

Bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied



Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen over reparaties op grond van de uitspraak van de Raad van State.....	7
1.	Grensweg 18 Den Burg	7
2.	Oosterenderweg 2-8 De Waal	8
3.	Tien voor Texel inzake De Zeshonderd 9 en bestemming Bos nabij Paal 21	12
4.	Isola Bella Rozendijk 16 en 16a Den Burg	14
5.	Krimweg 44 te De Cocksdorp (indiener = eigenaar van deze locatie)	17
6.	Krimweg 44 te De Cocksdorp (buren)	17
7.	Situatie Pontweg 17 (indiener = aanwonende)	20
8.	Situatie Pontweg 17 Barentskrands/Mantje Biofuels	20
9.	VVE De Luwe Hoek inzake het perceel Monnikenweg 5 te Den Burg	21
10.	Situatie Waalderweg 104 en naastgelegen perceel De Ruyterplaats/Waddenduyn (indiener = eigenaar de Ruyterplaats)	23
11.	Situatie Waalderweg 104 en naastgelegen perceel De Ruyterplaats/Waddenduyn (indiener = eigenaar Waddenduyn).....	24
3.	Zienswijzen over reparaties van evidente omissies in het plan	27
12.	Veldschuur achter Ruigendijk 4 De Koog	27
13.	Postweg 145 en naastgelegen perceel (eigenaar Postweg 145)	27
14.	Postweg 145 en naastgelegen perceel (eigenaar Postweg 147)	29
15.	SAB Texel namens diverse recreatie-ondernemers inzake windsingels rond recreatieterreinen	30
16.	TOP inzake windsingels rond recreatieterreinen	31
17.	Surfschool Foamball	33
18.	Strandpaviljoen Paal 19.....	34
19.	Strandbedrijf Noorderbad	35
20.	SAB Texel namens de Vereniging van Strandexploitanten Texel (VST).....	36
21.	Vof F&B aan zee	37
4.	Zienswijzen die buiten de strekking van het Reparatieplan vallen.....	39
22.	Postweg 129 De Cocksdorp inzake voorwaarden appartementen in stolpen	39
23.	VTKB inzake voorwaarden appartementen in stolpen	39
24.	Beeldentuin Oude Dijkje 4 te De Koog.....	39
25.	Situatie Barges 12 te De Waal	40
26.	Recreatieterrein 't Hoogelandt Californiëweg, namens Vereniging Van Eigenaren Bungalowpark 't Hoogelandt Californiëweg en Belangenvereniging Bungalowpark 't Hooge Landt-Oost	41
3.	Ambtshalve aanpassingen.....	43

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied. Dit plan geeft invulling aan de opdracht van de Raad van State, zoals in de uitspraak van 15 april 2014 opgenomen. Verder worden enkele omissies hersteld, die gebleken zijn sinds het plan in werking is (februari 2014). Het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied is als ontwerp op 15 augustus 2016 ter inzage gelegd.

Vanaf 15 augustus tot en met 26 september 2016 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Vier vooroverlegpartners (Provincie en Hoogheemraadschap, en de 2 Texelse ereburgers die er op dat moment benoemd waren) hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Er zijn geen inhoudelijke vooroverlegreacties ingediend.

Er zijn 26 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Het betreft hier een reparatieplan, dat wil zeggen dat het geen integrale herziening van het totale bestemmingsplan Buitengebied is. Alleen daar waar nodig, is nu een stukje van het plan in procedure.

Er zijn 11 zienswijzen ingediend naar aanleiding van de te herstellen punten uit de uitspraak van de Raad van State. Dit betreft allemaal punten waarover in het verleden al veel gezegd, geschreven en besloten is.

Er zijn 10 zienswijzen ingediend naar aanleiding van de ambtelijke wijzigingen (de gebleken omissies in het plan).

Er zijn 5 zienswijzen ingediend over onderwerpen die geen deel uitmaken van het reparatieplan. Deze laatstgenoemde zienswijzen hebben om deze reden niet geleid tot een voorstel tot aanpassing van het reparatieplan.

In deze Nota van Zienswijzen wordt ingegaan op de zienswijzen. De Nota wordt, tezamen met het ontwerpplan, voorgelegd aan de raad ter vaststelling.

Algemene lijn

Voor reacties van belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan wat is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten. Het algemene kader wordt gevormd door het vigerende beleid.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gegeven termijn ingediend en voldoen aan de wettelijke eisen. Derhalve kunnen zij formeel ontvankelijk worden verklaard. Dit neemt niet weg dat enkele zienswijzen zich richten op onderwerpen c.q. locaties die geen deel uitmaken van het reparatieplan.

Termijn voor indienen zienswijzen

Door twee indieners van zienswijzen is een pro forma/beknopt onderbouwde zienswijze ingediend met het verzoek een termijn te stellen voor het indienen van nadere gronden.

Op deze verzoeken is niet positief gereageerd. In het algemeen is het niet wenselijk om de termijn voor het indienen van zienswijzen nog eens met 4 of meer weken op te rekken, nu de wet uitdrukkelijk een termijn noemt van 6 weken. Verlenging van de termijn zou ook onmiddellijk effect hebben op de planning die is gemaakt voor de procedure. Volgens planning wordt het reparatieplan in december 2016 aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Daarbij speelt ook een rol dat de door de Raad van State gegeven termijn van 26 weken voor het vaststellen van een herziening inmiddels al is overschreden, terwijl er ook mensen met plannen en projecten wachten op dit reparatieplan.

Deze 2 indieners hebben ervoor gekozen om nog binnen de termijn hun zienswijzen aan te vullen met een onderbouwing.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. Per zienswijze wordt eerst vermeld wat de uitspraak was van de Raad van State, of waaruit de ambtelijke wijziging bestaat. Ook wordt aangegeven wat de reparatie inhoudt.

De naar voren gebrachte punten uit de zienswijzen 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 over reparaties op grond van de uitspraak van de Raad van State

1. Grensweg 18 Den Burg

Samenvatting uitspraak Raad van State:

De verbouwde garage bij de woning Grensweg 18 is al lange tijd in gebruik als recreatief opstal. Niet gemotiveerd is waarom deze weer onder het overgangsrecht is gebracht. Het beroep is op dit punt gegrond, voor het overige ongegrond (de woning Grensweg 18 blijft een bedrijfswoning binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen').

Reparatie in het plan:

Voor de bestaande recreatieve opstal in de 'garage' is op de verbeelding de bestemming 'Recreatie - Recreatief opstal' opgenomen.

- **Zienswijze**

Het recreatief opstal wordt nu bestemd, conform de uitspraak van de Raad van State. Hier gaat de zienswijze niet over.

De zienswijze gaat over de woning aan de Grensweg 18. Deze is nog steeds bestemd als bedrijfswoning bij het verblijfsrecreatieve terrein. Deze bestemming is niet langer reëel. Er is geen behoefte aan een extra bedrijfswoning. Historisch waren er twee bedrijfswoningen. Dat had te maken met het kampeerterrein dat er toen was. Dat vergde veel toezicht. Toen dat stopte (er kwamen huisjes) was er veel minder toezicht nodig. Later bij de verkoop van het terrein is het niet gelukt de woning mee te verkopen. De woning is ook niet geschikt als bedrijfswoning vanwege de decentrale ligging. Er is geen fysieke doorgang tussen het perceel van de woning en het recreatieterrein. Het opnemen van een gewone woonbestemming verandert de fysieke leefomgeving niet, de woning is al sinds 1984 op deze wijze in gebruik. Met de bestemming als bedrijfswoning is het perceel Grensweg 18 onverkoopbaar.

Subsidiair wordt gevraagd of een recreatieve bestemming als zomerhuis of familiehuis tot de mogelijkheden behoort.

Verder zijn nog krantenberichten toegevoegd waaruit opgemaakt kan worden dat er te weinig geschikte woningen buiten Den Burg zijn. Dit zou er dan toch weer 1 zijn.

En ook een artikel waaruit blijkt dat op het betreffende recreatieterrein nieuwe personeelsverblijven zijn gemaakt. Een eventuele functie als personeelsverblijven, zoals door de gemeente geopperd in de eerdere rechtszaak, is daarmee niet langer reëel.

- **Reactie gemeente**

Dit bestemmingsplan is een reparatieplan. Het voorziet in reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 op de punten die door de Raad van State onjuist zijn bevonden. Ook corrigeert het evidente fouten c.q. omissies in het plan. Voor wat betreft de planologische status van de woning Grensweg 18 is daar nu geen sprake van. Geconstateerd moet daarom worden dat de zienswijze betrekking heeft op een onderdeel van het oorspronkelijke plan dat niet is betrokken in deze 'reparatie'.

Inhoudelijk kan daaraan nog worden toegevoegd dat in de zienswijze niet wordt ingegaan op het in de uitspraak van de Raad van State genoemde feit dat de gemeenteraad bij de weerlegging van het beroep in eerdere instantie in redelijkheid de omstandigheid mocht betrekken 'dat een reguliere woonbestemming ter plaatse niet wenselijk is in verband met overlast ten gevolge van het recreatieterrein'. Bovendien kan worden opgemerkt dat indieners door een en ander niet in hun belang worden getroffen, omdat de gemeente bereid is aan hen een persoonlijke gedoogbeschikking af te geven. Hiervoor is nog geen verzoek ingediend.

De vraag of een bestemming als recreatieverblijf (zomerhuis of familiehuis) mogelijk is kan worden beantwoord naar aanleiding van een daartoe in te dienen principeverzoek of aanvraag omgevingsvergunning. Daarvoor zouden extra slaapplekken nodig zijn. Het geldende beleid (nota Verblijfsrecreatie vastgesteld februari 2016) geeft daarvoor beleidsregels die hierbij in acht worden genomen. Het beleid van de gemeente voor uitgifte van nieuwe slaapplekken is zeer terughoudend.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Oosterenderweg 2-8 De Waal

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Deels gegrond:

- Voorafgaand aan de toekenning van de bestemming 'plattelandswoning' aan het perceel Oosterenderweg 8 had beoordeeld moeten worden of ter plaatse een gezond woon - en leefmilieu gegarandeerd kon worden.
- De twee legaal aanwezige bedrijfsloodsen zijn niet goed verwerkt in het plan: een deel valt buiten het bouwvlak.
- De afgegeven vrijstelling voor 10 kampeermiddelen (kamperen bij de boer) is niet verwerkt in het plan, terwijl ook geen afwijking op grond van het nieuwe bestemmingsplan is vergund.
- Een deel van het tweede bouwvlak (grenzend aan het perceel Oosterenderweg 8) is vernietigd.

De overige beroepsgronden zijn ongegrond (bezwaar archeologie, bouwmogelijkheden, ligging en grootte van het bouwvlak, verzoek voor 2e dienstwoning).

Reparatie in het plan:

In de regels is een nieuwe gebiedsaanduiding opgenomen: Milieuzone - bufferzone.

In de bestemming Agrarisch - Oude Land is toegevoegd een regel voor de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer'.

Aan de toelichting is toegevoegd het bedrijfsplan zoals ingediend door de eigenaar van Oosterenderweg 2, waaruit blijkt dat er in de toekomst daadwerkelijk sprake zal zijn van 2 volwaardige agrarische bedrijven. Dit bedrijfsplan onderbouwt waarom er twee agrarische bouwvlakken moeten blijven bestaan.

Reparaties op de verbeelding: In overleg met beide partijen is een woonbestemming opgenomen voor de woning Oosterenderweg 8, zijn de 2 agrarische bouwvlakken voorzien van een passend bouwvlak en is er een buffer opgenomen in de vorm van een milieuzone, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Daarmee wordt geborgd dat de afstand tussen de woning en een emissiepunt van het agrarische bedrijf nooit kleiner wordt dan 50 meter.

De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' is opgenomen conform de afgegeven vrijstelling op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1996.

• **Zienswijze**

Het gehele ontwerpbestemmingsplan (alle planonderdelen) wordt (worden) bestreden.

Meer specifiek:

1. Beperking bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf en geen onderzoek aanvaardbaar woon- en leefklimaat Oosterenderweg 8.

Betwijfeld wordt of de afstand tussen het agrarische bouwvlak en het bestemmingsvlak Wonen/Tuin van de burens op Oosterenderweg 8 over de gehele lengte wel ten minste 50 meter is.

Eveneens wordt gevraagd of alle bebouwing behorend bij het perceel van de burens van Oosterenderweg 8 wel volledig binnen het bouwvlak van de bestemming Wonen valt.

Er wordt gevreesd dat de agrarische bedrijfs- en uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt omdat de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bufferzone' niet verhindert dat de woning op Oosterenderweg 8 vergunningvrij uitgebreid kan worden in de richting van het agrarische bouwvlak. Dan komt een geurgevoelig object op minder dan 50 meter van het agrarische bouwvlak. Geredeneerd wordt dat grond met de bestemming 'Tuin' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bufferzone', zich nog steeds kwalificeert als 'erf' en daarmee als 'achtererfgebied' in de zin van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht.

De milieuzone zou over de gehele lengte van de gronden behorend bij Oosterenderweg 8 doorgetrokken moeten worden.

Betwist wordt dat de milieuzone in overleg met indiener zienswijze is opgenomen. Hier heeft hij van het begin af aan zijn bedenkingen tegen gehad.

Er had onderzoek gedaan moeten worden of de bestemming Wonen en Tuin op de gronden Oosterenderweg 8, anders dan voor wat betreft het aspect geur, het agrarische bedrijf beperkt in de mogelijkheden voor beide bouwvlakken.

2. Niet bij recht mogelijk om bedrijfswoning te bouwen op het tweede agrarische bouwvlak (waar de rundveestael vergund is).

Door indiening van het bedrijfsplan is immers al aangetoond dat het hier gaat om een zelfstandig en volwaardig agrarisch bedrijf.

3. Ten onrechte voorwaarden gesteld aan het kamperen bij de boer

De indiener van de zienswijze kan zich niet verenigen met de inrichtingseisen/kwaliteitseisen die het ontwerpbestemmingsplan stelt. Deze eisen vloeien niet voort uit de eerder aan hem verleende vrijstelling. Voorwaarden 9 en 10 vragen om een nadere afweging. Dit verhoudt zich niet met het gegeven dat het kamperen bij de boer bij recht bestemd wordt.

4. Omgevingsvergunningplicht aanleggen verharding

Hier wordt de vraag gesteld of de wijziging in dit artikel het nodig maakt een omgevingsvergunning voor verharding op het eigen erf te hebben.

5. Archeologie

In de planregels wordt het onderscheid tussen bouwen en aanleggen verlaten. Waarom? Wordt het nu lastiger om te bouwen binnen de archeologische dubbelbestemmingen?

Graag een geconsolideerde versie van de planregels.

6. Bouwwerken wegbestemd?

Gevreesd wordt dat niet alle vergunde bouwwerken van de agrarische bedrijven binnen een bouwvlak liggen. De ingetekende bouwvlakken zijn anders ingetekend dan door indiener van de zienswijze verzocht.

7. Parkeren

De regeling in artikel 27.1 van het reparatieplan is niet duidelijk. Wanneer leidt een bouwwerk tot een grotere parkeerbehoefte?

Indiener zienswijze verzoekt de raad het ontwerpbestemmingsplan niet, dan wel gewijzigd vast te stellen.

- **Reactie gemeente**

Hierna wordt ingegaan op die onderdelen waarvoor de zienswijze onderbouwd is.

1. Beperking bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden agrarisch bedrijf en geen onderzoek aanvaardbaar woon- en leefklimaat Oosterenderweg 8.

Naar aanleiding van de betreffende vraag van de indiener van de zienswijze kan worden gemeld dat de afstand tussen zijn agrarische bouwvlak en het bestemmingsvlak Wonen/Tuin van de burens op Oosterenderweg 8 over de gehele lengte ten minste 50 meter bedraagt.

De vergunde bebouwing op het perceel Oosterenderweg 8 valt geheel binnen het bouwvlak. De milieuzone - bufferzone borgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het perceel Oosterenderweg 8. Door opname van deze zone van 50 meter tussen de woning en het bouwvlak van het bedrijf, gekoppeld aan een bouwverbod is een minimale afstand van 50 meter in de toekomst gewaarborgd. Met deze afstand kan aan de afstanden uit de handreiking 'bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG worden voldaan. Er is sprake van een bestaande situatie, dan gelden kortere afstanden dan indien er sprake is van nieuwvestiging. De huidige afstand tussen de woning en de vergunde, maar nog niet gerealiseerde veestal, bedraagt 76 meter.

De noodzaak van nader onderzoek wordt niet ingezien. De buffer leidt niet tot onnodige inperking van de bedrijfsmogelijkheden van de indiener van de zienswijze. Beide percelen zijn gebaat bij het aanhouden van deze afstand.

Het achtererfgebied van de woning Oosterenderweg 8 wordt gevormd door de erfgrond achter de lijn die deze woning doorkruist op 1 m achter de voorkant (de naar de weg gekeerde gevel) en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied (de Oosterenderweg), zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie bijlage II Besluit omgevingsrecht). Vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied is slechts mogelijk indien daaraan een passende (woon)bestemming is gegeven. De bestemming 'Tuin' (waarin uitdrukkelijk is bepaald dat daarin geen gebouwen mogen worden gebouwd) en de aanduiding 'milieuzone-bufferzone' (die zich niet verdraagt met de mogelijkheid om daarbinnen milieugevoelige bebouwing op te richten) maken voldoende duidelijk dat er geen sprake is van een bestemming waarin vergunningvrij kan worden gebouwd.

Als door de gemeente gesteld wordt dat dit na overleg met beide partijen zo is opgenomen, dan wordt bedoeld dat hierover gesproken is. Dat hoeft niet te betekenen dat men het op alle punten helemaal met elkaar eens was. Bij het maken van bestemmingsplannen gaat het de gemeente er om de algemene uitgangspunten, voor iedereen zoveel mogelijk gelijk te hanteren. Daarmee kan niet altijd geheel worden voldaan aan individuele wensen, omdat ook andere belangen hierin afgewogen moeten worden.

2. Niet bij recht mogelijk om bedrijfswoning te bouwen op het tweede agrarische bouwvlak (waar de rundveestal vergund is)

Het wel of niet mogelijk maken van een bedrijfswoning op het tweede agrarische bouwvlak maakt geen onderdeel uit van de reparaties die volgen uit de uitspraak van de Raad van State. Het volgt echter uit de nieuwe invulling die nu in het reparatieplan gezet is, naar aanleiding van de vernietigingen door de uitspraak en het overleg dat de gemeente vervolgens met beide eigenaren van de percelen heeft gevoerd.

Er is gekozen voor 2 agrarische bouwvlakken, omdat de eigenaar van het eerste agrarische bouwvlak door middel van een bedrijfsplan (is toegevoegd als bijlage bij de toelichting) heeft aangetoond dat er in de nabije toekomst sprake zal zijn van twee afzonderlijke volwaardige agrarische bedrijven. In het vorige bestemmingsplan Buitengebied 1996 waren ter plaatse ook twee bouwvlakken aanwezig. In het ene vlak is reeds een agrarische bedrijfswoning aanwezig. In het andere vlak nog niet. Conform de regels van het bestemmingsplan is daar de mogelijkheid, via een binnenplanse afwijking, om in de toekomst een bedrijfswoning te verkrijgen, als aan alle voorwaarden voldaan wordt. Niet valt in te zien waarom in het geval van dit specifieke bouwvlak van de systematiek van het bestemmingsplan zou moeten worden afgeweken en bij recht een bedrijfswoning zou moeten worden opgenomen. De zienswijze gaat er kennelijk vanuit dat het enkel aantonen van de (toekomstige) volwaardigheid van het ter plaatse te vestigen bedrijf, voldoende is om in aanmerking te komen voor de binnenplanse afwijking voor een bedrijfswoning. Ook een toets aan het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is vereist. Echter is niet concreet bekend wat het bouwplan is voor deze woning. Deze toets kan dus niet op dit moment uitgevoerd worden, en zal afhankelijk zijn van het concrete bouwplan. Ook moet het zelfstandige volwaardige bedrijf daadwerkelijk aanwezig en gevestigd zijn, hetgeen nu nog niet zo is (de vergunde rundveestal is aangevraagd op naam van het bedrijf dat gevestigd is op het bouwvlak ernaast en is nog niet gebouwd).

3. Ten onrechte voorwaarden gesteld aan het kamperen bij de boer

De voorwaarden die nu via artikel 5 lid 5 van het moederplan aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' worden verbonden (de voorwaarden nummers 1, 2 en 4 t/m 8) zijn inhoudelijk gelijk aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de vrijstelling/ontheffing voor onbepaalde tijd waarbij de indiener van de zienswijze toestemming kreeg voor het oorspronkelijke kamperen bij de boer (7 september 2004). De voorwaarden 9 en 10 vergen een nadere afweging, die destijds al gemaakt is. Ook voorwaarde 3 uit het nieuwe bestemmingsplan (het verminderen van het aantal eenheden als er een recreatief opstal op het erf aanwezig is) is niet op deze situatie van toepassing.

Deze voorwaarden hoeven inderdaad niet opnieuw aan deze locatie verbonden te worden.

Ook staat in de initiële vrijstelling/ontheffing dat aan de voorwaarden uit het destijds geldende bestemmingsplan dient te worden voldaan. Het is dus zeker niet zo dat er sprake was van een onvoorwaardelijk recht op kamperen bij de boer. De vrijstelling uit 2004 is afgegeven voor maximaal 10 kampeerplaatsen, dit zal nog aan de planregeling worden toegevoegd.

De tekst van het reparatieplan wordt aangepast in die zin dat de voorwaarden 3, 9 en 10 niet van toepassing zijn op het kamperen bij de boer dat toegestaan is binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer'.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat deze regeling specifiek van toepassing is voor deze locatie en niet voor de overige situaties kamperen bij de boer in het moederplan.

4. Omgevingsvergunningplicht aanleggen verharding

De regeling van uitvoeren van werken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, verandert niet door het reparatieplan. Wat er verandert, is in het artikellid waar de uitzonderingen op de plicht staan omschreven (dus lid 2) onder b. Daar stond per abuis een onleesbare zin, doordat een bepaalde zinsnede, die weggehaald had moeten worden, was blijven staan. De omgevingsvergunningplicht geldt niet voor het aanbrengen van verharding binnen een agrarisch bouwvlak en/of erf.

5. Archeologie

Uitgangspunt voor de uitzonderingen bij de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' is de oppervlakte in combinatie met de diepte. Dat is dus van toepassing bij 'omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen' en 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', beide zijn dus 'omgevingsvergunningen'. Per archeologische verwachting(swaarde) is de oppervlakte verschillend.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 kunnen de regels tot verwarring leiden. Er wordt juist bij de uitzonderingen nu duidelijker verwezen naar de regels. Deze zijn bedoeld voor de bouwregels en de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Het vigerende plan kan worden uitgelegd dat de uitzonderingen niet voor de bouwregels gelden, hetgeen niet de bedoeling is. Er is met deze reparatie geen sprake van strengere regels, maar juist van meer helderheid.

Na de vaststelling van het 'bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied' gelden twee bestemmingsplannen: het moederplan uit 2013 en het reparatieplan van 2016'. Omdat het reparatieplan voor de burger een niet zelfstandig leesbaar bestemmingsplan betreft en verwarring en onduidelijkheid kan veroorzaken, wordt na de vaststelling een geconsolideerde versie gemaakt. Het geconsolideerde plan heeft geen juridische status en wordt niet apart vastgesteld. Er staan wel alle actuele gegevens in voor het plangebied.

6. Bouwwerken wegbestemd?

De bouwvlakken zoals nu opgenomen in het reparatieplan voldoen aan de uitgangspunten van het opnemen/intekenen van agrarische bouwvlakken.

Alle vergunde bouwwerken liggen binnen een bouwvlak. Er is dus geen sprake van 'wegbestemmen'.

7. Parkeren

De in het reparatieplan opgenomen nieuwe regel voor parkeergelegenheid is conform de standaard regeling die ook in de bestemmingsplannen voor de kernen is/wordt opgenomen. De redactie van deze

regel is een gebruikelijke, nu de regels voor parkeren niet langer in de bouwverordening staan opgenomen. Deze regeling moet in samenhang worden gelezen met het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, waarin staat wat onder 'voldoende' wordt verstaan. De regel is opgenomen voor nieuwe situaties. De formulering is daar echter nog niet helemaal op aangepast. De regeling voor parkeren zoals opgenomen in artikel 27.1 van het reparatieplan onder a. zal worden verduidelijkt in die zin dat het gaat om nieuwe situaties, door vervanging van het woord "gebruikt" in "in gebruik genomen worden".

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan.

De tekst van het reparatieplan wordt aangepast in die zin dat de voorwaarden 3, 9 en 10 niet van toepassing zijn op het kamperen bij de boer dat toegestaan is binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' en het gebruik wordt afgeperkt tot maximaal 10 kampeerplaatsen.

Artikel 4 Agrarisch - Oude land (artikel 5)

In sublid 5.4.4 onder d

Het tweede streepje na de huidige zin wordt toegevoegd: of ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer', waarbij de voorwaarden van lid 5.5 c nummers 1 t/m 10 van toepassing zijn.

Wordt:

Het tweede streepje na de huidige zin wordt toegevoegd: of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' *voor maximaal 10 kampeerplaatsen, waarbij de voorwaarden van lid 5.5 c nummers 1, 2 en 4 t/m 8 van toepassing zijn.*

De regeling voor parkeren zoals opgenomen in 27.1 van het reparatieplan onder a. zal worden verduidelijkt in die zin dat het gaat om nieuwe situaties, door vervanging van het woord "gebruikt" in "in gebruik genomen worden".

27.1 Voldoende parkeergelegenheid (artikel 64 - nieuw)

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

Wordt:

- 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;

3. Tien voor Texel inzake De Zeshonderd 9 en bestemming Bos nabij Paal 21

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Het beroep tegen het bestemmen van een Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf op de locatie De Zeshonderd 9 is gegrond. Dit was namelijk in strijd met artikel 28, lid 5, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Doolhof 9: ongegrond.

Klimbos: gegrond. De bestemming 'Bos' had 'Natuur' moeten zijn. Er is strijd met artikel 19 van de PRVS.

Reparatie in het plan:

De Zeshonderd. De strijd met artikel 28 lid 5 PRVS is niet meer aan de orde, nu de provincie dit artikel uit de verordening (nu: Provinciale Ruimtelijke Verordening, PRV) heeft geschrapt. Dezelfde bestemming wordt wederom aan het perceel De Zeshonderd 9 toegekend (Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf).

Klimbos. De bestemming 'Bos' had in navolging van de PRV(S) de bestemming 'Natuur' moeten zijn. Dit is aangepast voor het perceel dat nu vernietigd is en voor alle percelen met de bestemming "Bos" die in de EHS (nu : Natuurnetwerk Nederland - NNN) liggen.

De initiatiefnemer heeft in een gesprek bij de gemeente aangegeven niet langer te voelen voor nieuwe planologische procedures om het 'klimbos' alsnog mogelijk te maken.

- **Zienswijze**

De Zeshonderd 9

Al jarenlang strijden de indieners van de zienswijze tegen de illegale aanwezigheid van het bedrijf aan de Zeshonderd. Waarom worden rechterlijke uitspraken niet gevolgd? Waarom wordt niet handhavend opgetreden maar houdt de gemeente dit bedrijf de hand boven het hoofd? Waarom probeert de gemeente telkens weer het bedrijf te legaliseren?

Er is al jarenlang een mesthandel gevestigd en ook wordt het perceel gebruikt als opslagplaats voor allerlei rommel zoals puin en asfalt e.d.

De indieners van de zienswijze zijn van oordeel dat het legaliseren van dit bedrijf op deze locatie de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het Oude Land aantast. Ook hebben omwonenden last van de grote (mest-)vrachtwagens die over het weggetje rijden.

De wijziging van de bestemming naar Agrarisch loonbedrijf vindt plaats zonder onderzoek naar aantasting van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De indieners van de zienswijze vrezen geurhinder en aantasting van de nabijgelegen natuurgebieden door uitstoot van ammoniak.

Daarnaast is er sprake van strijd met artikel 17a Provinciale Ruimtelijke Verordening.

"Artikel 17a Agrarisch aanverwante bedrijven

1 In afwijking van artikel 14 kan een bestemmingsplan een uitbreiding van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk maken in het landelijk gebied zoals aangeduid op kaart 3 van de verordening en de digitale verbeelding ervan, mits:

- a. De noodzaak tot uitbreiding gemotiveerd is aangetoond, en;*
- b. Permanente buitenopslag wordt verboden*

2 In afwijking van artikel 14 kan een bestemmingsplan een nieuw bouwperceel voor de verplaatsing van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk maken in het landelijk gebied zoals aangeduid op kaart 3 van de verordening mits:

- a) De noodzaak tot verplaatsing gemotiveerd is aangetoond;*
- b) Er geen reëel alternatief beschikbaar is op een bedrijventerrein in de regio;*
- c) Er geen geschikte vrijkomende agrarische bouwpercelen beschikbaar zijn, en;*
- d) Permanente buitenopslag wordt verboden.*

3 (...)

4 (...)

5 *Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste en tweede lid is artikel 15 van toepassing.*

Ten eerste is de noodzaak niet aangetoond om dit bedrijf op de Zeshonderd te vestigen Er zijn voldoende andere locaties. Een reëel alternatief is ook een bedrijventerrein in de regio.

Ten tweede het verbod op permanente buitenopslag: puin, klinkers en asfalt e.d. mogen daar dus niet opgeslagen worden.

Ten derde komt de aanwezigheid van de mestzak, de mesthandel en de opslag van rommel in het landelijk gebied in strijd met artikel 15 PRV.

Bos nabij Paal 21

Het is onduidelijk of de bestemming van het betreffende perceel nu echt gewijzigd wordt van 'Bos' in 'Natuur', hoewel dit in de tekst van het plan wel zo beschreven is.

- **Reactie gemeente De Zeshonderd 9**

Na de uitspraak van de Raad van State over het plan Buitengebied Texel 2013 is er een nieuwe situatie ontstaan doordat de PRVS op 3 februari 2014 opnieuw is vastgesteld (onder de benaming Provinciale Ruimtelijke Verordening) waarbij artikel 28 is komen te vervallen.

Van de door de Afdeling bestuursrechtspraak geconstateerde belemmering is dus geen sprake meer. De stelling van de indieners van de zienswijze dat er sprake zou zijn van strijd met artikel 17a PRV wordt niet gedeeld. De tekst van het artikel spreekt over uitbreiding of verplaatsing van een *reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf*.

Als we ervan uitgaan dat het loonbedrijf c.q. de mesthandel op het perceel De Zeshonderd 9 reeds fysiek bestaat, dan is er geen sprake van het mogelijk maken van uitbreiding of verplaatsing ervan. Indien we ervan uitgaan dat het niet gaat om een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf, omdat de bestemming nog niet is aangepast aan de feitelijke situatie, dan moet geconstateerd worden dat artikel 17a PRV niet van toepassing is.

Bos nabij Paal 21

Hier is in het reparatieplan de enkelbestemming 'Natuur' opgenomen, zodat aan de uitspraak van de Raad van State wordt voldaan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Isola Bella Rozendijk 16 en 16a Den Burg

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Deels gegrond: de regeling van de uitzondering strijdig gebruik waarbij ten hoogste 6 recreatieve slaapplekken worden toegestaan, is gekoppeld aan het begrip bouwwerk, in plaats van aan het begrip woning of wooneenheid.

Bij Isola Bella zitten 2 woningen/wooneenheden in 1 bouwwerk. Dat zou betekenen dat er maximaal 6 slaapplekken voor logies met ontbijt mogen zijn, terwijl het de bedoeling was dat elke woning 6 slaapplekken zou mogen hebben.

Overigens ongegrond.

Reparatie in het plan:

Voorgesteld wordt de regels aan te passen in die zin dat de uitzondering op het strijdige gebruik waarbij maximaal 6 recreatieve slaapplekken worden toegelaten ten behoeve van logies met ontbijt in de woning, gekoppeld wordt aan het begrip wooneenheid (in plaats van aan het begrip bouwwerk).

Zie ook lijst met ambtshalve wijzigingen, nav meer slaapplekken voor logies met ontbijt.

Artikel 50.4.4 (Wonen/strijdig gebruik) sub d wordt gewijzigd in:

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:

- in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen'
- logies met ontbijt ondergeschikt aan de woonfunctie en tot een maximum van 6 slaapplekken per woning/wooneenheid, verdeeld over maximaal 3 slaapkamers, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal slaapplekken' in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen.
- in een recreatief appartement ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen'.
- **Zienswijze**

Er is een lange voorgeschiedenis met betrekking tot het aantal toegestane recreatieve slaapplekken op dit perceel. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is de raad de eigenaren van Rozendijk 16 en 16a tegemoet gekomen door de splitsing in 2 woningen mogelijk te maken, waardoor er 12 slaapplekken in maximaal 6 slaapkamers mogelijk zijn. Maar daarmee zijn nog niet alle 18 bestaande en voor een rendabele exploitatie benodigde slaapplekken bestemd.

Ook is toen door de raad besloten dat er een regeling moet komen voor locaties die al over meer slaapplekken logies met ontbijt beschikten dan de maximaal toegestane 6 per woning.

Vervolgens is een dergelijke regeling door het college uitgewerkt. Deze uitwerking is in het kader van de wensen en bedenkingenprocedure in de raadscommissie van 4 maart 2015 behandeld. Daarbij is door de commissie uitgesproken dat de eis dat (de woning) met slaapplekken voor 12 juni 2013 (*datum vaststelling bestemmingsplan*) moet zijn aangekocht moest worden aangepast en dat aangifte toeristenbelasting maatgevend is. Waarop de wethouder geantwoord heeft: 'Het pand hoeft in ieder geval niet te zijn aangekocht voor een bepaalde datum met die slaapplekken erin'.

Toch is de melding van Rozendijk 16/16a afgewezen met gebruik making van dat argument. Ze kwamen niet in aanmerking voor een gedoogregeling. Hiertegen kon geen bezwaar gemaakt worden.

Op andere locaties is wel een gedoogbeschikking afgegeven. Verwezen wordt naar de locaties:

Ruijslaan 37, Stolpweg 35, Ruyslaan 29, Zeekraal 8, Boodtlaan 26, Kikkertstraat 47, Hoofdweg 116 en Zeekraal 4.

Verzocht wordt een aanduiding voor 18 slaapplekken voor logies met ontbijt op te nemen op het perceel Rozendijk 16/16a. Dit zou getuigen van een goede ruimtelijke ordening, aangezien deze locatie, net als alle andere locaties, voldoet aan de door de raad gestelde criteria voor meer slaapplekken logies met ontbijt. Dit zou een einde maken aan de rechtsonzekerheid voor de eigenaren.

Het niet opnemen van de gevraagde aanduiding moet in strijd worden geacht met de wet en het recht, in het bijzonder een goede ruimtelijke ordening, het algemeen zorgvuldigheidsbeginsel, het verbod op willekeur en het algemeen gelijkheidsbeginsel.

- **Reactie gemeente**
De indieners van de zienswijze zijn - in hun hoedanigheid van eigenaren van de boerderij Isola Bella - al in december 2011 aangeschreven om een einde te maken aan de verstrekking van logies met ontbijt voor meer dan 6 slaapplekken.
Bij de vaststelling van het plan Buitengebied 2013 heeft de raad bepaald dat een (uitsterf-)regeling gewenst zou zijn voor de al langer bestaande gevallen waarin meer dan 6 slaapplekken per woning werden geëxploiteerd. Die regeling is op 12 maart 2014 door de raad vastgesteld (hierna: regeling L&O). Het raadsbesluit bevatte uiteindelijk geen datum waarvoor het pand met de slaapplekken erin moest zijn aangekocht. We is er een peildatum besloten: men moest aantonen dat het gebruik voor meer slaapplekken dan 6 per woning al bestond vóór 1 januari 2012.

In de situatie Rozendijk 16/16a is er geen sprake van al bestaande logiesverstrekking in een bestaande woning die door de indieners van de zienswijze werd aangekocht. Er is ook geen sprake van logiesverstrekking die onbestreden aanwezig was vóór de door de raad vastgestelde peildatum.

Toetsing aan de criteria van de regeling L&O heeft aan het licht gebracht dat de situatie aan de Rozendijk 16 en 16a niet in aanmerking kwam voor de verstrekking van een gedoogbeschikking of aanpassing van het bestemmingsplan.

Als belangrijk criterium voor de beoordeling van de meldingen heeft gegolden - na overleg met de raad(scommissie) - het antwoord op de vraag: *Zijn er andere omstandigheden of vergunningen waaruit blijkt dat op het perceel logies met ontbijt is toegestaan/toegezegd?*

In de twee wooneenheden in de boerderij Isola Bella kunnen - bij recht en per wooneenheid - 6 slaapplekken voor logies en ontbijt worden geëxploiteerd. De zienswijze maakt niet duidelijk dat de toetsing van de door de indieners van de zienswijze ingediende melding onjuist zou zijn, noch dat er omstandigheden zijn die voor de indieners reden konden zijn om te vermoeden dat meer

slaapplaatsen voor logies en ontbijt zouden worden toegekend. Zie daarvoor ook de hierna opgenomen vergelijking met andere gevallen.

Voor zover de indieners van de zienswijze beogen te klagen over het feit dat geen bestemming c.q. aanduiding aan hun woning(en) is toegekend die daarin de exploitatie van meer dan 6 + 6 (12) recreatieve slaapplaatsen mogelijk maakt, dient te worden vastgesteld dat deze klacht zich richt tegen een situatie die niet in het plan is opgenomen. Daarvoor ligt een verzoek om bestemmingswijziging meer in de rede.

Door de indieners wordt een aantal - in hun ogen vergelijkbare - situaties genoemd. Vanwege de overeenkomsten die bestaan tussen die situaties en de op het perceel Rozendijk 16/16a aanwezige situatie zou het volgens de indieners in de rede liggen om in het reparatieplan een bestemming voor hun perceel op te nemen die het mogelijk maakt om 18 (volgens de indieners van de zienswijze 'bestaande') recreatieve slaapplaatsen in het pand te exploiteren. De zienswijze doet vermoeden dat er geen sprake is van een effectieve en reële scheiding de door de gemeenteraad in het pand mogelijk gemaakte twee wooneenheden.

Met betrekking tot de beweerdelijk vergelijkbare situaties kan worden vastgesteld dat het steeds gaat om situaties waarin de eigenaar/bewoner van een pand zich meldde om in aanmerking te komen voor de regeling L&O: indien aan de criteria van die regeling werd voldaan, kon de melder in aanmerking komen voor een gedoogregeling en eventueel aanpassing van het bestemmingsplan.

Een nadere beoordeling leidt tot de volgende vaststellingen.

De woning **Hoofdweg 116** in De Cocksdorp wordt - blijkens het toetsingsformulier en de aangiften toeristenbelasting - behalve voor permanente bewoning, al ruim 30 jaar mede gebruikt voor het aanbieden van logies met ontbijt in 4 kamers aan ten hoogste 7 personen. Al die tijd is toeristenbelasting voor 7 slaapplaatsen afgedragen.

De woning **Ruijslaan 37** in De Koog wordt sinds medio 1992 mede gebruikt voor recreatief verblijf door ten hoogste 20 personen. Dit gebruik werd uitdrukkelijk schriftelijk toegestaan (brief b&w Texel van 19 juni 1992, kenmerk 8/922586). Daarnaast kan worden vastgesteld dat dit gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan De Koog 1995 is komen te vallen.

Voor de woning **Stolpweg 35** in Den Hoorn is een gedoogbeschikking afgegeven voor maximaal 8 slaapplaatsen voor logies met ontbijt, dit op grond van het feit dat deze in 2010 uitdrukkelijk waren vergund.

Ook voor de woning **Ruijslaan 29** in De Koog geldt dat daarvoor een gedoogbesluit tot ten hoogste 10 slaapplaatsen is genomen, op grond van het feit dat deze slaapplaatsen voor logies en ontbijt in het jaar 2000 met zoveel woorden waren vergund.

De woning **Zeekraal 8** in De Koog is direct na de oplevering in 2008 in gebruik genomen voor bewoning alsmede voor het verstrekken van logies met ontbijt aan ten hoogste 10 personen. Daarover is ook aangifte toeristenbelasting gedaan.

De woning **Boodtlaan 26** in De Koog wordt sinds 1988 behalve voor bewoning, gebruikt voor het aanbieden van logies met ontbijt aan ten hoogste 8 personen. Sinds dat jaar wordt ook toeristenbelasting afgedragen voor dat aantal. Het gebruik kan worden geacht onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan De Koog 1995 te vallen.

Voor het perceel **Kikkertstraat 47** in De Cocksdorp geldt dat dit in 2008 is aangekocht. Een in 2011 gestarte handhavingprocedure heeft geleid tot schriftelijke afspraken over beperking van het aantal slaapplaatsen voor logies en ontbijt tot 10.

Voor Isola Bella geldt - in afwijking van de door haar aangehaalde voorbeelden - dat de situatie op dit perceel niet vergund was, niet onder het overgangsrecht kon vallen en niet kon worden onderbouwd met betaling van toeristenbelasting voor meer dan 12 (6+6) slaapplaatsen.

Het niet gekocht hebben van het perceel met de slaappleatsen erin vóór een bepaalde datum was, anders dan de indieners van de zienswijze stellen, niet het doorslaggevend argument waarom zij niet voor de regeling in aanmerking komen.

De aangedragen voorbeelden zijn zodanig onvergelijkbaar met de situatie van Rozendijk 16/16a, dat de conclusie is dat zij geen aanleiding vormen voor wijziging van het door ons eerder ingenomen standpunt, te weten dat deze situatie niet kan worden geacht te passen binnen de toetsingscriteria van de regeling L&O. Voor het alsnog betrekken van het perceel Rozendijk 16/16a in het reparatieplan is derhalve geen aanleiding.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Krimweg 44 te De Cocksdorp (indiener = eigenaar van deze locatie)

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Dit deel van het besluit is vernietigd:

Er moet een nieuwe invulling voor deze locatie gemaakt worden, recht doend aan de uitspraak en de situatie ter plaatse.

Reparatie in het plan:

Er is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van Krimweg 44, die voorziet in een inspanningsverplichting voor de gemeente om de 10 stacaravans voor het huisvesten van tijdelijk personeel van het strandpaviljoen Paal 28, op het perceel te voorzien van een tijdelijke omgevingsvergunning (is reeds gebeurd) en om te komen tot een positieve bestemming van de bestaande stenen loods.

De bestaande loods krijgt de bestemming 'Bedrijf - Opslag', de overige gronden de bestemming 'Tuin'.

- **Zienswijze**

De gemeente beoogt met de gekozen bestemming voor de bestaande schuur als 'Bedrijf - Opslag' invulling te geven aan de gemaakte afspraken. Er is echter een probleem met de gekozen bestemming, omdat het moet gaan om opslag 'van het ter plaatse gevestigde bedrijf'. Het bedrijf van eigenaar is echter gevestigd op een andere locatie, zodat deze bestemming geen reële gebruiksmogelijkheid voor de schuur geeft. Het geeft aanleiding tot allerlei discussies zoals: "Is bebouwing toegestaan voor een elders gevestigd bedrijf?" en "is opslag toegestaan voor een elders gevestigd bedrijf?".

Gevraagd wordt een normale bedrijfsbestemming op te nemen voor de betreffende schuur.

- **Reactie gemeente**

De bouwregels voor de bestemming 'Bedrijf - Opslag' op het perceel Krimweg 44 geven aan dat slechts gebouwd mag worden ten behoeve van één ter plaatse gevestigd bedrijf.

Aan de indiener van de zienswijze moet worden toegegeven dat haar bedrijf niet op het perceel Krimweg 44 is 'gevestigd'. Voor de bestaande schuur op het perceel is die discussie echter niet van belang. Deze is immers positief bestemd binnen een daarvoor ingetekend bouwvlak. De gebruiksregels voorzien niet in beperkingen zoals die wel in de bouwregels zijn opgenomen. De conclusie is dat gebruik conform de thans feitelijk aanwezige situatie - in de schuur vindt opslag plaats ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten van de indiener van de zienswijze in het strandpaviljoen Paal 28 - gewoon mogelijk is.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Krimweg 44 te De Cocksdorp (buren)

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Dit deel van het besluit is vernietigd:

Er moet een nieuwe invulling voor deze locatie gemaakt worden, recht doend aan de uitspraak en de situatie ter plaatse.

Reparatie in het plan:

Er is een overeenkomst gesloten met de eigenaren van Krimweg 44, die voorziet in een inspanningsverplichting voor de gemeente om de 10 stacaravans voor het huisvesten van tijdelijk personeel van het strandpaviljoen Paal 28, op het perceel te voorzien van een tijdelijke omgevingsvergunning (is reeds gebeurd) en het positief bestemmen van de bestaande stenen loods.

De bestaande loods krijgt de bestemming 'Bedrijf - Opslag', de overige gronden de bestemming 'Tuin'.

- **Zienswijze**

Indiener zienswijze is eigenaar/bewoner van de gronden grenzend aan het perceel Krimweg 44. Aangezien de gemeente nu weer dezelfde bestemming opneemt (hoewel naar achteren verschoven en verkleind) dient al hetgeen hieromtrent eerder naar voren is gebracht, hier als integraal ingelast en herhaald te worden beschouwd.

De indiener is het niet eens met de gekozen bestemming 'Bedrijf -Opslag' achter Krimweg 44 en geeft hiervoor de volgende argumenten:

- Dit maakt nieuwvestiging van een opslagbedrijf mogelijk (bv units en buitenopslag) terwijl volgens de uitspraak van de Raad van State de nieuwe bestemming zich zou moeten beperken tot "het huidige gebruik, te weten hoofdzakelijk opslag ten behoeve van bedrijfsmaterialen behorende bij strandpaviljoen paal 28".
- Het gebouw mag ten onrechte worden vergroot (nu goot 3 nok 7, kan worden goot 4,5 en nok 9 m)
- Strandpaviljoen paal 28 is een jaarrond paviljoen en heeft daarom geen opslagbehoefte, zo er al opslagbehoefte is, is die ruimschoots voorhanden bij het paviljoen zelf.
- De noodzaak voor opslag is nooit onderzocht of aangetoond. Uit controles van het gebruik van de schuur blijkt dat er geen opslag voor het strandpaviljoen plaatsvindt.
- Er is geen planologische relatie gelegd tussen de schuur en het paviljoen, noch tussen de schuur en de woning op Krimweg 44.
- Ten onrechte is de sanitaire unit positief binnen het bouwvlak bestemd, terwijl deze na 10 jaar zou dienen te verdwijnen.
- Ten onrechte is er buitenopslag toegestaan, is er geen ontsluitingsstructuur en geen parkeervoorziening aanwezig of geregeld dat ze er moeten komen.

Verder is de indiener van mening dat de bestemming Bedrijf - Opslag in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De nieuwe bedrijfsfunctie is verstedelijking hetgeen niet is toegestaan in het landelijk gebied, althans niet zonder bepaalde artikelen van de PRV in acht te nemen (artikelen 14, 15, 17 en 19). Hier wordt in de toelichting totaal niet op ingegaan, er wordt niet onderbouwd hoe dit zou passen in de PRV.

De bedrijfsbestemming grenst aan EHS (NNN). Ook hiervan is niet onderbouwd dat dit geen afbreuk doet aan de gestelde kwaliteitseisen.

Ook acht de indiener de gekozen bestemming in strijd met het gemeentelijke beleid. Zo is deze in strijd met het uitgangspunt om te komen tot ontstening in het buitengebied en geen nieuwe bedrijven toe te staan. Ook is aangegeven dat een bedrijf geen onoverkomelijke belemmering mag opleveren voor de agrarische functie en de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de schaal van het landschap en de overige kernkwaliteiten van Texel. Of hieraan voldaan is, wordt niet onderbouwd.

De zienswijze gaat vervolgens in op ten onrechte opgenomen gebruiksmogelijkheden.

De opgenomen bedrijfsbestemming geeft meer gebruiksmogelijkheden dan de eerder afgegeven en ingetrokken vrijstelling ex artikel 19 WRO, alsmede gezien de Afdelingsuitspraak was bedoeld.

Volgens de vrijstelling kon de loods enkel worden gebruikt voor opslag en onderhoud van het strandpaviljoen. Nu is er geen enkele relatie gelegd met het strandpaviljoen, noch met de woning Krimweg 44. Binnen de bestemming 'Tuin' kan vergunningvrij gebouwd worden. Deze ruimere mogelijkheden worden niet nader

onderbouwd, noch is onderzocht wat de gevolgen hiervan zijn op de woon- en leefomgeving van omwonenden.

Indiener is van mening dat onvoldoende met de verschillende belangen rekening is gehouden.

Terwijl de gemeente altijd heeft gezegd dat de beperkingen die aan de vrijstelling waren verbonden, in het toekomstige bestemmingsplan zouden worden opgenomen.

Als de bedrijfsbestemming al opgenomen dient te worden dan is indiener subsidiair van mening dat de woning Krimweg 44 als bedrijfswoning moet worden aangemerkt.

Verzoekt:

Primair: de bestaande stenen schuur een maatbestemming te geven in overeenstemming met de huidige maatvoering binnen de aangrenzende woonbestemming Krimweg 44;

Subsidiair: als wordt aangetoond dat opslag ten behoeve van Paal 28 noodzakelijk is de woning Krimweg 44 als bedrijfswoning samen met de bestaande schuur planologisch juridisch met een maatbestemming te koppelen aan strandpaviljoen Paal 28.

- **Reactie**
Anders dan de indiener lijkt te veronderstellen is de bestemming Bedrijf - Opslag niet in strijd met de uitspraak van de Raad van State. De Afdelingsuitspraak zegt niet dat opslag zich zou moeten beperken tot "het huidige gebruik, te weten hoofdzakelijk opslag ten behoeve van bedrijfsmaterialen behorende bij strandpaviljoen Paal 28". In rechtsoverweging 4.1.2 wordt slechts vastgesteld dat dit de wens van de eigenaar van het perceel Krimweg 44 betreft.
De vrees dat de ontwerpbestemming de nieuwvestiging mogelijk maakt van een ter plaatse nog niet gevestigd opslagbedrijf is ongegrond. Bij de bespreking van zienswijze nr. 5 is al vastgesteld dat de bouwregels voorzien in een beperking. Er mag slechts gebouwd worden ten behoeve van een ter plaatse gevestigd bedrijf. Daarvan is feitelijk geen sprake.
De bouwregels maken een nieuw gebouw mogelijk voor een ter plaatse gevestigd bedrijf. Daarvoor moet vast staan dat dit wordt gebouwd binnen het bouwvlak dat om de bestaande schuur is getrokken. De wat grotere goot- en nokhoogte past bij de elders in het 'moederplan' gehanteerde maten en werkt - gelet op de afstand van de woning Krimweg 56 tot het perceel van de indiener (bijna 100 m) - in geen enkel opzicht nadelig voor indiener uit.
De vraagtekens die door de indiener worden gezet bij de behoefte aan opslag ten behoeve van Paal 28 zijn onbegrijpelijk in het licht van de daaromtrent gevoerde procedures. Daarin is uitgebreid aangetoond dat er sprake is van behoefte aan opslag, nu daarvoor in het paviljoen geen voorzieningen aanwezig zijn. Uit controles is ook gebleken - anders dan indiener stelt - dat de loods daarvoor daadwerkelijk wordt benut.

Voor het leggen van een 'juridisch-planologische' of 'ruimtelijke' relatie tussen het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Opslag' en aangrenzende woonpercelen c.q. het strandpaviljoen is geen noodzaak. De indiener geeft ook niet aan waarom daartoe zou moeten worden overgegaan.

De gronden die als 'Bedrijf - Opslag' zijn aangewezen, zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van opslag. Anders dan de indiener blijktbaar veronderstelt is buitenopslag niet toegestaan. Van strijd met artikel 17 PRVS (bedoeld wordt waarschijnlijk PRV) is dan ook geen sprake. De aanwezige ontsluiting en parkeervoorzieningen zijn toereikend en planologisch-juridisch geregeld.

De verwijzing naar artikel 15 PRVS (bedoeld wordt waarschijnlijk PRV) snijdt geen hout. Er is in casu geen sprake van nieuwe verstedelijking. Verstedelijking wordt in de PRV gedefinieerd als de ontwikkeling van functies die verband houden met (...) bedrijvigheid, (...), voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken. Daarvan is geen sprake. Het ontwerpbestemming beoogt het bestaande gebruik van de vergunde - eerder wegbestemde - loods op het perceel Krimweg 44 te legaliseren.

Toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van artikel 19 jo 15 PRV is niet aan de orde. Ook is er - gezien het bovenstaande - geen sprake van strijd met de eigen gemeentelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Situatie Pontweg 17 (indiener = aanwonende)

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Het beroep van omwonende tegen de mogelijkheid van een benzinepomp was gegrond. Het plandeel (de aanduiding die de benzinepomp mogelijk maakte) is vernietigd, er bleek geen recht te liggen vanuit het oude bestemmingsplan. Had de gemeente ter plaatse een benzinepomp mogelijk willen maken dan had er onderzoek gedaan moeten worden naar de aanvaardbaarheid van een nieuwe benzinepomp op die plek.

Reparatie in het plan:

Dit wordt niet gerepareerd. Er blijft een verkeersbestemming rusten op de betreffende plandelen, zonder de mogelijkheid om ter plaatse een benzinepomp te realiseren.

In de praktijk bleek deze pomp om meerdere redenen al niet realiseerbaar (strijd met provinciaal beleid en bovendien grond in eigendom bij provincie). Verzoeker kijkt naar een andere locatie om een benzinepomp te realiseren.

- **Zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt blijkens de plantoelichting ter hoogte van het betreffende perceel de verkeersbestemming te laten rusten, zonder mogelijkheid voor een benzinepomp, dus zonder de aanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg'. Indiener van deze zienswijze is het eens met deze bedoeling van de gemeente.

Maar als gevolg van de vernietiging door de Raad van State, geldt ter plaatse momenteel het oude bestemmingsplan Buitengebied Texel 1996 en Buitengebied Texel Herziening ex artikel 30 WRO. Op grond van deze bestemmingsplannen rust op het perceel de bestemming 'wegverkeer', met een vrijstellingsmogelijkheid voor het oprichten van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is of direct verband houdt met de bestemming verkeersdoeleinden.

Waarschijnlijk is per abuis geen verkeersbestemming ingetekend op het vernietigde perceel. Dit geeft een onduidelijke situatie, en het strookt niet met de bedoeling van de gemeente blijkens de toelichting. Graag alsnog de verkeersbestemming opnemen op de verbeelding.

- **Reactie**

Citaat uit de uitspraak:

"26.6. In hetgeen (...naam indiener...) heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van de plandelen met de bestemming "Verkeer" en de aanduiding "Verkoop motorbrandstoffen zonder lpg" voor de percelen aan de Pontweg 17 te Den Hoorn, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd."

Uit bovenstaande citaat kan inderdaad worden opgemaakt dat ook de bestemming 'verkeer' ter plaatse is vernietigd. Het is in ieder geval de bedoeling van de gemeente om hier de bestemming 'Verkeer' volgens het nieuwe bestemmingsplan te laten gelden. Daarom zal op deze 2 locaties (aan 2 zijden van de Pontweg) de bestemming verkeer worden ingetekend op de verbeelding.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding zal aan beide zijden van de Pontweg de bestemming 'Verkeer' worden ingetekend.

8. Situatie Pontweg 17 Barentskrands/Mantje Biofuels

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Het beroep van omwonende tegen de mogelijkheid van een benzinepomp was gegrond. Het plandeel (de aanduiding die de benzinepomp mogelijk maakte) is vernietigd, er bleek geen recht te liggen vanuit het oude bestemmingsplan. Had de gemeente ter plaatse een benzinepomp mogelijk willen maken dan had er onderzoek gedaan moeten worden naar de aanvaardbaarheid van een nieuwe benzinepomp op die plek.

Reparatie in het plan:

Dit wordt niet gerepareerd. Er blijft een verkeersbestemming rusten op de betreffende plandelen, zonder de mogelijkheid om ter plaatse een benzinepomp te realiseren.

In de praktijk bleek deze pomp om meerdere redenen al niet realiseerbaar (strijd met provinciaal beleid en bovendien grond in eigendom bij provincie). Verzoeker kijkt naar een andere locatie om een benzinepomp te realiseren.

- **Zienswijze**

Indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat de gemeente had moeten onderzoeken en beoordelen of een verkooppunt motorbrandstoffen ter plaatse van Pontweg 17 tot de mogelijkheden behoorde. De gemeente heeft dit echter niet gedaan, en volstaat met het verwijderen van de aanduiding 'tankstation zonder lpg' zonder enige onderbouwing of toelichting. De indiener is van mening dat de gemeente zich zou moeten inspannen om het tankstation alsnog mogelijk te maken op die locatie door middel van de noodzakelijke onderzoeken en het afstemmen van het beleid met de provincie Noord-Holland. Subsidiar wil de indiener dat de gemeente een tankstation op een andere locatie mogelijk maakt. Hierover wenst indiener op korte termijn overleg met de gemeente.

- **Reactie**

Het reparatieplan behelst inderdaad niet het weer opnemen van een mogelijkheid voor een benzinepomp op deze locatie. Er is geen gemeentelijk beleid waar dit in zou passen. Er zijn voldoende benzinepompen in de nabijheid, waardoor er niet een wens ligt bij de gemeente om dit aantal uit te breiden. Ook is de locatie landschappelijk gezien zeer kwetsbaar. Verder blijkt de locatie in eigendom bij de provincie (bron: kadaster) en past een benzinepomp op deze locatie niet in het provinciale beleid. Het provinciale beleid gaat er o.a. vanuit dat 1 tankstation per 10 km strekkende weg voldoende is. Binnen 10 km van deze locatie is al een tankstation aanwezig aan de Pontweg. De eerder afgegeven vergunning was enkel gebaseerd op de onjuiste veronderstelling dat hier in het oude bestemmingsplan 1996 een recht lag. Zoals blijkt uit de uitspraak van de Raad van State, lag dit recht er niet.

Subsidiar wordt verzocht om overleg met de gemeente over een mogelijke alternatieve locatie voor een benzinepomp. Dit overleg heeft reeds plaatsgevonden. Indiener is gewezen op de mogelijkheden op de bedrijventerreinen van de gemeente Texel, waar een benzinepomp in principe past binnen de bedrijfsbestemming. Momenteel zijn er percelen op bedrijventerreinen te koop (particuliere markt). Als indiener een concrete locatie op het oog heeft, kan hij bij de gemeente langskomen om te praten over de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. VVE De Luwe Hoek inzake het perceel Monnikenweg 5 te Den Burg

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Gegrond. Het opnemen van de woonbestemming is verstedelijking en dat komt in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Extra opmerking: reparatie van de 'windsingel verplichting': het toevoegen van de woorden "indien noodzakelijk" geeft rechtsonzekerheid. Art 37.2.8 = vernietigd

De regeling voor de afschermende windsingel is vernietigd. Voorgesteld wordt een nieuwe verbeterde regel op te nemen. (Zie ook lijst met ambtelijke wijzigingen.)

Reparatie in het plan:

Regels

37.2.8 sub c wordt:

Aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende windsingel geplant en in stand gehouden worden met een minimale breedte van 7 meter, indien niet reeds op andere wijze een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' wordt toegevoegd aan artikel 37.

Verbeelding

Het betreffende pand heeft de bestemming recreatie - recreatieve terreinen gekregen, met 5 slaapplekken, zodat er een zomerhuismogelijkheid wordt gemaakt. Verder is de locatie voorzien van een functieaanduiding die het mogelijk maakt dat dit zomerhuis ook gebruikt mag worden voor permanente bewoning.

- **Zienswijze**

De zienswijze gaat over de in het ontwerpplan gekozen bestemming artikel 37 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' voor het perceel Monnikenweg 5, dat ligt naast het terrein van indiener, de Vereniging van Eigenaren van het recreatieterrein De Luwe Hoek.

Indiener acht dit in strijd met de uitspraak van de Raad van State, en met het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het bezwaar gaat over het te grote bouwvlak, waardoor dicht op de bebouwing van het terrein van indiener kan worden gebouwd, terwijl er nu een afstand van 22 meter is tot de erfgrens

Ook gaat het bezwaar over de mogelijkheid dat Monnikenweg 5 als permanente woning gebruikt kan worden, vanwege de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2^e woning'.

Hiervoor worden de volgende argumenten gegeven:

De plansystematiek geeft aanleiding het perceel Monnikenweg 5 als 'Recreatie - Recreatief opstal' te bestemmen en niet als 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Daarbij kan aansluiting worden gezocht met de bestemming van Monnikenweg 3 'hutje op de hei' en Monnikenweg 7, aangezien het hier ook gaat om een solitaire eenheid.

Het pand krijgt daardoor te ruime bouwmogelijkheden, nl. 100 m², terwijl er nu slechts 50 m² aanwezig is.

De nieuwe woonfunctie is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikelen 13, 14 en 18.

De gemeente geeft zelf aan in de samenvatting van de uitspraak van de Raad van State dat de woonbestemming verstedelijking is die in strijd is met de PRVS. Nu wordt opnieuw getracht met een andere aanduiding hetzelfde te bereiken.

De gekozen bestemming wordt niet planologisch-juridisch onderbouwd, dit geldt zowel voor de gekozen bestemming als voor het bouwvlak en de functieaanduiding.

Verder wordt aangegeven dat Monnikenweg 5 nooit vergund noch bestemd is als woning, en ook nooit bewoond is geweest in het verleden/heden.

Bovendien is de huisvestingsverordening met de bijlage waarin de 2^e woningen waren opgenomen, vervallen op 1 juli 2015.

De indiener concludeert dat dit geen goede ruimtelijke ordening kan zijn, bovendien geeft de bestemming 'Recreatie - Recreatief opstal' aan de eigenaar van Monnikenweg 5 dezelfde mogelijkheden die hij/zij onder het vorige plan ook had, waardoor er geen enkele kans is op planschade.

- **Reactie**

De gekozen invulling in het reparatieplan geeft inderdaad nog de mogelijkheid tot gebruik als permanente woning. Bij nader inzien doet dit onvoldoende recht aan de uitspraak van de Raad van State op dit punt.

De functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2^e woning' zal worden verwijderd van de verbeelding en uit de planregels (artikel 16 reparatieplan).

De gemeente deelt niet de visie van indiener van de zienswijze dat een bestemming 'Recreatief Opstal' hier op zijn plaats zou zijn. In het vorige bestemmingsplan Buitengebied had deze locatie de bestemming artikel 8 "Recreatieterreinen klasse z (zomerhuizen)". Alle locaties die in het oude plan

deze bestemming hadden, hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' gekregen. In die lijn krijgt ook dit perceel deze bestemming. De andere locaties die indiener aanhaalt, hadden deze bestemming niet in het oude bestemmingsplan.

Het bouwvlak in het reparatieplan is hetzelfde als in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en getekend conform het vorige bestemmingsplan Buitengebied (1996). Met het verschil dat het bouwvlak van de Monnikenweg 5 is losgekoppeld van het recreatieterrein 'De Luwe Hoek'. In het bestemmingsplan Buitengebied (1996) was het perceel van de Monnikenweg 5 in één bouwvlak opgenomen met het recreatieterrein De Luwe hoek, en was het mogelijk om het zomerhuis van Monnikenweg 5 direct op de perceelgrens te bouwen van 'De Luwe Hoek'. Door de bouwvlakken op te delen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is er nu een afstand van 5 m tussen de perceelgrens van 'De Luwe Hoek' en het bouwvlak van de Monnikenweg 5. Het bouwvlak kan niet worden verkleind, dan zouden er rechten worden afgenomen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' zal worden verwijderd van de verbeelding en uit de planregels (artikel 16 reparatieplan).

10. Situatie Waalderweg 104 en naastgelegen perceel De Ruyterplaats/Waddenduyn (indiener = eigenaar de Ruyterplaats)

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Deels gegrond:

Het oude groepsverblijf ligt buiten het bouwvlak, daardoor valt dit onder het overgangsrecht. De raad heeft dit niet gemotiveerd.

Omissie: geen link tussen de aanduiding op de verbeelding en de regels voor de inpandige appartementen in de stolp.

Voor het overige is het beroep ongegrond.

Reparatie in het plan:

Regels

De omissie tussen plankkaart en regels zal worden hersteld door in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen' recreatieve appartementen zijn toegestaan, in de bestemming Agrarisch - Oude Land.

Verbeelding

Rond de bestaande bebouwing (het oude groepsverblijf) wordt een bouwvlak opgenomen zodat het bestaande gebouw niet langer onder het overgangsrecht valt.

• **Zienswijze**

De indiener stelt vast dat het reparatieplan beoogt gehoor te geven aan de uitspraak van de Raad van State voor wat betreft het bestaande en vergunde groepsverblijf op het perceel Waalderweg 104, doch dat dat niet, althans niet geheel geslaagd is.

De functionele verbinding lijkt niet te werken bij aanklikken. Is het nu zo dat beide bouwvlakken tezamen 650 m² bebouwing krijgen en tezamen 50 slaappleatsen? Dan is het gebouw van de indiener alsnog onder het overgangsrecht gebracht, nu de gemeente voor het naastgelegen perceel een omgevingsvergunning voor 2 panden met in totaal 50 slaappleatsen heeft afgegeven.

Dit is volgens de indiener geen correcte uitvoering van de uitspraak.

Gevraagd wordt de bestaande rechten te respecteren en het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Later is nog een aanvulling ontvangen waarin indiener wijst op een tweetal tekeningen uit het gemeentearchief, waaruit volgens indiener blijkt dat de bouwvergunning die in 1988 verleend is voor de

verbouwing van het onderhavige pand, zag op een exploitatie van op dat moment 50 slaappleatsen. Indiener stelt dan ook geen genoegen te nemen met minder dan deze 50 slaappleatsen.

- **Reactie**

De uitspraak van de Raad van State laat in het midden of aan het gebouw Waalderweg 104 recreatieve slaappleatsen moeten worden toegekend. Slechts wordt vastgesteld dat het gebouw zonder dragende motivering onder het overgangsrecht is gebracht.

De ontwerp-reparatie hield in dat via een lijn tussen het nieuw ingetekende bouwvlak voor het pand Waalderweg 104 en het bestaande bouwvlak voor een groepsverblijf op het aangrenzende perceel Waalderweg 116 één aaneensluitend bouwvlak zou worden gecreëerd, waarbinnen 50 recreatieve slaappleatsen zouden kunnen worden geëxploiteerd.

Bij nader inzien wordt die oplossing voor het probleem niet realistisch geacht. Gekozen is voor het tekenen van een bouwvlak om het bestaande gebouw Waalderweg 104. Dit bouwvlak is in het ontwerp per abuis te groot ingetekend. Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van 225 m². Dit wordt aangepast.

De stelling van indiener dat het niet toekennen aan het bouwvlak van 50 slaappleatsen ertoe leidt dat het gebouw wederom onder het overgangsrecht wordt gebracht, wordt niet gedeeld. Het gebouw is al sinds het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw niet meer als groepsverblijf gebruikt. De huidige staat van het pand is erg vervallen. De op de bouwtekening van 1988 nog aangetekende 50 slaappleatsen zijn terecht gekomen op het bouwvlak aan de Waalderweg 116 (ten tijde van de planvorming nog in eigendom bij de indiener van de zienswijze), dat met het perceel Waalderweg 104 een ruimtelijke eenheid vormt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding de verbinding tussen de bouwvlakken Waalderweg 104 en Waalderweg 116 wordt verwijderd. Het bouwvlak om het gebouw van het oude groepsverblijf wordt op de verbeelding aangepast tot de oppervlakte van het bestaande gebouw, 225 m².

11. Situatie Waalderweg 104 en naastgelegen perceel De Ruyterplaats/Waddenduyn (indiener = eigenaar Waddenduyn)

Samenvatting uitspraak Raad van State:

Deels gegrond:

Het oude groepsverblijf ligt buiten het bouwvlak, daardoor valt dit onder het overgangsrecht. De raad heeft dit niet gemotiveerd.

Omissie: geen link tussen de aanduiding op de verbeelding en de regels voor de inpandige appartementen in de stolp.

Voor het overige is het beroep ongegrond.

Reparatie in het plan:

Regels

De omissie tussen plankaart en regels zal worden hersteld door in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen' recreatieve appartementen zijn toegestaan, in de bestemming Agrarisch - Oude Land.

Verbeelding

Rond de bestaande bebouwing (het oude groepsverblijf) wordt een bouwvlak opgenomen zodat het bestaande gebouw niet langer onder het overgangsrecht valt.

- **Zienswijze**

De zienswijze ziet niet op het herstel van de regels voor wat betreft de recreatie-appartementen in stolpen.

Op grond van de uitspraak van de Raad van State dient er een reparatie plaats te vinden op het perceel van de Ruyterplaats, gelegen naast het perceel van de indiener Waddenduyn BV. Een groepsverblijf was ten onrechte buiten het bouwvlak gelaten. Althans was onvoldoende gemotiveerd waarom dit pand onder het overgangsrecht was geplaatst. De gemeente tracht in het reparatieplan gehoor te geven aan de uitspraak van de Raad van State, maar dit levert nieuwe onduidelijkheden op. Met name de wijze waarop dit is aangegeven op de verbeelding. Er is een zwarte lijn getrokken tussen het bouwvlak van de indiener en het bouwvlak behorende bij de Ruyterplaats. Daarbij is niet aangegeven wat deze lijn betekent.

Opgemerkt wordt dat er geen functionele relatie tussen beide percelen bestaat. De eigendom is volledig gesplitst en de gemeente is hiervan al lange tijd op de hoogte.

De opgelegde reparatie voor het naastgelegen perceel mag er niet toe leiden dat de indiener in een slechtere positie wordt gebracht. De indiener was geheel tevreden met het eerder vastgestelde en in werking getreden plan en heeft daartegen ook geen beroep ingediend. Dit plan was ook grondslag voor de aan indiener verleende omgevingsvergunning. Indiener mocht erop vertrouwen dat dit zo zou blijven.

Gevraagd wordt de functionele verbinding te verwijderen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- **Reactie**
Zie de reactie op de voorgaande zienswijze. Ook deze zienswijze kan gegronnd worden verklaard en leidt tot aanpassing van het ontwerpplan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding de verbinding tussen de bouwvlakken Waalderweg 104 en Waalderweg 116 wordt verwijderd.

3. Zienswijzen over reparaties van evidente omissies in het plan

12. Veldschuur achter Ruigendijk 4 De Koog

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Aanduidingsvlak veldschuur aanpassen aan werkelijkheid. Door een misverstand is de nieuwe schuur precies buiten het aanduidingsvlak geplaatst. Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar en is de nieuwe schuur juist een landschappelijke verbetering.

- **Zienswijze**

De aanduiding voor de veldschuur op de verbeelding is gecorrigeerd. Maar in de gedoogbeschikking is toegezegd dat ook de begripsbepaling aangepast zou worden, in die zin dat de koppeling met een agrarisch bedrijf zou komen te vervallen. Het zou worden “solitaire schuur op agrarische gronden” in plaats van “solitaire schuur op agrarische gronden voor een agrarisch bedrijf”.

- **Reactie**

Klopt, dat was inderdaad de bedoeling, juist omdat dergelijke veldschuren vaak niet in eigendom en/of gebruik zijn bij een agrarisch bedrijf. Dit is vergeten en zal alsnog aangepast worden. Overigens wordt opgemerkt dat de onderliggende bestemming agrarisch is en blijft. Een veldschuur mag dus enkel en alleen op agrarische wijze gebruikt worden. Door de wijziging behoeft het echter geen *bedrijfsmatig* gebruik te zijn, en mag het ook gaan om hobbymatisch gebruik.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de begripsbepaling van ‘veldschuur’ worden de woorden ‘voor een agrarisch bedrijf’ geschrapt.

Artikel 1 Begrippen

Toegevoegd wordt:

1.11 veldschuur (artikel 1.130)

Solitaire schuur op agrarische gronden

13. Postweg 145 en naastgelegen perceel (eigenaar Postweg 145)

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

beperking te vestigen categorie in bedrijfsbestemming Postweg 145 in verband met om te zetten agrarisch bedrijf naar wonen, naastgelegen aan de bedrijfsbestemming (Postweg 147)
Hoveniersbedrijf is categorie 2 (<500 b.o). Grootste richtafstand is 30 meter (geluid)

Dit betreft een stukje maatwerk, niet in algemene zin bij alle bedrijfsbestemmingen. De reden is dat hierdoor de naastgelegen oude stolp in een agrarisch bouwvlak, later alsnog via een binnenplanse wijziging omgezet kan worden naar een woonbestemming (Vab). Bij bedrijvigheid van maximaal categorie 3 zou de milieuf afstand te groot worden, 50 m.. Beide aangrenzende percelen behoorden vroeger tot 1 agrarisch bouwvlak. Voor het bedrijfsgedeelte is de omzetting al gedaan in het Moederplan.

Regels: In artikel 8 Bedrijf wordt toegevoegd onder 1a. 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2, waar alleen bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn toegestaan ten behoeve van bedrijven zoals die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 in Bijlage 3 in bijlage bij de regels, en naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven.'

Verbeelding: Op de betreffende locatie Postweg 145 is een functieaanduiding opgenomen ‘specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2’.

- **Zienswijze**

De indiener is het niet eens met de afperking op milieucategorie 2 van hun bedrijf. Het is namelijk nu al een bedrijf met milieucategorie 3, te weten een hoveniers- en onderhoudsbedrijf groter dan 500 m². De gemeente heeft daar zelf de benodigde vergunningen voor afgegeven (610 m²). De eigenaar van Postweg 147 heeft nooit bezwaar gemaakt tegen de afgegeven vergunningen en ook niet tegen het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat nu geldt.

Na aankoop van Postweg 145 is de indiener in gesprek gegaan met de gemeente. De woning op Postweg 145 was de voormalige agrarische bedrijfswoning. Er is toen gezegd door de gemeente dat er geen mogelijkheid was voor een 2^e bedrijfswoning. De stolp op Postweg 147 was een agrarische schuur. Om een bedrijfsbestemming te kunnen krijgen is vanuit de gemeente geadviseerd het bestemmingsplan af te wachten.

Indiener verwacht ook dat hun woongenot ernstig wordt aangetast als in de voormalige agrarische stolpschuur een woning gerealiseerd zou worden. Bij de aankoop van hun gedeelte was er geen sprake van een woning op het belendende perceel Postweg 147. Er was enkel de oude vervallen stolpschuur. Er was al in geen 50 jaar gebruik van gemaakt.

Als er nu wel een mogelijkheid komt daar een woning te realiseren zal dat gevolgen hebben voor de waarde van hun gronden en opstallen, o.a. door de korte afstand tussen de beide percelen. Dit zal leiden tot planschade.

Ook werpt indiener de vraag op hoe het betreffende perceel ontsloten zou moeten worden naar de openbare weg en voorzien zal moeten worden van elektra, gas en water. Er ligt weliswaar een erfdienstbaarheid over perceel van de indiener ten gunste van het buurperceel, maar het beoogde gebruik daarvan is als schuur, niet als woning. Dit zou een verzwaring van de erfdienstbaarheid betekenen. De eigenaar van de andere omringende gronden geeft aan niet bereid te zijn een ontsluiting over zijn gronden te laten lopen. Hoewel dit privaatrechtelijke argumenten zijn, is het wellicht toch iets om rekening mee te houden.

- **Reactie**

Na de indiening van de zienswijze is gebleken dat de stolp die stond op het perceel Postweg 147, door de eigenaar geheel gesloopt is.

Het perceel is nu een agrarisch perceel zonder bebouwing en zonder dat er een agrarisch bedrijf is gevestigd.

Er is geen mogelijkheid meer om op dit perceel een wijziging in de zin van vrijkomende agrarische bebouwing te verkrijgen. Deze regeling is immers enkel en alleen bedoeld om een nuttige functie te geven aan lege agrarische gebouwen. Ook kunnen er in dit agrarische bouwvlak geen gebouwen met een agrarische functie opgericht worden, aangezien er ter plaatse geen agrarisch bedrijf is gevestigd.

Daarom is het nu ook niet langer nodig rekening te houden met enige afstand tussen het hoveniersbedrijf dat gevestigd is op Postweg 145 en het perceel Postweg 147. De voorgestelde reparatie zal uit het plan verwijderd worden.

Overigens kan de stelling van indiener gevolgd worden dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, er op dit punt geen beroep was ingediend, en hij hier rechten aan kan ontlelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De voorgestelde reparatie (beperking tot bedrijfscategorie 2 alleen op deze locatie door middel van een aanduiding op de verbeelding) zal uit het reparatieplan verwijderd worden. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2' wordt geschrapt zowel van de verbeelding als uit de regels.

Geschrapt wordt:

Artikel 7 Bedrijf (artikel 8)

Aan artikel 8.1 wordt aan het einde van de tekst toegevoegd:

‘uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2, waar alleen bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn toegestaan ten behoeve van bedrijven zoals die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 in Bijlage 3 in bijlage bij de regels, en naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven.’

14. Postweg 145 en naastgelegen perceel (eigenaar Postweg 147)

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

beperking te vestigen categorie in bedrijfsbestemming op Postweg 145 in verband met om te zetten agrarisch bedrijf naar wonen, naastgelegen aan de bedrijfsbestemming (Postweg 147)
Hoveniersbedrijf is categorie 2 (<500 b.o). Grootste richtafstand is 30 meter (geluid)

Dit betreft een stukje maatwerk, niet in algemene zin bij alle bedrijfsbestemmingen. De reden is dat hierdoor de naastgelegen oude stolp in een agrarisch bouwvlak, later alsnog via een binnenplanse wijziging omgezet kan worden naar een woonbestemming (Vab). Bij bedrijvigheid van maximaal categorie 3 zou de milieuf afstand te groot worden, 50 m.. Beide aangrenzende percelen behoorden vroeger tot 1 agrarisch bouwvlak. Voor het bedrijfsgedeelte is de omzetting al gedaan in het Moederplan.

Regels: In artikel 8 Bedrijf wordt toegevoegd onder 1a. 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2, waar alleen bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn toegestaan ten behoeve van bedrijven zoals die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 in Bijlage 3 in bijlage bij de regels, en naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven.'

Verbeelding: Op de betreffende locatie Postweg 145 is een functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2'.

- **Zienswijze**

De indiener is verheugd te zien dat het naastgelegen bedrijf op Postweg 145 afgeperkt wordt tot milieucategorie 2. Postweg 145 is in het bestemmingsplan Buitengebied in 2013 omgezet naar de bedrijfsbestemming. In datzelfde planproces is in de nota van zienswijzen vermeld dat na inwerkingtreding van het plan de bestemming van Postweg 147 met een procedure omgezet kon worden van agrarisch naar Wonen Vab.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is indiener plannen gaan maken voor een woning op het perceel Postweg 147 en heeft daartoe een verzoek ingediend bij de gemeente. De wijziging kon niet doorgevoerd worden omdat de bestemming van het buurperceel (Postweg 145) de mogelijkheid bied van Bedrijf milieucategorie 3, waardoor de milieucirkel te groot wordt voor een woning op perceel van indiener. Zelfs een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning lijkt nu onmogelijk.

De geschiedenis van het perceel laat zien dat de stolp bewoond is geweest van 1850 tot ca. 1955. Postweg 145 is sinds 1911 bewoond. Beide panden behoorden tot boerderij Burst.

Door nu het perceel van Postweg 145 de bestemming te geven van bedrijf tot en met categorie 2, kan Postweg 147 verder ontwikkeld worden door de stolp te herbouwen als nieuwe woonstolp. Dan kan een lang traject tot een goed einde worden gebracht.

- **Reactie**

Na de indiening van de zienswijze is gebleken dat de stolp door de eigenaar geheel gesloopt is. Het perceel is nu een agrarisch perceel zonder bebouwing en zonder dat er een agrarisch bedrijf is gevestigd.

Er is geen mogelijkheid meer om op dit perceel een wijziging in de zin van vrijkomende agrarische bebouwing te verkrijgen. Deze regeling is immers enkel en alleen bedoeld om een nuttige functie te geven aan lege agrarische gebouwen. Ook kunnen er in dit agrarische bouwvlak geen gebouwen met een agrarische functie opgericht worden, aangezien er ter plaatse geen agrarisch bedrijf is gevestigd.

Daarom is het nu ook niet langer nodig rekening te houden met enige afstand tussen het hoveniersbedrijf dat gevestigd is op Postweg 145 en het perceel Postweg 147. De voorgestelde reparatie zal uit het plan verwijderd worden.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie ingediend over hetzelfde perceel hierboven onder nummer 13 wel.

De voorgestelde reparatie (beperking tot bedrijfscategorie 2 alleen op deze locatie door middel van een aanduiding op de verbeelding) zal uit het reparatieplan verwijderd worden. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2' wordt geschrapt zowel van de verbeelding als uit de regels.

Geschrapt wordt:

Artikel 7 Bedrijf (artikel 8)

Aan artikel 8.1 wordt aan het einde van de tekst toegevoegd:

'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - maximale milieucategorie 2, waar alleen bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn toegestaan ten behoeve van bedrijven zoals die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 in Bijlage 3 in bijlage bij de regels, en naar aard en omvang daarmee vergelijkbare bedrijven.'

15. SAB Texel namens diverse recreatie-ondernemers inzake windsingels rond recreatieterreinen

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Punt is dat de regel van artikel 37,2,8 sub c onbedoeld strenger is geworden dan onder vigueur van het vorige plan: terug toevoegen van de woorden "indien noodzakelijk " oid. De uitspraak van de RvS zegt hier ten overvloede iets over....

Regels: 37.2.8 sub c wordt:

Aan de buitenkant van het terrein moet een afscherpende windsingel geplant en in stand gehouden worden met een minimale breedte van 7 meter, indien niet reeds op andere wijze een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

- **Zienswijze**

In het vigerende bestemmingsplan is in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' opgenomen 37.2.8.c: aan de buitenkant van het terrein moet een afscherpende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

De regel moet worden gelezen in combinatie met regel 37.4.1.f: het gebruik van gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van artikel 37.2.8 is voldaan.

Na de vaststelling van het plan is er echter een briefwisseling geweest met de gemeente waarin is toegezegd dat dit gerepareerd zou worden, omdat deze regel te streng uitpakt in sommige gevallen.

Er is nu inderdaad een reparatie opgenomen over de regel. Die luidt: In sublid 37.2.8 wordt onder c (oud) geschrapt en vervangen door:

- c. Aan de buitenkant van het terrein moet een afscherpende windsingel geplant en in stand gehouden worden met een minimale breedte van 7 meter, indien niet reeds op andere wijze een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

In de brief was echter een andere toezegging gedaan.

Nu is nog steeds onduidelijk in welke gevallen er nu wel of niet sprake is van een goede landschappelijke inpassing en wanneer wel of niet de bewuste windsingel er moet zijn.

- **Reactie**

Inderdaad staat in de toezegging in de brief een andere formulering nl:

De nieuwe tekst die in het reparatieplan zal komen wordt dan:

Artikel 37.2.8.c: aan de buitenkant van het terrein moet een afschermdende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, *daar waar een boomsingel noodzakelijk is*, met een minimale breedte van 7 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

De zinsnede 'daar waar een boomsingel noodzakelijk is' zal worden toegevoegd.

De toezeggingsbrief geeft vervolgens aan dat deze regeling dan gelijk is aan de regeling uit het oude bestemmingsplan Buitengebied uit 1996, die op zich naar tevredenheid werkte.

Verder wordt beschreven in welke gevallen daar dan sprake van is:

'Hiermee zijn terreinen die aan elkaar grenzen, aan een bos, of op andere wijze goed landschappelijk zijn ingepast (ter beoordeling aan de gemeente), niet verplicht een boomsingel van 7 meter te hebben en te houden. Terreinen die ontstaan zijn onder het oude plan en daarin geen verplichting hadden de afschermdende windsingel van 7 meter te hebben en te houden (dit betreft de voormalige 'kleinschalige recreatieterreinen'. De uitzondering geldt niet voor reguliere zomerhuizerterreinen), worden geacht te vallen onder de zinsnede 'tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd'.

Ter verduidelijking zal deze tekst in de toelichting worden opgenomen, zodat daar geen misverstand over kan bestaan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst van artikel 37.2.8.c wordt "aan de buitenkant van het terrein moet een afschermdende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, *daar waar een boomsingel noodzakelijk is*, met een minimale breedte van 7 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd."

Aan de toelichting wordt toegevoegd: "Dat artikel 37.2.8.c gaat over bestaande en nieuwe situaties met betrekking tot de erfinrichting van recreatieterreinen. Het uitgangspunt is dat elk terrein een afschermdende windsingel van 7 meter moet hebben. De formulering geeft echter aan dat daar uitzonderingen op zijn. Hiermee zijn terreinen die aan elkaar grenzen, aan een bos, of op andere wijze goed landschappelijk zijn ingepast (ter beoordeling aan de gemeente), niet verplicht een boomsingel van 7 meter te hebben en te houden. Terreinen die ontstaan zijn onder het oude plan en daarin geen verplichting hadden de afschermdende windsingel van 7 meter te hebben en te houden (dit betreft de voormalige 'kleinschalige recreatieterreinen'. De uitzondering geldt niet voor reguliere zomerhuizerterreinen), worden geacht te vallen onder de zinsnede 'tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd'".

16. TOP inzake windsingels rond recreatieterreinen

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Punt is dat de regel van artikel 37,2,8 sub c onbedoeld strenger is geworden dan onder vigueur van het vorige plan: terug toevoegen van de woorden "indien noodzakelijk " oid. De uitspraak van de RvS zegt hier ten overvloede iets over....

Regels: 37.2.8 sub c wordt:

Aan de buitenkant van het terrein moet een afschermdende windsingel geplant en in stand gehouden worden met een minimale breedte van 7 meter, indien niet reeds op andere wijze een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

- **Zienswijze**

De zienswijze van SAB Texel namens enkele recreatieondernemers, wordt herhaald. Aangegeven wordt dat dit belangrijk is voor alle recreatieondernemers.

Voor de volledigheid wordt de samenvatting van deze zienswijze hier herhaald:

In het vigerende bestemmingsplan is in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen opgenomen 37.2.8.c: aan de buitenkant van het terrein moet een afschermdende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

37.4.1.f. Het gebruik van gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van artikel 37.2.8 is voldaan.

Na de vaststelling van dit plan is er echter een briefwisseling geweest met de gemeente waarin is toegezegd dat dit gerepareerd zou worden, omdat deze regel te streng uitpakt in sommige gevallen.

Er is nu inderdaad een reparatie opgenomen over de regel. Die luidt: In sublid 37.2.8 wordt onder c (oud) geschrapt en vervangen door:

- d. Aan de buitenkant van het terrein moet een afschermdende windsingel geplant en in stand gehouden worden met een minimale breedte van 7 meter, indien niet reeds op andere wijze een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

In de brief was echter een andere toezegging gedaan.

Nu is nog steeds onduidelijk in welke gevallen er nu wel of niet sprake is van een goede landschappelijke inpassing en wanneer wel of niet de bewuste windsingel er moet zijn.

- **Reactie**

Inderdaad staat in de toezegging in de brief een andere formulering nl:

De nieuwe tekst in het reparatieplan zal komen wordt dan:

Artikel 37.2.8.c aan de buitenkant van het terrein moet een afschermdende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, *daar waar een boomsingel noodzakelijk is*, met een minimale breedte van 7 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

De zinsnede 'daar waar een boomsingel noodzakelijk is' zal worden toegevoegd.

De toezeggingsbrief geeft vervolgens aan dat deze regeling dan gelijk is aan de regeling uit het oude bestemmingsplan Buitengebied uit 1996, die op zich naar tevredenheid werkte.

Verder wordt beschreven in welke gevallen daar dan sprake van is:

'Hiermee zijn terreinen die aan elkaar grenzen, aan een bos, of op andere wijze goed landschappelijk zijn ingepast (ter beoordeling aan de gemeente), niet verplicht een boomsingel van 7 meter te hebben en te houden. Terreinen die ontstaan zijn onder het oude plan en daarin geen verplichting hadden de afschermdende windsingel van 7 meter te hebben en te houden (dit betreft de voormalige 'kleinschalige recreatieterreinen'. De uitzondering geldt niet voor reguliere zomerhuizenterreinen), worden geacht te vallen onder de zinsnede 'tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd'

Ter verduidelijking zal deze tekst in de toelichting worden opgenomen, zodat daar geen misverstand over kan bestaan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst van Artikel 37.2.8.c wordt “aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, *daar waar een boomsingel noodzakelijk is*, met een minimale breedte van 7 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.”

Aan de toelichting wordt toegevoegd: “Dat artikel 37.2.8.c gaat over bestaande en nieuwe situatie met betrekking tot de erfinrichting van recreatieterreinen. Het uitgangspunt is dat elk terrein een afschermende windsingel van 7 meter moet hebben. De formulering geeft echter aan dat daar uitzonderingen op zijn. Hiermee zijn terreinen die aan elkaar grenzen, aan een bos, of op andere wijze goed landschappelijk zijn ingepast (ter beoordeling aan de gemeente), niet verplicht een boomsingel van 7 meter te hebben en te houden. Terreinen die ontstaan zijn onder het oude plan en daarin geen verplichting hadden de afschermende windsingel van 7 meter te hebben en te houden (dit betreft de voormalige ‘kleinschalige recreatieterreinen’. De uitzondering geldt niet voor reguliere zomerhuizerterreinen), worden geacht te vallen onder de zinsnede ‘tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd’”.

17. Surfschool Foamball

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Bouwzones op het strand komen niet overeen met de strandnota.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan bleek dat de bouwmogelijkheden op het strand te ruim zijn geworden. Met name de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van kiosk, pavi-kiosk en paviljoen strookt niet met het vastgestelde beleid uit de Strandnota 2007, aangevuld 2009. Dit wordt nu gerepareerd, door per bouwmogelijkheid een aanduiding op de betreffende plek te leggen.

Regels: Er zijn nieuwe aanduidingen gemaakt voor ‘kiosk’, ‘paviljoen’ en ‘pavi-kiosk’. Deze zijn toegevoegd aan artikel 32 ‘Natuur - Kuststrook’.

De indeling in 4 zones strandrecreatie is daarmee overbodig, dat zijn nu twee zones geworden; 1 met en 1 zonder bouwmogelijkheden voor watersportaccommodaties.

Toelichting: In de toelichting zal dit worden beschreven

Verbeelding: Op de verbeelding zijn per strandslag de aanduidingen gewijzigd.

- **Zienswijze**

De indiener heeft een commerciële watersportaccommodatie (surfschool) bij het officiële strandslag Paal 19 (zuidzijde) en maakt bezwaar tegen de uitsplitsing van de vlakken binnen artikel 32 Natuur - kuststrook. Door de uitsplitsing in aparte blokken is de ontwikkeling van een totaalplaatje, zoals de gemeente voorstaat, uit het oog verloren.

De wensen uit de strandnota zoals openbare douches, toiletten, verkleedruimten, verkooppunten en/of verhuurpunt voor strandgerelateerde gebruiksvoorwerpen, zijn hiermee niet goed mogelijk.

Hierdoor is met de watersportbelangen geen rekening gehouden in het reparatieplan.

Later is een aanvulling ontvangen:

Tussen de paal 17 en paal 19,5 bevindt zich momenteel geen kiosk. De kiosk bij 19,5 is nauwelijks open geweest afgelopen seizoen. De dichtstbijzijnde kiosk is bij Paal 20. Bij de surfschool zijn geen openbare voorzieningen.

Indiener wijst erop dat in het Beeldkwaliteitsplan, dat bij het bestemmingsplan behoort, voor zijn strandgedeelte twee sfeergroepen zijn aangegeven, namelijk ‘sport en dynamiek’ en ‘upmarket’. Hetgeen in het Beeldkwaliteitsplan als wenselijk is opgenomen, wordt vervolgens niet mogelijk gemaakt in de bouwregels van het plan. Voor het duurzaam en veilig exploiteren van een watersportaccommodatie is meer ruimte nodig, meer bebouwing, liefst jaarrond.

Het Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat zijn op locatie geweest en hebben aangegeven dat een uitbreiding van de bebouwing tot 600 m2 van hun kant niet op bezwaren stuit.

Indiener wijst op de analogie van zijn bedrijf met andere sportlocaties op het eiland, die specifiek bestemd zijn en passende bebouwingsmogelijkheden hebben gekregen. Soms ook in een kwetsbare omgeving. Verzocht wordt om de bestemming "sport-watersportaccommodatie" toe te kennen aan de locatie van de surfschool bij Paal 19 met een maximaal bebouwingsoppervlak van 400 m2, met als gebruik: beheer en onderhoud, instructie, horeca en detailhandel alsmede een clubgebouw. En dit dan jaarrond.

Tot slot wordt gewezen op het raadsbesluit om fouten in het plan te herstellen zonder kosten voor de burger.

- **Reactie**

Uit de zienswijze blijkt duidelijk dat indiener wil bewerkstelligen dat er ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden komen voor zijn watersportaccommodatie. De huidige mogelijkheden komen echter uit de geldende Strandnota. In het reparatieplan is de strandzoning opgenomen, voor zover hier te ruime bebouwingsmogelijkheden waren opgenomen voor wat betreft de uitwisselbaarheid van paviljoens, kiosken en pavi-kiosken. Deze overduidelijke omissie ten opzichte van de Strandnota, wordt hiermee hersteld.

Het punt van indiener behoort echter niet tot het reparatieplan.

Wel wordt binnen afzienbare tijd een beleidsevaluatie van de Strandnota uitgevoerd. Hierbij is het aankaarten van nieuwe mogelijkheden op zijn plek.

Het Beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor de flexibele bepalingen uit het bestemmingsplan en een inspiratiekader voor buitenplanse wijzigingen. Het is geen beleidskader dat op zichzelf staat of gerealiseerd zou moeten worden. Het vervangt de Strandnota niet en vult deze niet aan.

Overigens wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan niets zegt over de periode van aanwezigheid van de bebouwing binnen een jaar. Dat wordt geregeld in de pachtovereenkomst tussen strandgebruikers en gemeente.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Strandpaviljoen Paal 19

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Bouwzones op het strand komen niet overeen met de Strandnota.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan bleek dat de bouwmogelijkheden op het strand te ruim zijn geworden. Met name de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van kiosk, pavi-kiosk en paviljoen strookt niet met het vastgestelde beleid uit de Strandnota 2007, aangepast 2009. Dit wordt nu gerepareerd, door per bouwmogelijkheid een aanduiding op de betreffende plek te leggen.

Regels: Er zijn nieuwe aanduidingen gemaakt voor 'kiosk', 'paviljoen' en 'pavi-kiosk'. Deze zijn toegevoegd aan artikel 32 'Natuur - Kuststrook'.

De indeling in 4 zones strandrecreatie is daarmee overbodig, dat zijn nu twee zones geworden; 1 met en 1 zonder bouwmogelijkheden voor watersportaccommodaties.

Toelichting: In de toelichting zal dit worden beschreven

Verbeelding: Op de verbeelding zijn per strandslag de aanduidingen gewijzigd.

- **Zienswijze**

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de omgevingsvergunning met zaaknummer 1158839 op perceel Ruyslaan 42 (Paal 19). Wens is om de vergunning om te zetten van paviljoen naar pavi-kiosk.

In 2015 bleek de enige mogelijkheid voor indiener een paviljoen. Hij wil echter gasten meer bieden dan alleen horeca, en heeft gemerkt door deelname aan de pilot mengvormen, dat dit erg leuk is. Indiener wil graag de kwaliteitsslag maken door middel realisatie van een pavi-kiosk zoals in de begripsbepaling 1.125.

Het kan toch niet zo zijn dat dit alleen is toegestaan op de nu aangegeven locaties? Zo zouden zij de economische ruimte krijgen zoals beschreven in de Strandnota 2007, aangepast 2009, voor een gezonde en leefbare toekomst van Texel zonder daarbij de waarden en kernkwaliteiten zoals natuurlijke en landschappelijke waarden, rust en behoud van de basisbreedte van het strand te schaden. Verzocht wordt de vergunning te verlenen.

- **Reactie**
Via een zienswijze op een bestemmingsplan is het niet mogelijk om een omgevingsvergunning te verkrijgen of er bezwaar tegen te maken.
Het verruimen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het strand maakt nu geen onderdeel uit van dit reparatieplan. De Strandnota 2007, aangepast 2009, beoogt inderdaad op een aantal daar omschreven locaties een pavi-kiosk mogelijk te maken, met uitsluiting van alle andere locaties.

Wel wordt binnen afzienbare tijd een beleidsevaluatie van de Strandnota uitgevoerd. Hierbij is het aankaarten van nieuwe mogelijkheden op zijn plek.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Strandbedrijf Noorderbad

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Bouwzones op het strand komen niet overeen met de Strandnota.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan bleek dat de bouwmogelijkheden op het strand te ruim zijn geworden. Met name de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van kiosk, pavi-kiosk en paviljoen strookt niet met het vastgestelde beleid uit de Strandnota 2007, aangepast 2009. Dit wordt nu gerepareerd, door per bouwmogelijkheid een aanduiding op de betreffende plek te leggen.

Regels: Er zijn nieuwe aanduidingen gemaakt voor 'kiosk', 'paviljoen' en 'pavi-kiosk'. Deze zijn toegevoegd aan artikel 32 'Natuur - Kuststrook'.

De indeling in 4 zones strandrecreatie is daarmee overbodig, dat zijn nu twee zones geworden; 1 met en 1 zonder bouwmogelijkheden voor watersportaccommodaties.

Toelichting: In de toelichting zal dit worden beschreven

Verbeelding: Op de verbeelding zijn per strandslag de aanduidingen gewijzigd.

- **Zienswijze**
Indiener wil weten of zijn kiosken paal 20 noord en paal 21 bestemd zijn in het reparatieplan. Mocht dat niet het geval zijn: dan graag alsnog bestemmen.
- **Reactie**
In de nulmeting behorend bij de Strandnota is bij Paal 20 aangegeven dat er aan de noordzijde sprake is van 1 paviljoen en een 'verhuurgebouwtje' in de vorm van een 'strandhuisje' die onder de algemene ontheffing valt en waarvoor geen bouwvergunning vereist is. Dat is echter iets anders dan een kiosk.
Ook bij Paal 21 gaat het om een dergelijk 'verhuurgebouwtje'. In de Strandnota is bepaald dat deze verhuurpunten de status van kiosk krijgen. In de praktijk worden op deze twee locaties ook inderdaad twee kiosken geëxploiteerd. Daarom moeten zij nu die aanduiding krijgen in het bestemmingsplan. Dat is in het reparatieplan nog niet goed op de verbeelding gezet. Dit zal worden aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
Op de verbeelding zal, ter plaatse van de kiosken van indiener van de zienswijze bij Paal 20 noord en Paal 21 zuid, de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandkiosk' worden opgenomen.

20. SAB Texel namens de Vereniging van Strandexploitanten Texel (VST)

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Bouwzones op het strand komen niet overeen met de Strandnota.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan bleek dat de bouwmogelijkheden op het strand te ruim zijn geworden. Met name de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van kiosk, pavi-kiosk en paviljoen strookt niet met het vastgestelde beleid uit de Strandnota 2007, aangepast 2009. Dit wordt nu gerepareerd, door per bouwmogelijkheid een aanduiding op de betreffende plek te leggen.

Regels: Er zijn nieuwe aanduidingen gemaakt voor 'kiosk', 'paviljoen' en 'pavi-kiosk'. Deze zijn toegevoegd aan artikel 32 'Natuur - Kuststrook'.

De indeling in 4 zones strandrecreatie is daarmee overbodig, dat zijn nu twee zones geworden; 1 met en 1 zonder bouwmogelijkheden voor watersportaccommodaties.

Toelichting: In de toelichting zal dit worden beschreven

Verbeelding: Op de verbeelding zijn per strandslag de aanduidingen gewijzigd.

- **Zienswijze**

De Vereniging van Strandexploitanten is op zich blij met de reparatie in de geest van de Strandnota. Maar hierdoor worden andere zaken weer onmogelijk gemaakt en zijn er fouten gemaakt waardoor bestaande rechten worden geschonden.

Door de uitwisselbaarheid van de hoofdbebouwing onmogelijk te maken worden ondernemers beperkt in hun onderneming. Ook worden vergunde functies wegbestemd.

Bijvoorbeeld:

Paal 12 en 19,5 en 21:

Hier bestaat in het vigerende plan de mogelijkheid om aan beide kanten van het slag een paviljoen te maken. In het reparatieplan is dit niet langer mogelijk en wordt aan een kant een paviljoen en aan de andere kant een kiosk bestemd.

Paal 17

Hier staan al meer dan 35 jaar 2 paviljoens en een kiosk voor verkoop en verhuur. Deze kiosk wordt in het ontwerpplan onder het overgangsrecht gebracht.

Paal 21

Heeft al vele jaren een paviljoen in de duinen met aan beide zijden van het slag een kiosk, de kiosk aan de kant van het duinpaviljoen wordt nu wegbestemd.

Paal 33

In het vigerende plan is het mogelijk aan twee zijden van het slag een paviljoen te plaatsen of een paviljoen en een kiosk. In het ontwerp reparatieplan is enkel nog een paviljoen mogelijk aan de rechterzijde.

Graag de huidige situatie en mogelijkheden respecteren en opnemen in het reparatieplan zodat de rechten worden gerespecteerd.

- **Reactie**

Het is juist de bedoeling van de reparatie om de mogelijkheden van inwisselbaarheid tussen strandpaviljoen, strandkiosk en pavi-kiosk in te perken. Dat kan niet samen gaan met het openhouden van alle mogelijkheden die er nu in het plan zitten, dan was de reparatie overbodig.

Het is echter niet de bedoeling om legaal aanwezige bebouwing onder het overgangsrecht te brengen. Daarom is nogmaals goed geïnventariseerd wat er allemaal aanwezig is en of dat nu goed is opgenomen.

Dit leidt tot de volgende uitkomst:

Paal 12, 19,5 en 21: het is inderdaad niet langer de bedoeling dat hier aan twee zijden een paviljoen gemaakt wordt. De mogelijkheden worden gerepareerd door ze in overeenstemming te brengen met

de Strandnota, pagina 22 waar in de beleidsuitgangspunten staat dat 'een uitbreiding van het aantal paviljoens en kiosken niet is gewenst' en voorts dat 'het niet mogelijk is dat strandkiosken worden omgezet naar strandpaviljoens en omgekeerd.'

Paal 17: 2 paviljoens + 1 kiosk

De indiener geeft aan dat, anders dan de gemeente nu opgenomen heeft in het reparatieplan, er behalve de twee paviljoens, ook nog een legale kiosk is aan de noordzijde van het slag.

Dit is gecontroleerd zowel op Texel in kaart, als in de nulmeting van de strandnota, en dit is inderdaad correct.

Dit zal worden aangepast op de verbeelding van het reparatieplan door opname van een aanduiding voor de strandkiosk.

Paal 21: kiosk aan de kant van het duinpaviljoen nu wegbestemd?

Dit is gecontroleerd en hetgeen indiener stelt is inderdaad correct. Aan beide zijden van het slag Paal 21 staat een kiosk. Nu is enkel de strandkiosk aan de zuidzijde voorzien van de juiste aanduiding. Dit zal worden gewijzigd zodat beide strandkiosken in een aanduidingsvlak vallen.

Paal 33: aan de linkerkant geen paviljoen meer mogelijk

Inderdaad is de mogelijkheid om bij paal 33 een strandpaviljoen toe te voegen weggehaald, zodat dit in overeenstemming wordt gebracht met het gestelde beleidsuitgangspunt uit de strandnota, pagina 22 waar in de beleidsuitgangspunten staat dat 'een uitbreiding van het aantal paviljoens en kiosken niet is gewenst'.

Ook is bij raadsbesluit van 27 januari 2009 inzake de nulmeting op het strand vastgesteld dat aldaar Zeilschool De Eilander direct aan het slag gevestigd blijft.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het reparatieplan.

Op de verbeelding wordt bij paal 17 aan de noordzijde van het slag ter plaatse van de huidige kiosk een aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandkiosk' opgenomen.

Op de verbeelding wordt bij paal 21 aan de noordzijde van het slag, ter plaatse van de huidige kiosk een aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandkiosk' opgenomen.

21. Vof F&B aan zee

Ambtelijke wijziging in ontwerp reparatieplan:

Bouwzones op het strand komen niet overeen met de Strandnota.

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan bleek dat de bouwmogelijkheden op het strand te ruim zijn geworden. Met name de mogelijkheid van uitwisselbaarheid van kiosk, pavi-kiosk en paviljoen strookt niet met het vastgestelde beleid uit de Strandnota 2007, aangepast in 2009. Dit wordt nu gerepareerd, door per bouwmogelijkheid een aanduiding op de betreffende plek te leggen.

Regels: Er zijn nieuwe aanduidingen gemaakt voor 'kiosk', 'paviljoen' en 'pavi-kiosk'. Deze zijn toegevoegd aan artikel 32 'Natuur - Kuststrook'.

De indeling in 4 zones strandrecreatie is daarmee overbodig, dat zijn nu twee zones geworden; 1 met en een zonder bouwmogelijkheden voor watersportaccommodaties.

Toelichting: In de toelichting zal dit worden beschreven

Verbeelding: Op de verbeelding zijn per strandslag de aanduidingen gewijzigd.

- **Zienswijze**

Bij Paal 20 zuid staat in het ontwerp reparatieplan een aanduiding voor pavi-kiosk. Dit is echter onjuist er staat 1 paviljoen (de Strandhut) en 1 kiosk (Zuiderbad), los van elkaar.

Tussen paal 20 en 19,5 staan 45 vergunde strandhuisjes en sanitaire voorzieningen. Indiener constateert dat deze strook geen specifieke aanduiding meer heeft in het ontwerpbelegingsplan. De aanduiding moet zijn strandrecreatie 2 (nieuw).

De indiener heeft strandkiosk Paal 19,5 aangekocht in het voorjaar van 2010 met een hoge aankoop prijs en lage omzetcijfers. De prijs was gebaseerd op de mogelijkheid om er een paviljoen te kunnen maken, dat klopte met de bestemming op dat moment.

Nu met het nieuwe voorstel in het reparatieplan krijgt deze strandkiosk een specifieke bestemming 'kiosk' en raakt de indiener de mogelijkheid kwijt dit om te zetten naar een paviljoen. De indiener had en behoefde niet het vermoeden te hebben dat deze mogelijkheid zou vervallen. Hierdoor wordt de indiener ernstig gedupeerd (gezien de aanschaf prijs van de kiosk).

De indiener heeft met het oog op de toekomst de kiosk bij Paal 20 gekocht. In die strook staat al een paviljoen dus deze kiosk kon nooit omgezet worden naar een paviljoen, maar dit gaf de mogelijkheid om de verhuur vanaf Paal 20 ook bij Paal 19,5 te continueren, aangezien de afstand maar 250 meter is.

Door een kiosk (Paal 20) te exploiteren en een zomerpaviljoen (Paal 19,5) in de toekomst kan voor de gasten een compleet aanbod gerealiseerd worden.

- **Reactie**
Inderdaad is de opgenomen aanduiding bij Paal 20 zuid niet correct. Dat is nu 'pavi-kiosk' en moet zijn 1 aanduiding voor een strandpaviljoen en 1 aanduiding voor een strandkiosk. Dit zal op de verbeelding aangepast worden.

Voor de strook van de strandhuisjes verandert er niets, dit is al geregeld in het moederplan.

De strandkiosk bij Paal 19,5 aan de noordzijde wordt in dit reparatieplan voorzien van de specifieke aanduiding 'strandkiosk' zodat deze inderdaad niet meer gewijzigd kan worden in een paviljoen. Dat is conform het beleid uit de Strandnota. Waar heel duidelijk in staat dat kiosken niet meer kunnen wijzigen in paviljoens en omgekeerd. (pagina 22)

Het complete aanbod voor de badgast, dat indiener voor ogen staat, is al op het strand aanwezig; immers staat er bij paal 19,5 al een paviljoen. Vanuit de badgast gedacht is het niet relevant dat dat paviljoen een andere eigenaar/uitbater heeft.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het reparatieplan.

Op de verbeelding zal bij Paal 20 zuid wordt de aanduiding 'pavi-kiosk' verwijderd en vervangen door 1 aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie-strandpaviljoen' en 1 aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie-strandkiosk'.

4. Zienswijzen die buiten de strekking van het Reparatieplan vallen

22. Postweg 129 De Cocksdorp inzake voorwaarden appartementen in stolpen

- **Zienswijze**

Indiener heeft een agrarisch bedrijf aan de Postweg 129. Ook wordt er een boerencamping geëxploiteerd (kamperen bij de boer). Er is 1 recreatieve opstal op het terrein. Indiener heeft onlangs een sloopvergunning aangevraagd voor een stolpschuur op het terrein. Door de gemeente zijn ze uitgenodigd voor een gesprek om te kijken wat de mogelijkheden waren voor het behoud van de stolp. Er zouden bijvoorbeeld appartementen in gemaakt kunnen worden. Indiener staat open voor het alternatief om 2 appartementen in de stolp te maken, maar niet als daarvoor 4 eenheden kamperen bij de boer ingeleverd moeten worden. Dan is het financieel geen aantrekkelijke exploitatie meer.

De huidige regeling van het bestemmingsplan maakt dat er slaapplekken ingeruild moeten worden (geen eenheden). Omdat een appartement volgens de gemeentelijke normtelling 5 slaapplekken telt en een eenheid voor kamperen bij de boer 3 slaapplekken, gaat het bij 2 appartementen (10 slaapplekken) om 4 eenheden kamperen bij de boer (12 slaapplekken).

Dit geeft rechtsongelijkheid omdat ieder ander, die geen kamperen bij de boer heeft en ook appartementen in een stolp wil maken, de slaapplekken niet hoeft in te leveren maar ze gewoon krijgt. Verzocht wordt deze regeling aan te passen.

- **Reactie**

Deze zienswijze valt buiten de strekking van het reparatieplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. VTKB inzake voorwaarden appartementen in stolpen

- **Zienswijze**

De zienswijze van de VTKB is inhoudelijk hetzelfde als de zienswijze van indiener Postweg 129.

De huidige regeling in het bestemmingsplan voor het realiseren van recreatie-appartementen in agrarische stolpen maakt dat er slaapplekken ingeruild moeten worden (geen eenheden) als men ook de beschikking heeft over kamperen bij de boer. Omdat een appartement volgens de gemeentelijke normtelling 5 slaapplekken telt en een eenheid voor kamperen bij de boer 3 slaapplekken, gaat het bij 2 appartementen (10 slaapplekken) om 4 eenheden kamperen bij de boer (12 slaapplekken).

Dit geeft rechtsongelijkheid omdat ieder ander, die geen kamperen bij de boer heeft en ook appartementen in een stolp wil maken, de slaapplekken niet hoeft in te leveren maar ze gewoon krijgt. Verzocht wordt deze regeling aan te passen.

- **Reactie**

Deze zienswijze valt buiten de strekking van het reparatieplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Beeldentuin Oude Dijkje 4 te De Koog

- **Zienswijze**

Door eigenaar van de Beeldentuin wordt gevraagd in het bestemmingsplan mogelijk te maken om bij de onlangs nieuw vergunde hoofdbouw op het perceel, een bedrijfswoning mogelijk te maken. Hij acht dit noodzakelijk gezien de plaatsing van de vele kostbare kunst- en andere voorwerpen op het terrein. Hij acht dit reparatieplan het aangewezen moment om deze wijziging in het bestemmingsplan te regelen, nu er naar zijn visie niet enkel sprake is van reparaties.

- **Reactie**
Deze zienswijze valt buiten de strekking van het reparatieplan.

Anders dan indiener van de zienswijze stelt, is in dit reparatieplan in alle gevallen sprake van het opvolgen van de uitspraak van de Raad van State, en het corrigeren van gebleken omissies/fouten in het plan. Indien indiener een nieuw plan heeft voor zijn locatie kan hij een verzoek voor wijziging van het bestemmingsplan (buitenplans) daartoe indienen bij de gemeente. Het enkel omschrijven van zijn verzoek in een zienswijze, is daarvoor niet voldoende. Ook is de gemeente niet overtuigd van validiteit van de aangegeven argumenten voor de noodzaak van een nieuwe bedrijfswoning (het aanwezig zijn van kostbare voorwerpen) aangezien indiener er zelf voor gekozen heeft deze voorwerpen hier te plaatsen wetende dat er geen mogelijkheid was voor toezicht vanuit een bedrijfswoning.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Situatie Bargaen 12 te De Waal

- **Zienswijze**
Door indiener is geconstateerd dat in het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied wederom een agrarische bestemming is opgenomen voor het perceel Bargaen 12/12 a. Verzocht wordt het agrarische bouwvlak van Bargaen 12 van de verbeelding te verwijderen en voor de woning Bargaen 12 a een reguliere woonbestemming op te nemen. Aangegeven wordt dat het agrarische bedrijf gestopt is en er geen inschrijving meer is bij de Kamer van Koophandel van een agrarisch bedrijf op dit perceel. In een aanvullend schrijven wordt nog gewezen op een kaart bij de planMer gemaakt ten tijde van de vaststelling van het Moederplan, waarop op deze locatie geen agrarisch bedrijf is aangegeven.

- **Reactie**
Deze zienswijze valt buiten de strekking van het reparatieplan.
Anders dan indiener stelt is in het reparatieplan niet opnieuw de agrarische bestemming opgenomen. Deze locatie is in het geheel niet in het reparatieplan opgenomen en de onherroepelijk geldige bestemming is in het Moederplan Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 opgenomen. Er is ook geen aanleiding dit perceel in het reparatieplan op te nemen. De situatie ter plaatse is niet significant gewijzigd ten opzichte van de situatie van het vaststellen van het Moederplan. Ook toen was al bekend dat de toenmalige eigenaar gestopt was met het agrarische bedrijf. Dat neemt niet weg dat de bestaande bebouwing gebruikt kan (en mag) worden voor agrarische activiteiten zoals het houden van schapen of opslag van materialen. De gemeente Texel heeft regelingen voor locaties waar de agrarische activiteiten geheel gestopt zijn. Door de eigenaar kan worden verzocht de bestemming om te zetten. Hiervoor zijn binnenplanse mogelijkheden (Vab-regeling, ruimte voor ruimte regeling). Deze regeling is niet door eigenaar aangevraagd. Deze regeling kan alleen dan worden toegepast als het gehele agrarische bouwvlak erbij betrokken wordt, niet voor enkel een gedeelte daarvan.

Overigens valt niet in te zien wat het belang van indiener van de zienswijze is bij het verkrijgen van een andere bestemming dan er nu op de gronden rust: door middel van de aanduiding 'plattelandswoning' is immers geborgd dat het bewonen van de woning afdoende geregeld is.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26. Recreatieterrein 't Hoogelandt Californiëweg, namens Vereniging Van Eigenaren Bungalowpark 't Hoogelandt Californiëweg en Belangenvereniging Bungalowpark 't Hooge Landt-Oost

- **Zienswijze**

Indiener stelt dat het reparatieplan had moeten worden benut om twee zaken in de bouwregeling van artikel 37.2.4 aan te passen ('Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'):

1. Maximale bouwhoogte 7 meter (ls nu 8 meter);
2. Minimale afstand tussen een nieuw zomerhuis en perceelsgrens/c.q. afstand tot bestaand zomerhuis van 10 meter (nu geen afstandsregeling opgenomen).

In combinatie met de grotere oppervlakte (100 m²) geeft dit op kleinschalige parken als 't Hoogelandt een disproportioneel negatief effect op het woongenot en de economische waarde van de bestaande zomerhuizen.

Indiener is op zich niet tegen de grotere oppervlakte van 100 m², dit wordt door veel eigenaren positief gewaardeerd.

Bijgevoegd door indiener is een pleitnota (20 april 2016) voor de hoorzitting van de bezwaarzaak die gespeeld heeft, tegen de afgegeven omgevingsvergunning voor nieuwe zomerhuizen op dit park. Het bezwaar is bij college besluit van 2 juni 2016 ongegrond verklaard. Het college volgt hiermee het advies van de commissie bezwaarschriften.

- **Reactie**

Deze zienswijze valt buiten de strekking van het reparatieplan.

Opgemerkt wordt ten overvloede dat het in het nieuwe bestemmingsplan vertaalde beleid is gericht op het zo weinig mogelijk reguleren van zaken op de terreinen. Met name de buitenkant is van belang, omdat dat bepalend is voor de openbare ruimte. Dit geeft eigenaren/exploitanten een zo groot mogelijke vrijheid in het voeren van hun onderneming c.q. de inrichting van het terrein. Uiteraard staat het Verenigingen Van Eigenaren vrij om zelf aanvullende regelingen af te spreken, zoals maximale bouwhoogtes op het terrein of afspraken over onderlinge afstanden. Van deze mogelijkheid is op dit park blijkbaar geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassing 1 Artikel 13 Natuur - Kuststrook (artikel 32)

Verbeteren typefouten en in overeenstemming brengen met de begrippen uit de begrippenlijst:

In sublid 32.1 sub l wordt de tekst geschrapt en vervangen door:
één paviljoen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - paviljoen';

In sublid 32.1 sub m wordt de tekst geschrapt en vervangen door:
één kiosk ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - kiosk';

aan sublid 32.1 wordt een nieuw sublid toegevoegd na sublid l:
m. één pavikiosk ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - pavikiosk';
en de overige subleden worden doorgeletterd van n tot en met t.

Wordt gewijzigd in:

In sublid 32.1 sub l wordt de tekst geschrapt en vervangen door:
één strandpaviljoen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandpaviljoen';

In sublid 32.1 sub m wordt de tekst geschrapt en vervangen door:
één strandkiosk ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandkiosk';

aan sublid 32.1 wordt een nieuw sublid toegevoegd na sublid l:
m. één pavi-kiosk ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - pavi-kiosk';
en de overige subleden worden doorgeletterd van n tot en met t.

Ambtshalve aanpassing 2 Artikel 10 bedrijf - Vab (artikel 20)

Wordt aangevuld met de volgende wijziging, omdat er niet altijd sprake is van een maatvoering op de verbeelding. Het komt ook voor dat deze er niet is, en dan geldt de bestaande ('bestaand' is in de begrippenlijst omschreven als legaal bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013) oppervlakte als maximum:

Lid 20.2.2 sub e
Gezamenlijke oppervlakte - max 650 m², tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt, dan geldt deze oppervlakte, die in een maatvoering op de verbeelding is aangegeven, als maximum.

Wordt:

Lid 20.2.2 sub e
Gezamenlijke oppervlakte - max 650 m², tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als maximum, of tenzij er een maatvoering op de verbeelding is aangegeven, dan geldt deze oppervlakte als maximum.

Ambtshalve aanpassing 3 Artikel 13 Natuur - Kuststrook (artikel 32)

Gebleken is, naar aanleiding van het einde van het strandseizoen 2016, dat nog een beleidsuitgangspunt uit de Strandnota, niet voldoende vertaald is in het bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is het mogelijk dat strandpaviljoens jaarrond blijven staan. Dit is conform de Strandnota, waarin deze mogelijkheid voor de strandexploitanten wordt gezien als het faciliteren van kwaliteitsverbetering. Wat ook in de Strandnota staat is dat er dan wel voorwaarden aan verbonden zijn te weten: het moet gaan om jaarrond *exploitatie*. Zo staat op pagina 84 van deze nota "het betekent ook dat het strandpaviljoen per week een bepaald aantal dagen geopend moet zijn".

Het is immers niet de bedoeling dat er dichtgetimmerde gebouwen op het strand blijven staan. Dit zou bepaald niet de gewenste kwaliteitsverbetering opleveren. Dit is echter niet geregeld in het bestemmingsplan.

Jaarrond strandpaviljoens dienen het gehele jaar, dus ook de gehele winter, geëxploiteerd te worden en mogen niet bij wijze van opslag, of het vermijden van kosten van afbraak en opbouw, blijven staan op het strand. De paviljoens dienen open te zijn voor strandrecreanten; verhuur voor besloten activiteiten is alleen toegestaan als de publieke openstelling voldoende gewaarborgd is.

Toegevoegd wordt aan

Artikel 1 Begrippen (artikel 1)

- 1.6 Strandpaviljoen-jaarrond (en de overige begrippen nummeren door)
een strandpaviljoen in niet-permanente bebouwing (demontabel en verplaatsbaar binnen een bepaalde periode, die in overleg met het Hoogheemraadschap wordt bepaald), dat het gehele jaar op het strand mag blijven staan en het gehele jaar geopend dient te zijn.

Toegevoegd wordt aan

Artikel 13 Natuur - Kuststrook (artikel 32)

sublid 32.4.2 Strijdig gebruik

- c. het gebruik van een strandpaviljoen als strandpaviljoen-jaarrond zonder dat deze het gehele jaar open is voor horeca-exploitatie. Dat houdt in dat in ieder geval ook in de winterperiode (tussen 1 november en 1 maart van elk jaar) het strandpaviljoen ten minste 4 hele dagen per week geopend dient te zijn voor strandrecreanten.

1

¹ Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21-12-2016,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 1248896