

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 2181221
Uw aanvraag van 30 januari 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit
Vogelenzang 5 Den Burg

Verzenddatum 18 september 2020

Geachte mevrouw ,

Wij hebben uw aanvraag om de bestemming van het perceel Vogelenzang 5 in Den Burg te wijzigen ontvangen. De aanvraag gaat over het veranderen van de bestemming 'Centrum - 2' naar 'Centrum - 1' waardoor uitoefenen van detailhandel mogelijk wordt op het perceel Vogelenzang 5 in Den Burg.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Burg' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Centrum - 2' van het perceel Vogelenzang 5 wordt gewijzigd naar 'Centrum - 1'.

Overwegingen

- Het perceel Vogelenzang 5 heeft de bestemming Centrum - 2 in het bestemmingsplan Den Burg.
- In artikel 9, lid 6, onder 2 van het bestemmingsplan 'Den Burg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van de bestemming 'Centrum - 2' naar 'Centrum - 1'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- **Toetsing aan de voorwaarden.**
 - Deze wijziging wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van de vestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf.
Uitgangspunt van het verzoek is het mogelijk maken van een nieuw detailhandelsbedrijf.
 - Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 'Centrum - 1' van overeenkomstige toepassing.
Gebruik van het pand na wijziging zal zijn uitoefenen van detailhandel, een DHL punt en een diervverzorgingspraktijk. Deze functies passen binnen de bestemming 'Centrum - 1'.
 - Er is na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake van een onevenwichtige verdeling van de functies detailhandel en de overige centrumfuncties.
Het pand ligt in het centrumgebied van Den Burg. Het pand maakt bouwkundig deel uit van andere winkelpanden aan de Hogerstraat en ligt ook naast de Jumbo. In het verleden was hier al een detailhandelsfunctie aanwezig en had het ook die bestemming.

Het pand is goed bereikbaar en beschikt over een mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein. Dat is voor de soort detailhandel (dierbenodigdheden, waaronder diervoer) handig omdat dit ook meer volumineuze verpakkingen kunnen zijn.

- Er is geen sprake van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
De omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden als hier een winkel wordt gevestigd. De omliggende bedrijven zijn ook winkelpanden.

- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
Het pand ligt aan de rand van het centrum, grenzend aan het parkeerterrein Vogelenzang. Hier opnieuw een detailhandel vestigen levert geen extra hinder op voor de omliggende panden. Het pand grenst niet direct aan woningen. Er zijn wel woningen aanwezig boven de naastliggende Jumbowinkel, maar die worden niet nadelig beïnvloed door de komst van deze winkel. De winkel moet bovendien voldoen aan de daarvoor geldende milieueisen via een melding activiteitenbesluit.

- Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:

1. Kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
 - verbetering ruimtelijke kwaliteit
 - inspelen op klantbehoefte
 - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel
2. Een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling.
3. Een bijdrage aan een toekomstbestendige winkelstructuur.

Met het wijzigen van de bestemming komt er een mogelijkheid voor detailhandel op een locatie waar dat in het verleden ook al een recht was. Met de komst van een winkel met dierbenodigdheden en een dierenverzorgingspraktijk wordt er een nieuw soort dienstverlening toegevoegd aan het centrum van Den Burg. Er is weliswaar in het centrum van Den Burg ook een winkel die dierenbenodigdheden verkoopt, maar deze zaak richt zich niet alleen op dierbenodigdheden, maar ook andere, niet dier gerelateerde producten.

De locatie van de winkel aan de Vogelenzang, in de directe nabijheid van parkeervoorzieningen zorgt ervoor dat deze winkel goed bereikbaar is als klanten met hun dier komen naar de verzorgingspraktijk.

- In onze vergadering van 31 maart 2020 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij de bestemming 'Centrum - 2' wordt gewijzigd naar 'Centrum - 1'.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 21 april 2020 tot en met 2 juni 2020 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door Aldi Vastgoed BV en Aldi Zaandam BV, gedateerd 29 mei 2020 en ingekomen op 2 juni 2020.
2. Zienswijze ingediend door AIM-advocaten, namens Arjen van Diepen Beheer B.V., Jumbo Supermarkten B.V. en Jumbo Texel Den Burg B.V., gedateerd 28 mei 2020 en ingekomen op 29 mei 2020.

Beide zienswijzen zijn correct en binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

1. In de zienswijzen staat een mogelijke toekomstige ontwikkeling op deze locatie centraal, namelijk de komst van een nieuwe supermarkt. Vogelenzang 5 is samen met een aantal andere aangrenzende panden in bezit bij Deen Vastgoed B.V. waardoor hier - volgens de indieners van de zienswijzen - een mogelijkheid ontstaat voor een supermarkt. In de zienswijzen wordt aangegeven dat in het ontwerpbesluit hier geen afweging voor is gemaakt en daarom het besluit in strijd is met de wijzigingsbevoegdheid.



Het rode gedeelte is grond in eigendom bij Deen Vastgoed B.V. en het voorste deel heeft al de bestemming centrum - 1, waarbinnen detailhandel mogelijk is (nu zitten hier twee kledingwinkels en een winkel voor woninginrichting)

2. Verder wordt in beide zienswijzen uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de komst van een supermarkt op deze locatie en welke gevolgen dat heeft voor o.a. parkeren, laad- en losverkeer en kwaliteitsverbetering van het aanbod.
3. In de zienswijzen wordt gewezen op het ontbreken van een afweging die het rechtvaardigt dat de bestemming gewijzigd wordt. Volgens de indieners van de zienswijze is het niet gerechtvaardigd dat er een andere vorm van detailhandel wordt toegestaan, althans in elk geval geen supermarkt. Er is geen behoefte aan een vierde supermarkt in Den Burg. Bovendien is de locatie ruimtelijk niet geschikt voor een supermarkt vanwege het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.
4. Tot slot wordt in de zienswijze aangegeven dat het ontwerpbesluit niet voldoet aan de inhoudelijke eisen van een wijzigingsplan. Een digitale plankaart, met bijbehorende planregels en plantoelichting ontbreken. Daarnaast is onduidelijk of voldaan wordt aan de wijzigingsregels uit artikel 9.6.2 van het bestemmingsplan 'Den Burg'.

Reactie op de zienswijze

1. In het bestemmingsplan Den Burg is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming 'Centrum - 2' in 'Centrum - 1'. Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is beoordeeld of de komst van een dierbenodigdhedenwinkel met trimsalon past binnen de voorwaarden voor de bestemmingswijziging. De komst van deze winkel is positief beoordeeld en vormt een aanvulling op het bestaande winkelaanbod in Den Burg. Daarnaast heeft ook een rol gespeeld dat deze locatie tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Den Burg (14 mei 2018) altijd bestemd is geweest voor detailhandel. Omdat het pand op het moment van inventarisatie van de bestaande detailhandel in Den Burg niet in gebruik was voor detailhandel is deze bestemming aangepast conform het op 25 mei 2016 vastgestelde gemeentelijke retailbeleid. In de zienswijze wordt aangegeven dat na wijziging van de bestemming naar 'Centrum - 1' hier een supermarkt gevestigd kan worden. Bij de behandeling van het verzoek is een eventuele komst van een supermarkt hier niet aan

de orde geweest. Bovendien was deze mogelijkheid hier altijd al en is dit pas sinds 2017 (met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Den Burg) niet meer mogelijk. Ook als de bestemming niet gewijzigd wordt blijft er altijd een mogelijkheid om binnen de bestaande bestemming 'Centrum - 1' van de aangrenzende percelen een supermarkt te realiseren.

2. In de regels van het bestemmingsplan Den Burg is in artikel 42.1 het parkeren geregeld:

2.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. *Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*

b. *Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.*

c. *Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

Op basis van deze regels zal bij de komst van een nieuwe supermarkt aangetoond moeten worden dat voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. Als niet aan de parkeernorm kan worden voldaan zal een ontheffing moeten worden aangevraagd en zal over de komst van een supermarkt apart een afweging gemaakt moeten worden. Een nieuwe supermarkt bij de Vogelenzang kan niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein omdat daar de ruimte niet voor aanwezig is. Daarmee is de realisatie van een nieuwe supermarkt op deze locatie niet zonder meer mogelijk als de bestemming van Vogelenzang 5 wordt gewijzigd van 'Centrum - 2' naar 'Centrum - 1'.

3. Het klopt dat er geen afweging in het ontwerpbesluit is opgenomen die de komst van een supermarkt rechtvaardigt. Daarvoor is geen motivatie in het besluit opgenomen omdat dit (de vestiging van een supermarkt) geen deel uitmaakte van de aanvraag. Bij de beoordeling van het verzoek is een mogelijke komst van een supermarkt op deze locatie logischerwijze niet beoordeeld. Het gaat hier om een kleine uitbreiding van de bestemming 'Centrum - 1' waar, als de huidige winkel hier zou verdwijnen, uiteindelijk alle vormen van detailhandel mogelijk worden. Wel is geconcludeerd dat detailhandel in z'n algemeenheid past op deze locatie. Ook al gezien de bestemming van het perceel in het oude bestemmingsplan van Den Burg: 'Detailhandel'.

4. Het ontwerpbesluit voldoet aan de vereisten voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan voorziet in een ontwerp besluit en een verbeelding (digitaal beschikbaar via ruimtelijke plannen). Er is voor deze wijziging geen aparte toelichting gemaakt en er zijn geen aparte regels opgesteld. Dit blijven de regels en toelichting uit het bestemmingsplan Den Burg. Dit is de gebruikelijke en juiste manier bij een binnenplanse wijziging.

- Op 18 augustus 2020 zijn de zienswijzen ontvankelijk en op basis van de inhoudelijke beoordeling ongegrond verklaard en is het wijzigingsbesluit vastgesteld.
- Een planschadeovereenkomst voor deze wijziging is ondertekend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 Verbeelding.

Bijlage 2 Zienswijzen.

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het 2020 € . U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep en
- zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,