

Bestemmingsplan Oost



Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Zienswijzen	7
3. Ambtshalve aanpassingen	11

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Oost, Texel. Het plan is als ontwerp op 23 maart 2015 ter inzage gelegd.

Vanaf 23 maart tot en met 4 mei 2015 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. 40 vooroverlegpartners en 3 indieners van een inspraakreactie hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er is 4 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.

Algemene lijn

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

In september 2011 is de Nota van Uitgangspunten geplannen (en de aanvulling over horeca van 22 oktober 2014) vastgesteld. Deze nota vormt een belangrijk kader voor de planologische systematiek en de kernkwaliteiten van de kernen. Tot slot wordt het algemene kader gevormd door het vigerende beleid.

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.

2. Zienswijzen

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

- **Reactie HHNK**

Er is voor het HHNK geen aanleiding om naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan de eerdere reactie *(Het betreft een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De inhoud van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een reactie)* bij te stellen.

- **Reactie gemeente**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Gasunie

- **Reactie Gasunie**

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de meest dichtbij gelegen aardgastransportleiding. Deze leiding heeft daarom geen invloed op de verdere planontwikkeling.

- **Reactie**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Rijkswaterstaat (RWS)

- **Reactie RWS**

RWS West Nederland heeft reeds eerder aangegeven dat zij kennis hebben genomen van het plan en geen aanleiding zien voor een reactie.

- **Reactie gemeente**

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie van RWS geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Indiener zienswijze inzake Oost 90

Zienswijze

Indiener is teleurgesteld in de reactie van het college om de inspraakreactie tot de vermeend karakteristieke status en de inspraakreactie met betrekking tot de door indiener geëxploiteerde theetuin niet te honoreren. Verzocht wordt de inspraakreactie hieromtrent als herhaald en ingelast te beschouwen.

1. De karakteristieke status van het gebouw blijft een punt van discussie omdat indiener vreest dat deze belemmeringen gaat opleveren voor eventuele verbouwplannen (door indiener of rechtsopvolgers) in de toekomst. Verzocht wordt de karakteristieke status van het pand te halen.
2. Belangrijker punt voor indiener is echter het niet bestemmen of het met een aanduiding mogelijk maken van de theetuin die sinds 2006 wordt geëxploiteerd door indiener.
In de discussie rond de theetuin in het nieuwe bestemmingsplan Oudeschild werd inspreker erop geattendeerd dat de door de medewerkers van de gemeente destijds gegeven verzekering ('maak je geen zorgen over de theetuin, in deze vorm en met deze omvang is het bij een bestemming horende ondergeschikte vorm van horeca, waarvoor geen afzonderlijke vergunning of ontheffing nodig is') wel eens niet helemaal juist zou zijn.
Het gebruik van een deel van de tuin dateert van vóór het vigerende plan Oost (in werking op 9 april 2007) en hiermee is het gebruik dus onder het overgangsrecht van dit plan komen te vallen, waardoor het nu gelegaliseerd dient te worden.

Bijgevoegd bij de zienswijzen zijn documenten (facturen, getuigenverklaringen en afschriften) waaruit blijkt dat de theetuin al sinds 2006 in bedrijf is. Indiener gaat ervan uit dat het overlegde bewijsmateriaal in toereikende mate aantoont dat de claim op de juiste gronden berust.

De theetuin telt vanaf de aanvang 12 zitplaatsen, een capaciteit die is afgestemd op de omvang en ligging van de tuin.

Dit aantal zitplaatsen is ook bestemd in het nieuwe bestemmingsplan Oudeschild. Het zou enigszins van willekeur getuigen als ten aanzien van dit aantal anders zou worden gereageerd.

Verzocht wordt rekening te houden met deze bedenkingen en het ontwerp plan gewijzigd vast te stellen.

- **Reactie**

1. **Karakteristiek**

De reactie op de inspraakreactie met nummer 2 hieromtrent wordt als herhaald en ingelast beschouwd:

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan..

In de huidige bestemmingsplannen is een aantal panden opgenomen als karakteristiek. Het gaat hierbij niet om (rijks)monumenten. Deze worden al beschermd vanuit de Monumentenwet.

De hoofdvorm van de karakteristieke panden moet worden beschermd. De huidige bestemmingsplannen gelden als uitgangspunt.

De aanduiding 'karakteristiek' is vanuit het vigerende plan overgenomen. Het ensemble Oost 88 en 90 - de oude school met de hoofdonderwijzerswoning - is qua hoofdvorm karakteristiek en beeldbepalend als je Oost binnenkomt vanaf Oosterend.

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van gebouwen nagestreefd. Daarbij wordt getoetst aan de oppervlakte, goothoogte, nokrichting en dakhelling en niet aan het materiaalgebruik of de detaillering van de gevels en daken.

Hiervoor is een ander instrument en dat is de welstand. De bebouwing in Oost is in de Welstandsnota als 'bijzonder' aangeduid en de aanvragen voor omgevingsvergunningen activiteit bouwen worden getoetst door de welstandscommissie.

Het materiaalgebruik en andere ondergeschikte wijzigingen, zoals toegepast door de eigenaar welke geen invloed hebben gehad op de hoofdvorm, zijn geen reden om de aanduiding karakteristiek niet meer op te nemen.

Het karakter van het dorp wordt sterk bepaald door de samenhang van de individuele karakteristieke panden. De aanduiding is van belang voor het behoud van het aanzicht van Oost.

De aanduiding zal worden gehandhaafd in het bestemmingsplan.

De nieuwe regeling voor karakteristiek is vergelijkbaar met de regeling in het vigerende bestemmingsplan Oost 2007, echter biedt het nieuwe plan iets meer flexibiliteit.

2. Theetuin

Bij de beantwoording van de inspraakreactie blijkt een verkeerde interpretatie te zijn gemaakt van de bestaande rechten die voortvloeien uit de aanduiding voor een galerie.

Conform de rechten uit het vigerende bestemmingsplan Oost (2007) is er voor de locatie Oost 90 een woonbestemming opgenomen met een aanduiding voor een galerie en het lesgeven in keramische vaardigheden.

Ondergeschikte lichte horeca en productie gebonden detailhandel worden binnen de bestemming van een galerie als normaal gebruik gezien. In de nieuwe bestemmingsplannen valt deze aanduiding conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 onder de hoofdgroep 'Cultuur en Ontspanning'.

Voor Texel wordt ondergeschikte lichte horeca en productie gebonden detailhandel als normaal gebruik gezien binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' in de bestemmingsplannen en staat ook als zodanig genoemd in de regels.

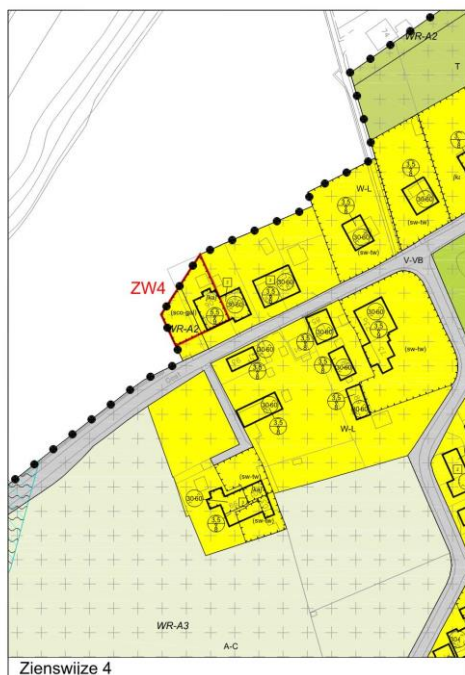
Voor alle duidelijkheid zal in de regels van het bestemmingsplan dit toegestane gebruik ook worden opgenomen voor de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie' en zal de aanduiding voor de galerie over het gehele perceel tot aan de voorgevelgrens worden gelegd.

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding het bestemmingsplan conform bijgevoegde tekening.

Artikel 9.4.1 (Wonen - Lint/toegestaan gebruik) wordt toegevoegd:

- Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte lichte horeca ten behoeve van de in lid 9.1 a onder 1 genoemde bestemming;
- Het ondergeschikt gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte dat in gebruik is ten behoeve van de in lid 9.1 a onder 1 genoemde bestemming.



Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassingen

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

Toelichting

Ambtshalve aanpassing 1

Paragraaf 2.4.4 'Beleidsnota 'Toerisme en recreatie op Texel. Kwaliteit en ontwikkeling'

Geschrapt wordt (staat ook in paragraaf 2.4.5)

'De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om de nota te actualiseren. Via de kaderstellende notitie zijn er punten meegegeven die in de nieuwe nota terug moeten komen. Dit zijn:

- De Texelse maat (dit is kleinschaligheid);
- Behoud van het open landschap;
- Behoud van de ruimtelijke kernwaarden.

Uitgangspunt is de wijze waarop een balans gevonden en behouden kan worden met betrekking tot toeristische slaapplekken, landschap en ruimte. Leidraad hiervoor is de startnotitie Toerisme en recreatie, de Texelse maat.

Ambtshalve aanpassing 2

Paragraaf 3.3 Nieuwe ontwikkeling:

'De ruimte voor de 3 recreatieve opstallen is opgenomen door middel van nieuwe slaapplekken op het perceel Oost 48 t/m 52.'

Wordt gewijzigd in:

'De ruimte voor de 3 recreatieve opstallen is opgenomen door middel van slaapplekken binnen Oost 48 t/m 52.'

Ambtshalve aanpassing 3

Paragraaf 5.2.4 Recreatie - verblijfsrecreatieve terreinen

'Bij de inrichting van de gebouwen wordt rekening gehouden met de volgende normtelling.'

Wordt gewijzigd in:

'Bij de inrichting van de gebouwen geldt de volgende normtelling.'

Ambtshalve aanpassing 4

Paragraaf 5.2 Bestemmingen Toelichting op de bestemmingen

Toegevoegd wordt:

In bijbehorende bouwwerken is elke vorm van bewoning (recreatief, permanent en tijdelijk) niet toegestaan.

Ambtshalve aanpassing 5

Paragraaf 5.2.5 Tuin

'In dit geval zijn op enkele plaatsen grotere aaneengesloten tuinen aanwezig, die geen binding hebben met een bijbehorend woonhuis. Deze zijn onder de bestemming 'Tuin' gebracht.'

Wordt gewijzigd in:

'In dit geval zijn op enkele plaatsen grotere aaneengesloten tuinen aanwezig. Deze percelen vielen voorheen onder het plangebied van het vorige bestemmingsplan Buitengebied, hadden een agrarische bestemming, maar werden niet agrarisch gebruikt. De bestemming 'Tuin' doet meer recht aan het gebruik van deze percelen. En daarom zijn deze onder de bestemming 'Tuin' gebracht.'

Ambtshalve aanpassing 6

Paragraaf 5.2.11 Waterstaat - Waterkering

‘Ter bescherming van deze functie is bouwen niet zondermeer toegestaan. Alleen bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan.’

Wordt gewijzigd in:

‘Ter bescherming van deze functie is bouwen niet zondermeer toegestaan. Bouwen is alleen toegestaan als vooraf advies van de beheerder van de waterkering is ingewonnen. Andere bouwwerken ten behoeve van deze dubbelbestemming zijn toegestaan.’

Regels

Ambtshalve aanpassing 7

Artikel 3.1 Agrarisch Cultuurgrond/Bestemmingsomschrijving

Toegevoegd wordt aan ‘met daaraan ondergeschikt’:

(zie ook ambtshalve aanpassing 15)

Parkeerplaatsen, ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’

Ambtshalve aanpassing 8

Artikel 5.4.2 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Strijdig gebruik

- a. Het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of de inpandige woning;
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning;

Wordt gewijzigd in:

- a. Het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of de inpandige woning;
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 9

Artikel 6.4.3 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/Strijdig gebruik

- a. Het gebruik van gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, en kampeermiddelen voor permanente bewoning;

Wordt gewijzigd in:

- a. Het gebruik van kampeermiddelen, stacaravans, zomerhuizen en familiehuizen voor permanente bewoning;
 - b. Het gebruik van overige gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor bewoning
- En de rest van de subjes nummers door.

Ambtshalve aanpassing 10

Artikel 6.4.3 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/Strijdig gebruik

- j. het gebruik van een bedrijfswoning voor verblijfsrecreatief gebruik, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, anders dan logies met ontbijt;

Wordt gewijzigd in:

- j. het gebruik van een bedrijfswoning voor verblijfsrecreatief gebruik, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning;

Ambtshalve aanpassing 11

Artikel 9.4.2 Wonen - Lint/Strijdig gebruik

- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;

Wordt gewijzigd in:

- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 12

In Artikel 12 'Waterstaat - Waterkering' zijn alleen bestaande gebouwen, overkappingen en bouwwerken mogelijk. Het is wenselijk een uitzondering op te nemen voor nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing

Afwijken van de bouwregels

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Gebouwen of andere bouwwerken

'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering

Ambtshalve aanpassing 13

14.1 Vrijwaringszone - dijk

14.1.3 Afwijken van de bouwregels (en de rest nummert door)

'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering

Ambtshalve aanpassing 14

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 zijn de planologische bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. De regeling van parkeerbepaling in de bouwverordening is daarom materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Voorheen werd in het bestemmingsplan verwezen naar de bouwverordening. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

Artikel 16 'overige regels' wordt geheel geschrapt en vervangen door:

Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt 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 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.

Verbeelding



opgenomen 'parkeerterrein' .

(zie ook ambtshalve aanpassing 7)



Ambtshalve aanpassing 15

Vanuit jurisprudentie is gebleken dat het niet is toegestaan om strijdig gebruik 2 keer onder het overgangsrecht te laten vallen indien er geen concrete vooruitzichten zijn met betrekking tot beëindiging van het gebruik binnen de komende planperiode.

Het gebruik van de parkeerplaatsen is strijdig met de vigerende bestemmingsplan Oost. Er is geen concreet vooruitzicht dat dit gebruik in de komende planperiode wordt beëindigd. Uit archiefonderzoek is gebleken dat op de locatie tegenover Vierhuizen 7 (agrarisch cultuurgrond) de bestaande 2 parkeerplaatsen al aanwezig waren voor de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan Oost (2007). Daarmee voldoet het aan de criteria voor overgangsrecht.

Omdat het niet wenselijk is om dit gebruik weer onder het overgangsrecht te laten vallen worden de parkeerplaatsen met een aanduiding mogelijk gemaakt worden op het perceel met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' tegenover Vierhuizen 7.

Op de locatie tegenover Vierhuizen 7 wordt binnen de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' een aanduiding

Ambtshalve aanpassing 16

Oost 9 en Oost 11 zijn in het ontwerp plan beide aangewezen als tweede woning in de bestemming 'Wonen - Lint'. Tevens is er maximaal 1 woning mogelijk binnen het bouwvlak. Volgens de huisvestingsverordening Texel 1994 is alleen Oost 9 aangewezen als tweede woning. Uit archiefonderzoek blijkt dat er al voor 1930 2 woningen zijn op het perceel: Oost 9 en Oost 11.

De verbeelding wordt aangepast conform tekening, waarbij een maatvoering voor 2 woningen binnen de bestemming 'Wonen - Lint' mogelijk zijn en de aanduiding voor tweede woning wordt alleen op het perceel Oost 9 gelegd.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 september 2015.

De griffier,
mevrouw M. de Porto

De voorzitter,
mevrouw F.C. Giskes