht op uitzicht en brengt de dynamiek van het wonen op een bedrijventerrein met zich mee dat dit terrein door de loop der jaren groeit. Gezien de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van het dorp en het noordoostelijke gelegen terrein is de gekozen uitbreidingsrichting een logische maar ook voorzienbare ontwikkeling, die al stond opgenomen in het (oude) bestemmingsplan bedrijventerrein Oude Schild II, 1^e fase (2004). Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een nieuwe inpassing. De hiervoor gekozen oplossingsrichting is naar verwachting meer duurzaam dan de huidige oplossing.

Oplossing dorpsrand

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is opgesteld na aanleiding van de behoefte van de Texelse Bierbrouwerij zich te vestigen op een nieuwe locatie. Het bestemmingsplan betreft geen middel om de dorpsrand te herstellen. Wel is zorgvuldige, ruimtelijke en landschappelijke inpassing een voorwaarde voor de ontwikkeling. Om dit te reguleren is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

De totstandkoming van het plan heeft zorgvuldig plaatsgevonden. De stelling van indiener dat dit in een achterkamer plaatsgevonden zou hebben wordt niet gevolgd.

Huidige en toekomstige situatie

Het woonadres van indiener betreft een bedrijfswoning, gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' van het bestemmingsplan 'Oudeschild'. Het is onvermijdelijk dat op een bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De bedrijfswoningen genieten allemaal bescherming vanuit het Activiteitenbesluit tegen de herrie/geur/stof etc. van een bedrijf/inrichting van een derde (en dus ook de brouwerij). Om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (bijvoorbeeld geuronderzoek en akoestisch onderzoek), waaruit blijkt dat de bedrijfsvoering geen aanleiding vormt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Hiermee voldoet de brouwerij aan het Activiteitenbesluit. Via deze weg is dus geconcludeerd voor de situatie van 350.000 hl dat bij alle bedrijfswoningen wordt voldaan aan de wettelijke normen van het Activiteitenbesluit. Op basis daarvan is geconcludeerd dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen geldt in het milieuspoor (Activiteitenbesluit) een zelfde mate van bescherming als voor een reguliere woning. Voor bedrijfswoningen geldt dat zij niet beschermd zijn tegen hun eigen bedrijvigheid.

Wanneer voldaan wordt aan de eisen van het Activiteiten besluit kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan afgeweken worden van de richtafstanden. Om dit te bepalen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (bijvoorbeeld geuronderzoek en akoestisch onderzoek), waaruit blijkt dat de bedrijfsvoering geen aanleiding vormt tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat de nabij gelegen woningen allemaal bedrijfswoningen zijn en in meer of mindere mate hinder ondervinden van de bestaande bedrijvig of eigen bedrijvigheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verdedigbaar dat op een bedrijventerrein een ander woon- en leefklimaat heerst dan in een reguliere woonwijk.

Akoestisch onderzoek

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Getoetst is aan de algemene geluidsvoorschriften zoals opgenomen in artikel 2.17 van Afdeling 2.8 Geluidhinder in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect geluid. Op gebruikelijke wijze is gebruik gemaakt van bronniveau's. Daarmee is een meting op locatie niet noodzakelijk.

De diverse onderzoeksrapporten zijn verspreid in het jaar 2017 opgesteld. Voortschrijdend inzicht, waaronder de nadere uitwerking en doorberekening van de plannen, heeft geleid tot een ander inzicht in het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. In de eerdere berekeningen was er sprake van een overschatting van het aantal verkeersbewegingen en zijn verschillende bedrijfsprocessen en de daarbij behorende verkeersbewegingen lineair doorgerekend. De meest recente onderzoeken beschikken over een meer nauwkeurige inschatting van het aantal verkeersbewegingen. In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen, dit om uit te gaan van een maximaal scenario. Zowel met de oude als nieuwe cijfers wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Los daarvan gaat voor de brouwerij het Activiteitenbesluit gelden. Daarmee blijven de wettelijke normen gelden, ook bij wijzigingen in de bedrijfsvoering. Aanvullend dient wel opgemerkt te worden dat verkeersbewegingen gedurende de dagperiode buiten beschouwing gelaten worden. Dit geldt landelijk.

Indiener verwijst naar artikel 3.6 Wro. Hierin zou bepaald zijn dat onderzoeken onafhankelijk moeten worden opgesteld. De verwijzing naar artikel 3.6 Wro kan niet gevolgd worden, dit artikel ziet op de bevoegdheid van de raad om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Uit de artikelen 73 en 74 Wet geluidhinder blijkt evenmin dat een onderzoek onafhankelijk moet worden opgesteld. De onderzoeken zijn opgesteld door verschillende onafhankelijke en gecertificeerde onderzoeksbureau's. Er bestaat geen aanleiding te twifelen aan de uitkomsten van de onderzoeken. Een onderzoeksbureau voert in de regel een onderzoek onafhankelijk en zonder vooringenomenheid uit, ook hier is er geen aanleiding om te twifelen aan het feit dat dit zo gebeurd is. Daarnaast zijn de onderzoeken beoordeeld door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Deze toets was positief. De raad is dan ook van oordeel dat uitgegaan kan worden van deze onderzoeken.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Zienswijze 15

Indiener, gevestigd aan het Vliegwieltje, geeft aan bedenkingen te hebben op de bouwplannen van de Texelse bierbrouwerij. Indiener stelt dat het moeilijk te bevatten is dat eerdere plannen voor een aantal windmolens - welke Texel een grote duw in de richting van een energieneutraal eiland zou geven - het niet gehaald hebben en dat het bouwen van een megabrouwerij wel mogelijk zou worden. Indiener is van mening dat het bouwen van een megabrouwerij nooit duurzaam zal zijn - dat terwijl in deze tijden het klimaat en milieu voorop horen te staan.

Indiener pleit voor het van tafel vegen van de plannen voor het bouwen van een brouwerij, en is van mening dat de gemeente zich dient te focussen op het aanschaffen van windturbines welke voldoende capaciteit bieden voor de behoefte van de totale elektriciteit voor het eiland. Indiener is van mening dat dit veel meer biedt voor het eiland dan enkel werkgelegenheid en een grote hoeveelheid bierbrouwsel.

- **Reactie gemeente**

De Texels bierbrouwerij laat zich adviseren hoe een duurzame bedrijfsvoering vorm gegeven kan worden en welke maatregelen zinvol zijn. Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord is hierbij aangehaakt.

De vraag of op Texel meer of minder windmolens moeten komen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde en daarmee ook niet relevant in dit kader.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Zienswijze 16

Indiener, woonachtig aan de Barentszstraat, op circa 0,5 km van de planlocatie is van mening dat de huidige plannen op deze schaal niet thuishoren op Texel: te groot, te vervuilend en te belastend. Het plan gaat tegen het principe in zo ecologisch en milieu ontlastend het leven in te richten. Indiener is van mening dat als het bedrijf toch op het eiland moet blijven, de eerder voorgestelde locatie bij het NIOZ veel logischer en minder belastender zou zijn. Daarbij stelt indiener dat de brouwerij best naar de overkant kan worden verplaatst met op Texel zelf wellicht een kleine, bescheiden, dependance. Bovendien twijfelt initiatiefnemer aan het feit dat met een dermate grote productie, voldoende grondstoffen vanuit Texel zelf kunnen worden aangeleverd.

Indiener stelt dat het waterverbruik van de brouwerij enorm is, en heeft zijn vragen over de gevolgen in tijden van droogte. Bovendien is indiener van mening dat met deze plannen sprake is van een afname van het woongenot door de geluids- en stankoverlast etc. waarbij tevens een daling van woningwaarden tot gevolg is.

Een milieucategorie 4.2 is behoudens 'De Hamster' niet toegestaan op Texel. Een dergelijke functie past niet op het eiland. Indiener geeft ook aan dat bij toename van naamsbekendheid het aspect concurrentie en prijs meer mee gaat spelen en dit op termijn de ondergang van de brouwerij kan betekenen.

Geuroverlast

Indiener stelt dat de aanname in het bestemmingsplan - productiecapaciteit van ten hoogste 157.000 hl/jaar op basis van 250 werkdagen - niet klopt. Uitgegaan moet worden van de maximumcapaciteit en 365 dagen per jaar. Bovendien wordt gerekend aan de hand van de regeling voor kleine brouwerijen, wat niet klopt. Om de schaalvergroting stapsgewijs te nemen kan men onopgemerkt, voordeliger, de regeling toepassen bij het vooronderzoek.

Indiener stelt dat de waarden waarmee in het geuronderzoek van 'Noorman' is gerekend niet kloppen en feitelijk met een factor twee moeten worden vermenigvuldigd. In het onderzoek zijn de verplichte piekmomenten (4x de waarde in de geuremissie) niet opgenomen. Indiener stelt dat ook op de huidige locatie de geuroverlast nog steeds niet is opgelost, ondanks maatregelen als filterinstallaties e.d.

Indiener stelt dat windproeven moeten worden gedaan met een juiste maquette op schaal, waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de wind uit alle richtingen kan komen. Indiener stelt dat ook sprake kan zijn van geuroverlast bij bijvoorbeeld de Waddenhaven.

Indiener vraagt zich af of gecondenseerde lucht (water) dat uit de zuiveringsinstallatie wordt geloosd op het riool geuroverlast met zich meebrengt via het riool. Ook vraagt indiener zich af of het riool en de zuiveringsinstallatie is ingesteld op een jaarlijkse volume van 3 tot 9 maal 350.000 hl water/jaar. Indiener vreest op dit aspect voor overlast, mede door het veranderende klimaat (o.a. ernstige regenbuien). Indiener vraagt wat de waterzuivering (voorzien middels een wijzigingsbevoegdheid) voor overlast gaat opleveren.

Geluidsoverlast

Indiener stelt dat de resultaten uit het akoestisch onderzoek niet overeenkomen met gemiddelde cijfers zoals gepubliceerd op www.ssgm.nl. Indiener stelt dat in de avonden en nachten een geluidsbron storender is dan overdag en het plan is om de brouwerij 24/7 te laten draaien. In het vooronderzoek is hier volgens indiener geen rekening mee gehouden. Tevens gaat het onderzoek uit van een gemiddelde waarde waarbij de brouwerij slechts 250 dagen per jaar draait.

Indiener stelt dat de vooronderstellingen in het onderzoek niet juist zijn en dat niet rekening gehouden wordt met geluidshinder bij het af- en aanrijden van vrachtauto's e.d., van en naar het terrein van de TBB, welke logischerwijs/hoogstwaarschijnlijk door de dorpskern van Oudeschild of langs de dorpskernen van De Waal en Den Burg gaan. Daar ligt de snelheid hoger dan de 10km/uur waar in het onderzoek over gesproken wordt, en de geluidshinder dan ook. In het onderzoek zal ook rekening gehouden moeten worden met de manoeuvrerende vrachtauto's (piepende en lucht afblazende remmen) en hinder in de vorm van trillingen en bijvoorbeeld gerammel van bierflesjes in de vrachtauto's.

Bovendien dient in het onderzoek de hinder van geluid met een lage frequentie onderzocht moeten worden, bijvoorbeeld als gevolg van een stationair lopende motor van een vrachtauto.

Verkeersoverlast

Indiener vraagt hoe in de parkeerbehoefte wordt voorzien - indiener vreest voor capaciteitsproblemen bij drukte. Hoe worden de verkeersroutes van het verkeer voor de bierbrouwerij gecontroleerd en gehandhaafd? Ook als niet alle (vracht)auto's eigen, herkenbare (vracht)auto's van de bierbrouwerij zijn. Indiener vraagt zich hierbij af hoe de brouwerij denkt om te gaan met de economische druk: er wordt gezegd dat de vrachtauto's omrijden via Den Burg en De Waal, maar er zijn veel verleidingen om een kortere route te nemen (bijvoorbeeld in verband met vertrektijden van de boot). Indiener vreest dat in de praktijk alle vrachtauto's door Oudeschild heen zullen rijden, welke daar niet op berekend is.

Aanvullend hierop vreest indiener voor een te hoge belasting van de wegen en parkeerdruk als gevolg van de extra personenauto's en bussen die de brouwerij van de overkant gaat trekken.

Indiener stelt dat bij aanleggen of vernieuwen van bedrijventerreinen rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en veelal aansluiting plaatsvind met de N-weg en/of gemeentelijke wegen. Op Texel zijn er N-wegen, maar wordt toegelaten dat al het vrachtverkeer van en naar de boot door de straatjes van Oudeschild mag. Herhaaldelijke verzoeken van de dorpscommissie om dit vervoer te verbieden of over de haven te leiden hebben tot niets geleid - ook niet na reconstructie van de dijk.

Indiener stelt dat veerdienst TESO het gigantische aanbod aan vrachtverkeer niet aankan, of hier niet vrolijk van gaat worden. Bovendien zal met een dergelijke veerdienst het er in de praktijk er toe leiden dat de vrachtwagens tegelijkertijd van de boot afkomen, tegelijk rijden en tegelijk aan het verpompen zijn. Indiener vreest dat de brouwerij deze capaciteit (piekmomenten) niet aankan en een deel van de vrachtauto's weggezet worden op het belendende industrieterrein. Indiener stelt dat daarom sprake is van een andere aanpak/berekening van geluidshinder en andersoortige (uitlaatgassen) overlast dan in dit bestemmingsplan wordt tentoongespreid.

Gemeente als belanghebbende

Indiener vraagt zich af of de gemeente - als direct financieel belanghebbende - de juiste partij is om de afweging te maken op basis van een bestemmingsplan waarbij de brouwerij zelf een groot deel van de cijfers heeft aangeleverd.

In het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken wordt drie keer een ander getal genoemd bij berekeningen van de verkeersbewegingen. Dit is plausibel, te meer omdat deze getallen niet zijn getoetst door een onderzoeker.

In de raadszaal wordt aangegeven dat de maximum hoogte van het gebouw 15 meter is. Indiener stelt echter dat middels afwijkingen (artikel 7.2) een verhoging mogelijk is van 50% van het dakoppervlak met 1,25 x de bouwhoogte = 18,75 m hoog. Voor het achtergebouw komt dit uit op 12,5 m hoog. Bovendien is een schoorsteen tot 25 m hoog toegestaan. Kortom, indiener stelt dat dit niet overeen komt met wat door dhr. Loeff is gezegd in de raadszaal.

Indiener stelt dat het tijdspad op pagina 35 in het bestemmingsplan staat dat bij fase 2 de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zullen worden benut en alles dus voor het einde van 2020 compleet is neergezet en geïnstalleerd. Indiener vraagt zich af of de 350.000 hl/jaar een harde voorwaarde is van het bestemmingsplan en of daar uiteindelijk op zal worden gehandhaafd of t.z.t. wordt toegegeven door de gemeente. De eerste fase (157.000 hl/jaar) waar veelal over gesproken wordt, doet, gezien voorgaande, in geen enkel opzicht terzake.

Indiener twijfelt aan het gegeven dat gesteld wordt 250 dagen per jaar te produceren en hiermee de keuze om 115 dagen per jaar de dure installatie onbenut te laten, terwijl anderzijds gesproken wordt over 24/7 uurs productie.

Indiener stelt dat de bierbrouwerij geen milieubewuste bedrijfsvoering heeft, wanneer bijna alle grondstoffen van vaste wal komen en hiermee een omslachtigere, energieverkwistende bedrijfsvoering ontstaat om tot het eindproduct te komen. Dit is in strijd met het milieubewuste energiebeleid van de gemeente Texel.

Indiener vindt het vreemd dat tot op heden nog geen grote windmolens op het eiland zijn gekomen, maar wel een plan als dit gerealiseerd zou kunnen worden. Indiener stelt dat dit gevolgen heeft voor de milieubelasting, toegankelijkheid van het bedrijventerrein, woongenot van mensen en het uitzicht op de horizon vanaf een direct grenzend aan een Unesco werelderfgoed. Dit is nooit meer terug te draaien. Bovendien stelt indiener dat na vertrek van de bierbrouwerij op de huidige locatie, de familie Diks daar bier gaat produceren, en uiteindelijk een bierindustrie op Texel ontstaat met 13 maal zoveel productie dan nu het geval is.

Indiener stelt dat met de productie van bier een grote hoeveelheid CO2 wordt geproduceerd, welke, als er geen maatregelen worden genomen middels ondergrondse lege gasvelden of het planten van heel veel bomen, dit in het Texelse milieu terecht komt. Niet te spreken over de extra autoritten die worden gemaakt wanneer bezoekers het eiland rondgaan om te sightseeën.

Als sprake is van een 24/7 bedrijf, wat logischerwijs inhoudt dat de brouwerij 365 dagen per jaar draait, houdt dat in dat alle genoemde waarden nog eens met 50% verhoogd gaan worden.

De extra werkgelegenheid welke de ontwikkeling met zich meebrengt wordt in twijfel getrokken. Indiener stelt dat een groot deel van het personeel van vaste wal komt. Indiener voorziet dat met de tijd ook meer automatisering plaatsvindt, en daarmee de brouwerij zich laat uitkopen door een andere speler.

Indiener stelt dat de ontwikkeling een marketingtruc is waarbij de opbrengsten van het stukje toerisme (rondleidingen, proeverijen e.d.) voor meer netto winst zorgen (het weegt niet op tegen de extra vervoerskosten bijv.), ten kosten van de leefbaarheid voor Texelaars.

Al met al stelt indiener maximum aantal voertuigen per dag in twijfel, evenals de benodigde parkeerruimte.

Afronding

Indiener stelt alvorens een definitieve mening over de bestemmingsplanwijziging te kunnen geven, eerst een beeldkwaliteitsplan in te willen zien. Bovendien is indiener van mening dat het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage dient te worden gelegd, waarbij eerst meer duidelijkheid in diverse media en aan de bevolking wordt gegeven over de inhoud van het bestemmingsplan. Dit omdat de eerdere informatiemomenten afwisselende informatie is afgegeven die afwijkt van wat in het bestemmingsplan is terecht gekomen. Dit doet geen recht aan de formeel juiste gang van zaken omtrent deze kwestie.

- **Reactie gemeente**

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte

voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

De keuze voor een locatie op Texel is noodzakelijk voor het voortbestaan van de brouwerij. In planologisch opzicht is de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt strikt genomen niet relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid en recreatieve aantrekkingskracht, een rol gespeeld. Deze afweging heeft in het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel plaatsgevonden.

De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeerstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur dit is niet het geval. Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten.

Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken.

Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het plan haalbaar is.

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden opgemerkt dat de brouwerij een ambitie heeft aangaande duurzaamheid. De Texels bierbrouwerij laat zich adviseren hoe een duurzame bedrijfsvoering vorm gegeven kan worden en welke maatregelen zinvol zijn. Het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord is hierbij aangehaakt.

Waterverbruik

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is initiatiefnemer in overleg met het hoogheemraadschap en zullen, indien nodig, de nodige maatregelen getroffen worden. In elk geval zal een nieuwe leiding naar de bestaande persleiding worden aangelegd en een rioolgemaal worden gerealiseerd. Wanneer in de toekomst blijkt dat de huidige waterzuivering onvoldoende capaciteit heeft kan op eigen terrein hierin voorzien worden. Het bestemmingsplan bevat hiervoor een wijzigingsbepaling. In dat kader zal ook eventuele geurhinder als gevolg van de zuivering worden onderzocht.

De brouwerij onderzoekt de mogelijkheid tot het opvangen en hergebruiken van (regen)water. Voor wat betreft de belasting van het riool kan opgemerkt worden dat als de capaciteit onvoldoende is hierop een aanpassing zal volgen. Het stelsel an sich is een gesloten systeem. Het meer of minder lozen hierop zal niet leiden tot meer of minder stankoverlast.

Qua elektriciteitsvoorzieningen zullen eveneens de benodigde maatregelen worden getroffen.

Milieucategorie 4.2

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Een milieucategorie 4.2 is in onderhavig geval enkel toegestaan voor een bierbrouwerij. Een ander 4.2 bedrijf kan zich niet vestigen op de locatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omgeving. Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. Navolgend zal in de reactie in worden gegaan op diverse onderzoeken.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan de Vang/IJsdijk in het bestemmingsplan Oudeschild op meerdere percelen bedrijven in de milieucategorie tot en met 4.2 mogelijk zijn.

Geluid

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat de brouwerij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer, is getoetst aan de algemene geluidvoorschriften zoals opgenomen in artikel 2.17 van Afdeling 2.8 Geluidhinder in het besluit. Hierbij wordt getoetst aan de bronsterkte in de dagperiode, avondperiode en nachtperiode. De cijfers en aannames zoals opgenomen op de door indiener aangedragen site zijn afkomstig van een belangvereniging in Maartensdijk, welke haar activiteiten heeft gestaakt. Gerekend is met een wettelijk voorgeschreven geluidsmodel. De reactie van indiener geeft geen aanleiding andere aannames te kiezen dan wettelijk voorgeschreven.

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn hierbij aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect geluid.

Op grond van de Wet geluidhinder moeten, gedurende de dagperiode, verkeersbewegingen buiten beschouwing gelaten worden.

Met betrekking tot de paragraaf 'geluid' geeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) aan akkoord te gaan met het akoestisch onderzoek en de uitkomsten. De RUD NHN merkt daarbij wel op dat het akoestisch onderzoek niet bruikbaar is bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Daarvoor is dit akoestisch onderzoek te globaal. Voor de omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek vereist waarbij rekening wordt gehouden met de definitieve uitvoering van de brouwerij en de gekozen apparatuur. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal derhalve een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd, rekening houdend met de definitieve inrichting. Uit het onderzoek zoals nu uitgevoerd blijkt wel dat de brouwerij ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en daarmee het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. Daarnaast worden met de vervoerder contractuele afspraken gemaakt over de te rijden route over Texel.

In het akoestisch onderzoek is de te verwachten geluidbijdrage vanwege het over de openbare weg rijdende bedrijfsverkeer berekend met een SRM2-rekenmodel. Er is maximaal scenario aangenomen dat alle rijbewegingen vanaf de entree in zuidelijke richting over de Laagwaalderweg en vervolgens via het bedrijventerrein richting de Schilderweg plaatsvinden. Rekening is gehouden met een gemiddelde rijsnelheid ter plaatse van 50 km/uur. De wegen zijn voorzien van standaard dichtasfaltbeton (DAB).

Bij de berekeningen is uitgegaan van 250 werkdagen. Wanneer de brouwerij in productie is gelden wettelijke normen waaraan de brouwerij moet voldoen. Ook bij een wijziging in de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld naar 365 werkdagen, blijven deze normen gelden, dit geldt voor overigens alle inrichtingen/bedrijven. Er daarmee geborgd dat in de toekomst geen situatie ontstaat die tot onevenredige overlast leidt, immers er moet voldaan blijven worden aan de geldende normen voor geluid en geur.

Geur

Met betrekking tot het aspect geur zijn in februari 2017 en juni 2017 een geuronderzoek en aanvullend geuronderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgegaan van de algemene voorschriften als opgenomen in artikel 2.7a lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer waar geuremissies van

bierbrouwerijen betrekking op hebben. Het algemene uitgangspunt van dit artikel is het voorkomen van geurhinder. Is dit niet mogelijk dan moet het bedrijf de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Met betrekking tot de geuremissies van bierbrouwerijen is de bijzondere regeling B10 - Bierbrouwerijen opgenomen in de NeR. De te verwachten geuremissie van de brouwerij is ingeschat op basis van de emissiekengetallen uit deze regeling. De berekeningen betreffen algemene berekeningen en zijn niet aan een moment gebonden. De berekeningen zijn uitgevoerd middels een hiervoor voorgeschreven rekenmethode. Uit de onderzoeken blijkt dat - ook indien uit wordt gegaan van de masterplansituatie met een bierproductie van 350.000 hl/jaar - aan de grenswaarde van 1,5 oue/m³ (als 98-percentiel ter plaatse van gevoelige objecten) als opgenomen in de voormalige bijzondere regeling B10 van de NeR voldaan wordt waarmee geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten is.

In het geuronderzoek is uitgegaan van een kleine brouwerij in verband met de jaarproductie van minder dan 200.000 hl bier per jaar. Bij grote brouwerijen wordt met name het afvangen van bij het koken van de wort vrijkomende dampen als belangrijkste emissiebeperkende maatregel genoemd. Met deze techniek kan de uitworp van geur vanwege het wortkoken met ten minste 85% worden gereduceerd. Uit het aanvullend geuronderzoek volgt dat een voorwaarde voor de productie van 350.000 hl/jaar betreft dat de emissiehoogte van de uitblaas wordt verhoogd van 15,5 meter tot 20 meter boven het maaiveld ter plaatse. Deze maatregel kan vervangen worden door andere technische maatregelen. In het kader van het Activiteitenbesluit en de melding die hiervoor nog indient moet worden kan meer specifiek, omdat dan de opzet van inrichting exact bekend is, getoetst worden.

Verkeer

Artikel 8 (Overige regels) van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' stelt dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng nader onderzocht of de verkeersstromen leiden tot problemen op het bestaande wegennet. Hiervan is geen sprake het bestaande wegennet heeft meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen kan opvangen.

Gemeente als belanghebbende

Over de planuitgangspunten is altijd duidelijkheid geweest. Het eindbeeld van 350.000 hl is altijd duidelijk gecommuniceerd. Ook op de informatieavond is bij navraag door omwonenden dit ook duidelijk aangegeven. De maximale bouwhoogte van 15 meter is ook altijd duidelijk gecommuniceerd. Het bestemmingsplan maakt dit ook voldoende inzichtelijk. De inloopavond is uitsluitend in aanvulling op de wettelijke inspraak georganiseerd. Dat initiatiefnemers op eigen initiatief de buurt informeren wordt op prijs gesteld.

De regeling, afkomstig uit het bestemmingsplan Oudeschild, zoals opgenomen in artikel 7.2 komt voor het bouwdeel van 15 meter te vervallen. De schoorsteen van 25 meter is eveneens een regeling welke nu opgenomen is in het bestemmingsplan Oudeschild. Er bestaat geen aanleiding om deze regeling voor de brouwerij niet van toepassing te verklaren.

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde geur- en geluidsnormen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien

van de aspecten geur en geluid.

De diverse onderzoeksrapporten zijn verspreid in het jaar 2017 opgesteld. Voortschrijdend inzicht, waaronder de nadere uitwerking en doorberekening van de plannen, heeft geleid tot een bijgesteld inzicht in het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De meest recente onderzoeken beschikken over de meest nauwkeurige verkeersbewegingen. In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen, dit om uit te gaan van een maximaal scenario. Hierdoor kan ook bij voortschrijdend inzicht of een praktijk waarbij minder bier wordt geproduceerd en/of minder verkeersbewegingen aanwezig zijn, gesteld worden dat in elke geval wordt voldaan aan de gestelde normen, en het woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd. De rapportages zijn getoetst door de RUD NHN. Er bestaat geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeksresultaten. Daarnaast blijven ook voor de brouwerij de reguliere eisen ten aanzien van geluid, stof, trillingen etc. gelden.

De door de indiener gestelde afwijking van de bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild).

Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt eveneens een milieuvergunning voor de bedrijfsvoering afgegeven. De milieuvergunning geeft aan welke productie op locatie is toegestaan. Omdat de initiatiefnemer moet aantonen dat de bedrijfsvoering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waarbij uit is gegaan van een productie van 350.000 hl/jaar. De milieuvergunning zal hieraan voorwaarden voor de bedrijfsvoering koppelen. Hier dient de initiatiefnemer zich aan te houden. In zijn algemeenheid geldt dat, los van het aantal dagen productie, voldaan moet worden aan de wettelijke randvoorwaarden. Uit de onderzoeken blijkt dat binnen de huidige bedrijfsopzet (250 dagen productie) voldaan kan worden aan de wettelijke normen. Indien er een wijziging in de bedrijfsvoering optreedt zal alsnog voldaan moeten worden aan dezelfde wettelijke normen. Indien er twijfel bij het bevoegd gezag ontstaat of daaraan voldaan wordt kan verzocht worden om een hernieuwd onderzoek uitgaande van de dan actuele bedrijfssituatie.

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden opgemerkt dat de brouwerij een ambitie heeft aangaande duurzaamheid. De Texels bierbrouwerij laat zich adviseren hoe een duurzame bedrijfsvoering vorm gegeven kan worden en welke maatregelen zinvol zijn. Hierbij is het Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord aangehaakt. Bij de inloopavond zijn bewoners hierover geïnformeerd.

Initiatiefnemer kan niet instaan voor hetgeen aan bedrijfsactiviteiten gaat plaatsvinden op de huidige locatie aan de Schilderweg 214, na vertrek van de Texelse bierbrouwerij. Ter plaatse van de huidige vestiging van de bierbrouwerij aan de Schilderweg 214 zijn bedrijven toegestaan onder de categorieën 1, 2 en 3 zoals genoemd in de bijlage bij de regels, en de naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven. Het is dus zonder aanpassing van het vigerend bestemmingsplan mogelijk voor andere bedrijven zich hier te vestigen, mits wordt voldaan aan de bestemmingsregels. Omdat een brouwerij aangemerkt wordt als een categorie 4.2 bedrijf kan een andere brouwerij zich niet zonder aanvullende procedure vestigen aan de Schilderweg 214.

Met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar het plangebied aan de Laagwaalderweg dient te worden onderzocht of deze locatie en bijbehorende bedrijfsactiviteiten ruimtelijk en milieu planologisch geschikt zijn. In het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken opgenomen waaruit blijkt dat de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een Aeriusberekening uitgevoerd. De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en stikstofoxide (NO_x). Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt. Op basis van de gekozen rekeninstellingen zijn de resultaten op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Uitgegaan is van het masterplanniveau. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de depositie onder de grenswaarde van 0,05

mol per hectare per jaar blijft.

Afronding

Over de planuitgangspunten is altijd duidelijkheid geweest. Het eindbeeld van 350.000 hl is altijd duidelijk gecommuniceerd. Ook op de informatieavond is bij navraag door omwonenden dit ook duidelijk aangegeven. De maximale bouwhoogte van 15 meter is ook altijd duidelijk gecommuniceerd. Het bestemmingsplan maakt dit ook voldoende inzichtelijke. De inloopavond is uitsluitend in aanvulling op de wettelijke inspraak georganiseerd. Dat initiatiefnemers op eigen initiatief de buurt informeren wordt op prijs gesteld.

De procedure van het bestemmingsplan zal niet gewijzigd worden. Het college kijkt of de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn en doet hierover een voorstel aan de gemeenteraad. De raad beslist. Daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Dit bestemmingsplan ligt vervolgens weer 6 weken ter inzage. Dan kunnen alleen nog belanghebbenden binnen 6 weken beroep aantekenen (en een voorlopige voorziening aanvragen) bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om als belanghebbende aangemerkt te worden moet u ook een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. Als u in beroep gaat dan betekent dat niet dat het bestemmingsplan niet meer geldt. Wanneer u wilt voorkomen dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt afgegeven, kunt u een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.
- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: "het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd".\

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels

(westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

17. Zienswijze 17

Algemeen:

Indiener, woonachtig in Oosterend, stelt dat met deze ontwikkeling de gemeente een geheel afwijkend beleid betreffende 'de bestemmingsplannen' volgt. Ook stelt indiener dat de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel slechts een inventarisatie is, de eventueel noodzakelijkheid tot het ontwikkelen van een nieuwe bedrijventerrein in het buitengebied Texel moet worden getoetst. Indiener stelt dat de bierfabriek momenteel op een ander terrein gevestigd is, en van een uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild dus geen sprake is.

De onderbouwing van het bestemmingsplan komt niet overeen met de interpretatie van het college en de vigerende bestemmingsplannen. Bovendien stelt indiener dat het bestemmingsplan de wetmatigheden in het rijksbeleid (Barro) en provinciaal beleid (PRV) met de daaraan gekoppelde artikelen negeert. Indiener vindt het plan onzorgvuldig voorbereid, ondeugdelijk en onvolledig gemotiveerd. Navolgend de aspecten die volgens indiener het bestemmingsplan onzorgvuldig, ondeugdelijk of onvolledig zijn gemotiveerd.

- Indiener stelt dat de Texelse Bierbrouwerij met de beoogde 4,5 hectare meteen de ruimtebehoefte van andere ondernemers inneemt.
- Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 2.1.2 van de Barro (waddengebied). Indiener stelt dat nauwkeuring de regelgeving van het Barro moet worden gecheckt, met name artikelen 2.5.2 (landschappelijke kwaliteiten zoals rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van duisternis), 2.5.4 (beoordeling), 2.5.5, 2.5.10 (nieuwe haven of bedrijventerrein zijn niet toegestaan direct grenzend aan de Waddenzee), 2.5.6 (externe werking) en 2.5.12 (bebouwing in het waddengebied).
- Een groot deel van de haven ligt buiten het bestaand bebouwd gebied.
- Delen van het plangebied liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bestemmingsplan dient hiervoor een passende bestemming te bieden.
- Het plangebied ligt nabij de Natura 2000-gebieden 'Waddenzee' en 'Duinen en Lage Land Texel'. Op sommige plekken grenst het gebied 'Waddenzee' aan het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen die mogelijk een negatief effect hebben op deze gebieden zijn bij recht niet mogelijk.
- In de toekomstvisie voor de haven van Oudeschild (binnenkort wordt deze vastgesteld) is detailhandel mogelijk, waarbij vanaf 1.500 m² regionale afstemming vereist is.
- Volgens het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland is het bedrijventerrein in Oudeschild een lokaal, modern gemengd bedrijventerrein.
- Er zijn plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein, echter nog niet concreet. De uitbreiding wordt in een apart bestemmingsplan geregeld. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- Uit de Nota van Uitgangspunten, BP Buitengebied Texel (vastgesteld in 2010), volgt dat geen ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk is.
- Het hebben van een BKP is een provinciale verplichting en dient in ieder geval in te gaan op de ontwikkelingsgeschiedenis, ordeningsprincipes van het landschap, bebouwingskarakteristieken, inpassing van het plangebied in de bredere omgeving en bestaande kwaliteiten en maatregelen om negatieve effecten op te heffen.
- Indiener verwijst naar diverse artikelen uit de PRV waar in het bestemmingsplan aan voldaan moet worden: artikelen 5a, 5b, 6, 8, 15 en 25.
- Indiener stelt dat de behoefte, noodzaak en locatie onderbouwd moet worden in de ladder voor duurzame verstedelijking en stelt hierbij: 'nieuwe terreinen zullen in specifieke gevallen nodig zijn om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe terreinen schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering van andere terreinen'. Uitgeefbaar gebied (terstond + niet terstond in ha in 2014) is 0,0 ha.
- Regionale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: er mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond.
- Startnotitie Mooi Texel, meer toekomst: Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente uit van de Texelse kernkwaliteiten: rust, ruimte, rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen, grote afwisseling

in landschappen en landgebruiksvormen, Texelse identiteit, specifieke eilandkarakter, nachtelijke duisternis en maritieme monumenten.

- Indiener stelt dat de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland advies uit dient te brengen op het punt van ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de in de verordening gestelde kwaliteitseisen.
- Op Texel is een groot deel van de agrarische gronden aangewezen als weidevogelleefgebied. Het grootste deel heeft één van de bestemmingen 'Agrarisch'. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie dient een bestemmingsplan te voorzien in het behouden van deze weidevogelleefgebieden. In het bestemmingsplan (bestemmingsplan Texel 2013) wordt dit gewaarborgd door een aantal bepalingen, zoals het verbod op nieuwe bouwlocaties, anders dan binnen een bestaand bouwvlak. Ontwikkelingen dienen onder andere getoetst te worden aan 'natuurwaarden', waarvan weidevogelleefgebied een aspect is.
- Het bestemmingsplan Texel 2013 - Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland, dient te zorgen voor een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in de Kop van Noord-Holland. Rekening dient te worden gehouden met aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan laat geen uitbreiding toe van perifere detailhandelsontwikkeling.
- Indiener stelt dat de brouwerij (megaloeds) als nieuwe rand van het dorp geen verbetering is, maar ook het totaal afplanten met bomen niet. Gebouwen en groene voet zullen samen de overgang vormen naar het open landschap en ook in die samenhang ontworpen moeten worden.
- Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied, PRV: vanaf 1 maart 2017 geldt dat gemeenten in de regio gezamenlijk afspraken maken over nieuwe woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel die gemeentegrensoverschrijdend is (ook wel vastgelegd in artikel 5a). In de uitvoeringsregels worden nadere regels gesteld waaraan de regionale afspraken voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen. De provincie wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten.
- In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden (indiener verwijst naar paragraaf 3.2.1 bestemmingsplan).
- Indiener stelt dat er 5 redenen zijn om een strategische bedrijventerreinvisie op te stellen (Strategische bedrijventerreinen visie gemeente TOP Texel). Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de door de raad eerder vastgestelde strategische bedrijventerreinvisie Texel.
- **Reactie gemeente**
Alvorens inhoudelijk in te gaan op de zienswijze wordt gesteld dat indiener niet duidelijk verwoord welke belangen, die indiener aangaan, nu in het gedrang komen. Waar indiener strijdigheden met het provinciaal beleid constateert dient erop gewezen te worden dat de provincie in het kader van het vooroverleg ingestemd heeft met de beoogde planontwikkeling. In het verlengde hiervan geldt dit ook voor de natuurbelangen waarvoor de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag is.

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. Door aan te sluiten op de regels zoals bepaald in het bestemmingsplan 'Oudeschild' ontstaat een redelijk eenduidige regeling voor het gehele bedrijventerrein Oudeschild.

- De beleidsmatige afweging voor het gebruik van deze gronden heeft plaatsgevonden in het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking

van deze beleidsnota. Indien zich nieuwe casussen voordoen waarbij behoefte is naar uitbreiding van een bedrijf, en deze uitbreiding niet binnen bestaand bebouwd gebied gevonden kan worden, zal per initiatief gekeken worden wat de mogelijkheden op Texel zijn. Dit is op voorhand niet uit te sluiten.

- De planlocatie ligt op ruim 500 meter afstand tot het gebied aangewezen als 'Waddenzee en waddengebied' en betreft daarmee geen aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of direct grenzend aan de Waddenzee. Tussen de planlocatie en de kust bevinden zich diverse bebouwingen waarmee vanaf de kust geen direct zicht is op de planlocatie. Bovendien bevindt het plangebied zich aan de rand van Oudeschild, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De afstand van de kust tot het plangebied is voldoende groot waardoor de incidentele toegestane bouwhoogte van 15 meter geen belemmering zal vormen voor de gestelde kernkwaliteiten van de Waddenzee: natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang.

Voorts is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland en is een beeldkwaliteitsplan - welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Ten slotte is een ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt.

- De haven maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. In toelichting paragrafen 3.2.1, 3.2.2, 3.4.1 en 3.4.3 van het bestemmingsplan is reeds toegelicht dat de ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig: Natuurnetwerk Nederland). Met behulp van de ecologische quickscan is onderzocht of met de ontwikkeling sprake is van aantasting van eventuele natuurwaarden. Dit is niet het geval. Uit het nader onderzoek naar de Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis blijkt voor de noordse woelmuis dat, mits een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en er enkele maatregelen worden getroffen, negatieve effecten als gevolg van de externe werking van de beoogde ontwikkeling kunnen worden voorkomen. Voor de waterspitsmuis en overige soorten is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.
- De eventuele effecten van de ontwikkeling op de omliggende Natura-2000 gebieden Waddenzee en Duinen & Lage Land Texel zijn in de ecologische quickscan (Blom Ecologie, 27 maart 2017) toegelicht. Hierin wordt geconcludeerd dat, gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de identieke nieuwe situatie, van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake is.
- Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. De toekomstvisie (haven Oudeschild) waar indiener naar refereert is niet van toepassing op het plangebied.
- In toelichting paragraaf 3.3.1 en paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is toegelicht dat de uitbreiding van het bedrijventerrein en de vestiging van de Texelse bierbrouwerij een passende (ruimtelijk en economisch) ontwikkeling is.
- Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' voorziet juist in de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild, mede dankzij de fysieke aansluiting aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is daarbij dermate opgesteld dat ook de vestiging van de Texelse bierbrouwerij mogelijk kan worden gemaakt.
- In de 'Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Texel (2010)' staat niet dat er geen ontwikkeling van bedrijventerreinen mogelijk is. Er staat dat de provincie een zeer restrictief beleid voert ten aanzien van bedrijventerreinen van Texel. Dat beleid geldt nog steeds. Echter is door middel van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel de nut en noodzaak aangetoond voor uitbreiding van oppervlakte bedrijventerrein op Texel. De ladder voor duurzame verstedelijking is in het kader van deze ontwikkeling ook doorlopen. De provincie was betrokken bij de totstandkoming van de visie en staat in beginsel positief tegenover de uitbreiding van het bedrijventerrein. In deze visie staan ook de twee locaties aangegeven voor mogelijke uitbreiding. Eén daarvan is de beoogde locatie voor de bierbrouwerij. Deze locatie stond ook al in het (oude) bestemmingsplan bedrijventerrein Oude Schild II, 1e fase (vastgesteld 2004)

- Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld en dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen. Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes, zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.
- Het bestemmingsplan is reeds getoetst aan het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Bovendien heeft de provincie Noord-Holland het bestemmingsplan getoetst aan het provinciaal beleid (PRV). Op 5 juli 2017 heeft de Provincie Noord-Holland per mail aangegeven in te kunnen stemmen met de aanleg van 4,5 hectare bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie staat in beginsel positief tegenover de nieuwbouw van de Texelse Bierbrouwerij in Oudeschild.
Uit toetsing van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) volgt dat de voorgestelde locatie potentie heeft voor de ontwikkeling van de Texelse bierbrouwerij. Om juridisch invulling te geven aan de voorstellen e.e.a. kwalitatief te borgen is een regeling van nadere eisen in het bestemmingsplan opgenomen en wordt een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.
Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.
- In toelichting paragraaf 3.1.3 en paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte, noodzaak en locatie komen hierbij aan de orde. Strikt genomen voorziet het bestemmingsplan in een uitbreiding van het bedrijventerrein en is hiervoor een concrete vraag vanuit de brouwerij. Daarmee is er een actuele behoefte.
- De nut en noodzaak van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild is toegelicht in paragraaf 3.1.3. en paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein'.
- Zie bullit 8 van de beantwoording van deze zienswijze, waarin wordt uitgelegd dat rekening wordt gehouden met de Texelse kernwaarden en de 7 Texel Principes.
- Op 30 augustus 2017 is het plan toegelicht bij de ARO. Naar aanleiding van deze presentatie heeft de ARO haar advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd weidevogelgebied. In de ecologische quickscan (Blom Ecologie, 27 maart 2017) wordt dit nader toegelicht. Ten aanzien van het omliggende weidevogelgebied wordt geadviseerd om een ecologisch werkprotocol met maatregelen op te stellen om verstoring zoveel als mogelijk te beperken.
- Bij de brouwerij wordt productiegebonden detailhandel toegestaan. De omvang is beperkt waardoor er geen regionale afstemming vereist is.
- Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke als onderdeel van het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor verdere uitwerking van de plannen. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing en afronding van de dorpsrand maakt hier onderdeel van uit, waarbij gebouwen en groene voet in samenhang ontworpen zullen worden.
- Zorgvuldig is onderzocht welke locatie het meest geschikt is voor de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij. Vanwege de omvang van het bedrijf is dit een locatie geworden waar voldoende ruimte is het bedrijf te realiseren. Het plan is getoetst aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid waaruit blijkt dat de betreffende locatie een geschikte locatie is, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.
- In het beeldkwaliteitsplan wordt gewaarborgd dat bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden wordt met de ligging van (een klein stukje in het noordwesten van) het plangebied in een aardkundig waardevol gebied. Het beeldkwaliteitsplan kent een nauwe relatie met de onderliggende

beleidsstukken van Texel waarbinnen de kernwaarden en de landschappelijke waarden geborgd worden.

- Hetgeen indiener stelt is juist.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) De resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek worden opgenomen in toelichting paragraaf 4.10. De volgende tekst wordt toegevoegd:

Aanvullend onderzoek noordse woelmuis

In de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de noordse woelmuis (Blom Ecologie, 17 november 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Noordse woelmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de noordse woelmuis. De soort is niet binnen de grenzen van het plangebied aangetroffen. Binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, betreffende het compensatiegebied ten zuiden van het plangebied, zijn echter wel noordse woelmuizen aanwezig. Dit gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van andere potentieel geschikte leefgebieden. In geval van verstoring door een toename in licht, geluid en dergelijke, bestaat er voor deze dieren in de huidige situatie geen geschikte dispersieroute. Om de mogelijke negatieve effecten van de verstoring op de soorten te mitigeren is de aanleg van een verbindingsgebied wenselijk. Door de realisatie van dit gebied worden vluchtmogelijkheden aan de soort aangeboden waardoor er geen sprake is van significante verstoring van de noordse woelmuis. Door het bieden van deze geschikte dispersieroute zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Waterspitsmuis: Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de planlocatie geen relevant leefgebied vormt voor de waterspitsmuis. De soort is tevens niet waargenomen binnen het plangebied of de directe omgeving hiervan. Door de afwezigheid van de soort binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden en de afwezigheid van geschikt leefgebied zijn negatieve effecten van de ontwikkeling op de

noordse woelmuis uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een overtreding van Wet natuurbescherming.

Overige soorten: Tijdens het uitgevoerde onderzoek in de periode 7 oktober tot en met 13 oktober 2017 ten bate van de noordse woelmuis en waterspitsmuis is de aanwezigheid van de dwergmuis en huisspitsmuis nabij de planlocatie aangetoond. Deze soorten vallen onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bepaald door provincie Noord-Holland. De ontwikkeling van de planlocatie zal niet leiden tot negatieve effecten voor deze soorten aangezien deze gebruik kunnen maken van het voor de noordse woelmuis geadviseerde verbindingsgebied. Er is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming aangaande deze soorten.

Om negatieve effecten als gevolg van externe werking van de beoogde ontwikkeling van de noordse woelmuis te voorkomen dient het terrein aan de westzijde van het plangebied ingericht te worden als verbindingsgebied. Dit verbindingsgebied geeft de noordse woelmuis de mogelijkheid om naar nabij gelegen potentieel geschikte leefgebieden te trekken indien de beoogde ontwikkeling leidt tot versturende effecten. De aanleg van dit leefgebied dient plaats te vinden voordat de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied gestart worden. Binnen het verbindingsgebied dienen de volgende essentiële elementen van het habitat van de noordse

woelmuis aanwezig te zijn: natuurvriendelijke oeverzone, plas-dras zone en rietkragen. Ten behoeve van een zorgvuldige en correcte uitvoering dient door een ter zake deskundige een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld.

- (2) Opnemen aanvullend ecologisch onderzoek 'Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis onderzoek aan Laagwaalderweg ong. te Oudeschild' (Blom Ecologie, 17 november 2017, kenmerk BE/2017/306/r) als bijlage van de toelichting.

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

18. Zienswijze 18

Barro

Indiener stelt dat het plan rechtstreeks ingaat tegen het (ministerieel) Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). In dit besluit worden in titel 2.5 de Waddenzee en het waddengebied uitdrukkelijk van nationaal belang geacht. Als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee worden in artikel 2.5.2 onder andere rust, weidsheid en open horizon vastgelegd. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het waddengebied en die nieuwe bebouwing mogelijk maken, mogen geen significante negatieve gevolgen hebben voor de genoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Dit kan alleen anders zijn bij 'zwaarwegende redenen van groot openbaar belang', er geen reële alternatieven voor handen zijn voor de noodzakelijk geachte activiteiten en de optredende negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt. Indiener stelt dat van dit laatste geen sprake lijkt te zijn.

Indiener stelt dat de megaloodsen van het nieuwe bestemmingsplan de landschappelijke kwaliteiten, weidsheid en open horizon, wel schaden. De voorziene gebouwen zijn veel te groot, zowel in omvang als in hoogte en passen met hun veelal platte daken niet in de omgeving. Daar kan het opknippen van loodsen niets aan veranderen. De indicatieve plaatjes zijn vrijblijvend.

Er zijn nergens bebouwingsvrije zones opgenomen in de verbeelding voor het knippen van bebouwing. Het complex wordt zichtbaar in het landschap gelegd. Binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd. De bebouwing is daarmee zowel qua bouwmassa, omvang en hoogte niet passend in de omgeving en tast het open landschap (weidsheid en open horizon) aan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De planhorizon is te ver weg dat indiener zich afvraagt of sprake is van een 'actuele' behoefte. Bij de argumentatie of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied wordt ten onrechte de relevante regio beperkt tot het eiland Texel.

De motivering van de gemeente lijkt heel veel te tappen uit het vaatje van de bierbrouwerij bij de behandeling of de brouwerij zich niet kan vestigen op het vasteland. De argumentatie is niet sluitend. Het is onduidelijk waarom splitsing van activiteiten altijd zou moeten leiden tot vervoer van halffabricaten of waarom een vestiging op de vaste wal ertoe zou moeten leiden dat het geen 'Texels bier' zou mogen worden genoemd.

Indiener mist in deze afweging de onmiskenbare logistieke nadelen van de vestiging van een grote brouwerij op een eiland, waarbij de logistiek wordt bepaald en beperkt doordat alle vervoer moet plaatsvinden via de veerboot.

Indiener stelt dat het plan op dit punt onzorgvuldig voorbereid is en onvolledig en ondeugdelijk gemotiveerd.

Verkeer en parkeren

Logistiek:

indiener stelt dat het plan moet worden beoordeeld op een productie van 350.000 hl per jaar en bijbehorende verkeersbewegingen.

Verkeer en parkeren bezoekerscentrum:

- Onduidelijk is of de terrassen en de meer algemene horecaoverlast is meegenomen in de onderzoeken;
- Er wordt niets gezegd over openings- en sluitingstijden van het proeflokaal en terrassen.

- Onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn (voor de ontwikkeling / bezoekerscentrum)
- Een grote parkeerplaats kan leiden tot een versteend aanzicht van het complex;
- De verkeersontwikkeling is te omvangrijk om te kunnen worden gedragen door het dorp Oudeschild: op werkdagen hebben inwoners last van het logistieke verkeer, in de weekenden van het bezoekerscentrum.

Milieuzonering

Ondanks dat uit de onderzoeken volgt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor de afzonderlijke aspecten geluid, geur en fijnstof etc, is indiener van mening dat - kijkend naar het totaalplaatje van de gevolgen die de uitbreiding van het bedrijventerrein met zich meebrengt en de daarbij behorende totale milieueffecten voor het dorp Oudeschild - een bredere afweging van alternatieven voor het plan wenselijk is.

- Een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein met een bierbrouwerij met proeflokaal en terrassen en bijbehorende verkeers- en parkeerdruk, kan het dorp Oudeschild ruimtelijk niet meer dragen.
- Indiener vraagt of de voorziene ontwikkeling, met een dergelijke aard en omvang, niet op een betere locatie, bijvoorbeeld dichtbij de haven van de veerboot naar Den Helder kan worden gesitueerd.
- Indiener stelt de vraag of het bedrijventerrein van Oudeschild qua voorzieningen (riool, elektriciteit, water) toegerust is op zo'n groot bedrijf.
- Indiener stelt dat de mogelijkheid voor vestiging op het vasteland serieuzer moet worden bekeken. Dit is nog niet gebeurd of te gemakkelijk van de hand gewezen. Er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld waarin alternatieven worden bekeken, een bredere en zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden, en de aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden uit het Barro in overweging mee wordt genomen.

- **Reactie gemeente**

Barro

De planlocatie ligt op ruim 500 meter afstand tot het gebied aangewezen als 'Waddenzee en waddengebied' en betreft daarmee geen aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of direct grenzend aan de Waddenzee. Tussen de planlocatie en de kust bevinden zich diverse bebouwingen waarmee vanaf de kust geen direct zicht is op de planlocatie. Bovendien bevindt het plangebied zich aan de rand van Oudeschild, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De afstand van de kust tot het plangebied is voldoende groot waardoor de incidentele toegestane bouwhoogte van 15 meter geen belemmering zal vormen voor de gestelde kernkwaliteiten van de Waddenzee: natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang.

Voorts is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland en is een beeldkwaliteitsplan - welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Ten slotte is een ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In toelichting paragraaf 3.1.3 en paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte, noodzaak en locatie komen hierbij aan de orde. Strikt genomen voorziet het bestemmingsplan in een uitbreiding van het bedrijventerrein en is hiervoor een concrete vraag vanuit de brouwerij. Daarmee is er een actuele behoefte.

In de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel is reeds een (ladder)onderbouwing opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild en de Texelse bierbrouwerij. In

paragraaf 3.4.3. van de Toelichting (Strategische bedrijventerreinenvisie) is de ladder doorlopen en uitgewerkt voor deze ontwikkeling. Dit wordt nu niet herhaald in deze Nota van Zienswijzen.

Hoewel vraag en aanbod niet letterlijk zijn onderzocht, blijkt uit de huidige groei van de Texelse bierbrouwerij dat reeds meer vraag is naar de producten van de brouwerij. Uit prognoses van de Texelse bierbrouwerij blijkt dat op termijn behoefte is aan een productie van 157.000 hl bier/jaar. In een masterplan situatie, een situatie die nu nog moeilijk is te overzien, wordt zelfs rekening gehouden met een maximale productie van 350.000 hl bier/jaar. Om te voorkomen dat de Texelse bierbrouwerij over 10 jaar weer op zoek moet naar een nieuwe locatie, is bij de zoektocht naar een nieuwe locatie rekening gehouden met de maximale productie en bijbehorende ruimtebehoefte.

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

De keuze voor een locatie op Texel is noodzakelijk voor het voortbestaan van de brouwerij. In planologisch opzicht is de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt strikt genomen niet relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid en recreatieve aantrekkingskracht, een rol gespeeld.

De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeersstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur dit is niet het geval. Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken.

Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het plan haalbaar is.

Verkeer en parkeren

Logistiek

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. De verkeersbewegingen zijn hier eveneens op berekend.

Bezoekerscentrum

Terrassen zijn niet meegenomen in het akoestisch onderzoek dit omdat stemgeluid buiten beschouwing gelaten mag/moet worden in het kader van het Activiteitenbesluit. Anderzijds is de afstand tot de maatgevende woning dermate groot dat stemgeluid niet tot overlast zal leiden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect geluid in dat kader kan stemgeluid meegenomen worden. Wel zijn de verkeersbewegingen van bezoekers meegenomen in de berekeningen (zie ook het akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen).

Openings- en sluitingstijden van het proeflokaal en terrassen worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Dit wordt geregeld in de nog af te geven exploitatievergunning.

Artikel 8 (Overige regels) van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' stelt dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de algehele ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld en dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen. Een goede inpassing van parkeerplaatsen wordt hier onder andere in voorzien.

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng nader onderzocht of de verkeersstromen leiden tot problemen op het bestaande wegennet. Hiervan is geen sprake het bestaande wegennet heeft meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen kan opvangen. Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten.

In de afspraken tussen de brouwerij en de externe vervoerders wordt vastgelegd dat vervoersstromen niet door Oudeschild mogen gaan. Op deze wijze wordt overlast in Oudeschild voorkomen.

Milieuzonering

Met een bestemmingsplanwijziging dient de initiatiefnemer aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling passend is op de locatie en in de directe omgeving. Hiertoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat het plan geen belemmering vormt voor de directe omgeving.

Eerder in deze reactie (onder het kopje 'ladder voor duurzame verstedelijking') is aangegeven dat de locatiekeuze zorgvuldig tot stand is gekomen. De locatiekeuze heeft zijn beslag gehad in het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel. Dit bestemmingsplan is hierop een verdere uitwerking.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is initiatiefnemer in overleg met het hoogheemraadschap en zullen, indien nodig, de nodige maatregelen getroffen worden. In elk geval zal een nieuwe leiding naar de bestaande persleiding worden aangelegd en een rioolgemaal worden gerealiseerd. Wanneer in de toekomst blijkt dat de huidige waterzuivering onvoldoende capaciteit heeft kan op eigen terrein hierin voorzien worden. Het bestemmingsplan bevat hiervoor een wijzigingsbepaling. Qua elektriciteitsvoorzieningen zullen eveneens de benodigde maatregelen worden getroffen.

Tegelijk met het bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie geschreven. In deze aanmeldingsnotitie worden de milieu planologische aspecten, alsmede de cultuurhistorische en landschappelijke waarden nader toegelicht en kunnen de milieuaspecten meegewogen worden.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de

verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.

- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Aan het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd ten behoeve van sturing op kwaliteit en de Texelse principes. Hiervoor wordt het beeldkwaliteitsplan als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en vastgesteld door de raad. Hiermee dient het als toetsingskader voor de adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zoals beschreven in de taakomschrijving van de commissie welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Texel op 17 februari 2016.

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'' , amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

19. Zienswijze 19

Indiener, gevestigd aan de Schilderweg, heeft bezwaar tegen het proeflokaal van de bierbrouwerij op het bedrijventerrein en de manier zoals dit in het bestemmingsplan is vastgelegd:

- Het bestemmingsplan sluit niet expliciet uit wat er gebeurt als er meer dan 750 m² wordt gerealiseerd. In de regels moet worden vastgelegd dat het gebruik van meer dan 750 m² aan proeflokaal en terrassen in strijd is met het bestemmingsplan.
- De oppervlakte van 750 m² aan terrassen en proeflokaal is vrij in te delen en te positioneren en ook de verhouding van de functies ten opzichte van de grootte van de brouwerij is niet aangegeven. In de definitie van het bezoekerscentrum staat dat het proeflokaal en de terrassen ondergeschikt moeten zijn aan de informatievoorziening.
- De definitie van proeflokaal is erg ruim opgenomen. Er mag meer verkocht worden dan zelf gebrouwen bier. Indiener vreest dat hier de grootste kroeg van Texel kan ontstaan. Het begrip proeflokaal moet daarom anders worden omschreven.
- Indiener stelt dat geen sprake is van gelijke behandeling van gelijke gevallen en vraagt waarom op het perceel van de brouwerij een groter terras toegelaten wordt dan op het perceel van de indiener.
- Onder de noemer 'gelijke monniken, gelijke kappen', verzoekt indiener aan de gemeente om medewerking te verlenen ruimere mogelijkheden voor terrassen (in het bestemmingsplan) toe te staan indien indiener hiervoor een aanvraag indient.
- Vraag en aanbod zijn niet onderzocht, daarom is de behoefte aan een bierbrouwerij op het bedrijventerrein in strijd met de wet (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De regionale vraag naar de voorziene functies (bierbrouwerij en proeflokaal) moet in kaart worden gebracht en afgewogen worden tegen het reeds bestaande aanbod. Het is niet uitgesloten dat op Texel twee bierbrouwerijen ontstaan vanwege de mogelijkheden op de huidige locatie. Indiener verzoekt een ladderonderzoek op te stellen. Bovendien stelt indiener dat de verwijzing naar de strategische bedrijventerreinvisie Texel als ladderonderbouwing niet volstaat.

- **Reactie gemeente**

- Indien meer dan 750 m² van de gronden en bouwwerken wordt gebruikt voor een bezoekerscentrum ten behoeve van de bierbrouwerij met daarbij behorende een proeflokaal en terrassen, is sprake van een strijdig gebruik. De initiatiefnemer dient zich te houden aan het gestelde maximum van 750 m².
- Terrassen en een proeflokaal dienen inderdaad ondergeschikt te zijn aan het bezoekerscentrum. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of deze onderdelen dan ook als ondergeschikte functie aan het bezoekerscentrum worden uitgevoerd. Voor wat betreft het bezoekerscentrum, proeflokaal en de terrassen is het zo dat ook nu dit aanwezig is bij de Texelse bierbrouwerij aan de Schilderweg. Zowel voor de bedrijfsvoering als voor de toeristische waarde voor Texel is het hebben van deze faciliteiten van groot belang. Dit geldt zeker niet voor alle bedrijven op Texel. Een passende regeling die ook ruimtelijk goed inpasbaar is, is daarom goed te verantwoorden en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het proeflokaal is zo specifiek verbonden aan het bedrijf dat het niet te verwachten is dat er een duurzame ontwrichting ontstaat van het horeca aanbod op Texel.
- Het proeflokaal is specifiek verbonden aan de bierbrouwerij en kent een eigen doelgroep. Het proeflokaal is daarmee geen concurrent voor de reguliere horeca. In de regels (artikel 3 lid 1 onder e in combinatie met artikel 3.5.2 onder e) van het bestemmingsplan is ook opgenomen dat het gebruik als horeca anders dan een proeflokaal strijdig is met de regels van het bestemmingsplan.
- Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Elke situatie is anders en wordt op zijn eigen specifieke eigenschappen beoordeeld. Het bezoekerscentrum is nauw verbonden aan de bedrijfsactiviteiten. Daarmee is het een unieke functie die gekoppeld is aan het bedrijf en daarmee een andere doelgroep kent dan reguliere bedrijven.
- Zie vorige reactie.
- In de strategische bedrijventerreinvisie Texel is reeds een (ladder)onderbouwing opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild en de Texelse bierbrouwerij. In paragraaf 3.4.3. van de Toelichting (Strategische bedrijventerreinvisie) is de ladder doorlopen en uitgewerkt voor deze ontwikkeling. Dit wordt nu niet herhaald in deze Nota van Zienswijzen. Hoewel vraag en aanbod niet letterlijk zijn onderzocht, blijkt uit de huidige groei van de Texelse bierbrouwerij dat reeds meer vraag is naar de producten van de brouwerij. Uit prognoses van de Texelse bierbrouwerij blijkt dat op termijn behoefte is aan een productie van 157.000 hl bier/jaar. In een masterplan situatie, een situatie die nu nog moeilijk is te overzien, wordt zelfs rekening gehouden met een maximale productie van 350.000 hl bier/jaar. Om te voorkomen dat de Texelse bierbrouwerij over 10 jaar weer op zoek moet naar een nieuwe locatie, is bij de zoektocht naar een nieuwe locatie rekening gehouden met de maximale productie en bijbehorende ruimtebehoefte.

Ter plaatse van de huidige vestiging van de bierbrouwerij aan de Schilderweg 214 zijn bedrijven toegestaan onder de categorieën 1, 2 en 3 zoals genoemd in de bijlage bij de regels, en de naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven. Het is dus zonder aanpassing van het vigerend bestemmingsplan mogelijk voor andere bedrijven zich hier te vestigen, mits wordt voldaan aan de bestemmingsregels. Omdat een brouwerij aangemerkt wordt als een categorie 4.2 bedrijf kan een andere brouwerij zich niet zonder aanvullende procedure vestigen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Zienswijze 20

Indiener, woonachtig aan de Binnenhaven Den Helder, is van mening dat door de plannen voor de nieuwbouw en uitbreiding van de Texelse bierbrouwerij met proeflokaal op de beoogde locatie zal de verkeersdruk (vrachtverkeer en extra toerisme) langs de Binnenhaven in Den Helder nog meer toenemen.

Vrachtverkeer:

- Bruikbaarheid van de weg komt steeds meer in het geding;

- Profiel van de weg is in het geheel niet geschikt voor het verwerken van een dergelijke hoeveelheid vrachtverkeer (17.000 vrachtwagenbewegingen voor het exporteren van bier en aanvoeren van grondstoffen, emballage en hulpstoffen).
- Het woongenot wordt aangetast door extra verkeersdruk, geluidsoverlast, extra fijnstof en andere milieueffecten. Hiermee zal de leefbaarheid aan Binnenhaven ernstig onder druk komen te staan.
- De effecten van de ontwikkeling in Den Helder (geluidsoverlast, fijnstof, benodigde breedte van de weg, huidige en toekomstige verkeer) zijn onterecht niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- Indiener verzoekt het plan te heroverwegen, de brouwerij op de huidige locatie te laten voortbestaan en een groot, geschikt bedrijventerrein op het vaste land als tweede productievervestiging te openen.
- Indiener verzoekt de raad dit bestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen en de brouwerij niet alleen voor marketingtechnische waarde op Texel te laten vestigen.

- **Reactie gemeente**

De bierbrouwerij geeft een stimulans aan de regionale economie en ook in de Kop Werkt wordt er volop gewerkt aan het verzilveren van regionale kansen.

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

De keuze voor een locatie op Texel is noodzakelijk voor het voortbestaan van de brouwerij. In planologisch opzicht is de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt strikt genomen niet relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid en recreatieve aantrekkingskracht, een rol gespeeld.

Met een bestemmingsplanwijziging dient de initiatiefnemer aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling passend is op de locatie en in de directe omgeving. Hiertoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat het plan geen belemmering vormt voor de directe omgeving.

Het is niet mogelijk invloed uit te oefenen op de verkeersstromen van en naar Texel. Het staat eenieder vrij van en naar Texel te gaan. De gevreesde toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van de Texelse bierbrouwerij zal dit niet substantieel kunnen beïnvloeden. De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. Alternatieve transportmethodes zoals vervoer over het water wordt op termijn bekeken. Het bestemmingsplan doet hierover geen uitspraken. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng onderzocht of de verkeersstromen tot problemen leiden op de bestaande verkeersstructuur dit is niet het geval. Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:

In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende

capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.

- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

21. Zienswijze 21

Bebouwing

Indiener, gevestigd aan het Vliegwieltje, vraagt zich af waarom plat afdekken van de bebouwing - in tegenstelling tot overal op Texel - bij recht wordt toegestaan en ook nog eens met een bouwhoogte van 10 en 15 meter. Indiener verzoekt de bouwvoorschriften gelijk te trekken met alle andere bedrijventerreinen op Texel.

Afwijking

In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt de bouwhoogte ondergeschikt met 1,25 te verhogen. Indiener vraagt zich af waarom en verzoekt deze afwijking gelijk te trekken met de huidige algemene regels uit het bestemmingsplan Oudeschild.

Archeologie

Er is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in dit bestemmingsplan. Indiener verzoekt dat de archeologische waarden goed beschermd worden in dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De bestemming op de huidige locatie blijft gelijk, wat impliceert dat hier een bierbrouwerij blijft. Er is dus niet sprake van een verplaatsing van de brouwerij, maar toevoeging van een brouwerij. Indiener verzoekt dat de regionale vraag naar een bierbrouwerij en proeflokaal naast het huidige aanbod onderzocht wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Barro

Het initiatief is in strijd met de Barro (artikel 2.5.12 bebouwing waddengebied). De maat en bouwhoogte van de bebouwing sluit niet aan bij de omliggende bebouwing en ook niet bij het landschap. Indiener verzoekt de plannen zo aan te passen dat deze wel passen binnen de voorwaarden die in de barro zijn gesteld.

Duurzaamheid

Een brouwerij van dit formaat past niet op het eiland en zeker niet op deze locatie, vanwege de productie aan koolstofdioxide CO₂ en benodigde hoeveelheid water voor 1 liter bier. Ook het vrachtverkeer dat heen en weer van de boot naar Oudeschild moet rijden is niet duurzaam. Een locatie dichterbij de boot zou duurzamer zijn. Indiener ziet graag een betere onderbouwing terug hoe de bierbrouwerij past binnen de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Texel.

Locatie

Indiener stelt voor het bezoekersgedeelte met proeflokaal, terras en verkoopruimte te splitsen van de brouwerij. Voor de brouwerij kan een passendere, voor zware industrie geschikte locatie gekozen worden, bijvoorbeeld bij 't Horntje. Voor het proeflokaal een mooie locatie in bijvoorbeeld Oudeschild of Den Burg, inclusief mini brouwerij waar de sfeer valt te proeven. Indiener verzoekt de voorgestelde locatie en tweedeling te onderzoeken en te vergelijken met de huidige plannen.

Representatieve zone

Indiener verzoekt het begrip ‘representatieve zone’ en/of ‘representatief’ op te nemen in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, zodat dit niet open staat voor discussie.

Structuurvisie 2020, Texel op koers

Indiener verzoekt de mogelijkheid te onderzoeken tot het realiseren van de bierbrouwerij bij 't Horntje, gezien daar minder overlast op de omgeving zal zijn.

Landschappelijke inpassing

Indiener verzoekt om het plan beter landschappelijk in te passen dan nu wordt voorgesteld.

Welstandsnota

Openheid, doorzichten en het beleven van het landschap zijn belangrijke kwaliteiten. Indiener ziet graag terug in de plannen dat de openheid behouden blijft door doorzichten naar het landschap te creëren middels het opknippen van het gebouw in kleinere behapbare delen die passen bij de maat en schaal van Texel.

Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel

1. Indiener stelt in twijfel waarom het noodzakelijk is voor de brouwerij om zich op Texel te vestigen. De vestiging van de brouwerij op Texel in plaats van op het vaste land zou prima kunnen werken gezien andere dergelijke producenten met Texels recept dat ook doen. Indiener vraagt zich af waarom dit voor de bierbrouwerij niet ook zou kunnen werken.
2. De bierbrouwerij op zichzelf wordt groter dan 5 van de 8 bedrijventerreinen op Texel. Indiener ziet beter beargumenteerd waarom deze ontwikkeling past op Texel en noodzakelijk is op Texel, op deze locatie en in deze grootte.

Beeldkwaliteitsplan

Indiener verzoekt dat een beeldkwaliteitsplan waar over gesproken wordt in toelichting paragraf 6.2.1 als onderdeel van het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Geur en geluid

Indiener verzoekt dat de berekeningen in de onderzoeken worden aangepast naar een 24/7 productie. Ook wil indiener inzichtelijk hebben hoe de overlast met andere windrichtingen zal zijn zodat hierover een weloverwogen besluit genomen kan worden.

Parkeren

Indiener verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen wat de parkeernormen zijn en hoeveel parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel worden aangelegd.

Situering brouwerij

De geluidproducerende activiteiten en verkeersbewegingen vinden plaats aan de kant van de al aanwezige woningen aan het Vliegwielt. Indiener ziet de situering van de fabriek op het perceel nader onderzocht en vraagt of dit niet anders kan voor de bestaande bewoners van dit gebied.

Dorpsrand

Het bedrijventerrein werd afgescheiden door een aardenwal met boomsingel. De bomen zijn in de loop van de jaren gekapt en grond is afgevoerd. Indiener verzoekt de oude dorpsrand met aardenwal en boomsingel weer in ere te herstellen.

Vrachtverkeer

Indiener stelt dat in de stukken wordt uitgegaan van een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag en niet wordt gerekend met de vervoerscijfers voor de fabriek die volledig in gebruik is zoals door de aanvrager als einddoel is geschetst. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan uit te gaan van de juiste cijfers om een realistisch eindbeeld te geven van de mogelijk te veroorzaken overlast en verkeersbewegingen.

Compensatie landbouwgrond

Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken hoe de agrarische hoogwaardige grond gecompenseerd gaat worden, zeker wanneer dit gebeurt met de compensatiegrond die de gemeente in het gronddepot heeft zitten.

Onderzoeken

Verskillende onderzoeken zijn niet volledig afgerond (archeologie en ecologie). Indiener ziet graag dat alle benodigde onderzoeken als bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan wordt opgenomen.

Uitbreiding bedrijventerrein

Indiener stelt dat de ontwikkeling geen gelijkwaardig bedrijventerrein betreft waar dezelfde voorwaarden gelden als bij het bedrijventerrein aan het Vliegwielt Oudeschild. Afwijkingen betreffen: milieucategorie, ruimere bouwvoorschriften, bouwhoogte, goothoogte, plat dak en dakhelling. Het gaat daarom niet om een uitbreiding van het bedrijventerrein, maar om een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. De titel is misleidend en schept verwachtingen die er niet zijn. Indiener verzoekt om de voorschriften gelijk te trekken met het vigerende bestemmingsplan van het huidige bedrijventerrein van Oudeschild waarmee het een echte uitbreiding van het bedrijventerrein wordt.

Werkgelegenheid

Indiener stelt twijfels bij de werkgelegenheid die de ontwikkeling met zich mee zou brengen. Immers, door de nieuwbouw is het mogelijk volledig te automatiseren. Indiener verzoekt inzichtelijk te maken wat de werkelijke werkgelegenheid is van deze ontwikkeling voor Texel.

Veiligheid

Indiener vraagt zich af hoe de veiligheid van alle weggebruikers en de verkeersdoorstroming gegarandeerd wordt, mede in de zomerperiode met een drukke Laagwaalderweg. Indiener verzoekt inzichtelijk te maken hoe de verkeersstromen veilig blijven bij de komst van meer dan 9 vrachtwagens per uur.

Planschade

Door de ontwikkeling wordt de woning van indiener minder waard en is indiener genoodzaakt een planschadeverzoek in te dienen om de kosten te verhalen, ondanks dat dit het woongenot niet terugbrengt.

- **Reactie gemeente**

Bebouwing

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt.

In het bestemmingsplan 'Oudeschild' is het mogelijk om bebouwing te voorzien van een plat dak (zie artikel 6.2.2 sub d onder 1). Hetgeen in het bestemmingsplan 'uitbreiding bedrijventerrein, Oudeschild' is bepaald, is dus geen uitzondering op hetgeen is toegestaan bij bedrijventerreinen in Texel. De regeling zoals opgenomen in artikel 7.2 wordt voor de gebouwdelen van 15 meter niet van toepassing verklaard. Daarmee wordt deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen van indiener.

Afwijking bouwhoogte

De door de indiener gestelde afwijking van de bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild).

Archeologie

In het ontwerp was nog geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan. Dit omdat het nadere archeologische proefsleuven onderzoek nog niet was uitgevoerd. Het uitvoeren van dit onderzoek was gelijktijdig met het ecologisch onderzoek niet mogelijk. Het nadere proefsleuven onderzoek is inmiddels vlak voor de kerst 2017 uitgevoerd. Uit dit nadere onderzoek blijkt dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Het opnemen van een dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Initiatiefnemer kan niet instaan voor hetgeen aan bedrijfsactiviteiten gaat plaatsvinden op de huidige locatie aan de Schilderweg 214, na vertrek van de Texelse bierbrouwerij. Ter plaatse van de huidige vestiging van de bierbrouwerij aan de Schilderweg 214 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel' zijn bedrijven toegestaan onder de categorieën 1, 2 en 3 zoals genoemd in de bijlage bij de regels, en de naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven. Het is dus zonder aanpassing van het vigerend bestemmingsplan mogelijk voor andere bedrijven zich hier te vestigen, mits wordt voldaan aan de bestemmingsregels. Omdat een brouwerij aangemerkt wordt als een categorie 4.2 bedrijf kan een andere brouwerij zich niet zonder aanvullende procedure vestigen.

Met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar het plangebied aan de Laagwaalderweg dient te worden onderzocht of deze locatie ruimtelijk en milieu planologisch geschikt is. In het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken opgenomen waaruit blijkt dat de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij geen belemmeringen met zich meebrengt.

In paragraaf 3.4.3. van de Toelichting (Strategische bedrijventerreinenvisie) is de ladder doorlopen en uitgewerkt voor deze ontwikkeling. Dit wordt nu niet herhaald in deze Nota van Zienswijzen.

Barro

De planlocatie ligt op ruim 500 meter afstand tot het gebied aangewezen als 'Waddenzee en waddengebied' en betreft daarmee geen aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of direct grenzend aan de Waddenzee. Tussen de planlocatie en de kust bevinden zich diverse bebouwingen waarmee vanaf de kust geen direct zicht is op de planlocatie. Bovendien bevindt het plangebied zich aan de rand van Oudeschild, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De afstand van de kust tot het plangebied is voldoende groot waardoor de incidentele toegestane bouwhoogte van 15 meter geen belemmering zal vormen voor de gestelde kernkwaliteiten van de Waddenzee: natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang.

Voorts is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO) en is een beeldkwaliteitsplan - welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Ten slotte is een ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden opgemerkt dat de brouwerij een ambitie heeft aangaande duurzaamheid. De Texels bierbrouwerij laat zich adviseren hoe een duurzame bedrijfsvoering vorm gegeven kan worden en welke maatregelen zinvol zijn. Hierbij is het Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord aangehaakt. Bij de inloopavond zijn bewoners hierover geïnformeerd.

Locatie

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

In planologisch opzicht de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt in zeker opzicht minder relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid, een rol gespeeld.

Het splitsen van het bezoekerscentrum en de brouwerij is geen logische optie. Immers bezoekers willen graag ook het brouwproces zien. Een splitsing van deze activiteiten zou daarmee juist tot extra verkeersbewegingen leiden. Het bezoekers centrum is zowel voor de brouwerij als voor de recreatieve

aantrekkingskracht van Texel van belang. De bedrijfsactiviteiten van de brouwerij zijn juist in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein prima inpasbaar.

Representatieve zone

Indiener verzoekt om het toevoegen van het begrip ‘representatiezone’ in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, zodat er rechtszekerheid is en geen ruimte is voor discussie hierover. Indiener kan gevolgd worden in deze stelling. De globale uitwerking van de representatieve zone is ook onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Door het opnemen van een begripsbepaling en een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan een goede representatieve invulling geborgd worden.

Structuurvisie 2020, Texel op koers

De locatiekeuze heeft zijn beslag gehad in het kader van de Strategische Bedrijventerreinvisie Texel. Dit bestemmingsplan is hierop een verdere uitwerking. 't Horntje is beleidsmatig geen alternatief. De polder is in de structuurvisie aangewezen als een zogenaamde kennispolder en daarmee is een vestiging van de brouwerij op deze locatie ongewenst.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als gevolg van het beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak waar 15 meter aan bebouwing is toegestaan opgeschoven naar het westen. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee ontstaat er een groter voorterrein en een verbeterde inpassing. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd.

Op welke manier de groene zone wordt ingericht wordt bij de nadere uitwerking van de plannen bepaald, met behulp van de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan.

Welstandsnota

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de voorafgaande visie, welke gepresenteerd is aan o.a. de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO), is ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en hoe deze schaal inpasbaar is in het landschap. Door het gebouw te gaan opknippen in meerdere gebouwen is een schaal en vorm gevonden die passend is in het landschap en bijdraagt aan een goede overgang van bedrijventerrein naar open land.

De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Met het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens gewaarborgd dat de ontwikkeling in maat en schaal passend is bij de Texelse maat. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen. In de verdere uitwerking van de plannen wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (verder: CRK) betrokken. Dit is ook met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan gebeurd. Met de toetsing van het van het CRK van de plannen in het kader van welstand kan door de gemeente sturing worden gegeven op de kwaliteit en inpasbaarheid van de gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes , zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Strategische Bedrijventerreinvisie Texel

In een eerdere reactie, onder het kopje ‘locatie’ wordt reeds ingegaan op de locatiekeuze. Aanvullend kan worden gesteld dat het hoofdbestanddeel van het bier afkomstig is van Texel. Om het

merk voort te kunnen laten bestaan en het product Texels bier te kunnen blijven noemen is derhalve een locatie op Texel noodzakelijk.

Uit prognoses van de Texelse bierbrouwerij blijkt dat op termijn behoefte is aan een productie van 157.000 hl bier/jaar. In een masterplan situatie, een situatie die nu nog moeilijk is te overzien, wordt zelfs rekening gehouden met een maximale productie van 350.000 hl bier/jaar. Om te voorkomen dat de Texelse bierbrouwerij over 10 jaar weer op zoek moet naar een nieuwe locatie, is bij de zoektocht naar een nieuwe locatie rekening gehouden met de maximale productie en bijbehorende ruimtebehoefte.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als gevolg van het beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak waar 15 meter aan bebouwing is toegestaan opgeschoven naar het westen. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee ontstaat er een groter voorterrein en een verbeterde inpassing. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd.

Zoals hierboven al is vermeld wordt het beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Geur en geluid

In het kader van dit bestemmingsplan is een geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is door de brouwerij de representatieve bedrijfssituatie aangeleverd op basis waarvan de geur- en geluidberekeningen zijn uitgevoerd. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in een hiervoor voorgeschreven model (zowel voor geluid als geur). Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding om aan de gegevens en het onderzoek te twijfelen. Dit wordt ook bevestigd door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord die de onderzoeken inhoudelijk heeft beoordeeld. De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat de bedrijfsvoering ruimtelijk inpasbaar is en daarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De brouwerij zal vervolgens met haar bedrijfsvoering moeten voldoen aan de hiervoor geldende (geur-) normen. Ook bij wijzigingen in de bedrijfsvoering moet voldaan worden aan de hiervoor geldende normen.

Parkeren

Artikel 8 (Overige regels) van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' stelt dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Situering brouwerij

Het bestemmingsplan betreft een uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild. De bedrijfsactiviteiten worden zoveel mogelijk gesitueerd in aansluiting op het zuidelijk gelegen bedrijventerrein. Door de verkeersbewegingen ten zuiden van het perceel te situeren, blijft de noordzijde van het perceel hoofdzakelijk toegespitst op de landschappelijke inpassing. Hoe meer bedrijvigheid aan de noordzijde van het perceel plaatsvindt, hoe rommeliger het plangebied oogt vanaf de landschapszijde. Het heeft ruimtelijk de voorkeur te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De onderzoeken zijn gericht op een ontsluiting van het perceel aan de zuidzijde, waarmee is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen vormen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de nabij gelegen woningen allemaal bedrijfswoningen zijn en in meer of mindere mate hinder ondervinden van de bestaande bedrijvig of eigen bedrijvigheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verdedigbaar dat op een bedrijventerrein een ander woon- en leefklimaat heerst dan in een reguliere woonwijk.

Dorpsrand

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is opgesteld na aanleiding van de behoefte van de Texelse Bierbrouwerij zich te vestigen op een nieuwe locatie. Het betreft geen

middel om de dorpsrand te herstellen. Wel is zorgvuldige, ruimtelijke en landschappelijke inpassing een voorwaarde voor de ontwikkeling. Hiertoe is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat met deze nieuwe ontwikkeling een meer duurzame en betere inpassing verkregen kan worden is een ruimtelijke winst.

Vrachtverkeer

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde normen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

De diverse onderzoeksrapporten zijn verspreid in het jaar 2017 opgesteld. Voortschrijdend inzicht, waaronder de nadere uitwerking en doorberekening van de plannen, heeft geleid tot een ander inzicht in het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De meest recente onderzoeken beschikken over de meest nauwkeurige verkeersbewegingen. In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen, dit om uit te gaan van een maximaal scenario. Hierdoor kan ook bij voortschrijdend inzicht of een praktijk waarbij minder bier wordt geproduceerd en/of minder verkeersbewegingen aanwezig zijn, gesteld worden dat in elke geval wordt voldaan aan de gestelde normen, en het woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd. De rapportages zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Er bestaat geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeksresultaten. Daarnaast blijven ook voor de brouwerij de reguliere eisen ten aanzien van geluid, stof, trillingen etc. gelden.

Compensatie landbouwgrond

De compensatie-eis voor landbouwgrond is geen vereiste in het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel. Beleidsmatig is er dan ook geen vereiste tot compensatie. Dit is wel opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie 2016 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst', maar niet in de 'Strategische bedrijventerreinenvisie Texel' (2017). De gronden waarop nu de uitbreiding is voorzien zijn in het verleden in eigendom verkregen vanuit strategisch oogpunt. Op deze wijze kan voorzien worden in een uitbreiding van bedrijfsareaal voor niet agrarische bedrijven in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

Onderzoeken

Een aanvullend ecologisch onderzoek heeft begin oktober 2017 plaatsgevonden. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. In de toelichting worden de resultaten van het onderzoek opgenomen. Het rapport concludeert voor de noordse woelmuis dat, mits een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en er enkele maatregelen worden getroffen, negatieve effecten als gevolg van de externe werking van de beoogde ontwikkeling kunnen worden voorkomen. Voor de waterspitsmuis en overige soorten is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Uitbreiding bedrijventerrein

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. Door aan te sluiten op de regels zoals bepaald in het bestemmingsplan 'Oudeschild' ontstaat een redelijk eenduidige regeling voor het gehele bedrijventerrein Oudeschild.

Werkgelegenheid

Er werken nu 72 mensen bij de brouwerij, waarvan 54 personen op Texel (grotendeels seizoens-onafhankelijke werkgelegenheid) en de rest op de vaste wal. Van de 72 personen werken er 12 personen in het proeflokaal, 32 mensen in de productie, 22 personen in de commercie en 6 personen vormen het management.

Door de groei is de verwachting dat in 2025 er ongeveer 135 mensen werkzaam zijn bij de brouwerij waarvan driekwart, ongeveer 100 personen op Texel. Naast deze directe werkgelegenheid zijn 10 talen Texelse toeleveranciers afhankelijk van de brouwerij.

Veiligheid

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng nader onderzocht of de verkeersstromen leiden tot problemen op het bestaande wegennet. Hiervan is geen sprake het bestaande wegennet heeft meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen kan opvangen. Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten.

Planschade

De waarde van de bedrijfswoning van indiener heeft een direct verband met de overige bedrijfsopstallen. Omdat een bedrijfswoning alleen ingezet mag worden ten behoeve van een bedrijf bepaalt dit in belangrijke mate de waarde van de woning. De mate van uitzicht vanuit de bedrijfswoning is daarmee van minder invloed op de waardering dan bij een reguliere woning. Immers veelal wordt de woning gelijk met de overige bedrijfsopstallen verkocht. Het los verkopen van elkaar leidt in veel gevallen tot strijdig gebruik. Voorgaande laat onverlet dat de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk leidt tot een waardevermindering. Of deze waardevermindering ook boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, en daarmee voor vergoeding in aanmerking komt, is onzeker. De mate van verslechtering is niet in die mate dat er sprake is van een onjuiste belangenafweging.

Een nadelige invloed op de waarde van de bedrijfswoning door een wijziging in het bestemmingsplan zal moeten blijken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien daarvan sprake is, zijn daar wettelijke regelingen voor.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.
- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
- (3) De resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek worden in toelichting paragraaf 4.9

opgenomen. Paragraaf 4.9 wordt aangevuld met de volgende toelichting: ‘Dit onderzoek is uitgevoerd voor kerst 2017. Uit het proefsleuven onderzoek (Transect, januari 2018, zie bijlage) blijkt dat er op locatie geen archeologische resten aanwezig zijn. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.’

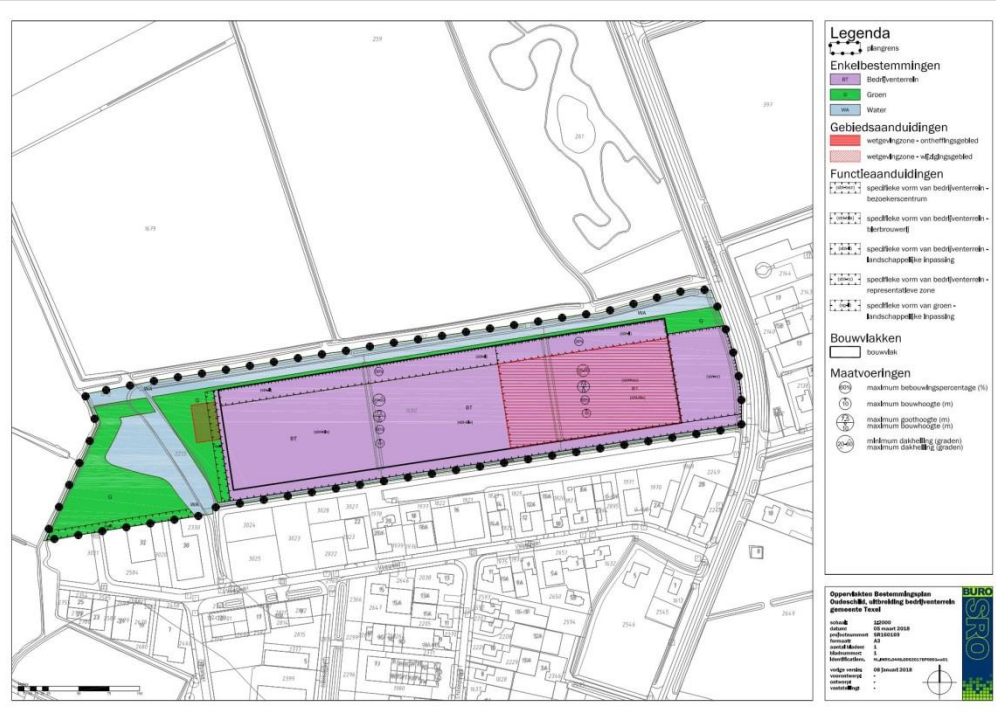
- (4) Het archeologisch proefsleuvenonderzoek (Transect, januari 2018) zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Toevoegen van het begrip ‘representatieve zone’ in de begrippenlijst met de volgende omschrijving: ‘een zone waarin de inrichting van de ruimte, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, nauwgezet wordt afgestemd op het omliggende open en omliggende gebied’.
- (2) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: “het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd”.
- (3) Aan het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd ten behoeve van sturing op kwaliteit en de Texelse principes.

Verbeelding

- (1) Bouwvlak wordt opgeschoven naar het westen.



Uitsnede nieuwe verbeelding

Zie ook amendement ‘Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming ‘Bedrijventerrein’’, amendement ‘15 meter bouwhoogte alleen voor silo’s’, amendement ‘afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)’ en amendement ‘15 meter bouwhoogte alleen voor silo’s’.

22. Zienswijze 22

Indieners zijn ongerust over het voornemen om een proeflokaal (750 m²) toe te staan bij de nieuw te bouwen bierbrouwerij op het industrieterrein. Indieners stellen dat horeca niet thuishoort op een industrieterrein en tegen alle regels ingaat. Indieners zijn van mening dat de horeca van Oudeschild (die zich voornamelijk aan de haven bevindt) directe hinder zal ondervinden van de toegestane horeca bij de brouwerij.

Indieners stellen dat een rondleiding moet kunnen blijven bestaan, maar voor degenen die iets aangenaams willen nuttigen, doorverwezen moet worden naar de daarvoor bestemde horeca of andere winkels elders in het dorp of op de haven. De horeca op de haven heeft voldoende capaciteit om te voldoen in de nodige behoefte. Na een bezoek en het gebruik van de horeca bij de nieuwe bierbrouwerij zal men minder snel of zelfs niet meer genegen zijn de haven te bezoeken en daar gebruik te maken van de horeca ter plaatse. Indiener stelt dat met de nieuw te bouwen bierbrouwerij oneerlijke concurrentie wordt veroorzaakt, wat al snel klantverlies oplevert op de haven.

- **Reactie gemeente**

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Elke situatie is anders en wordt op zijn eigen specifieke eigenschappen beoordeeld. Het proeflokaal is specifiek verbonden aan de bierbrouwerij en kent een eigen doelgroep. Het proeflokaal is daarmee geen concurrent voor de reguliere horeca.

In het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' is het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een bezoekerscentrum met daarbij behorende een proeflokaal en terrassen tot maximaal 750 m² toegestaan. Indien meer dan 750 m² van de gronden en bouwwerken wordt gebruikt voor een bezoekerscentrum ten behoeve van de bierbrouwerij met daarbij behorende een proeflokaal en terrassen, is sprake van een strijdig gebruik. De initiatiefnemer dient zich te houden aan het gestelde maximum van 750 m². Terrassen en een proeflokaal dienen ondergeschikt te zijn aan het bezoekerscentrum. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of deze onderdelen dan ook als ondergeschikte functie aan het bezoekerscentrum worden uitgevoerd.

Voor wat betreft het bezoekerscentrum, proeflokaal en de terrassen is het zo dat ook nu dit aanwezig is bij de Texelse bierbrouwerij aan de Schilderweg. Zowel voor de bedrijfsvoering als voor de toeristische waarde voor Texel is het hebben van deze faciliteiten van groot belang. Dit geldt zeker niet voor alle bedrijven op Texel. Een passende regeling die ook ruimtelijk goed inpasbaar is, is daarom goed te verantwoorden en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het proeflokaal is zo specifiek verbonden aan het bedrijf dat het niet te verwachten is dat er een duurzame ontwrichting ontstaat van het horeca aanbod op Texel.

In de regels van het bestemmingsplan is ook opgenomen dat het gebruik als horeca anders dan een proeflokaal strijdig is met de regels van het bestemmingsplan (artikel 3 lid 1 onder 3 jo. Artikel 3 lid 5.2 onder e).

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Zienswijze 23

Indiener, woonachtig aan de Laagwaalderweg, stelt heel anders te zijn voorgelicht op 4 oktober ten opzichte van 18 juli 2017. Op 18 juli werd reeds verteld dat een groot bezoekerscafé aan de wegwand moest komen met als gevolg veel fietsers en auto's. Indiener stelt dat het reeds druk is op dit fietspad en er hierdoor een chaotische situatie ontstaat.

Op 18 juli werd verteld dat de ontwikkeling circa 50 extra auto's naar de 1^e boot met zich meebrengt. Indiener stelt dat deze ontwikkeling niet op Texel past en op het vaste land zou moeten worden gerealiseerd.

- **Reactie gemeente**

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. In de afspraken tussen de brouwerij en de externe vervoerders wordt vastgelegd dat vervoersstromen niet door Oudeschild mogen gaan. Op deze wijze wordt overlast in Oudeschild voorkomen.

In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng nader onderzocht of de verkeersstromen leiden tot problemen op het bestaande wegennet. Hiervan is geen sprake. Het

bestaande wegennet heeft meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen. Het onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.
- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

24. Zienswijze 24 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio stelt dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Geadviseerd wordt de Handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van brandweer Nederland, uitgave november 2012, toe te passen voor het plangebied. Tevens wordt geadviseerd aanvullende eisen te stellen die de brandveiligheid en/of (zelf)redzaamheid gunstig beïnvloeden. Door het betrekken van de brandweer bij de bouwplanuitwerking kan optimalisatie worden bereikt.

- **Reactie gemeente**
Bij de nadere uitwerking van de plannen zal e.e.a. worden afgestemd met de veiligheidsregio Noord-Holland Noord ten behoeve van de optimalisatie ten aanzien van brandveiligheid en/of (zelf)redzaamheid. Ook zal de genoemde handleiding worden toegepast.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Zienswijze 25

Archeologie

Indiener, woonachtig aan de Laagwaalderweg, stelt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is om mogelijk aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen.

Geluid

Indiener maakt zich zorgen dat de bierbrouwerij te dicht bij de burgerwoning komt te staan, gezien de adviesafstand uit de VNG brochure 300 meter betreft voor het aspect geur. Ook voor andere milieuaspecten, waaronder geluid worden afstanden gegeven die groter zijn dan de afstand tot de woning. De woning ligt op circa 60 m afstand tot de voorziene inrichting. De onderzoeken die bij het bestemmingsplan zitten stellen de indiener niet gerust. Indiener vraagt zich af of er daadwerkelijk binnen, met gesloten deuren, geladen en gelost wordt. Reëler zou zijn dat de berekeningen rekening houden met het buiten laden en lossen van de vrachtwagens. Tevens stelt indiener dat de berekeningen niet van 250 werkdagen per jaar uit zouden moeten gaan, maar van 365 dagen per jaar. Ten slotte stelt indiener dat niet duidelijk is of het geluid van de terrassen is meegenomen in de onderzoeken.

Geur

In de onderzoeken is uitgegaan van westenwind. Wanneer de wind vanuit een andere richting komt zal sprake zijn van overlast waarbij de woningen buiten aanvaardbare waarden komen te vallen. Indiener vraagt hoe dit wordt opgelost.

Vrachtverkeer

In de stukken wordt uitgegaan van een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag. Er wordt niet gerekend met vervoerscijfers voor de fabriek die volledig in gebruik is zoals die de aanvrager als einddoel is geschetst. Indiener verwijst naar een bijlage waarin het aantal benodigde vrachtwagens is uitgewerkt. De indiener vraagt zich af wat de invloed is van de door de indiener uitgerekende vrachtwagenbewegingen op de infrastructuur van Texel, Den Helder en voor Teso. Bovendien vraagt indiener hoe houdbaar een mondelinge toezegging is over de te nemen route die niet langs de woning zou gaan volgens de brouwerij. Indiener stelt dat de verkeersveiligheid van het dorp in het geding komt en de ontwikkeling gaat leiden tot onveilige situaties.

Bouwvoorschriften

In het bestemmingsplan is geen maximale goothoogte opgenomen, waardoor het gebouw plat mag worden afgedekt op een hoogte van 10 en 15 meter. Indiener stelt dat dit, evenals een versteende parkeerplaats ervoor, on-Textels is. In alle bestemmingsplannen op Texel is het plat afdekken van de bebouwing eruit gehaald. Indiener ziet de bouwvoorschriften gelijk getrokken met alle andere bedrijventerreinen op Texel.

Afwijking bouwhoogte

Indiener vraagt zich af waarom de afwijking is opgenomen waardoor het mogelijk is de bebouwing ondergeschikt te verhogen tot 18,75 m voor maximaal 35 m², en vraagt of dit ook plat mag worden afgedekt.

Representatieve zone

Indiener vraagt wat een representatieve zone is. Omdat het begrip niet is vastgelegd is er geen rechtszekerheid en staat dit open voor discussie.

Archeologie

Indiener vraagt zich af waarom er geen dubbelbestemming archeologie is opgenomen, omdat een nader archeologisch onderzoek ontbreekt.

Actuele regionale behoefte

Indiener vraagt zich af of sprake is van een actuele behoefte, gezien er een planhorizon van 20 jaar wordt benoemd waarmee wordt beweerd dat er een behoefte is aan 4,5 ha terrein.

Strijdigheid Barro

De ontwikkeling is niet alleen in strijd met de Bro, maar ook met de barro (artikel 2.5.12 bebouwing waddengebied). Indiener stelt dat nergens zo hoog mag worden gebouwd en bebouwing plat mag worden afgedekt. Ook stelt indiener dat de maat van de bebouwing niet aansluit bij de omliggende bebouwing en het landschap waardoor de ontwikkeling niet passend is in de voorwaarde van de barro. Bovendien gaat de ontwikkeling in tegen de in het Barro beschermde weidsheid, open horizon en rust.

Duurzaamheid

Indiener stelt dat in het kader van duurzaam Texel een brouwerij van dit formaat niet op het eiland past en zeker niet op de beoogde locatie. Indiener verwijst hierbij naar de productie van koolstofdioxide, CO₂, de benodigde hoeveelheid water en het vrachtverkeer. Indiener vraagt zich af waarom niet is gekozen voor een locatie op het vaste land of een locatie dichterbij de boot.

Locatie

Indiener stelt voor het bezoekersgedeelte van de brouwerij te splitsen, waardoor voor de brouwerij kan worden gekozen voor een locatie die passender is voor zware industrie. Een ander voorstel is het openen van een tweede vestiging (op het vaste land).

Regionaal visie bedrijventerrein Kop van Noord-Holland

Volgens het beleid heeft Texel een ruimtebehoefte van 3,6 hectare, verspreid over een aantal bedrijventerreinen. Maar Texel mag niet zonder meer bedrijventerreinen realiseren. Uitzonderingen op dit verbod zijn alleen mogelijk als het gebiedsgericht beleid dat ter plaatse geldt een uitzondering mogelijk maakt en of een verandering van de begrenzing mogelijk is gemaakt door middel van een streekplanherzieningsprocedure. Indiener vraagt zich af waarom niet nader gemotiveerd waarom dit hier aan de orde is.

Strategische Bedrijventerreinvisie Texel

Indiener geeft aan dat er reeds andere bedrijven Texelse producten produceren op vaste land, terwijl de producten nog steeds als Texels product worden verkocht. Indiener vraagt waarom dit niet voor de bierbrouwerij zou kunnen werken.

Ook stelt indiener dat de brouwerij op zichzelf groter wordt dan 5 van de 8 bedrijventerreinen op Texel, terwijl meerdere bedrijven in meerdere losstaande gebouwen niet aan elkaar gebouwd mogen worden in verband met brandveiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

Structuurvisie 2020 Texel op koers

Indiener ziet de mogelijkheid tot realiseren van de bierbrouwerij bij 't Horntje verder onderzocht.

Landschappelijke inpassing

Indiener vraagt zich af waarom een groot bouwblok van deze afmeting wel in het landschap zou passen, maar een groot groen blok (boomsingel) niet. Indiener stelt dat wanneer een deel van de brouwerij zichtbaar zou zijn en het grootste deel landschappelijk ingepast met een mooie groene singel, dit beter bij de uitgangspunten zou passen dan nu wordt voorgesteld. Indiener maakt bezwaar tegen de landschappelijke inrichting.

Beeldkwaliteitsplan

Indiener ziet het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

Parkeren

Indiener stelt dat nergens een parkeernorm wordt benoemd en vraagt zich af hoeveel parkeerplaatsen er worden aangelegd. Indiener vraagt zich af of er wel genoeg ruimte is en vreest dat auto's langs de Laagwaalderweg gaan parkeren waarmee gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Onderzoeken

Het archeologisch onderzoek is nog niet volledig afgerond, evenals het onderzoek naar de Noorse Woelmuis. Indiener stelt dat deze onderzoeken niet in de stukken zijn terug te vinden.

Uitbreiding bedrijventerrein

Indiener stelt dat het niet gaat om uitbreiding van een bedrijventerrein, omdat het geen gelijkwaardig terrein betreft waar dezelfde voorwaarden gelden: hogere milieucategorie, ruimere bouwvoorschriften, hogere bebouwing, geen goothoogte, plat dak en dakhelling van 20 i.p.v. 30 graden. De titel is hiermee misleiding en schept verwachtingen die er niet zijn.

Werkgelegenheid

Indiener vraagt zich af of de ontwikkeling daadwerkelijk een toename van werkgelegenheid op Texel met zich meebrengt omdat met de nieuwe locatie meer automatisering zal plaatsvinden. Er is niet aangetoond dat het goed zou zijn voor de werkgelegenheid op Texel.

Toeristen in jachthaven

Bij een verkeerde windrichting zal niet aangenaam vertoeven zijn bij de jachthaven. Er is sprake van een slechte ruimtelijke ordening omdat juist op een plek dat bekend staat om schone en gezonde lucht, stankoverlast zal komen.

Infrastructuur

De infrastructuur in en om Texel is ongeschikt voor een dermate belasting met vrachtwagens. Bovendien vraagt indiener zich af waarom zoveel vrachtwagens via een boot naar het vaste land moeten worden vervoerd, en of dit zorgvuldig is overwogen.

Industriële bierbrouwerij in Oudeschild op Texel

De ontwikkeling gaat in tegen de landelijke ontwikkelingen waarbij bierbrouwerijen uit de dorpen en steden zijn verdwenen wegens stankoverlast en herrie door productie en vrachtvervoer. Een brouwerij aan de rand van het dorp is volgens indiener een onwenselijke ontwikkeling voor zowel Oudeschild als een authentiek kleinschalig vissersdorp, als voor een waddeneiland met de stempel Werelderfgoed.

Verzoek

Indiener verzoekt het plan in deze vorm en met deze grootte niet vast te stellen en stelt dat het plan onzorgvuldig is voorbereid en ondeugdelijk is gemotiveerd. Bovendien vraagt indiener een milieu-effectrapportage op te stellen waarbij ook een deling van de activiteiten en vestiging elders op het eiland of vasteland wordt meegenomen.

Planschade

Indiener stelt dat de ontwikkeling van de bierbrouwerij zal leiden tot een aanmerkelijke vermindering van het woongenot en de waarde van de woning zal doen dalen. Indiener is genoodzaakt een planschadeverzoek in te dienen.

- **Reactie gemeente**

Archeologie

In het ontwerp was nog geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan. Dit omdat het nadere archeologische proefsleuven onderzoek nog niet was uitgevoerd. Het uitvoeren van dit onderzoek was gelijktijdig met het ecologisch onderzoek niet mogelijk. Het nadere proefsleuven onderzoek is voor de kerst 2017 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen archeologische resten op locatie aanwezig zijn. Het opnemen van een dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.

Geluid en geur

In het kader van dit bestemmingsplan zijn een akoestisch onderzoek en een geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is door de brouwerij de representatieve bedrijfssituatie aangeleverd op basis waarvan de geur- en geluidberekeningen zijn uitgevoerd. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in een hiervoor voorgeschreven model (zowel voor geluid als geur). Er bestaat voor de gemeente geen aanleiding om aan de gegevens en het onderzoek te twijfelen. Dit wordt ook bevestigd door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord die de onderzoeken inhoudelijk heeft beoordeeld. De uitkomsten van het onderzoek laten zien dat de bedrijfsvoering ruimtelijk inpasbaar is en daarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De brouwerij zal vervolgens met haar bedrijfsvoering moeten voldoen aan de hiervoor geldende (geluid en geur-) normen. Ook bij wijzigingen in de bedrijfsvoering moet voldaan worden aan de hiervoor geldende normen.

Bij de berekeningen is uitgegaan van 250 werkdagen. Wanneer de brouwerij in productie is gelden wettelijke normen waaraan de brouwerij moet voldoen. Ook bij een wijziging in de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld naar 365 werkdagen, blijven deze normen gelden, dit geldt voor overigens alle inrichtingen/bedrijven. Er daarmee geborgd dat in de toekomst geen situatie ontstaat die tot

onevenredige overlast leidt, immers er moet voldaan blijven worden aan de geldende normen voor geluid en geur.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect geluid in dat kader kan stemgeluid meegenomen worden. Wel zijn de verkeersbewegingen van bezoekers meegenomen in de berekeningen (zie ook het akoestisch onderzoek en aanvullend akoestisch onderzoek welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen).

Vrachtverkeer

De benodigde gegevens (de beoogde bedrijfssituatie, capaciteiten, gebouw- en terreinindeling) zijn aangeleverd door de Texelse bierbrouwerij, waarbij zorgvuldig is uitgerekend wat de toekomstige verwachte bedrijfsvoeringen (en bijvoorbeeld verkeersstromen) zijn als gevolg van de bedrijfsvoering. Door uit te gaan van zowel een verwachte toekomstige bedrijfsvoering als een masterplanniveau met een maximale productie van 350.000 hl/jaar is bij de onderzoeken rekening gehouden met een maximaal scenario. Ook met het maximaal scenario wordt voldaan aan de gestelde normen, waarmee aangetoond wordt dat geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

De diverse onderzoeksrapporten zijn verspreid in het jaar 2017 opgesteld. Voortschrijdend inzicht, waaronder de nadere uitwerking en doorberekening van de plannen, heeft geleid tot een ander inzicht in het aantal te verwachten verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De meest recente onderzoeken beschikken over de meest nauwkeurige verkeersbewegingen. In de oudere onderzoeken is uitgegaan van een groter aantal verkeersbewegingen, dit om uit te gaan van een maximaal scenario. Hierdoor kan ook bij voortschrijdend inzicht of een praktijk waarbij minder bier wordt geproduceerd en/of minder verkeersbewegingen aanwezig zijn, gesteld worden dat in elke geval wordt voldaan aan de gestelde normen, en het woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd. De rapportages zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Er bestaat geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeksresultaten. Daarnaast blijven ook voor de brouwerij de reguliere eisen ten aanzien van geluid, stof, trillingen etc. gelden.

Het is in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel Coffeng nader onderzocht of de verkeersstromen leiden tot problemen op het bestaande wegennet. Hiervan is geen sprake het bestaande wegennet heeft meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen kan opvangen. Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten.

Bouwvoorschriften

De ambitie van de brouwerij is om de bedrijfsgebouwen te voorzien van een kap. Deze ambitie blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. Of dit voor alle bedrijfsbebouwing te realiseren is, is in dit stadium van de planvorming nog niet bekend. Derhalve is de mogelijkheid opgenomen bouwwerken te voorzien van een plat dak. Omdat dit ook elders op het bedrijventerrein voorkomt is ruimtelijk acceptabel.

Afwijking bouwhoogte

De door de indiener gestelde afwijking van de bouwhoogte is enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Bovendien is deze afwijking niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild).

Representatieve zone

Indiener verzoekt om het toevoegen van het begrip ‘representatiezone’ in de begrippenlijst van het bestemmingsplan, zodat er rechtszekerheid is en geen ruimte is voor discussie hierover. Indiener kan gevolgd worden in deze stelling. De globale uitwerking van de representatieve zone is ook onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Door het opnemen van een begripsbepaling en een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan een goede representatieve invulling geborgd worden.

Archeologie

Eerder in deze beantwoording is reeds ingegaan op het aspect archeologie.

Actuele regionale behoefte

In toelichting paragraaf 3.1.3 en paragraaf 3.4.3 van het bestemmingsplan ‘Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein’ is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte, noodzaak en locatie komen hierbij aan de orde. Strikt genomen voorziet het bestemmingsplan in een uitbreiding van het bedrijventerrein en is hiervoor een concrete vraag vanuit de brouwerij. Daarmee is er een actuele behoefte.

In de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel is reeds een (ladder)onderbouwing opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild en de Texelse bierbrouwerij. In paragraaf 3.4.3. van de Toelichting (Strategische bedrijventerreinenvisie) is de ladder doorlopen en uitgewerkt voor deze ontwikkeling. Dit wordt nu niet herhaald in deze Nota van Zienswijzen.

Strijdigheid Barro

De planlocatie ligt op ruim 500 meter afstand tot het gebied aangewezen als ‘Waddenzee en waddengebied’ en betreft daarmee geen aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein in of direct grenzend aan de Waddenzee. Tussen de planlocatie en de kust bevinden zich diverse bebouwingen waarmee vanaf de kust geen direct zicht is op de planlocatie. Bovendien bevindt het plangebied zich aan de rand van Oudeschild, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De afstand van de kust tot het plangebied is voldoende groot waardoor de incidentele toegestane bouwhoogte van 15 meter geen belemmering zal vormen voor de gestelde kernkwaliteiten van de Waddenzee: natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang.

Voorts is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO) en is een beeldkwaliteitsplan - welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan - opgesteld waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Ten slotte is een ecologisch en archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt vanuit ecologisch, cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden opgemerkt dat de brouwerij een ambitie heeft aangaande duurzaamheid. De Texels bierbrouwerij laat zich adviseren hoe een duurzame bedrijfsvoering vorm gegeven kan worden en welke maatregelen zinvol zijn. Hierbij het Ontwikkelingsbedrijf Noord Holland Noord aangehaakt. Bij de inloopavond zijn bewoners hierover geïnformeerd.

Locatie

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht en getoetst op onder andere de ‘Texelse principes’. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

In planologisch opzicht de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt in zeker opzicht minder relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is.

Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid, een rol gespeeld.

Het splitsen van het bezoekerscentrum en de brouwerij is geen logische optie. Immers bezoekers willen graag ook het brouwproces zien. Een splitsing van deze activiteiten zou daarmee juist tot extra verkeersbewegingen leiden. Het bezoekers centrum is zowel voor de brouwerij als voor de recreatieve aantrekkingskracht van Texel van belang. De bedrijfsactiviteiten van de brouwerij zijn juist in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein prima inpasbaar.

Regionaal visie bedrijventerrein Kop van Noord-Holland

Volgens het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland is het bedrijventerrein in Oudeschild een lokaal, modern gemengd bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan is reeds getoetst aan het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Bovendien heeft de provincie Noord-Holland het bestemmingsplan getoetst aan het provinciaal beleid (PRV). Op 5 juli 2017 heeft de Provincie Noord-Holland per mail aangegeven in te kunnen stemmen met de aanleg van 4,5 hectare bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie staat in beginsel positief tegenover de nieuwbouw van de Texelse Bierbrouwerij in Oudeschild.

In de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel is reeds een (ladder)onderbouwing opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild en de Texelse bierbrouwerij. In paragraaf 3.4.3. van de Toelichting (Strategische bedrijventerreinenvisie) is de ladder doorlopen en uitgewerkt voor deze ontwikkeling. Dit wordt nu niet herhaald in deze Nota van Zienswijzen.

Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel

In planologisch opzicht is de keuze voor Texel zoals de brouwerij deze heeft gemaakt strikt genomen niet relevant. Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Hierbij hebben ook andere factoren, zoals werkgelegenheid en recreatieve aantrekkingskracht, een rol gespeeld.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de eisen omtrent brandveiligheid en ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit zal worden geborgd middels het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen.

Zoals hierboven al is vermeld wordt het beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Structuurvisie 2020 Texel op koers

De locatiekeuze heeft zijn beslag gehad in het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel. Dit bestemmingsplan is hierop een verdere uitwerking. De realisatie van een bierbrouwerij bij 't Horntje is niet onderzocht, maar behoort ook niet tot de potentiële locaties. 't Horntje is beleidsmatig geen alternatief. De polder is aangewezen als een zogenaamde kennispolder en daarmee is een vestiging van de brouwerij op deze locatie ongewenst. De gemeente geeft in de structuurvisie 'Texel op Koers' een toekomstbeeld dat Texel een (inter)nationaal kenniscentrum moet zijn op het gebied van zeebeheer en aanverwante activiteiten. Deze uitgesproken ambitie heeft de gemeente nog steeds en is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan 't Horntje (2017). Het inzetten van de gronden ten behoeve van de bierbrouwerij zou afbreuk doen van deze ambitie en is beleidsmatig dan ook onwenselijk.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Als gevolg van het beeldkwaliteitsplan is het bouwvlak waar 15 meter aan bebouwing is toegestaan opgeschoven naar het westen. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarmee ontstaat er een groter voorterrein en een verbeterde inpassing. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd. Op welke manier de groene zone wordt ingericht wordt bij de nadere uitwerking van de plannen bepaald, met behulp van de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Zie eerdere beantwoording onder de kopjes 'Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel' en 'landschappelijke inpassing'

Parkeren

Artikel 8 (Overige regels) van het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' stelt dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de algehele ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld en dient als toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen. Een goede inpassing van parkeerplaatsen wordt hier onder andere in voorzien.

Onderzoeken

Een aanvullend ecologisch onderzoek naar de Noordse Woelmuis heeft begin oktober 2017 plaatsgevonden. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. In de toelichting worden de resultaten van het onderzoek opgenomen. Het rapport concludeert voor de noordse woelmuis dat, mits een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld en er enkele maatregelen worden getroffen, negatieve effecten als gevolg van de externe werking van de beoogde ontwikkeling kunnen worden voorkomen. Voor de waterspitsmuis en overige soorten is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Eerder in deze reactie is reeds ingegaan op het aspect archeologie.

Uitbreiding bedrijventerrein

Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt. Door aan te sluiten op de regels zoals bepaald in het bestemmingsplan 'Oudeschild' ontstaat een redelijk eenduidige regeling voor het gehele bedrijventerrein Oudeschild. De stelling van indiener dat de titel van het bestemmingsplan misleidend zou zijn wordt niet gevolgd. Voor een ieder zijn de ruimtelijke implicaties van het bestemmingsplan kenbaar. Ook indiener blijktens zijn reactie.

Werkgelegenheid

Er werken nu 72 mensen bij de brouwerij, waarvan 54 personen op Texel (grotendeels seizoens-onafhankelijke werkgelegenheid) en de rest op de vaste wal. Van de 72 personen werken er 12 personen in het proeflokaal, 32 mensen in de productie, 22 personen in de commercie en 6 personen vormen het management.

Door de groei is de verwachting dat in 2025 er ongeveer 135 mensen werkzaam zijn bij de brouwerij waarvan driekwart, ongeveer 100 personen op Texel. Naast deze directe werkgelegenheid zijn 10 talen Texelse toeleveranciers afhankelijk van de brouwerij.

Toeristen in jachthaven

Eerder in deze reactie is ingegaan op het aspect 'geur'.

Infrastructuur

In opdracht van de gemeente Texel is gekeken door Goudappel Coffeng wat de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de verplaatsing van de brouwerij betekent voor het omliggende wegennet. Uit dit onderzoek blijkt dat het omliggende wegennet voldoende capaciteit beschikt en er geen stagnatie plaatsvindt dan wel dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat. Het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Industriële bierbrouwerij in Oudeschild op Texel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omgeving. Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. De uitkomsten van de onderzoeken laten zien dat de bedrijfsvoering ruimtelijk inpasbaar is en daarmee voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De brouwerij zal vervolgens met haar bedrijfsvoering moeten voldoen aan de hiervoor geldende normen. Ook bij wijzigingen in de bedrijfsvoering moet voldaan worden aan de hiervoor geldende normen.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan de Vang/IJsdijk in het bestemmingsplan Oudeschild op meerdere percelen bedrijven in de milieucategorie tot en met 4.2 mogelijk zijn.

Met betrekking tot het aspect 'waddeneiland' wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje 'strijdigheid barro'.

Verzoek

Zorgvuldig is onderzocht welke locatie het meest geschikt is voor de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij. Vanwege de omvang van het bedrijf is dit een locatie geworden waar voldoende ruimte is het bedrijf te realiseren. Het plan is getoetst aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid waaruit blijkt dat de betreffende locatie een geschikte locatie is, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. Dit gebeurt middels het beeldkwaliteitsplan.

Planschade

De waarde van de woning wordt in hoofdzaak bepaald door de ligging van de woning en de reeds aanwezig bedrijven. Door het 'terugleggen' van de beoogde nieuwbouw zijn de effecten op het uitzicht vanuit de woning beperkt. Het is dan ook maar zeer de vraag of het nieuwe planologische regime leidt tot een waardevermindering die het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Gezien de locatie in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein kan zelfs gemotiveerd worden dat het normaal maatschappelijk risico hoger is dat de wettelijke drempel van 2%.

Een nadelige invloed op de waarde van de woning door een wijziging in het bestemmingsplan zal moeten blijken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien daarvan sprake is, zijn daar wettelijke regelingen voor.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:

In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.

- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
- (3) De resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek worden in toelichting paragraaf 4.9 opgenomen. Paragraaf 4.9 wordt aangevuld met de volgende toelichting: *'Dit onderzoek is uitgevoerd voor kerst 2017. Uit het proefsleuven onderzoek (Transect, januari 2018, zie bijlage) blijkt dat er op locatie geen archeologische resten aanwezig zijn. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.'*
- (4) Het archeologisch proefsleuvenonderzoek (Transect, januari 2018) zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: *"het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd"*.
- (2) Toevoegen van het begrip 'representatieve zone' in de begrippenlijst met de volgende omschrijving: *'een zone waarin de inrichting van de ruimte, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, nauwgezet wordt afgestemd op het omliggende open en omliggende gebied'*.
- (3) Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de bestemmingsregeling opgenomen.

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'', amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

26. Zienswijze 26 Dorpscommissie Oudeschild

Kernwaarden

Indiener stelt dat de kernwaarden van Texel (o.a. Rust, ruimte en verduistering) bij een 24/7 bedrijf teniet worden gedaan.

Transport

Bij een productie van 350.000 hl per jaar zal ook een groter aantal transportbewegingen plaatsvinden. Alle transportbewegingen door het dorp zijn niet gewenst in verband met verkeersveiligheid en geluidsoverlast e.d.

Werkgelegenheid

Indiener stelt dat in verband met automatisering, geen toename in werkgelegenheid wordt verwacht en verwacht zelfs een vermindering of enkel gelijk niveau van de werkgelegenheid.

Authenticiteit van kleinschaligheid

Een dergelijk groot gebouw bij de ingang naar het dorp neemt het zicht en ieder gevoel van het vissersdorp weg. De brouwerij past met een lengte van circa 300 m niet bij de kleinschaligheid van het dorp.

Bouwkavel

Door het uitgeven van het bedrijventerrein aan één grote speler ontnemt de gemeente de kleinere Texelse bedrijven de mogelijkheid bedrijventerreinen aan te kopen en zichzelf te ontwikkelen. Met de bouw van de grote brouwerij zullen geen lokale ondernemers betrokken worden en ook zullen geen benodigde materialen op Texel kunnen worden geproduceerd waardoor uit deze ontwikkeling minimale werkgelegenheid voortvloeit. Meer kleinere ondernemers in een gebied geeft spreiding van de mogelijkheid in verschillende branches voor meer werkgelegenheid.

Bouwhoogte

Een bouwhoogte van 15 meter voor installaties, tanks en opslag buiten is acceptabel, net als betoncentrale van RAB. Verder stelt indiener dat sprake moet zijn van gelijkheid voor ondernemers op het industrieterrein.

Milieu/geur/stank/geluid/CO2 uitstoot

Indiener heeft bezwaar tegen de CO2 uitstoot van alle transportbewegingen alsmede auto's van een groot aantal bezoekers. Tevens vreest indiener voor geur- en stankoverlast van het brouwproces, geluidsoverlast van vrachtverkeer, bezoekers en overige machinegeluiden van de fabriek - ook in de nachtelijke uren. Bovendien stelt indiener dat een grote vermeerdering van afvalwater en energieverbruik met de ontwikkeling gepaard gaat.

Zware industrie

De afstand van een brouwerij en wonen moet tussen 200 en 400 meter bedragen. Indiener heeft bezwaar tegen het verrijzen van een industrieterrein grenzend aan natuurgebied en agrarisch gebied en in de nabijheid van een woonbestemming.

Agrarisch landschap en dorpsaanzicht

Indiener stelt dat er geen agrarisch land meer zou worden opgeofferd, terwijl met deze ontwikkeling weer 4,5 ha verloren gaat. Indiener stelt dat met deze ontwikkeling een damwandmuur wordt gecreëerd bij de ingang van het dorp.

Horeca

Indiener stelt dat verdere uitbreiding van horeca niet gewenst is. Er is ruimte voor circa 80 auto's qua parkeren.

- **Reactie gemeente**

Kernwaarden

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de voorafgaande visie, welke gepresenteerd is aan o.a. de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO), is ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en hoe deze schaal inpasbaar is in het landschap. Door het gebouw te gaan opknippen in meerdere gebouwen is een schaal en vorm gevonden die passend is in het landschap en bijdraagt aan een goede overgang van bedrijventerrein naar open land. In de verdere uitwerking van de plannen en het beeldkwaliteitsplan heeft dit nog meer vorm gekregen. Het beeldkwaliteitsplan maakt inzichtelijk dat de brouwerij goed inpasbaar is op Texel en de hierbij behorende schaal en maat.

De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggerepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Met het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens gewaarborgd dat de ontwikkeling in maat en schaal passend is bij de Texelse maat. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes, zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Transport

De Texelse bierbrouwerij streeft in het kader van efficiency het werkverkeer van en naar Texel te minimaliseren. Daarnaast maakt de schaalvergroting het mogelijk in verkeer een efficiëntieslag te maken. Bovendien is het in eenieders belang dat de verkeersstromen van het logistieke verkeer via De Waal en Den Burg via de doorgaande weg van en naar de boot rijden om de kern Oudeschild te ontlasten. De bewegwijzering voor bezoekers van de Texelse Bierbrouwerij, die met de auto komen, zal zoveel mogelijk buiten Oudeschild om worden geleid. Hierbij is vermeldenswaardig dat is gebleken dat de meeste bezoekers met de fiets komen. In opdracht van de gemeente Texel is door Goudappel

Coffeng nader onderzocht of de verkeersstromen leiden tot problemen op het bestaande wegennet. Hiervan is geen sprake het bestaande wegennet heeft meer dan voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen kan opvangen. Naast een juiste bewegwijzering zullen de nodige verkeersmaatregelen worden getroffen om te voorzien in een verkeersveilige situatie om het plangebied te bereiken en te verlaten. Het onderzoek (Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017) wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Met diverse onderzoeken (geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) is onderzocht of de gewenste locatie en productie haalbaar is en niet het woon- en leefklimaat zal aantasten van omwonenden. Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is. Alle onderzoeken zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (verder: RUD NHN). De RUD NHN heeft geconcludeerd dat de onderzoeken juist zijn. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding te twifelen aan de onderzoeken welke onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

Werkgelegenheid

Er werken nu 72 mensen bij de brouwerij, waarvan 54 personen op Texel (grotendeels seizoens-onafhankelijke werkgelegenheid) en de rest op de vaste wal. Van de 72 personen werken er 12 personen in het proeflokaal, 32 mensen in de productie, 22 personen in de commercie en 6 personen vormen het management.

Door de groei is de verwachting dat in 2025 er ongeveer 135 mensen werkzaam zijn bij de brouwerij waarvan driekwart, ongeveer 100 personen op Texel. Naast deze directe werkgelegenheid zijn 10 talen Texelse toeleveranciers afhankelijk van de brouwerij.

Authenticiteit van kleinschaligheid

Eerder in deze reactie, onder het kopje 'kernwaarden' wordt ingegaan op de inpasbaarheid van de bierbrouwerij in het landschap en aan de rand van het dorp. Met het beeldkwaliteitsplan wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling in maat en schaal passend is bij de Texelse maat. Het beeldkwaliteitsplan wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd en vastgesteld door de gemeenteraad. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Bouwkavel

De locatiekeuze voor de nieuwe vestiging van de Texelse Bierbrouwerij aan de rand van Oudeschild is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij de locatiekeuze is voornamelijk gekeken naar de benodigde ruimte voor de Texelse Bierbrouwerij. In het kader van de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel zijn meerdere locaties onderzocht (alternatieven) en getoetst op onder andere de 'Texelse principes'. Deze locatie is uit dit locatie onderzoek als beste beoordeeld. Vervolgens is in de Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel deze locatie door de gemeenteraad aangewezen. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van dat besluit.

Vanuit de brouwerij is de vraag gesteld of uitbreiding mogelijk en wenselijk is. Hierin heeft de gemeente vervolgens zelf haar eigen afweging gemaakt. Met de verplaatsing van de bierbrouwerij ontstaat er op de locatie aan de Schilderweg 2014 ruimte voor bedrijven zich hier te vestigen.

Echter, elke situatie is anders en wordt op zijn eigen specifieke eigenschappen beoordeeld. Of er met deze ontwikkeling geen mogelijkheid meer zou zijn voor bedrijven een bedrijventerrein aan te kopen is voor dit bestemmingsplan niet relevant en geen onderdeel van de besluitvorming. Voorts is het voor dit bestemmingsplan niet relevant welke ondernemers benaderd worden bij de bouw van de bierbrouwerij.

Bouwhoogte

Ieder bestemmingsplan staat op zichzelf en geeft locatie specifiek aan wat is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein' sluit voor een groot deel aan op de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Oudeschild'. De regels zijn enkel aangevuld met bepalingen waarmee ook het beoogde gebruik, de vestiging van de Texelse Bierbrouwerij, mogelijk wordt gemaakt.

De afwijking van de bouwhoogten zijn enkel van toepassing ten aanzien van plaatselijke verhogingen,

zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen. Deze afwijking is niet alleen van toepassing in onderhavig bestemmingsplan, maar afkomstig uit het bestemmingsplan 'Oudeschild' (zie artikel 35 'algemene bouwregels' van het bestemmingsplan Oudeschild). Eveneens is in het bestemmingsplan 'Oudeschild' mogelijk om bebouwing in bepaalde gevallen te voorzien van een plat dak (zie artikel 6.2.2 sub d onder 1).

De ambitie van de brouwerij is om de bedrijfsgebouwen te voorzien van een kap. Deze ambitie blijkt uit het beeldkwaliteitsplan. Of dit voor alle bedrijfsbebouwing te realiseren is, is in dit stadium van de planvorming nog niet bekend. Derhalve is de mogelijkheid opgenomen bouwwerken te voorzien van een plat dak. Omdat dit ook elders op het bedrijventerrein voorkomt is ruimtelijk acceptabel.

Milieu/geur/stank/geluid/CO2 uitstoot

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omgeving. Derhalve zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (waaronder geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie) waarmee is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het woon- en leefklimaat en de ontwikkeling een passende ontwikkeling betreft.

Alle onderzoeken zijn getoetst door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (verder: RUD NHN). De RUD NHN heeft geconcludeerd dat de onderzoeken juist zijn. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeken welke onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

Daarnaast blijven ook voor de brouwerij de reguliere eisen ten aanzien van geluid, stof, trillingen etc. gelden. Dit betekent dat ook bij een gewijzigde bedrijfsvoering voldaan moet blijven worden aan de wettelijke normen die hiervoor gelden.

Zware industrie

Zie vorige reactie. In aanvulling hierop kan worden gesteld dat met de uitgevoerde onderzoeken is aangetoond dat een dergelijk bedrijf met milieucategorie 4.2 op deze locatie passend is. De categorie indeling, zoals opgenomen in de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering, is een globale indeling. Met nader onderzoek zijn de daadwerkelijke effecten beter in beeld te krijgen en kan gemotiveerd afgeweken worden van de opgenomen richtafstanden. Dit heeft in casu plaatsgevonden.

Agrarisch landschap en dorpsaanzicht

De beleidsmatige afweging voor het gebruik van deze gronden heeft plaatsgevonden in het kader van de Strategische bedrijventerreinenvisie Texel. Dit bestemmingsplan is een verdere uitwerking van deze beleidsnota. Compensatie van agrarische gronden is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein geen vereiste. Dit is wel opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie 2016 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst', maar niet in de 'Strategische bedrijventerreinenvisie Texel' (2017). De gronden waarop nu de uitbreiding is voorzien zijn in het verleden in eigendom verkregen vanuit strategisch oogpunt. Op deze wijze kan voorzien worden in een uitbreiding van bedrijfsareaal voor niet agrarische bedrijven in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In deze reactie onder het kopje 'kernwaarden' wordt reeds ingegaan op het beeldkwaliteitsplan. Met het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens gewaarborgd dat de ontwikkeling in maat en schaal passend is bij de Texelse maat. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen.

Horeca

Voor wat betreft het bezoekerscentrum, proeflokaal en de terrassen is het zo dat ook nu dit aanwezig is bij de Texelse bierbrouwerij aan de Schilderweg. Zowel voor de bedrijfsvoering als voor de toeristische waarde voor Texel is het hebben van deze faciliteiten van groot belang. Dit geldt zeker niet voor alle bedrijven op Texel. Een passende regeling die ook ruimtelijk goed inpasbaar is, is daarom goed te verantwoorden en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het proeflokaal is zo specifiek verbonden aan het bedrijf dat het niet te verwachten is dat er een duurzame ontwikting ontstaat van het horeca aanbod op Texel.

Indien meer dan 750 m² van de gronden en bouwwerken wordt gebruikt voor een bezoekerscentrum ten behoeve van de bierbrouwerij met daarbij behorende een proeflokaal en terrassen, is sprake van een strijdig gebruik. De initiatiefnemer dient zich te houden aan het gestelde maximum van 750 m².

In de regels van het bestemmingsplan is ook opgenomen dat het gebruik als horeca anders dan een proeflokaal strijdig is met de regels van het bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

- (1) In toelichting paragraaf 4.11 zullen de resultaten van het verkeersonderzoek worden opgenomen. Dit leidt tot de volgende tekstuele toevoeging:
In december 2017 is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de verplaatsing van de Texelse bierbrouwerij (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. De extra toename van verkeer is verkeerskundig beschouwd en blijkt beperkt. Ondanks de productietoename zijn er, door alles op een locatie te concentreren, ook minder verkeersbewegingen tussen verschillende locaties nodig. Op het omliggend wegennet is voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de brouwerij te kunnen verwerken. Voorwaarde is wel dat er duidelijke en harde afspraken over de te rijden route (via De Waal) moeten worden gemaakt in de privaatrechtelijke overeenkomst om de verkeersveiligheid en overlast in Oudeschild te borgen. De route van toeleveranciers via De Waal is naar verwachting zelfs veiliger dan de huidige route door Den Burg, langs onder meer een schoolcomplex. Ter optimalisatie van de verkeerssituatie ter hoogte van beide aansluitingen wordt aanbevolen (1) het fietspad in de voorrang te plaatsen, (2) het fietspad uit te buigen zodat een opstelplaats voor in- en uitrijdend verkeer wordt gecreëerd, (3) de komgrens in noordelijke richting te verplaatsen tot voorbij de beide aansluitingen en (4) bij een besluit voor uitvoering van de tweede fase van de reconstructie Laagwaalderweg ook de Laagwaalderweg voor de bierbrouwerij aan te passen.
- (2) Het onderzoek van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij' d.d. 13 december 2017 zal als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Regels

- (1) Aan het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd ten behoeve van sturing op kwaliteit en de Texelse principes.
- (2) Artikel 7.2 wordt niet van toepassing verklaard op het bouwdeel van 15 meter hoog, middels de volgende toevoeging: *"het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op gebouwen die tot 15 meter hoog mogen worden gebouwd"*.

Zie ook amendement 'Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein'' , amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's', amendement 'afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)' en amendement '15 meter bouwhoogte alleen voor silo's'.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn de ambtshalve aanpassingen in de toelichting, de regels en aan de verbeelding weergegeven.

Toelichting

Ambtshalve aanpassing 1

Paragraaf 1.1

De volgende tekst wordt toegevoegd aan de toelichting ter verduidelijking van de voorgeschiedenis: *In het (oude) bestemmingsplan bedrijventerrein Oude Schild II, 1e fase (vastgesteld 2004), is deze locatie al benoemd als uitbreidingslocatie van het bedrijventerrein.*

Ambtshalve aanpassing 2

Paragraaf 2.2

De eerste drie zinnen onder het kopje 'huidige situatie planlocatie' worden aangepast tot de volgende tekst: *De planlocatie is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein van Oudeschild. Ten noorden van de planlocatie ligt een natuurgebied waardoor, behoudens de realisatie van de brouwerij, verdere uitbreiding van het bedrijventerrein niet is voorzien. Onderhavige uitbreiding van het bedrijventerrein Oudeschild zal de rand van het dorp bepalen.*

Ambtshalve aanpassing 3

Paragraaf 3.3.1

De Strategische Bedrijventerreinenvisie Texel is mede gebaseerd op het in 2016 gesloten Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland. Derhalve wordt de toelichting aangevuld met de volgende tekst: *In 2016 is het Regionaal Convenant Werklocaties Kop van Noord-Holland gesloten tussen de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland. In het convenant wordt een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt van de regio Kop van Noord-Holland beoogd. In dit convenant is opgenomen dat een belangrijk kenmerk van de regio is dat diverse gemeenten in de regio anders georiënteerd zijn, waarbij de bedrijventerreinenmarkt op Texel een lokale markt is. Gesteld wordt: "Dit maakt dat Texel vanwege de ligging als eiland binnen de regio een Status Aparte heeft. De gemeente Texel is bij de uitwerking van het convenant niet actief betrokken. Afzonderlijk zal de gemeente Texel een bedrijventerreinenstrategie opstellen voor de eigen lokale vraag- en aanbodsituatie".*

Ambtshalve aanpassing 4

Paragraaf 3.4.1

In paragraaf 3.4.1. staat dat de structuurvisie in 2002 is vastgesteld. Dit moet zijn 3 maart 2009 en wordt gewijzigd in de toelichting.

Ambtshalve aanpassing 5

Paragraaf 3.4.4

De toelichting op de Texel Principes (onder planspecifiek) wordt aangepast conform het gestelde in het beeldkwaliteitsplan.

Ambtshalve aanpassing 6

Paragraaf 4.5

Het geuronderzoek en aanvullend geuronderzoek zijn geactualiseerd. In de geactualiseerde onderzoeken is in het rekenmodel uitgegaan van de berekening van deelprocessen evenredig verdeeld over een etmaal. Tevens is gebruik gemaakt van de geldende rekenmethoden. De conclusie van de onderzoeken wordt opgenomen in paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan. De aangepaste geuronderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting met het volgende kenmerk:

- *Geuronderzoek bestemmingsplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuadvies, rapport 21610300.R02a*
- *Aanvulling akoestisch onderzoek en geuronderzoek Masterplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuadvies, notitie 21610300.N01a*

Ambtshalve aanpassing 7

Paragraaf 4.6

Ten aanzien van de verkeerscijfers is bij de planvorming in eerste instantie uitgegaan van een lineair verband tussen de productie en het aantal verkeersbewegingen. Deze aanname is onjuist. De verkeersaantallen zijn door de brouwerij opnieuw inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn ook verkeersbewegingen die nu plaatsvinden naar een gehuurde opslag elders op Texel komen te vervallen. Het akoestisch onderzoek en het aanvullend akoestisch onderzoek is aangepast op deze nieuwe aantallen. Het aangepaste akoestisch onderzoek en aangepaste aanvullend akoestisch onderzoek zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting met de volgende kenmerken:

- *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuadvies, rapport 21610300.R01a*
- *Aanvulling akoestisch onderzoek en geuronderzoek Masterplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuadvies, notitie 21610300.N01a*

Ambtshalve aanpassing 8

Paragraaf 4.11

Ten aanzien van de verkeerscijfers is bij de planvorming in eerste instantie uitgegaan van een lineair verband tussen de productie en het aantal verkeersbewegingen. Deze aanname is onjuist. De verkeersaantallen zijn door de brouwerij opnieuw inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn ook verkeersbewegingen die nu plaatsvinden naar een gehuurde opslag elders op Texel komen te vervallen. De toelichting van het bestemmingsplan omtrent het aspect verkeer en parkeren wordt hierop aangepast, waarbij de meest recente verkeersaantallen zullen worden opgenomen en toegelicht.

Ambtshalve aanpassing 9

Paragraaf 4.8

N.a.v. de ambtshalve aanpassing nr. 4 wordt de tekst in toelichting paragraaf 4.8 geactualiseerd. De verkeersbewegingen van paragraaf 4.11 worden hierin verwerkt.

Ambtshalve aanpassing 10

Paragraaf 6.2.1

Het kopje 'Advies ARO' wordt volledig uitgeschreven tot: *Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO)*.

Regels

Ambtshalve aanpassing 11

Beeldkwaliteitsplan

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO) heeft naar aanleiding van de planpresentatie op 30 augustus 2017 een advies uitgebracht waarbij de commissie is ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en hoe deze schaal inpasbaar is in het landschap. Door het gebouw te gaan opknippen in meerdere gebouwen is een schaal en vorm gevonden die passend is in het landschap en bijdraagt aan een goede overgang van bedrijventerrein naar open land. In de verdere uitwerking van de plannen en het beeldkwaliteitsplan heeft dit nog meer vorm gekregen.

Het beeldkwaliteitsplan maakt inzichtelijk dat de brouwerij goed inpasbaar is op Texel en de hierbij behorende schaal en maat. De kernwaarden van Texel (De rust en ruimte; De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen; De grote afwisseling in landschappen en gebruiksvormen; De Texelse identiteit; Het specifieke eilandkarakter; De nachtelijke duisternis en De maritieme monumenten) vormen de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op deze kernwaarden, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan de daaruit voortvloeiende criteria. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt de basis voor de verdere uitwerkingen van de plannen.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden de 7 Texel Principes - als resultaat van Planet Texel - als leidraad gebruikt. Deze Texel Principes, zijn ontstaan als aanvulling op de Texelse kernwaarden en zijn voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan wordt aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd met het volgende kenmerk:

- *Beeldkwaliteitsplan Texelse Bierbrouwerij, Oudeschild, december 2017, Vakwerk architecten*

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en dient als toetsingskader bij de verdere uitwerking van de plannen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen hieraan toetsen.

Ambtshalve aanpassing 12

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is in de bestemming 'Bedrijventerrein' nadrukkelijker de mogelijkheid opgenomen om groenvoorzieningen te realiseren. Dit sluit aan bij het uitgangspunt de noordelijke zones, waar een maximum bebouwingspercentage is opgenomen, landschappelijk in te passen. Artikel 3.1 wordt nader aangevuld met 'plantsoenen, velden, groenstroken, (opgaand)groen en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen'.

Ambtshalve aanpassing 13

Artikel 3.5.1

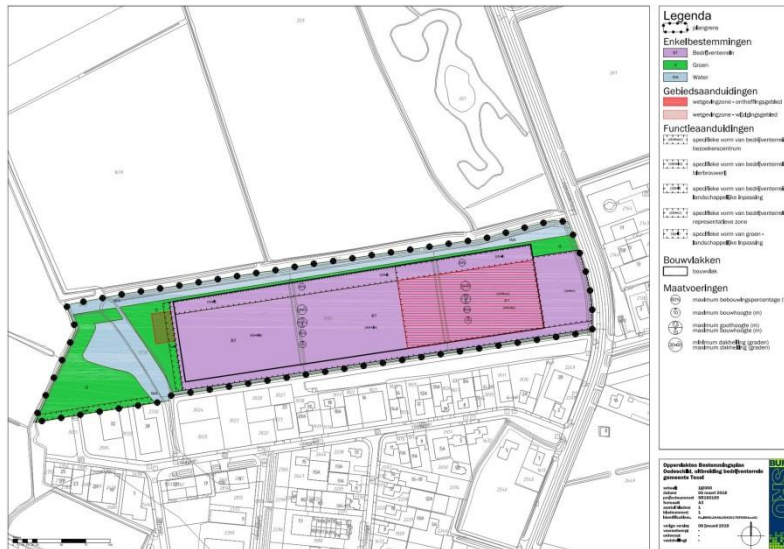
Artikel 3.5.1 onder a, 'alsmede afhaalpunten ten behoeve van e-commerce' te wijzigen in 'inclusief afhaalpunten ten behoeve van e-commerce van producten van de bierbrouwerij'

Verbeelding

Ambtshalve aanpassing 14

Groenstrook op verbeelding is aangepast n.a.v. aanpassingen bouwvlak. De strook aan de landschapszijde (noordzijde plangebied) is voor een groter deel voorzien van een bouwvlak. Om de toegestane bebouwing te beperken is een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Aan de noordoostzijde, ter hoogte van de Laagwaalderweg, is in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' juist opgenomen.

Zie ook amendement ‘Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de bestemming ‘Bedrijventerrein’’, amendement ‘15 meter bouwhoogte alleen voor silo’s’, amendement ‘afschermende boomsingels (westzijde bedrijventerrein)’ en amendement ‘15 meter bouwhoogte alleen voor silo’s’.



Uitsnede nieuwe verbeelding

Bijlagen

Bijlage 1

Verkeerseffecten verplaatsing Texelse bierbrouwerij, 13 december 2017, Goudappel Coffeng

Bijlage 2

Aanvullend onderzoek Noordse Woelmuis en Waterspitsmuis onderzoek aan Laagwaalderweg ong. te Oudeschild, 17 november 2017, Blom Ecologie, BE/2017/306/r

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuvadvis, rapport 21610300.R01a

Bijlage 4

Aanvulling akoestisch onderzoek en geuronderzoek Masterplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuvadvis, notitie 21610300.N01a

Bijlage 5

Geuronderzoek bestemmingsplan Texelse bierbrouwerij te Oudeschild, 21 december 2017, Noorman bouw- en milieuvadvis, rapport 21610300.R02a

Bijlage 6

Beeldkwaliteitsplan Texelse Bierbrouwerij, Oudeschild, december 2017, Vakwerk architecten

Bijlage 7

Archeologisch proefsleuvenonderzoek, januari 2018, Transect

Bijlage 8

Notitie windhinder, januari 2018, Peutz