

Bestemmingsplan Den Hoorn



Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen	7
2.1	Zienswijze 1 inzake Herenstraat 49 (walvisvaardershuisje)	7
2.2	Rijkswaterstaat (RWS)	7
2.3	Zienswijze 3 PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland	8
2.4	Zienswijze 4 inzake watergang 't Zouteland.....	8
2.5	Zienswijze 5 inzake Diek 33	9
2.6	Zienswijze 6 Stichting Kernwaarden Texel inzake agrarische gronden.....	10
2.7	Zienswijze 7 Dorpscommissie Den Hoorn inzake agrarische gronden.....	10
2.8	Zienswijze 8 inzake schuur Achterom.....	11
2.9	Zienswijze 9 inzake Kerkstraat tussen 2 en 4 en agrarische grond	12
2.10	Zienswijze 10 inzake Klif 31, 35, 37, 41	14
2.11	Zienswijze 11 KJB advocaten namens de heer V. inzake Diek 15-17	21
2.12	Zienswijze 12 Frantzen Advocaten namens VOF Knip-Meisjes inzake De Naal 2.....	24
3.	Ambtshalve aanpassingen.....	31
3.1	Toelichting.....	31
3.2	Regels	39
3.3	Verbeelding.....	47

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Den Hoorn, Texel. Het plan is als ontwerp op 17 augustus 2015 ter inzage gelegd.

Vanaf 17 augustus tot en met 28 september 2015 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Ruim 40 vooroverlegpartners en 22 indieners van een inspraakreactie hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 12 reacties/zienswijzen ingediend.

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

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

Algemene lijn

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

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

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van 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

2.1 Zienswijze 1 inzake Herenstraat 49 (walvisvaardershuisje)

Zienswijze

In de Toelichting op het bestemmingsplan is een stukje tekst opgenomen over monumenten in de dorpskern, waaronder het 'Walvisvaardershuisje' aan de Herenstraat 49.

De in het ontwerp plan opgenomen tekst is verouderd. Verzocht wordt dit punt in het bestemmingsplan aan te passen op basis van de actuele tekst die is ontleend aan het monumentenregister van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.

- **Reactie**
De toelichting wordt aangepast op basis van de voorgestelde tekst. Hiervan wordt een samenvatting opgenomen in het plan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.3 'Monumenten' zal de tekst onder het kopje 'Herenstraat 49 in Den Hoorn' geheel worden vervangen door onderstaande tekst:

'De Herenstraat 49 wordt in de volksmond vaak 'Loodsmanshuisje' genoemd, maar waarschijnlijk gaat het hier om een woning van een voormalig commandeur van de walvisvaart. De woning op nummer 49 dateert waarschijnlijk uit de 16^e eeuw.

Het woonhuis is van algemeen belang vanwege zijn in oorsprong grote ouderdom en de architectuur- en bouwhistorische waarde van met name de zij- en achtergevel en het inwendige van het pand.

Bijzonder is de bewaard gebleven historische structuur van het pand met nagenoeg gave ruimtelijke indeling, karakteristieke kapconstructie en de diverse interieuronderdelen waaronder betegelingen en bedsteden. De vrijstaande schuur - oorsprong 18^e of 19^e eeuw maar in de loop der jaren op onderdelen vernieuwd - die grenst aan het Lage Achterom is van algemeen belang vanwege de betrekkelijk gave hoofdvorm, als gebouwde herinnering aan de traditionele verbondenheid van de historische bedrijfsvoering met de huishouding en vanwege de ligging op het talud van keileemopstuwing waardoor de vroegere bebouwingsgrens wordt gemarkeerd.

Het bestaat feitelijk uit 3 in verschillende bouwfases achter elkaar gebouwde volumes. De aan de Herenstraat gelegen voorgevel is van recenter datum dan de rest van het pand.

In 1962 is het pand inwendig gewijzigd, waarbij de structuur en historische interieuronderdelen grotendeels behouden zijn gebleven, behoudens de toevoeging van de natte cel op de begane grond, waarvoor de bedstedenwand in de woonkamer enkele meters naar voren is verplaatst.

2.2 Rijkswaterstaat (RWS)

Reactie RWS

RWS West Nederland heeft kennis genomen van het plan en het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een reactie.

- **Reactie gemeente**
Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3 PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Zienswijze

Ter veiligstelling van in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen wordt verzocht de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang uit te kunnen oefenen.

Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. In geval de leidingstrook wordt voorzien van verharding dient deze verharding 'open' te zijn. Het leidingtracé dient vrij te blijven van opslag en dergelijk. Er wordt verwezen naar de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2.

Het PWN distributienet ten behoeve van nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt met de brandweer bekeken of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. Zo nodig dient de brandweer/gemeente naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Er wordt op gewezen dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat voldoende financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden.

Er wordt aandacht gevraagd voor het standaard document VANN. Dit document is voor nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

Alvorens overgegaan wordt tot effectuering van het plan wordt verzocht contact op te nemen met PWN.

- **Reactie gemeente**
In een bestemmingsplan worden alleen regels opgenomen met betrekking tot hoofdwaterleidingen. Gebleken is dat in het plangebied geen sprake is van dergelijke leidingen. Voor de kleinere waterleidingen bestaat geen planologische noodzaak om hiervoor nadere regels op te nemen. In de gemeentelijke praktijk is er voldoende kennis van de voorwaarden met betrekking tot leidingtracés, zodat in openbaar gebied rekening wordt gehouden met aanwezige leidingen.

In de reactie is geen sprake van concrete situaties waaraan planologische consequenties kunnen worden verbonden. De reactie wordt om die reden voor kennisgeving aangenomen.

In het bestemmingsplan is geen sprake van nieuwbouwgebieden, waarvoor nieuwe voorzieningen moeten worden aangelegd. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en schept in hoofdzaak een nieuw planologisch kader van een bestaand gebied.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4 inzake watergang 't Zouteland

Zienswijze

Bij het Zouteland is bij de hoofdwaterloop onvoldoende ruimte ingetekend voor de bestemming 'Water'. Het betreft de watergang, het talud en het bijbehorende onderhoudspad, zoals ook in de voorschriften beschreven. De grens van de bestemming 'Water' dient zuidelijker naar de woningen te liggen. Tevens is het een optie om de tijdens de bouw gedempte waterberging, de zogenaamde milieuvriendelijke oever, aan de zuidzijde van de bebouwing van het Zouteland aan te leggen. Door het in zijn geheel in noordelijke richting verleggen van de totale bebouwing is deze ruimte hier ontstaan en heeft men noodgedwongen aan de noordkant een deel van de hoofdwaterloop bebouwd. Een tekening is bij de zienswijze gevoegd.

- **Reactie**

De locatie met de bestemming 'Water' aan de noordzijde van Zouteland is ruim genoeg om bescherming te bieden aan de hoofdwaterloop en bijbehorend talud. Dit bestemmingsplan is als voorontwerp- en ontwerpplan naar het hoogheemraadschap(HHNK) gestuurd. Er is vanuit het HHNK geen vooroverlegreactie respectievelijk zienswijze ontvangen over het leggen van de bestemming 'Water' op de bedoelde locatie. Het onderhoudspad van minimaal 3 meter is in eigendom van de gemeente en heeft een woonbestemming. Er is geen voorschrift dat zegt dat dit onderhoudspad de bestemming 'Water' moet krijgen. In privaatrechtelijke zin en op basis van de Keur is het onderhoud van de sloot voldoende geregeld.

De watergang aan de zuidzijde van Zouteland zal worden gedempt en zal worden verplaatst in noordelijke richting (kleine verplaatsing), waarbij natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.

Er wordt hier niet dieper ingegaan op de suggestie om de gedempte waterberging te verplaatsen ten zuiden van Zouteland. Dit valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze 5 inzake Diek 33

Zienswijze

De inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Den Hoorn inzake Diek 33 was geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een deel aan de oostzijde was altijd al onderdeel van het woonerf.

De grens aan de noordzijde van het perceel Diek 33 heeft nu een onhandige scheve hoek.

Verzocht wordt de noordelijke erfgrens aan te passen conform het bij de zienswijze gevoegd kaartje en dit dezelfde bestemming te geven als waar de woning op staat.

Verzocht wordt de oostkant te herstellen als onderdeel van het woonerf.

- **Reactie**

De noordelijke en de oostelijke grens van het bestemmingsvlak zijn conform de tuin en het erf begrensd zoals op die moment in gebruik zijn (huidige situatie).

De noordelijke grens is conform de grens in het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale perceelgrens. Deze grens kan niet worden aangepast omdat de gronden ten noorden en oosten van het perceel behoren tot het areaal 'agrarisch cultuurgrond' van het 'beschermd dorpsgezicht' Den Hoorn. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De oostelijke grens is conform het gebruik en de landschappelijke begrenzingen van de locatie. Het is gedeeltelijk anders ingevuld dan het vigerende bestemmingsplan omdat de bestemming is gewijzigd van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

Aangezien het bestemmingsvlak met een agrarische bestemming ('Akw, Doeleinden van stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden: gronden bestemd voor behoud agrarisch opstal, categorie Ak en Akw') is gewijzigd in de bestemming 'Wonen-Lint', heeft het in gebruik zijnde 'woonerf' de bestemming 'Wonen-Lint' gekregen en is er een deel van de voormalige agrarische bestemming aan de noordoostzijde toegerekend aan de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Dit omdat de bestemmingsgrenzen dan overeen komen met het gebruik en de landschappelijke begrenzingen van de locatie.

Deze bestemmingswijziging is dan uitgevoerd in de lijn van de voormalige agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Het aanpassen van de bestemmingsgrens en het vergroten van het bestemmingsvlak in noordoostelijke richting met de bestemming 'Wonen-Lint' is daardoor niet wenselijk. Hierdoor worden de cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurlijke waarden van de 'agrarische cultuurgrond' aangetast, omdat er dan bouwwerken en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonbestemming kunnen worden opgericht.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6 Stichting Kernwaarden Texel inzake agrarische gronden

Zienswijze

De Stichting Kernwaarden Texel kan zich vinden in de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor de aangewezen gronden. Deze gronden zijn beeldbepalend en worden met deze bestemming voldoende beschermd.

Een blijvend grasland (met schapen) geeft - zeker bij de gronden direct rondom de kerk - een prachtige en beeldbepalende sfeer van dit bijzondere landschap.

Juist daarom vindt de Stichting de regel dat het grasland niet meer mag worden gescheurd wanneer het meer dan een jaar grasland is geweest, verontrustend. (artikel 5.3 onder c)

Door de voorgestelde regelgeving weet de agrariër weliswaar wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn en zal een afweging en keuze maken.

Maar door deze nieuwe regelgeving moet wel een drastische keuze worden gemaakt: wel of geen wisselteelt, dus wel of niet tijdig scheuren van grasland.

Om te voorkomen dat voor wisselteelt wordt gekozen (wisselteelt in de toekomst mogelijk houden, dus scheuren), wil de Stichting Kernwaarden Texel dat de agrariër zelf kan blijven bepalen of en wanneer het land gescheurd wordt. Dit kan ervoor zorgen dat rondom de kerk het grasland behouden blijft. Dit grasland is ook nodig voor diverse activiteiten zoals de Landbouwdag en de Dag van het Schaaap.

- **Reactie**
Gewaardeerd wordt dat Stichting Kernwaarden behalve het oog voor het landschap ook oog houdt voor de belangen van de agrariërs.
Uit de verschillende reacties op het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan - vooroverleg/inspraak/zienswijzen - blijkt dat het verbod op het scheuren van grasland onevenredig bezwarend werkt voor de bedrijfsvoering van de agrariërs.
Het lijkt tevens een averechts effect te hebben: de afgelopen maanden is meer grasland gescheurd dan wellicht zou zijn gebeurd zonder deze (aanstaande) regeling.
En dat is juist niet de bedoeling van deze regel. De regel lijkt daarmee zijn doel - zicht op het beschermd dorpsgezicht conform het aanwijzingsbesluit - voorbij te gaan.
Daarom zal deze bepaling worden verwijderd uit de regels.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
Artikel 5.3 (Agrarisch met waarden/specifieke gebruiksregels) lid c 'het scheuren van grasland anders dan het vernieuwen van de grasmat.' zal worden verwijderd.

2.7 Zienswijze 7 Dorpscommissie Den Hoorn inzake agrarische gronden

Zienswijze

De dorpscommissie kan zich vinden in de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor de aangewezen gronden. Deze gronden zijn beeldbepalend en worden met deze bestemming voldoende beschermd.

Een blijvend grasland (met schapen) geeft - zeker bij de gronden direct rondom de kerk - een prachtige en beeldbepalende sfeer van dit bijzondere landschap.

Juist daarom vindt de Dorpscommissie de regel dat het grasland niet meer mag worden gescheurd wanneer het meer dan een jaar grasland is geweest, verontrustend. (artikel 5.3 onder c)

Door de voorgestelde regelgeving weet de agrariër weliswaar wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn en zal een afweging en keuze maken.

Maar door deze nieuwe regelgeving moet wel een drastische keuze worden gemaakt: wel of geen wisselteelt, dus wel of niet tijdig scheuren van grasland.

Om te voorkomen dat voor wisselteelt wordt gekozen (wisselteelt in de toekomst mogelijk houden, dus scheuren), wil de Dorpscommissie dat de agrariër zelf kan blijven bepalen of en wanneer het land gescheurd wordt. Dit kan ervoor zorgen dat rondom de kerk het grasland behouden blijft. Ook nodig voor diverse activiteiten zoals de Landbouwdag en de Dag van het Schaaap.

- **Reactie**

Gewaardeerd wordt dat de Dorpscommissie behalve het oog voor het dorp en landschap ook oog houdt voor de belangen van de agrariërs.

Uit de verschillende reacties op het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan - vooroverleg/inspraak/zienswijzen - blijkt dat het verbod op het scheuren van grasland onevenredig bezwarend werkt voor de bedrijfsvoering van de agrariërs.

Het lijkt tevens een averechts effect te hebben: de afgelopen maanden is meer grasland gescheurd dan wellicht zou zijn gebeurd zonder deze (aanstaande) regeling.

En dat is juist niet de bedoeling van deze regel. De regel lijkt daarmee zijn doel - zicht op het beschermd dorpsgezicht conform het aanwijzingsbesluit - voorbij te gaan.

Daarom zal deze bepaling worden verwijderd uit de regels.

Standpunt

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

Artikel 5.3 (Agrarisch met waarden/specifieke gebruiksregels) lid c 'het scheuren van grasland anders dan het vernieuwen van de grasmat.' zal worden verwijderd.

2.8 Zienswijze 8 inzake schuur Achterom

Zienswijze

In de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan heeft indiener gevraagd de agrarische bestemming op de schuur aan het Hoge Achterom te behouden. Het lijkt ernaar uit te zien dat de gemeente daarin mee wil gaan.

Indiener is voornemens de schuur op termijn te vervangen door een schuur die van oorsprong thuishoort op dit oude gedeelte van Den Hoorn.

Bij de zienswijze is een foto gevoegd van de schuur die enkele jaren terug is gesloopt aan het Hoge Achterom. Om dit plan te kunnen verwezenlijken wordt verzocht het bouwvlak te vergroten in de breedte om deze markante schuur te plaatsen. Het bouwvlak is nu ongeveer 14*9 meter en 14*12 à 13 meter zou wenselijk zijn.

- **Reactie**

Op de locatie van de agrarische schuur aan Hoge Achterom naast 9 is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' opgenomen met een aanduiding voor een agrarische veldschuur. Dit naar aanleiding van de inspraakreactie nummer 8.

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn beschermd dorpsgezicht' heeft deze locatie de bestemming Ab (3); gronden bestemd voor agrarisch bedrijf, categorie Ab, klasse 3 (goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter). Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische doeleinden in de vorm van akkerbouw, veeteelt, tuinbouw of enige andere vorm van bodemcultuur en de daarbij behorende bouwwerken, evenals voor de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden en gebouwen eigen historische, karakteristieke en/of landschappelijke waarden.

In deze categorie mag geen dienstwoning worden gebouwd. De aanduiding '3' geeft de klasse aan voor de goothoogte en de bouwhoogte.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is het vigerende plan de basis voor het nieuwe plan en er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Op de bijlage bij de zienswijze is slechts een afbeelding te zien van een schuur die enkele jaren geleden is gesloopt aan het Hoge Achterom. Deze schuur blijkt op een ander perceel te hebben gestaan. Aan gesloopte bouwwerken kunnen geen planologische rechten meer ontleend worden. Een bouwvoornemen op basis van een afbeelding of voorbeeld is onvoldoende concreet om dit zorgvuldig af te wegen en hierop vooruitlopend in het bestemmingsplan het bouwvlak aan te passen. Tevens is het niet mogelijk om vooruitlopend op een concreet bouwplan de goot- en bouwhoogte te wijzigen, omdat binnen het 'beschermde dorpsgezicht' ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte van de huidige bebouwing van toepassing is.

Uit het voorbeeld en de onderbouwing blijkt dat indiener met een mogelijke vervanging van de agrarische schuur in de toekomst 'landschappelijk' en 'historiserend' wil aansluiten op de bebouwing in het 'beschermde dorpsgezicht' van Den Hoorn.

Pas wanneer er sprake is van een concreet bouwplan, kan de gemeente toetsen op welke wijze en/of met welke procedure hier al dan geen mogelijkheden voor zijn.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9 Zienswijze 9 inzake Kerkstraat tussen 2 en 4 en agrarische grond

Zienswijze

Het perceel tussen Kerkstraat 2 en 4 was in de oude situatie een bouwblok met mogelijkheid tot bouwen van een agrarische schuur. Hiervoor moest indiener aan de gemeente conform de 'WOZ waarde bebouwd' betalen. De vestiging van het bedrijf is verplaatst naar Kleiweg 2. Echter de firma Lap - indiener is firmant - verzoekt om de bestemming wonen met bebouwing op dit perceel op te nemen. In de toekomst kan dan een woning worden gerealiseerd, hetgeen goed is voor een eventuele bedrijfsopvolging en voor de toekomst van het dorp Den Hoorn, waar de bouwmogelijkheden voor woningen beperkt zijn.

De firmant maakt bewaar tegen de regeling voor blijvend grasland met scheurverbod voor het perceel gelegen aan de Kerkstraat, Westerweg en Kleiweg. Gezien de regelgeving van hogere overheden ten aanzien van vruchtwisseling is het onontkoombaar dat de firma de mogelijkheid voor grasland, aardappelen en bieten op de percelen wil handhaven.

Op de percelen rondom de Hoornder kerk exploiteert de firma Lap samen met CvH van Klif 12 de mogelijkheid van Boerengolf sinds 2008. Ook worden op die percelen in samenwerking met Klif 12 rondleidingen gegeven onder de titel 'Wandelen met boer Jaap' met uitleg over de schapenhouderij en het loodsdorp Den Hoorn.

De Firma Lap verzoekt deze activiteiten niet alleen toe te staan, maar vast te leggen in het bestemmingsplan.

- **Reactie**

Voor de mogelijkheid van een woning op de locatie tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 4 wordt tevens verwezen naar de reactie en standpunt van inspraakreactie nummer 20 (Nota Vooroverleg en Inspraak).

In het vigerende plan was de locatie tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 4 bestemd als A(b)1, gronden bestemd voor agrarisch bedrijf. In de categorie Ab zijn geen dienstwoningen toegestaan.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is als uitgangspunt opgenomen dat het vigerende plan de basis is.

Dit bouwvlak voor een agrarische schuur is in het vigerende plan voor de eerste keer opgenomen, zodat voor het bedrijf dat aan de overzijde van de straat op nummer 4 werd geëxploiteerd een stal kon worden gebouwd. Dit plan is in 1989 vastgesteld. Sindsdien is er geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden die in het vigerende plan zitten. Er blijkt dus geen behoefte te zijn aan ruimte voor agrarische bedrijfsvoering op deze locatie. De bedoelde schapenstal is op de Kleiweg 2 gebouwd.

De grond aan de Kerkstraat tussen nummer 2 en 4 is in ieder geval de afgelopen 26 jaar grasland geweest.

Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is de agrarische bouwmogelijkheid komen te vervallen. Een agrarisch bouwvlak op deze locatie in een kern is tegenwoordig geen wenselijke situatie meer.

Om deze reden is er de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' opgenomen en is het agrarische bouwvlak (zonder een mogelijkheid voor een woning) van de verbeelding gehaald.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid, zie artikel 30 (Algemene wijzigingsregels) van het bestemmingsplan, kan binnen de daarin genoemde voorwaarden een aanvraag ingediend worden. In deze aanvraag kan worden verzocht om een andere bestemming en een nieuw bouwvlak, o.a. met de bestemming 'Wonen - Lint'.

Het verzoek dient te voldoen aan de regels van artikel 30, en is daardoor verbonden aan het dorpsontwikkelingsplan en de ontwikkeling van het dorpsplein.

Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn er dus diverse mogelijkheden.

Het is echter niet mogelijk om bij recht een bouwvlak op te nemen met de bestemming 'Wonen-Lint'. In het vigerende bestemmingsplan is er geen woning mogelijk, dus het toevoegen van een woning dient te worden onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook kan deze aanvraag alleen in behandeling worden genomen met een concreet bouwplan waarbij de stedenbouwkundige situatie en de woning al volledig **zijn** uitgewerkt (situering, materialisering, kleur, et cetera.) zodat de aanvraag compleet getoetst kan worden op alle facetten. Het betreft hier een 'beschermde dorpsgezichts', een zeer waardevolle en karakteristieke plaats in het dorp en er zijn ontwikkelingen omtrent het dorpsplein middels een dorpsontwikkelingsplan.

Op voorhand kan er geen bouwvlak met een woonbestemming worden opgenomen zonder dat deze aspecten in elkaar passen. Dit kan voor zowel de aanvrager als voor het dorp tot een onwenselijke ruimtelijke situatie leiden.

Uit de verschillende reacties op het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan - vooroverleg/inspraak/zienswijzen - blijkt dat het verbod op het scheuren van grasland onevenredig bezwarend werkt voor de bedrijfsvoering van de agrariërs.

Het lijkt tevens een averechts effect te hebben: de afgelopen maanden is meer grasland gescheurd dan wellicht zou zijn gebeurd zonder deze (aanstaande) regeling.

En dat is juist niet de bedoeling van deze regel. De regel lijkt daarmee zijn doel - zicht op het beschermd dorpsgezicht conform het aanwijzingsbesluit - voorbij te gaan.

Daarom zal deze bepaling worden verwijderd uit de regels.

Het ondergeschikt dagrecreatief medegebruik (hier valt boerengolf en het gebruik als wandelpad onder) van de agrarische percelen is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is dit zo overgenomen. Het feit dat de gronden enige tijd zijn gebruikt ten behoeve van bijvoorbeeld boerengolf doet niets af aan de strijdigheid van dit gebruik en is niet wenselijk in verband met het beschermd dorpsgezicht.

In de uitvoering van het Loodsproject is het ondergeschikt recreatief medegebruik van de gronden met bestemming 'Agrarisch met waarden' niet meer aan de orde. Een wandelpad om de gronden heen met daarbij een uitzicht op de dorpskern Den Hoorn (beschermde dorpsgezicht) is nu opgenomen in deze uitvoeringsplannen. Voor boerengolf en ander ondergeschikt (dagrecreatief) medegebruik biedt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 voldoende mogelijkheden voor percelen die liggen in dat plangebied.

Het toestaan van dit gebruik in het in de zienswijze bedoelde agrarische gebied verstoort de schoonheid van de 'agrarische cultuurwaarden' binnen het 'beschermde dorpsgezicht'.

Standpunt

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

Artikel 5.3 (Agrarisch met waarden/specifieke gebruiksregels) lid c 'het scheuren van grasland anders dan het vernieuwen van de grasmat.' zal worden verwijderd

2.10 Zienswijze 10 inzake Klif 31, 35, 37, 41

Zienswijze

De zienswijze is verdeeld en heeft deels betrekking op het bedrijf aan de zuidzijde (bebouwd gedeelte van het bedrijf tussen Klif 31 en 41) en deels op het bedrijf aan de noordzijde (erf en land) van Klif. Het feitelijke bedrijf ligt het meest in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, ten zuiden van de percelen Klif 35-37.

Zuidzijde

Hier wordt een deel van de bollen verwerkt en opgeslagen, hetgeen nu is toegestaan.

In het nieuwe plan is het verboden om opslag buiten de bebouwingsgrens te plaatsen. Dat betekent dat er straks geen opslag meer zijn mag op plaatsen waar dat nu wel is toegestaan.

Dit betekent een inkrimping van het erf, hetgeen niet de bedoeling kan zijn. Het verbod voor opslag alsmede het verbod voor parkeerplaatsen moet komen te vervallen. Momenteel wordt daar zowel ten behoeve van het bedrijf als ten behoeve van burens/bezoekers geparkeerd en dat moet zo blijven.

- **Reactie**

In het ontwerp bestemmingsplan heeft de bedoelde locatie de bestemming 'Agrarisch'. (artikel 3). Parkeervoorzieningen ten behoeve van deze bestemming zijn mogelijk.

In de bestemming 'Agrarisch', artikel 3.2.2. (strijdig gebruik) onder b is aangegeven dat het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Dit gebruik behoort tot een reguliere agrarische bedrijfsvoering en is onevenredig beperkend. Daarom wordt dit gelijk gesteld met de gebruiksmogelijkheid in de bestemming 'Agrarisch met waarden', zodat dit gebruik voor maximaal 6 maanden per jaar (tijdelijke opslag) wel is toegestaan.

Zienswijze

De stolp op nummer 35 is met toestemming van de gemeente verbouwd en mag recreatief verhuurd worden. Rond de stolp zullen terrassen en parkeerplaatsen komen ten behoeve van de gebruikers. De oppervlakte die recreatief wordt gebruikt is aanzienlijk groter dan alleen de stolp.

Verzocht wordt dit recreatieve gebruik van het erf op de plankaart aan te geven.

Verzocht wordt de stolp permanent te mogen bewonen.

- **Reactie**

De stolp heeft de bestemming 'Agrarisch' en een maatvoering voor 4 recreatieve appartementen.

Er is een planologische procedure gevoerd (projectafwijkingsprocedure) voor de realisatie van 4 recreatieappartementen in de stolp (nummer 11.UP01123). Het projectbesluit is op 22 februari 2011 vastgesteld. Op de verbeelding behorende bij het projectbesluit is de bestemming Agrarisch opgenomen. Het plangebied van het projectbesluit ligt strak om de stolp heen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Op een tekening bij de verleende gefaseerde bouwvergunning - eerste fase- (BV-140A-09) van 3 maart 2011 zijn 4 parkeerplaatsen ingetekend op het eigen terrein.

Het recreatief gebruik van de stolp is toegestaan binnen de bestemming Agrarisch en vanzelfsprekend zijn de parkeerplaatsen ten behoeve van deze recreatieappartementen - als nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering en met het doel een (agrarische) stolp in stand te kunnen houden - dan ook toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. De 4 parkeerplaatsen worden niet vermeld op de plankaart. Dat past niet in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen en geeft de indiener meer flexibiliteit ten aanzien van de locatie van deze parkeerplaatsen op het erf.

Ten aanzien van het verzoek om de stolp permanent te mogen bewonen kan worden aangegeven dat dit niet is toegestaan. Alleen recreatieve bewoning is mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Het is tenslotte vergund als recreatie appartementen. Vanuit milieu oogpunt zou er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening om burgerwoningen toe te staan op een agrarisch bouwvlak. Het omzetten van recreatieve slaapplekken in woningen past niet in het gemeentelijk beleid.

Ook artikel 28 van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) schrijft voor dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Zienswijze

Op de huidige locatie van de woning op nummer 37 stond een stolp. Deze is door brand verwoest, alleen het stookhok is behouden. Deze is enige jaren geleden opnieuw gebouwd en wordt met name in de zomer bewoond. Dit gebouw staat op de erfgrans gebouwd ten opzichte van het gebouw ervoor, wat op de plankaart niet duidelijk is aangegeven.

De in 1921 van Diek overgebrachte loods is enkele jaren geleden verbouwd en wordt ook met toestemming gemeente met name in de zomermaanden bewoond (totaal 16 personen)

Verzocht wordt de stolp met een bouwhoogte van 11 meter te mogen herbouwen, waarbij het huis verdwijnt, dan wel wordt opgenomen in de stolp.

- **Reactie**

De ondergrond van de verbeelding is slechts indicatief en geeft geen planologische rechten.

Voor de schuur op Klif 39 is een vergunning verleend (BV 51-03 d.d. 2 juli 2003) om het gebruik van het pand te wijzigen. Slechts het huisvesten van tijdelijk personeel is daarbij toegestaan.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan reeds gesloopte bouwwerken.

Per agrarisch bedrijf mag ten hoogste één agrarische bedrijfswoning worden gerealiseerd (artikel 3.2.2 onder c).

Er is echter verzuimd om een maximale oppervlakte op te nemen voor de agrarische bedrijfswoning. Dit zal worden aangepast in de regels.

De maximale goot- en de bouwhoogte (4,5 en 9 meter) van de gebouwen en overkappingen is op de verbeelding aangeduid, evenals de maximale dakhelling (30-60 graden). In het nieuwe bestemmingsplan is meer ruimte gegeven voor de goot- en bouwhoogte ten opzichte van het vigerende plan voor deze locatie.

Een stolpwoning met een bouwhoogte van 11 meter past niet binnen deze maatvoering. Een op voorhand nog hogere bouwhoogte opnemen op de verbeelding van bijvoorbeeld 11 meter is niet wenselijk. Er kunnen dan bij recht grote bouwmassa's worden gerealiseerd met een dergelijke hoogte, en dit past niet tussen de ritmiek van de (kleinschalige) woonbestemmingen in het straatbeeld van Klif.

Zienswijze

Tussen Klif 31 en 35 staat nu een kapschuur. Hier heeft tot in de zestiger jaren ook een stolp gestaan. Verzocht wordt om de mogelijkheid te bieden deze stolp met een bouwhoogte van 11 meter hier terug te kunnen plaatsen.

- **Reactie**

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan reeds gesloopte bouwwerken. Een agrarische stolpschuur - dus niet ten behoeve van permanente of recreatieve bewoning - kan binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn beschermd dorpsgezicht' heeft deze locatie de bestemming Agrarische doeleinden categorie Ab met bouwklasse 4. Dat betekent dat er geen woning gebouwd mag worden en dat de maatvoering voor goothoogte maximaal 3 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 7,5 meter. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en conserverend van karakter is.

In het nieuwe bestemmingsplan is meer ruimte gegeven voor de goot- en bouwhoogten ten opzichte van het vigerende plan voor deze locatie. Er is een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9,0 meter opgenomen op de verbeelding. Tevens voor de omliggende bestemmingen.

Dit betekent dat een (stolp)schuur met inachtneming van deze maatvoering gebouwd kan worden.

Een op voorhand nog hogere bouwhoogte opnemen op de verbeelding van bijvoorbeeld 11 meter is niet wenselijk. Er kunnen dan bij recht grote bouwmassa's worden gerealiseerd met een dergelijke hoogte, en dit past niet tussen de ritmiek van de (kleinschalige) woonbestemmingen in het straatbeeld van Klif.

Zienswijze

Voor erfafscheidingen buiten het bouwvlak bij agrarische grond moet een hoogte van 2 meter mogelijk zijn, net zoals dat geldt bij woningen.

- **Reactie**
In de bestemming 'Agrarisch' zijn binnen het bouwvlak erfafscheidingen tot maximaal 2 meter mogelijk. Buiten het bouwvlak zijn andere bouwwerken (waaronder erfafscheidingen) van maximaal 1 meter toegestaan, hetgeen ook in het vigerende plan als maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is toegestaan. Dit om het zicht van en naar het open landschap te waarborgen, één van de kernkwaliteiten op Texel. De doorzichten vanuit de lintbebouwing op Klif, maar ook het zicht vanuit het landelijk gebied richting - de achterzijde van - Klif zouden anders ernstig verstoord kunnen raken.

Noordzijde

Zienswijze

Het perceel is deels in gebruik als erf, opslag van bloembollen (inclusief drogen) en andere agrarische materialen. Er is ongeveer 2.500 m2 verhard oppervlakte.

De daarnaast liggende cultuurgrond wordt voor akker- en tuinbouwgewassen gebruikt.

In het nieuwe bestemmingsplan lijkt het erop dat dit grasland moet zijn en ook zo moet blijven.

Verzocht wordt het verbod op het telen van opgaande gewassen, gebruik voor sierteelt en verbod voor omploegen van (tijdelijk) grasland in te trekken.

- **Reactie**
Uit de luchtfoto blijkt niet dat er sprake is van 2.500 m2 verhard oppervlakte zoals indiener beweert. Een globale meting geeft circa 760 m2 aan.

Ten aanzien van artikel 5.3 onder d, het niet toestaan van sier- en fruitteelt, houtteelt, bosbouw en naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, kan worden gemeld dat dit gebruik niet past in de kernwaarde open landschap, maar ook niet passend is met het oog op het beschermd dorpsgezicht. Het aanzicht op het dorp zal daarmee ernstig worden verstoord.

Met **opgaande teeltvormen** worden sier- en/of fruitteelt, houtteelt, bosbouw en/of naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen teelten bedoeld. Het telen van bijvoorbeeld mais of olifantsgras hoort daar niet bij. Het gaat om meerjarige teelt van houtige gewassen.

Voor het aanplanten van bomen en houtgewas, niet zijnde onderdeel van een agrarische teelt, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen binnen de agrarische bestemming.

Uit de verschillende reacties - vooroverleg/inspraak/zienswijzen - blijkt dat het verbod op het scheuren van grasland onevenredig bezwarend werkt voor de agrariërs.

Het lijkt tevens een averechts effect te hebben: de afgelopen maanden is meer grasland gescheurd dan wellicht zou zijn gebeurd zonder deze aanstaande regeling.

En dat is juist niet de bedoeling van deze regel en gaat zijn doel - zicht op het beschermd dorpsgezicht conform het aanwijzingsbesluit - voorbij.

Daarom zal deze strijdige bepaling worden verwijderd uit de regels.

Voor wat betreft het gebruik van het perceel als 'erf' geldt hetgeen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State daarover heeft bepaald in haar uitspraak van 16 december 2015. Gebruik als erf en de daarmee verband houdende opslag van bouwmaterialen, kuubkisten met materialen en rioolbuizen is in ieder geval niet toegestaan. Opslag van agrarische materialen en landbouwmachines is slechts toegestaan in de periode tussen 1 juni en 1 november. Dit zal worden aangepast in de regels.

Zienswijze

Voor elk perceel op Texel, behalve voor enkele percelen die in het bestemmingsplan Den Hoorn liggen, is extensief dagrecreatief medegebruik mogelijk. De regels voor het 'Oude land van Texel' en 'De Hoge Berg' - vergelijkbare gebieden - zouden ook op de percelen van Den Hoorn van toepassing moeten zijn.

Verzocht wordt dit over te nemen en medegebruik hier toe te staan.

- **Reactie**

Op alle agrarische percelen die in het buitengebied van Texel liggen is extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan. Echter in het buitengebied is geen sprake van agrarische percelen die zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, dan wel zijn gelegen naast agrarische percelen die zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Om de cultuurhistorische waarden te beschermen zijn activiteiten vallend onder extensief dagrecreatief medegebruik niet toegestaan.

Aan de zuidzijde van Klif zijn percelen die liggen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en daar is extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan.

Op de procedure rondom de maisdoolhof -voor zover dit als een vorm van extensief dagrecreatief medegebruik kan worden aangemerkt - zal hier niet verder worden ingegaan. Volstaan wordt met de vaststelling dat de bestuursrechter heeft geoordeeld dat de gemeente terecht niet heeft meegewerkt aan de vestiging van een maisdoolhof.

Zienswijze

Het 'Landje aan het Lagewegje' wordt deels als pluk- en showtuin gebruikt, en verder voor opslag en stalling (ongeveer 2.500 m2 verharding aangelegd). In het vigerende bestemmingsplan is dit gebruik toegestaan, hetgeen schriftelijk en mondeling is bevestigd.

Onlangs is een aanschrijving met dwangsom door indiener ontvangen, maar dat maakt de situatie volgens indiener niet anders. De Raad van State zal hier binnenkort uitspraak over doen.

Verzocht wordt het verbod dat is opgenomen onder 5.3 onder c, d en g aan te passen dan wel weg te laten, zodat opslag van agrarische materialen, stallen van agrarische landbouwwerktuigen, landbouwmachines en auto's voor het bedrijf en sierteelt wel toe te staan.

- **Reactie**

Met betrekking tot het verbod op het scheuren van grasland, anders dan het vernieuwen van de grasmat (artikel 5.3 onder c blijkt uit de verschillende reacties op het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan - vooroverleg/inspraak/zienswijzen - dat het verbod op het scheuren van grasland onevenredig bezwarend werkt voor de bedrijfsvoering van de agrariërs.

Het lijkt tevens een averechts effect te hebben: de afgelopen maanden is meer grasland gescheurd dan wellicht zou zijn gebeurd zonder deze (aanstaande) regeling.

En dat is juist niet de bedoeling van deze regel en gaat zijn doel - zicht op het beschermd dorpsgezicht conform het aanwijzingsbesluit - voorbij.

Daarom zal deze bepaling worden verwijderd uit de regels.

Een pluk- en show tuin wordt gezien als een nevenactiviteit/medegebruik. Dit is niet toegestaan op deze locatie.

Ten aanzien van artikel 5.3 onder d, het niet toestaan van sier- en fruitteelt, houtteelt, bosbouw en naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, kan worden gemeld dat dit gebruik niet past in de kernwaarde open landschap, maar ook niet passend is met het oog op het beschermd dorpsgezicht. Het aanzicht op het dorp zal daarmee ernstig worden verstoord.

Met **opgaande teeltvormen** wordt sier- en/of fruitteelt, houtteelt, bosbouw en/of naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen teelten bedoeld. Het telen van bijvoorbeeld mais of olifantsgras hoort daar niet bij. Het gaat om meerjarige teelt aan houtige gewassen.

Voor het aanplanten van bomen en houtgewas, niet zijnde onderdeel van een agrarische teelt, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen binnen de agrarische bestemming.

Op 16 december 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over dit 'Landje aan het Lagewegje'. Dit betrof onder andere de opslag van agrarische materialen, stallen van landbouwwerktuigen en landbouwmachines. Gebruik als erf en de daarmee verband houdende opslag van bouwmaterialen, kuubkisten met materialen en rioolbuizen is in ieder geval niet toegestaan. Opslag van agrarische materialen en landbouwmachines is slechts toegestaan in de periode tussen 1 juni en 1 november. In artikel 5.3 onder a is aangegeven dat het opslaan van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal 6 maanden) niet is toegestaan. Dat betekent dat het opslaan en verwerken van bollen - dat is gebruik van het perceel ten behoeve van de daadwerkelijke bedrijfsvoering - gedurende maximaal 6 maanden is toegestaan. Ten aanzien van de aanwezigheid van het stallen van auto's en agrarische landbouwvoertuigen en machines geldt dat het stallen daarvan als strijdig wordt aangemerkt (artikel 5.3). De opslag van agrarische materialen en landbouwmachines is slechts toegestaan tussen 1 juni en 1 november. Dit zal worden aangepast in de regels.

Zienswijze

De bestaande bijenstal (afmeting 2*3*2) staat er al heel lang en is van cultuurhistorisch belang. In een eerder schrijven is aangegeven dat deze daar mocht staan, echter is recent daarop teruggekomen met een aanschrijving met dwangsom. De Raad van State zal hier binnenkort uitspraak over doen. Enig tijd geleden is verzocht om middels de regeling 'fouten in bestemmingsplannen', dit op te lossen. Verzocht wordt dit verzoek mee te nemen in de overwegingen.

- **Reactie**
Op 16 december 2015 heeft de Raad van State uitspraak (nummer 201408971/1/A1) gedaan over dit 'Landje aan het Lagewegje'. Ten aanzien van de bijenstal heeft de Raad van State het hoger beroep van indiener gegrond verklaard. Dit betekent dat de bijenstal in stand gehouden mag worden. Daarom zal een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen, 'specifieke vorm van agrarisch - bijenstal'. De regels zullen hierop worden aangepast, waarbij de huidige afmetingen worden toegestaan.

Zienswijze

Het 'Landje aan het Lagewegje' welke binnen de milieuvergunning valt, zou moeten worden opgenomen als 'specifieke vorm van agrarisch erf'.

- **Reactie**
De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erf', tegenwoordig 'erf' wordt gehanteerd in het bestemmingsplan Buitengebied aansluitend aan agrarische bouwvlakken en is altijd overlappend en/of aansluitend aan het agrarische bouwvlak. Dat is hier dus niet van toepassing. In de systematiek bij de bestemmingsplannen van de kernen wordt deze aanduiding niet gehanteerd. Dit komt doordat er te geringe ruimte is rondom agrarische bouwvlakken in de dorpen en een onevenredige overlast (geur, geluid et cetera) kan optreden voor de naastgelegen woningen. Niet duidelijk blijkt uit de zienswijze wat de indiener verstaat onder deze aanduiding, ofwel wat de - extra - bouw en/of gebruiksmogelijkheden zijn ten opzichte van de mogelijkheden in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het opnemen van de aanduiding voor een agrarisch erf aan het Lagewegje past niet in de systematiek van de bestemmingsplannen voor de kernen. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een milieuvergunning geen planologische rechten geeft. Het perceel tussen Klif en Lagewegje betreft een agrarisch perceel ten behoeve van een normale agrarische bedrijfsvoering, echter zonder bouw mogelijkheden. De bestemming 'Agrarisch met waarden' biedt voldoende mogelijkheden om een normale agrarische bedrijfsvoering te voeren.

Zienswijze

De percelen lagen in het vigerende bestemmingsplan Den Hoorn buiten het Beschermd Dorpsgezicht. In dit plan worden ze erin opgenomen en aangeduid als agrarisch met waarden. Verzocht wordt deze percelen als agrarisch te bestemmen zoals in de oude situatie.

- **Reactie**

In het vigerende plan en in het nieuwe bestemmingsplan zijn dezelfde percelen gelegen buiten het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Echter in het vigerende plan hebben de bedoelde percelen ook dezelfde bestemming als de agrarische percelen die wel in het beschermd dorpsgezicht zijn gelegen ('gebied van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarde met agrarisch gebruik')

In het nieuwe plan vallen deze percelen ook binnen dezelfde bestemming - "Agrarisch met waarden" - als de percelen die in het gebied liggen dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Dit is conform de Nota van Uitgangspunten waarbij het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en er sprake is van een conserverend bestemmingsplan.

Zienswijze

In het nieuwe bestemmingsplan zijn allerlei regels en voorschriften opgenomen die bezwaarlijk zullen zijn voor de bedrijfsvoering. Indiener beroept zich op planschade als dit doorgang zal vinden en zal de gemeente hiervoor aansprakelijk stellen.

- **Reactie**

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

Gezien de bedrijfsvoering van de indiener is de verwachting gerechtvaardigd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op basis waarvan geen sprake zal zijn van een nadelige invloed op de bedrijfsvoering.

Zienswijze

Indiener behoudt het recht om nadere stukken toe te voegen aan de zienswijze. Het is indiener niet duidelijk of de gemeente de volgende stukken erbij betreft dan wel toevoegt;

- Onderzoek Land en Co betreffende het Maisstruunhof en Boerengolf;
- De gedane toezeggingen betreffende het gebruik van het erf;
- Bestemmingsplan voorschriften Hoge berggebied;
- Voorschriften vigerend bestemmingsplan

Indien indiener deze stukken moet leveren, dan verneemt deze dat graag.

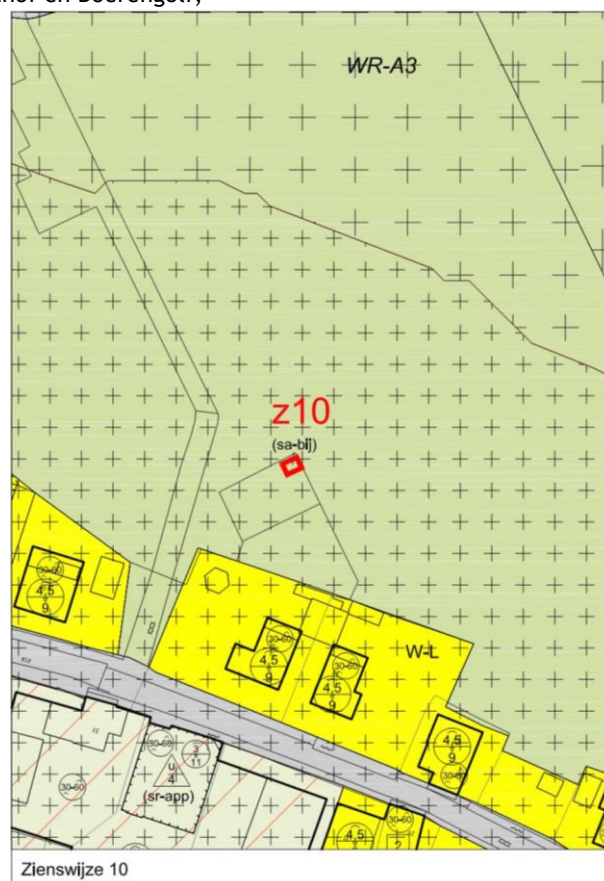
Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende documenten opgevraagd en deze zijn door indiener aangeleverd:

*Onderzoek Land en Co: een advies/toets door Land & Co op verzoek van de gemeente. Dit betreft het gebruik van een maisperceel als maisstruunhof alsmede het gebruik van gronden ten behoeve van boerengolf.

*Gedane toezeggingen betreffende het gebruik van het erf: met betrekking tot dit punt verwijst indiener naar de op dat moment lopende zaak betreffende het gebruik van het perceel aan het Lagewegje, waarvan de uitspraak wordt verwacht (inmiddels is de uitspraak bekend: uitspraaknummer 201408971/1A1, d.d. 16 december 2015).

- **Reactie**

Met betrekking tot het advies (Land & Co) kan worden opgemerkt dat de gemeente zich - gesteund door de bestuursrechter - op het standpunt heeft gesteld dat de genoemde vormen van dagrecreatief medegebruik niet te verenigen zijn met de waarden die in het vigerende bestemmingsplan zijn toegekend aan het perceel tussen klif en Lagewegje.



Het advies van Land & Co is op dit punt deels anders geïnterpreteerd dan de indiener dat blijkbaar doet en deels niet overgenomen. De genoemde stukken hebben niet geleid tot een ander standpunt van de gemeente. Voor wat betreft de inhoud van de uitspraak van de Raad van State over het gebruik van het perceel aan het Lage Wegje wordt verwezen naar de relevante bovenstaande reacties die daarop betrekking hebben. Daarop wordt onder deze reactie niet weer ingegaan.

Standpunt

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

Artikel 3.2.2 (gebouwen en overkappingen genoemd in 3.1 onder r en s)

d. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

en de rest van de subjes letteren door van e tot en met h.

Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. Het bepaalde in lid 3.2.2 onder d in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 1. De uitbreiding van het bedrijfswoning niet vóór de naar de weg gekeerde zijde van het bedrijfswoning plaatsvindt;
 2. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

En de rest van de artikelen nummeren door van 3.4 tot en met 3.6

Artikel 3.4.2 (Agrarisch/strijdig gebruik) (*nieuwe nummering*)

b. 'het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak' wordt gewijzigd in:

b. 'het opslaan van mest, hooi- en kuilbalen en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal 6 maanden).'

Artikel 5 Agrarisch met waarden:

Artikel 5.1:

Onder 'met daaraan ondergeschikt wordt toegevoegd:

d. een bijenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenstal'

en de rest van de subjes letteren door.

Bouwregels

Artikel 5.2.2 Bijenstal

Voor het bouwen van een bijenstal gelden de volgende regels:

- a. De bijenstal zal uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van agrarisch gebruik;
- b. De bijenstal zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenstal';
- c. De oppervlakte van de bijenstal zal ten hoogste 7,00 m² bedragen;
- d. De goot- en bouwhoogte van de bijenstal; de maximale goothoogte zal ten hoogste 1,80 m en de maximale bouwhoogte zal ten hoogste 2,10 m bedragen.
- e. De dakhelling zal niet meer dan 60° bedragen.

En het volgende sublid (andere bouwwerken) nummert door.

Artikel 5.3 (Agrarisch met waarden/specifieke gebruiksregels) lid c 'het scheuren van grasland anders dan het vernieuwen van de grasmatten.' zal worden verwijderd.

Artikel 5.3 (specifieke gebruiksregels):

e. het opslaan van niet-agrarische producten en goederen en/of het stallen van auto's, boten, agrarische landbouwvoertuigen, landbouwmachines, caravans en strandhuisjes wordt gewijzigd in:

e. het opslaan van niet-agrarische producten en goederen en/of het stallen van auto's, boten, caravans en strandhuisjes

Aan Artikel 5.3 (specifieke gebruiksregels) wordt een nieuw sublid toegevoegd:

f. het opslaan van agrarische materialen, landbouwvoertuigen en landbouwmachines gedurende de periode november tot en met mei.

en de rest van de subjes letteren door van g tot en met m

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening.

2.11 Zienswijze 11 KJB advocaten namens de heer V. inzake Diek 15-17

Zienswijze

KJB Advocaten (KJB) heeft namens indiener op 12 december 2014 een inspraakreactie ingediend en indiener persisteert in hetgeen daarin reeds is gesteld.

Verzocht wordt de inhoud van de inspraakreactie als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

In de 'Nota vooroverleg en Inspraak' (hierna: Nota) van maart 2015 is gereageerd op de inspraakreactie van indiener en deze heeft daarop de volgende reactie.

Tuin aan voorzijde woning

Namens indiener is in de inspraakreactie aangegeven dat verzuimd is om op de verbeelding in te tekenen dat aan de voorzijde van zijn woning middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO op 29 april 2003 vrijstelling is verleend voor het gebruik van een perceel grond als tuin. Dit dient thans ook zo in het bestemmingsplan te worden opgenomen c.q. op de verbeelding te worden aangegeven.

In de Nota is aangegeven dat deze reactie van indiener terecht is en dit perceel wordt ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan met de bestemming 'Tuin'.

Blijkens de verbeelding is het stukje tuin aan de voorzijde van de woning ook voorzien van de groene kleur en de letter 'T', horende bij de unieke tuinbestemming. Indiener is het daarmee niet eens. Het gaat bij de tuin aan de voorzijde expliciet om de tuin bij woning welke derhalve net als bij gewone woningen een 'normale' tuinbestemming (voorzien van de kleur geel) dient te krijgen.

Ten onrechte wordt in de reactie gesteld dat op dit perceelsgedeelte een aantal bouwwerken zouden staan welke strijdig zouden zijn met de voorwaarden in de verleende vergunning. En voorts wordt gesteld dat ter zake deze strijdigheden een toezichttraject zou worden gestart.

Indiener ervaart de reactie van de gemeente als merkwaardig: indiener wijst in de inspraakreactie op een omissie in het plan, en daarop wordt gereageerd met een voornemen tot handhaven (toezichttraject)

Indiener bestrijdt dat er sprake is van handelen in strijd met de vergunningsvoorwaarden.

Uit de tekst van het besluit zelf blijkt dat het strijdige gebruik op het moment van vergunningverlening was beëindigd en dat het resterende middels het vrijstellingsbesluit werd gelegaliseerd: *'dat deel van het strijdige gebruik is beëindigd middels handhaving en dat een deel middels dit besluit wordt gelegaliseerd.'*

De toentertijd aanwezige bebouwing is daarmee eveneens gelegaliseerd.

Daarna (na 2003) zijn op het perceel van indiener diverse controles geweest en hierbij is nimmer gesteld dat op het onderhavige perceelsgedeelte geen schutting en/of opstal zou mogen staan. Er is ook nimmer beweerd dat er sprake was van een overtreding.

In de vrijstelling van 16 mei 2013 is beplanting in de vorm van tuininrichting toegelaten nu het immers gaat om vrijstelling voor het gebruik als tuin.

Verzocht wordt in het nieuwe bestemmingsplan en op de verbeelding aan te geven dat het bij het stukje tuin aan de voorzijde gaat om de 'gewone' bestemming tuin, zoals bij een woning middels de kleur geel.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn beschermd dorpsgezicht' heeft het perceel achter Diek 15 de bestemming 'gronden bestemd voor agrarisch gebied van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarde' (zonder bouwvlak). Het perceel zoals is aangegeven op de tekening behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2003 met nummer 3bg-3238 met de bestemming 'Tuin' is opgenomen op de verbeelding.

Uit onderzoek is gebleken dat op het desbetreffende perceel een aantal bouwwerken staan, waaronder een gebouw en een terrasafschieding. Dit is strijdig met de voorwaarden in de verleende vergunning.

Daarin is nadrukkelijk vastgelegd dat de grond alleen als tuin in gebruik genomen mag worden en dat er geen bebouwing en beplanting mag worden gerealiseerd, omdat dit het beschermd dorpsgezicht en het open landschap kan verstoren.

Rechts naast dit perceel zijn ook inrichtingselementen aangebracht, wat strijdig is met de bestemming Agrarisch met waarden'.

Ten onrechte wordt betoogd dat op het moment dat het gebruik is gelegaliseerd, ook de bouwwerken zijn gelegaliseerd. Het besluit van burgemeester en wethouders van 29 april 2003 is daar duidelijk over: de vrijstelling voor het gebruik als tuin is verleend onder de voorwaarde dat op het betreffende stuk grond geen beplanting en bebouwing mag worden gerealiseerd. Hierbij gaat het om beplanting die het beschermde dorpsgezicht en het open landschap kan aantasten.

Er is immers alleen een vrijstelling verleend en dus geen bouwvergunning.

Uit archiefonderzoek blijkt dat er na 2003 geen opnames meer zijn gemaakt van het betreffende perceel. De handhavingsacties van 2001 en 2002 hebben uiteindelijk geresulteerd in de vrijstelling voor het gebruik als tuin onder voorwaarden.

Indien er na die tijd toch nog - ongeregistreerde - controles zijn geweest, waarbij volgens indiener nimmer is gesteld dat er geen schutting of bouwwerken mogen staan, doet dit niets af aan het feit dat de aanwezigheid van (andere) bouwwerken strijdig is met het bestemmingsplan en de verleende vrijstelling. Daaraan kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Tenslotte blijkt uit archiefonderzoek niet, dat er op 16 mei 2013 een vrijstelling zou zijn verleend.

In het algemeen geldt dat als er nu strijdigheden met het geldende bestemmingsplan worden geconstateerd, hiervoor een toezichttraject wordt opgestart. Dat geldt dus ook in deze situatie.

Het opnemen van een woonbestemming ('kleur geel') op dit stukje tuin getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en doet afbreuk aan hetgeen is gesteld in de verleende vrijstelling van 29 april 2003. Dit perceel is geen planologisch geheel met een woonbestemming. Het betreft een tuin bij een verblijfsrecreatief perceel. Indien het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zou krijgen, geeft dat mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de verblijfsrecreatieve bestemming. Dit doet afbreuk aan het open landschap en het beschermd dorpsgezicht. Daarom is de bestemming 'Tuin' opgenomen omdat dit recht doet aan de - onder voorwaarden - verleende vrijstelling.

Zienswijze

Wel opgenomen bestemming 'tuin', unieke bestemming

Indiener refereert aan hetgeen in de Nota is gesteld ten aanzien van de overdracht van de grond achter Diek 19 aan een andere eigenaar. Indiener merkt op dat ten onrechte wordt gesuggereerd dat bij de gemeente niet eerder dan bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan bekend zou zijn dat indiener dit perceel al heel lang in gebruik heeft (sinds 1987). Indiener is pas later eigenaar geworden. Dit was bij de gemeente bekend. In elk geval heeft de gemeente dit in het kader van de handhavingsprocedure die voorafging aan de vrijstelling uit 2003 kunnen constateren.

Met foto's van de kinderen uit onder andere 1999 en na 2000 (2004) toont indiener aan dat de tuin al geruime tijd door indiener wordt gebruikt.

Indiener acht het onjuist dat aan het perceel een 'unieke' tuinbestemming is gegeven in plaats van een woonbestemming, zoals die ook bij de overige woningen in Den Hoorn is gegeven. Het perceel wordt al jaren als 'gewone' tuin door indiener en het gezin gebruikt.

Eveneens is indiener het niet eens met de gedachte dat de bestemming 'Tuin' passend wordt geacht bij de verblijfsrecreatieve bestemming van het naastgelegen perceel Diek 15-17.

In de Nota is aangegeven dat dit perceelsgedeelte niet dient te horen bij de verblijfsrecreatieve bestemming.

Ook het standpunt ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op dit perceelsgedeelte met de unieke bestemming 'Tuin' zijn onbegrijpelijk voor indiener.

Extra bebouwing is niet mogelijk vanwege belemmering van de doorzichten naar het achterliggende agrarische land.

Indiener is van mening dat de beoogde nieuwe schuur de zichtlijnen vanaf de Kleiweg over het agrarische land naar de Diek en omgekeerd geenszins belemmert.

Woningen aan Diek 19 en 21 kunnen wel bijbehorende bouwwerken plaatsen op hun percelen, waardoor zichtlijnen vanaf Diek naar het agrarische land kunnen worden belemmerd.

Er wordt geen enkele aandacht geschonken aan de mogelijkheid dat iets verderop (Diek 33-35) de zichtlijnen geheel kunnen worden beperkt indien daar gebruik wordt gemaakt van de bouwmogelijkheden.

Anderzijds wordt gesteld dat bestaande bebouwing mag blijven. De feitelijke situatie is dat indiener na deugdelijk vooroverleg met de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor een nieuwe schuur en in dat kader de bestaande schuur heeft gesloopt. Na bezwaar van de burens heeft het college de verleende vergunning voor de nieuwe schuur ingetrokken. Indiener heeft daarop beroep ingesteld bij de rechtbank van Alkmaar. Deze heeft beslist dat de vergunning terecht zou zijn geweigerd om dat er geen sprake is van één planologisch perceel.

Hiertegen heeft indiener beroep ingesteld bij de Raad van State. Ten onrechte is geoordeeld dat er geen sprake zou zijn van één planologisch geheel.

Indiener stelt dat de Nota suggereert dat er van één planologisch geheel wordt uitgegaan, waarbij de mogelijkheid bestaat om een schuur te realiseren op de unieke bestemming 'Tuin'.

Deze tuin kan ook behoren tot een bedrijfswoning. Er is geprobeerd tegemoet te komen aan inspreker door een passende bestemming op te nemen naar aanleiding van de gewijzigde eigendomssituatie.

Geconcludeerd wordt dat het in casu gaat om één planologisch perceel waarbij een tuin aanwezig is, behorende bij een bedrijfswoning. Hierdoor is het onbegrijpelijk waarom aan dit perceelsgedeelte de unieke bestemming 'Tuin' is gegeven, zonder bebouwingsmogelijkheden.

Verzocht wordt het onderhavige perceelsgedeelte als 'gewone' tuin bij een woning op de verbeelding in te tekenen.

Verzocht wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

- **Reactie**

Er bestaat bij de gemeente geen twijfel, dat de tuin achter de woning(en) (van derden) Diek 19-21 al jaren door indiener wordt gebruikt als tuin bij de bedrijfswoning Diek 15. Er is echter geen sprake van een dwingende planologische samenhang met het perceel Diek 15-17, noch met de woning op het perceel Diek 19. Hierdoor is een verblijfsrecreatieve- of woonbestemming niet passend.

De door indiener in zijn zienswijze gemaakte vergelijkingen snijden geen hout.

Indiener vergelijkt 'appels met peren' in de zienswijze. Het desbetreffende perceel behoort niet tot een reguliere woonbestemming en wordt gebruikt als tuin bij een bedrijfswoning in een verblijfsrecreatieve bestemming.

Indien het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zou krijgen, geeft dat mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de verblijfsrecreatieve bestemming. Dat is niet wenselijk op die locatie omdat dit onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie op Diek 19-21. Er zou dan er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'gronden bestemd voor woningen, categorie w, klasse 1'. Omdat er geen strook voor bijgebouwen op het perceel (achter Diek 19-21) is geprojecteerd, is het ook niet mogelijk om bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

Bij de aankoop van het perceel (13 augustus 2012) had indiener dit kunnen weten of zich moeten laten informeren door een deskundige.

Door de gewijzigde eigendomssituatie ontstaat er een conflict over de toepassing van de regels en bijbehorende bouwwerken. Indien dit perceel een woonbestemming zou hebben, zouden (te bouwen) bijbehorende bouwwerken worden toegerekend worden aan de woning(en) van Diek 19-21, hetgeen gezien de eigendomssituatie niet wenselijk is.

Gezien de ligging ten opzichte van het agrarische cultuurland is het niet wenselijk om de mogelijkheden voor bouwwerken te vergroten.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat doorzichten tussen de bebouwing behouden moeten blijven in het lint door een specifieke bestemming en erfbebouwingsregeling. Het feit dat er geen extra bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin' is omdat er vanaf Diek een mooi doorzicht is naar het achterliggende agrarische land met cultuurwaarden, welke tevens (grotendeels) is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Door het opnemen van de bestemming 'Tuin' is reeds tegemoet gekomen aan de gewijzigde eigendomssituatie, en dit geeft een goede ruimtelijke ordening.

Voor de volledigheid: aan gesloopte bouwwerken geen planologische rechten kunnen worden ontleend.

Ten slotte wordt gemeld dat de rechtbank de gemeente in het gelijk heeft gesteld in de procedure over deze kwestie. Daar houdt de gemeente aan vast.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 Zienswijze 12 Frantzen Advocaten namens VOF Knip-Meisjes inzake De Naal 2

Zienswijze

De inspraakreactie van indieners heeft uitsluitend geleid tot een aanpassing van de horecabestemming naar h=2.

De zienswijze heeft in hoofdzaak betrekking op het te kleine bouwvlak van het pand aan De Naal 2, waardoor een serre op een gedeelte van het horecaterras op het plein planologisch niet mogelijk is. Tevens heeft de zienswijze betrekking op de veel te ruime bestemming 'Gemengd' in het algemeen en in het bijzonder voor het direct aangrenzende pand aan De Naal 4.

De Naal 2

Indieners hebben een café-restaurant annex eetcafé aan De Naal 2 met een zonneluifel en een terras met 48 zitplaatsen op het direct aangrenzende (dorps)plein. Dit staat in de toelichting op het bestemmingsplan (pagina 14) gekwalificeerd als 'het dorpscentrum van Den Hoorn' en 'Het plein als hart van het dorp' (Projectplan Loodsproject). Een ontmoetingsplaats voor jong en oud, met een centrale rol voor supermarkt en dorpscafé.

Het horecabedrijf met categorie 2 is voornamelijk gericht op het verstrekken van (uitgebreide) maaltijden (85% van de totale inkoop) en (alcoholische) dranken. Het betreft een dorpscafé dat als enige horeca-inrichting op Texel nog steeds om 21.00 uur de deuren moet sluiten voor haar gasten. Het dorpscafé dat dus geen dorpscafé, maar ook geen volwaardig restaurant mag zijn.

In de afgelopen jaren is er in Den Hoorn sprake van een verminderd aanbod van horeca. Loodsmanswelvaren - om de hoek gelegen - is enige tijd geheel gesloten geweest en inmiddels weer heropend zonder keuken/restaurant. Klif 12 is sinds november gesloten en Klif 23 is sinds 1 november alleen in de weekenden geopend. Het Kompas - gelegen om de hoek in de Herenstraat - is in de afgelopen jaren ook teruggelopen in openingstijden en het vaste paviljoen Paal 9 is alleen nog in de weekenden open.

In de door de raad vastgestelde 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' is bevestigd, dat in Den Hoorn sprake is van toenemende verschraving van het voorzieningenaanbod. 'In de kleine dorpen (Oosterend, Oudeschild, De Cocksdorp en Den Hoorn) vormen de supermarkt en de horeca in de toekomst de kern van het voorzieningenapparaat. Voor beide branches moet daarom opschaling mogelijk gemaakt worden.'

'In onze visie zouden initiatieven in de Herenstraat die passen in de aard en schaal van Den Hoorn positief tegemoet moeten worden getreden.' (zie het bijbehorende kaartje waarbinnen De Naal volledig is gesitueerd)

Indieners zijn erkentelijk voor de opschaling naar horeca van categorie 2 in het ontwerp bestemmingsplan.

Indieners verzoeken tevens om versterking van de horecafunctie in dit bestemmingsplan door een planologische mogelijkheid op te nemen voor een vaste serre op een deel van het terras volgens een bij de inspraakreactie gevoegde bijlage en conform het definitieve ontwerp van MDT Landschapsarchitecten voor het dorpsplein in het kader van het Loodsproject.

Over dit ontwerp trachten indieners tot overeenstemming te komen met het college om tot realisatie van dit deelproject van het Loodsproject te komen. Op 22 mei 2013 heeft de wethouder medegedeeld dat voor 11 van de 17 deelprojecten subsidie is toegekend.

Indieners verwijzen derhalve naar de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur', het Loodsproject, het definitieve ontwerp voor het dorpsplein met een serre voor het dorpscafé, alsmede een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Dit laatste om gelijk te worden behandeld als andere horeca-ondernemingen op Texel. Onderdeel van het Loodsproject is het aantrekkelijk en levendig maken en versterken van het dorpsplein aan De Naal met horeca. In de Knip is daar de voortrekker van geweest. Deze horeca-inrichting is daar ook helemaal op geënt.

Verzocht wordt de realisatie van een serre van maximaal 35 m² planologisch mogelijk te maken door vergroting van het bouwvlak met de bestemming 'Gemengd' aan de zijde van de voorgevel van De Naal 2 op het dorpsplein en dit niet door te schuiven naar een tijdrovende en kostbare planologische afwijkingsprocedure. Hierdoor wordt meteen ook het vergunde zonnescherf/de vergunde luifel positief bestemd en is deze fout hersteld.

Ten aanzien van De Naal 2 handhaven indieners de stelling dat een deel van de vergunde bebouwing ten behoeve van de inrichting (onder andere koelapparatuur, luchtafzuiging en afvoerpijp) en opslag tussen de op de verbeelding gesitueerde bouwvlakken De Naal 2 en 4 ten onrechte buiten het bouwvlak van De Naal 2 is gesitueerd. In de aanhef van artikel 9.2.2. staat bepaald dat 'een gebouw en overkapping binnen een bouwvlak zal worden gebouwd'.

Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten tot aan De Naal 4, zodat het gebouw dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de inrichting volledig binnen het bouwvlak wordt gesitueerd in plaats van te worden wegbestemd.

De bestemming 'Gemengd' en het perceel De Naal 4 in het bijzonder

In de raadsinformatiebrief van 19 november 2014 alsmede de ter visielegging van het voorontwerp plan wijkt het plan op één punt af van de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' (Nota) en van de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' door in de Herenstraat tot aan de Naalrand een bestemming 'Gemengd' op te nemen. De uitloper van de Herenstraat alsmede het eerste deel van Klif krijgt geen gemengde bestemming, maar een wijzigingsmogelijkheid naar een maatschappelijke bestemming. Dit ter versterking van de nieuwe plein- en centrumfunctie en ter ondersteuning van de commerciële voorzieningen in de kern.

Insprekers stelen zich op het standpunt dat de beoogde bovengenoemde versterking en ondersteuning juist sterk ondermijnd kunnen en zullen worden door de in de bestemming 'Gemengd' (artikel 9) toegelaten functies. En plein- of centrumfunctie of commerciële voorziening kan rechtstreeks worden omgezet in een (burger)woning - eventueel met beroep of bedrijf aan huis, mantelzorg of logies met ontbijt - .

Een dergelijke ontwikkeling verzwakt en ondermijnt juist de nieuwe plein- en centrumfunctie of commerciële voorziening in de kern, terwijl de uitloper van de Herenstraat en het eerste deel van Klif juist de mogelijkheid krijgen om een woonbestemming te wijzigingen in een maatschappelijke bestemming. De bestemming 'Gemengd' is veel te ruim en strekt absoluut niet tot een goede ruimtelijke ordening. Het is juist in strijd daarmee als mede met uitgangspunten van de Nota, de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' en daardoor Loodproject zwaar ondermijnt.

Dit komt met name tot uitdrukking op het perceel De Naal 4 en de planologische procedures omtrent het omzetten van een voormalige timmerwerkplaats naar een (burger)woning al dan niet met atelier/expositieruimte. De rechtbank heeft indieners reeds drie keer in het gelijk gesteld en nu wordt thans ten onrechte via het ontwerp bestemmingsplan opnieuw getracht om de in 2010 om planologische redenen geweigerde bouwvergunning voor omzetting naar een burgerwoning alsnog planologisch geregeld te krijgen, hetgeen in strijd is met rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel alsmede een goede ruimtelijke ordening hetgeen voortvloeit uit de Nota, de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur en het Loodsplan.

In de Toelichting op het bestemmingsplan staat in de paragraaf Milieuzonering beschreven dat 'voorkomen met worden dat nieuwe gevoelige functies dicht bij de bedrijvigheid kunnen worden gebouwd. De woonfunctie en andere gevoelige functies worden daarom bij recht niet dicht bij de bedrijvigheid toegestaan dan in de huidige planologische situatie het geval is.'

De hinder veroorzakende toestellen en apparaten zijn allemaal gesitueerd aan de zijde van De Naal 4, hoofdzakelijk in het gebouw dat direct daaraan grenst.

Dit mede vanwege de woonbestemming van Herenstraat 1, aan de andere zijde van De Naal 2 gelegen.

Aangezien De Naal 4 in het vigerende plan de bestemming 'ambachtelijk bedrijf' heeft en dus geen hindergevoelige bestemming is, kan in de huidige situatie bij recht geen woonfunctie dicht bij de bedrijvigheid worden toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan.

Volgens de Bedrijven en Milieuzonering dient zowel voor een restaurant als voor een café een minimale afstand van 10 meter te worden aangehouden, terwijl in het ontwerp plan bij recht een woonfunctie kan komen te liggen op 0 meter van de horeca-inrichting. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal derhalve onvoldoende gegarandeerd zijn voor De Naal 4 als (burger)woning. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en doet geen recht aan de eerder genomen besluiten van het college.

Het college heeft in deze besluiten de uitgangspunten in de Nota, de Toekomstvisie voorzieningenstructuur alsmede het Loodsproject bevestigd omtrent het belang van het voorkomen van een (burger)woning op de locatie van een ambachtelijke bedrijfsbestemming aan De Naal. Hiermee heeft het college juist het belang bevestigd van het versterken van de nieuwe plein- en centrumfunctie (van het gemengde gebied) en het ondersteunen van de commerciële voorzieningen in het dorpscentrum.

Deze uitgangspunten worden niet gediend met het planologisch mogelijk maken van de omzetting van plein- en centrumfuncties en commerciële voorzieningen naar (burger) woningen, al dan niet met beroep of bedrijf aan huis, mantelzorg of logies met ontbijt.

Verzocht wordt De Naal 4 te behouden voor het kunnen versterken van de nieuwe plein- en centrumfunctie (van het gemengde gebied) en het ondersteunen van de commerciële voorzieningen waarbij recht gedaan wordt aan de reeds gevoerde en nog lopende gerechtelijke procedures.

Door hier een burgerwoning mogelijk te maken is noch het algemeen belang, noch het belang van het dorpscentrum, noch het belang van de indieners, maar uitsluitend het financiële belang van de eigenaar als zijnde vastgoedhandelaar gediend hetgeen niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Verzocht wordt het bestemmingsplan Den Hoorn gewijzigd vast te stellen en de bestemming 'Gemengd' te wijzigen en de subleden 8 en 9 in artikel 9.1 aanhef en sub a van de regels volledig te schrappen, alsmede het daarmee samenhangende sublid c, en de bestaande legale woningen conform de Nota te bestemming met een woonbestemming, zo nodig met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' onder het stellen van nadere voorwaarden, zoals de uitloper van de Herenstraat en het eerste deel van Klif.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is vastgesteld het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Verzocht wordt de realisatie van een serre planologisch mogelijk te maken middels uitbreiding van het bouwvlak aan de voorzijde van de Naal 2.

Een bouwvlak kan pas worden opgenomen als er voor de serre een vergunning is verleend. Er is in december 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de serre en deze is in januari 2013 geweigerd.

Voor een vergund zonnescherm of luifel wordt geen bouwvlak opgenomen in een bestemmingsplan.

In 2015 is in opdracht van de stichting 'Loodsen in het Landschap' door MTD Landschapsarchitecten een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van het Dorpsplein in Den Hoorn. In de gesprekken met de betrokkenen en omwonenden is ook binnen dit plan de wens van de serre voor Inn de Knip kenbaar gemaakt, en is het in het definitief ontwerp opgenomen met een stippellijn op de plankaart als 'suggestie'.

Deze suggestie geeft geen planologische rechten.

Uit navraag bij MTD landschapsarchitecten blijkt dat dit bureau geen standpunt inneemt ten aanzien van de serre. De stippellijn betreft een suggestie.

Horeca op De Naal 2 levert een prima bijdrage aan het plein. De serre is geen must, een terras is prima. Wellicht moet de serre later worden gezien als het dorpsplein er ligt en functioneert. Dan is een (buitenplanse) projectafwijkinsprocedure mogelijk.

Er is ook navraag gedaan bij het bestuur van het Loodsproject en de Dorpscommissie Den Hoorn. Zij nemen ook geen standpunt in ten aanzien van de mogelijkheid voor een serre.

De grond waarop de serre is beoogd is in eigendom van de gemeente. Uit de Klacmelding blijkt dat er diverse kabels en leidingen in de grond liggen waar de serre zou zijn voorzien. De gemeente heeft beleid om geen grond te verkopen waar kabels en leidingen in liggen en dit is ook de afspraak met de kabel- en leidingbeheerders.

Het is namelijk niet wenselijk een serre te realiseren op grond waar kabels en leidingen in liggen. Op dit moment ligt er geen formele en concrete aanvraag bij de gemeente voor de realisatie van een serre. Mede daardoor zijn er op dit moment onvoldoende gronden om een bouwvlak op te kunnen nemen voor dit planvoornemen. Een dergelijke ontwikkeling zal ook getoetst moeten worden of dit passend is binnen het beschermd dorpsgezicht.

Er zal in het nieuwe bestemmingsplan geen bouwvlak of aanduiding voor een serre worden opgenomen. Indien de grond vrij is van kabels en leidingen en er ligt een concreet bouwplan, dan bestaat de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen om te kijken of het plan kans van slagen heeft. Ook kan voor eigen rekening en risico een (buitenplanse) projectafwijkinsprocedure worden gevoerd.

In de structuurvisie 'Texel op koers' (2009) wordt al ingezet op 'vitale dorpen'. Den Hoorn is één van deze vitale dorpen. Het economische toekomstbeeld is dat veel dorpen winkel- en horecavoorzieningen hebben.

De gemeente zorgt dat de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen voldoende ruim zijn zodat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. In verband met de openbare orde zijn gemengde bestemmingen alleen op passende locaties mogelijk.

In de toekomstvisie voorzieningenstructuur (2 maart 2010 vastgesteld) is deze structuurvisie verder geactualiseerd en verfijnd. Er heeft een analyse plaatsgevonden van vraag en aanbod, zijn toekomstige ontwikkelingen en markttrends onderzocht. Ook de bevolkingsontwikkeling en lopende plannen en initiatieven zijn daarin meegenomen.

Dit heeft geresulteerd in een visie op de toekomstige structuur, die conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is verwerkt in dit nieuwe bestemmingsplan.

Voor Den Hoorn is aangegeven dat initiatieven, die naar aard en schaal van Den Hoorn in de Herenstraat passen, positief tegemoet moeten worden getreden. Dat heeft geresulteerd in een vertaling van de visie in concreet beleid voor Den Hoorn waarbij initiatieven op het gebied van horeca en detailhandel positief tegemoet worden getreden.

Daarom is de bestemming 'Gemengd' opgenomen, waarbij meer flexibiliteit in het plan is opgenomen om uitvoering te geven aan dit beleid.

Dat er behoefte is aan voorzieningen zouden indieners kunnen bevestigen, daar ook hun horecabedrijf een rendabele en stabiele plek heeft verworven in het dorp, hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid en voorzieningenniveau van casu quo in Den Hoorn.

Indien er meer ondernemers zijn die met een goed initiatief ook een bijdrage hieraan willen leveren, wordt deze mogelijkheid geboden in dit bestemmingsplan. Bewoners die deze wens niet hebben blijven hun pand gebruiken ten behoeve van permanente bewoning.

Op dit moment is de nieuwe Retailvisie in voorbereiding. Hoewel deze nog niet is vastgesteld (verwacht wordt 2^e kwartaal 2016) en we niet op de resultaten vooruit willen lopen, is het in dit kader wenselijk om kort op de vermoedelijke uitkomst in te gaan.

In de concept retailvisie wordt geconstateerd dat Den Hoorn geen voorzieningenstructuur kent, omdat er weinig is en hetgeen er is niet in samenhang met elkaar ligt. Vervolgens wordt aangegeven dat als er al ontwikkelingen wenselijk zijn, het plein De Naal zou kunnen ontwikkelen. In algemene zin ligt groei in de horecasector in combinatie met kunst voor de hand. Het bestemmen van De Naal 2 als 'horeca van categorie 2' past daar goed in.

De gemengde bestemming zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan past binnen de huidige visie voorzieningenstructuur en is in de lijn van de toekomstige retailvisie die zich hoofdzakelijk op detailhandel en horeca richt.

Voor het eerste deel van Klif is conform de Nota toekomstvisie voorzieningenstructuur een wijzigingsmogelijkheid opgenomen naar een maatschappelijke bestemming. Dit is passend in de visie dat maatschappelijke voorzieningen de centrumfunctie versterken. Hierbij is dus de afweging gemaakt om voor dit deel geen gemengde bestemming op te nemen zoals in eerste instantie in de visie staat vermeld. Voortschrijdend inzicht, het Loodsplan en het toekomstige dorpsplein et cetera zijn hier de reden van.

Indien daar wel een gemengde bestemming opgenomen zou worden, kan dit het dorpsplein met een centrale en levendige functie met voorzieningen juist verzwakken.

Door het opnemen van een gemengde bestemming op De Naal en - het grootste deel van - de Herenstraat is sprake van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het bestemmingsplan ruimte biedt het voorzieningenniveau van Den Hoorn en dus ook de leefbaarheid van het dorp te verbeteren. Ook zal dit de voorzieningen - lees horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen - onderling juist versterken. Dit zal de bewoners van Den Hoorn en de toeristen ten goede komen. Het is dus een win-win situatie.

De visie van de indieners dat dit afbreuk doet het woon - en leefklimaat wordt dus niet gedeeld.

De gemengde bestemming zoals deze is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan zal daarom niet worden aangepast.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering.

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Er is sprake van twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied.

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Hierin is voor cafés en bars een richtafstand opgenomen tot een rustige woonwijk van 10 meter.

De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. De afstand wordt dan 0 meter.

Daarom is de richtafstand in het gemengde gebied voor een café nihil en dus te verwaarlozen.

Voor het aan de andere zijde aangrenzende pand, Herenstraat 1, gelden dezelfde planologische (on)mogelijkheden en milieu hygiënische bescherming. Indieners gaan daar echter niet op in.

Voor De Naal 4 geldt dat dit in het vigerende plan de bestemming 'gronden bestemd voor ambachtelijke bedrijven'. Behalve een ambachtelijk bedrijf (opgenomen in de staat van inrichtingen) is een dienstwoning toegestaan. Op basis van het vigerende plan zou daar bijvoorbeeld een wasserette, een zeilmakerij, een elektrotechnisch bedrijf, een loodgietersbedrijf of autoreparatiebedrijf mogelijk zijn. Deze functies dragen niet bij tot verlevendiging van het toekomstige plein.

Volgens het uitgangspunt dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan, zou een bedrijfsbestemming moeten worden opgenomen volgens de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen. Echter is het in een dorpskern niet wenselijk om bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk te maken indien dit niet noodzakelijk is. Er is op De Naal 4 geen bedrijf gevestigd.

Daarom is gekozen voor een brede gemengde bestemming gekozen, waarbij de toekomstvisie voorzieningenstructuur, het dorpsplein, de concept Retailvisie en het Loodsproject mede bepalend zijn geweest. Deze keuze getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is het vigerende plan de basis voor het nieuwe plan en is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De uitbreiding van de Naal 2 in de vorm van een opslag is een bijbehorend bouwwerk en hoeft niet binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Het bouwvlak wordt daarom niet aangepast. In de systematiek van het bestemmingsplan wordt binnen het 'beschermde dorpsgezicht' zoveel mogelijk het fysieke hoofdgebouw als bouwvlak aangehouden, en de bijbehorende bouwwerken mogen daarbuiten worden gerealiseerd. Door de bouwvlakken niet elkaar te laten groeien wordt de dynamiek tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen en open ruimten zo min mogelijk verstoord voor nu en de toekomst binnen het 'beschermde dorpsgezicht'.

3. Ambtshalve aanpassingen

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

3.1 Toelichting

Ambtshalve aanpassing 1

Toelichting	Toegevoegd wordt
Paragraaf 2.3.3 Regionaal Actie Programma Wonen Boven 'Beleid voor Den Hoorn':	<i>(in cursief)</i> Op 28 oktober 2015 is, in vervolg op de afspraken in het RAP, een convenant ondertekend tussen regio, gemeenten en provincie over een kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (JKWK). Ook hierin is voor Texel de status aparte opgenomen en bovendien zijn proces afspraken gemaakt voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen en nieuwe demografische prognoses.

Ambtshalve aanpassing 2

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 2.3.3 Regionaal Actie Programma Wonen Onder 'Beleid voor Den Hoorn': 't Zouteland is inmiddels in uitvoering en voor Den Andel wordt op den duur een plan ontwikkeld.	't Zouteland is inmiddels gereed (vrije kavel woningen en sociale huurwoningen) en voor het complex Den Andel wordt op den duur een plan ontwikkeld.

Ambtshalve aanpassing 3

Toelichting	Verwijderd wordt
Paragraaf 2.4.1 Structuurvisie 'Texel op koers'	'Het beleid wordt geactualiseerd naar aanleiding van de startnotitie 'Mooi Texel, meer toekomst (september 2012). Het beleid richt zich niet meer op de uitbreiding van het aantal slaappleaatsen, maar op een vernieuwing in de kwaliteit van het bestaande aanbod. Voor een vernieuwend project zijn daarbij eisen gesteld, waaraan een dergelijk project moet voldoen.

Ambtshalve aanpassing 4

Toelichting	Verwijderd wordt
Paragraaf 2.4.3 Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel	'De gemeenteraad heeft over dit onderwerp in september 2012 een visie gegeven in een startnotitie 'Mooi Texel, meer toekomst (zie 2.4.4)'

Ambtshalve aanpassing 5

Toelichting	
Paragraaf 2.4.4 Startnotitie Mooi Texel, meer toekomst en Paragraaf 2.4.6 Beleidsnota 'Toerisme en recreatie op Texel. Kwaliteit en ontwikkeling'	In verband met de vaststelling van het advies project- en stuurgroep Nota Verblijfsrecreatie 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst' vervallen deze paragrafen geheel en wordt de nummering aangepast.

Ambtshalve aanpassing 6

Toelichting	Wordt toegevoegd
Een nieuwe paragraaf onder gemeentelijk beleid	Nota verblijfsrecreatie 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst' Op 17 februari 2016 heeft de gemeenteraad de spelregels voor een innovatieve ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op Texel vastgesteld. Het uitgangspunt voor de verblijfsrecreatie is kwaliteit(verbetering). Belangrijk is dat bestaande terreinen kwalitatief op orde zijn. Noodzakelijk onderhoud en renovatie maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van een professionele bedrijfsvoering die is gericht op kwaliteit en goed rentmeesterschap. Het beleid voor 25%-kwaliteitsuitbreiding, kamperen bij de boer, (natuur)kampeerterreinen, slapen op het strand/strandhuisjes wordt niet gewijzigd. Het uitgangspunt kwaliteitsverbetering is onderverdeeld in: • 25% uitbreidingsmogelijkheden bestaande bedrijven • Conversie, waarbij de accommodatievorm in een andere vorm wordt omgezet • Vernieuwende projecten waarvoor extra recreatieve slaapplekken verkregen kunnen worden • (Deel)Verplaatsing van recreatieve slaapplekken Voor kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen geldt: • 25% uitbreiding conform te regels van het bestemmingsplan en geldt voor heel Texel • Conversie binnen de bestemming is volgens de geldende bestemmingsplannen al een recht en geldt voor heel Texel • Conversie tussen bestemmingen is binnen de concentratiegebieden en aangrenzende recreatieve bestemmingen en kernen mogelijk. (Natuur)kampeerterreinen zijn uitgesloten. • Vernieuwende slaapplekken mogen ook op locaties met verblijfsrecreatieve bestemming en geldt voor heel Texel • Kwaliteitsverbetering moet aan de volgende voorwaarden voldoen: • Alle gasten van het betreffende bedrijf hebben baat bij de kwaliteitsverbetering • Er is een koppeling van fysieke en technische kwaliteit (veiligheid, good housekeeping) • Er is sprake van architectonische en welstandelijke kwaliteit • Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (kavelruimte, inpassing in het landschap, duurzaamheid) • De kwaliteitsverbetering speelt in op klantbehoefte • De omgeving of kernwaarden worden er door versterkt De toetsingscriteria met betrekking tot vernieuwing en verplaatsing (met mogelijkheid van conversie) zijn: 1. Texelse kernwaarden via het Beeldkwaliteitsplan 2. De motivatie en onderbouwing van de wijze waarop een plan voldoet aan de Texel Principes wordt bij de afweging beoordeeld 3. Compensatie landbouwgronden 4. Vernieuwing geldt voor heel Texel 5. Verplaatsing geldt voor concentratiegebieden en aangrenzende recreatieve bestemmingen en kernen; deelverplaatsing geldt voor heel Texel mits het tot minder verstening leidt

	6. De toekenning van een toeristische functie met recreatieve slaappleatsen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden. Voor vernieuwende projecten geldt tevens: • Maximaal 400 slaappleatsen uit te geven • Toegevoegde waarde: verschijningsvorm en/of functie van een accommodatie wijkt af van het reeds aanwezige in de omgeving • Kleinschaligheid (Texelse Maat) Voor verplaatsing geldt tevens: • Proportionele kwaliteitsverbetering van alle locaties • De verblijfsrecreatieve accommodaties moeten bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Ook biedt het beleid mogelijkheid voor tijdelijke slaappleatsen. De verzoeken worden getoetst aan de regels die voor vernieuwing en/of verplaatsing gelden, afhankelijk van de insteek van het verzoek. Regels voor zorgtoerisme. Dit is onderverdeeld in: 1. Zorgslaappleatsen: a. Gericht op behandeling of ingreep van het individu b. Accommodatie of zorgvoorziening richt zich uitsluitend op verblijf en individuele behandeling of interventie van een patiënt; familie of anderen uit het netwerk kunnen hier niet terecht voor verblijf c. Betreft een maatschappelijke bestemming d. Zorgslaappleatsen kunnen niet verblijfsrecreatief worden ingezet. 2. Toerisme met zorg: a. Verblijf van toeristen die hier vakantie houden, maar wel medische ondersteuning of additionele zorg nodig hebben b. Mede gericht op het verblijf van het netwerk van het individu dat ondersteuning nodig heeft c. Betreft recreatieve slaappleatsen wat binnen bestaande accommodaties gerealiseerd kan worden d. Als men in aanmerking wil komen voor extra recreatieve slaappleatsen, moet het project voldoen aan de criteria voor vernieuwende projecten. De bovengenoemde 25% uitbreidingsregeling is in de verblijfsrecreatieve bestemmingen (gebouwen en terreinen) door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de geactualiseerde bestemmingsplannen voor de kernen mogelijk. Bedrijven die al van deze regeling gebruik hebben gemaakt kunnen in de planperiode van dit bestemmingsplan dit niet nogmaals doen. Na deze planperiode zal deze regeling verdwijnen. In het plangebied van 't Horntje komen geen verblijfsrecreatieve bestemmingen voor. Nieuwe recreatieve slaappleatsen en verplaatsing van recreatieve slaappleatsen worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het betreft maatwerk per situatie en daarom zal hiervoor altijd een planologische procedure nodig zijn. Dit nieuwe beleid leidt niet tot aanpassing van de bestemmingsplannen. Het geeft wel ontwikkelingskansen voor die sector die via buitenplannen maatwerk gerealiseerd kunnen worden.
--	---

Ambtshalve aanpassing 7

Toelichting	Wordt geschrapt
Paragraaf 2.4.9 Parkeerbeleid Op basis van de bouwverordening kan hiervan ontheffing worden verleend.	

Ambtshalve aanpassing 8

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 3.1 Beschermd dorpsgezicht Het aanwijzingsbeluit is opgenomen in de bijlagen bij de regels	Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in de bijlagen bij de regels

Ambtshalve aanpassing 9

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 3.3 Monumenten Enkele rijksmonumenten wordt hieronder besproken.	Enkele rijksmonumenten worden hieronder besproken.

Ambtshalve aanpassing 10

Toelichting	is niet meer actueel en wordt vervangen door:
Paragraaf 3.5 Dorpsplein Den Hoorn Texel - Visie herinrichting openbare ruimte Plaatje 'verbeelding voor de herinrichting van het gebied rond De Naal vanuit het Loodsproject'	

Ambtshalve aanpassing 11

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 3.6 Ruimtelijke kwaliteit De laatste fase tot afronding van de woonwijk is inmiddels in gang gezet.	De woonwijk is inmiddels gerealiseerd (vrije kavel woningen en sociale huurwoningen).

Ambtshalve aanpassing 12

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 4.2 Bodem In de bodemfunctieklassenkaart is voor Den Hoorn aangegeven waarvoor de bodem in en om het plangebied geschikt is. In onderstaande afbeelding staat een uitsnede hiervan voor de kern weergegeven, waaruit blijkt dat dit de functies wonen en landbouw/water zijn	In de bodemfunctieklassenkaart is voor Den Hoorn aangegeven waarvoor de bodem in en om het plangebied geschikt is. In onderstaande afbeelding staat een uitsnede hiervan voor de kern weergegeven, waaruit blijkt dat dit de functies wonen en landbouw/natuur zijn.

Ambtshalve aanpassing 13

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 4.4 Luchtkwaliteit De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).	De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Ambtshalve aanpassing 14

Toelichting	Toegevoegd wordt onder de laatste alinea
Paragraaf 4.6 Water De regelgeving uit de Keur bestaat naast de regelgeving in het bestemmingsplan. Iedere burger op Texel dient zich aan de Keur van het HHNK te houden. Ten aanzien van onderhoudsvoorschriften worden geen regels uit andere wet- of regelgeving verwerkt in het bestemmingsplan. Echter ter verduidelijking zal een passage over het onderhoud van de watergangen worden opgenomen.	De Keur van het HHNK is rechtstreeks van toepassing bij bepaalde ontwikkelingen aangaande de waterhuishouding. Hierin is onder andere opgenomen dat voor het onderhoud van waterlopen onderhoudsstroken langs de waterloop vrijgehouden moeten worden wanneer er sprake is van uit te voeren onderhoud vanaf de oever. Wanneer er sprake is van een dusdanig brede waterloop (tenminste 6 meter op de waterlijn) dat het onderhoud vanaf het water uitgevoerd kan worden, hoeft hiermee geen rekening gehouden te worden.

Ambtshalve aanpassing 15

Toelichting	Als 2 ^e zin wordt toegevoegd:
Paragraaf 5.2 Toelichtingen op de bestemmingen	In bijbehorende bouwwerken is elke vorm van bewoning (recreatief, permanent en tijdelijk) niet toegestaan.

Ambtshalve aanpassing 16

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 5.2.1 Agrarisch Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor twee locaties in het plangebied.	Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een aantal locaties in het plangebied.

Ambtshalve aanpassing 17

Toelichting	Toegevoegd wordt:
Paragraaf 5.2.4 Bedrijf, 5.2.6 Cultuur en Ontspanning, 5.2.10 Maatschappelijk	De ligging van de gebouwen en overkappingen is vastgelegd door middel van bouwvlakken. Met uitzondering van het beschermd dorpsgezicht is de maatvoering voor gebouwen en overkappingen op de verbeelding opgenomen. Binnen het beschermd dorpsgezicht gelden bestaande afmetingen als uitgangspunt.

Ambtshalve aanpassing 18

Toelichting	Wordt gewijzigd in
Paragraaf 5.2.4 Bedrijf 'Zakelijke dienstverlening waaronder kappersbedrijven en schoonheidsinstituten, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden, persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, zijn toegestaan. Bordelen, prostituees en sexclubs en dergelijke zijn niet toegestaan.	'Zakelijke dienstverlening waaronder kappersbedrijven en schoonheidsinstituten, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden, persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, zijn niet toegestaan. Bordelen, prostituees en sexclubs en dergelijke zijn niet toegestaan.

Ambtshalve aanpassing 19

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.6 Cultuur en Ontspanning De bestemming geldt voor het atelier in de voormalige doopsgezinde kerk 'De Vermaning' (Diek 11a).	De bestemming geldt onder andere voor het atelier in de voormalige doopsgezinde kerk 'De Vermaning' (Diek 11a).

Ambtshalve aanpassing 20

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.6 Cultuur en Ontspanning 'Daarbij kan afgeweken worden voor verlaging en/of verhoging van gebouwen en overkappingen, mits.....'	'Daarbij kan afgeweken worden voor verlaging en/of verhoging van de dakhelling van gebouwen en overkappingen, mits.....'

Ambtshalve aanpassing 21

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.7 Gemengd Horeca in de categorieën 1 en 2 komen voor in het plangebied.	Horeca in de categorie 2 komt voor in het plangebied.

Ambtshalve aanpassing 22

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.9 Horeca Voor logies met ontbijt mogen per woning maximaal zes slaappleaatsen in maximaal 3 slaapkamers aanwezig zijn, waardoor de functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.	Voor logies met ontbijt mogen per woning maximaal zes slaappleaatsen in maximaal 3 slaapkamers aanwezig zijn, waarbij de functie ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie.

Ambtshalve aanpassing 23

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.9 Horeca Het gaat om voorzieningen in de categorie 1 en 2.	Het gaat om voorzieningen in de categorie 2.

Ambtshalve aanpassing 24

Toelichting	Toegevoegd wordt
5.2.10 Maatschappelijk	Per bestemmingsvlak is 1 woning ten behoeve van het bedrijf toegestaan. Waar 2 woningen zijn toegestaan, zijn deze aangeduid. Op de begane grond mag het woonoppervlak maximaal 120 m² zijn. Voor de hogere bouwlagen is geen oppervlaktemaat opgenomen. Per (in pandige) woning mogen maximaal twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Bij een woning die permanent wordt bewoond is een ondergeschikte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toegestaan. De beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte mag maximaal 80 m² zijn. Als voorwaarde geldt dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Voor de parkeervoorzieningen moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Texel. Verder is in een woning die permanent bewoond wordt mantelzorg en logies met ontbijt toegestaan. Voor logies met ontbijt mogen per woning maximaal zes slaappleaatsen in maximaal drie slaapkamers aanwezig zijn, waarbij de functie ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. Gegeven is dat de woonfunctie te allen tijde de hoofdfunctie moet blijven. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid (met omgevingsvergunning) opgenomen om vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor mantelzorg. Als er mantelzorg wordt toegestaan in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt er een anterieure overeenkomst gesloten met de betrokkenen. Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt alleen toegestaan als de noodzaak ervan is aangetoond door een deskundig arts of medisch specialist. Daarnaast mag het vrijstaande bijbehorende bouwwerk maximaal 20 meter vanaf het woonhuis liggen. In geval de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat, bijvoorbeeld wanneer dit al grotendeels bebouwd is, en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt, mag het vrijstaande bijbehorende bouwwerk maximaal 50 meter vanaf het woonhuis worden gesitueerd.

Ambtshalve aanpassing 25

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.11 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen 'Bij de inrichting van de gebouwen moet rekening gehouden worden met de volgende normtelling'	'Bij de inrichting geldt de volgende normtelling'

Ambtshalve aanpassing 26

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.13 Tuin Het gaat daarbij om een tuin bij bestaande woningen.	Het gaat daarbij om een tuin bij bestaande (bedrijfs)woningen.

Ambtshalve aanpassing 27

Toelichting	Wordt gewijzigd in
5.2.15 Verkeer - Verblijfsgebied Het merendeel van de wegen in het plangebied vallen onder deze bestemming.	Het merendeel van de wegen in het plangebied valt onder deze bestemming.

Ambtshalve aanpassing 28

Toelichting	Toegevoegd wordt onder 'uitgangspunten':
5.2.22 Wonen - Vrijstaand	Uitbreiding van het aantal tweede woningen is niet toegestaan

Ambtshalve aanpassing 29

Toelichting	Toegevoegd wordt 'Toelichting op de bestemming'
5.2.22 Wonen - Vrijstaand	Per aanduiding is maximaal 1 tweede woning toegestaan.

Ambtshalve aanpassing 30

Toelichting	Wordt gewijzigd in:
Nota Vooroverleg en Inspraak , Bijlage 2 bij de Toelichting: Inspreker 7: 'Het is ook hier niet wenselijk om solitair op het achtererf een bedrijfsbestemming toe te passen in verband met de directe nabijheid van woningen en andere gevoelige functies, en inmiddels hoort de kavel en de opstal bij de bedrijfsvoering van Diek 12.	'Het is ook hier niet wenselijk om solitair op het achtererf een bedrijfsbestemming toe te passen in verband met de directe nabijheid van woningen en andere gevoelige functies. Inmiddels behoren de kavel en de opstal bij de bedrijfsvoering van Diek 9.

Ambtshalve aanpassing 31

Toelichting	Wordt gewijzigd in:
Nota Vooroverleg en Inspraak , Bijlage 2 bij de Toelichting: Inspreker 7: Op Diek 12A wordt de aanduiding toegevoegd 'ambachtelijk bedrijf' en de 'afgeknijpte hoek' op het achterliggende terrein krijgt de bestemming 'Wonen - Lint' met de aanduiding 'ambachtelijk bedrijf', conform tekening.	'Op Diek 9 wordt de aanduiding toegevoegd 'ambachtelijk bedrijf' en de 'afgeknijpte hoek' op het achterliggende terrein krijgt de bestemming 'Wonen - Lint' met de aanduiding 'ambachtelijk bedrijf', conform tekening.

Ambtshalve aanpassing 32

Toelichting	
Bijlage 2 bij de Toelichting' Nota Vooroverleg en Inspraak, Inspreker 22 Frantzen advocaten namens VOF Knip-Meisjes - Inzake De Naal 2 (Inn de Knip) 'Gelet op de grootte van het pand De Naal 2 en de in dat pand ingerichte keuken moet ernstig worden betwijfeld of daarin een groter restaurant kan worden gevestigd.	Deze zin wordt geschrapt, omdat de gemeente geen oordeel kan/wil geven over de omvang van de keuken in verhouding/relatie tot de grootte van het restaurant.

3.2 Regels

Ambtshalve aanpassing 33

Regels	Toegevoegd wordt
Artikel 4.4.1 Agrarisch Cultuurgrond/Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden/Vergunningplicht	a. Het aanbrengen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen; b. Het ophogen, egaliseren of verlagen van gronden; c. Het vellen of rooien van bomen en houtopstanden, onverminderd hetgeen bepaald is bij of krachtens de Boswet; d. Het verwijderen van tuunwallen. <i>En het andere subje leettert door.</i>

Ambtshalve aanpassing 34

Regels	Toegevoegd wordt
Artikel 3.3 Agrarisch/Afwijken van de bouwregels (nieuw, en de rest nummert door)	Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: Het bepaalde in lid 3.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits: 1. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, het beschermd dorpsgezicht, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Ambtshalve aanpassing 35

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 3.3.2 Agrarisch/strijdig gebruik a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld onder lid 3.1 onder a;	a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoel onder lid 3.1;

Ambtshalve aanpassing 36

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 3.4 Agrarisch/Afwijken van de bouwregels c onder 3 Er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn;	Er voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak aanwezig zijn;

Ambtshalve aanpassing 37

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 5.4.3 Agrarisch met waarden/Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden/Toetsingscriteria De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de openheid in relatie tot het waardevol zicht op het dorp;	De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, het beschermd dorpsgezicht, alsmede de openheid in relatie tot het waardevol zicht op het dorp;

Ambtshalve aanpassing 38

Regels	Toegevoegd wordt
Artikel 5.4 Agrarisch met waarden/Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden/Vergunningplicht	a. Het aanbrengen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen; b. Het vellen of rooien van bomen en houtopstanden, onverminderd hetgeen bepaald is bij of krachtens de Boswet; c. Het verwijderen van tuunwallen. <i>En de andere subjes lettert door.</i>

Ambtshalve aanpassing 39

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 6.4.2 Bedrijf/Strijdig gebruik a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in 6.1 onder a en b;	a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in 6.1;

Ambtshalve aanpassing 40

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 6.4.2 Bedrijf/Strijdig gebruik d. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;	d. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 41

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 8.2.2 Cultuur en Ontspanning / Bouwregels Bouwwerken genoemd in lid 8.1 onder a Voor het bouwen van de in lid 8.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:	Bouwwerken genoemd in lid 8.1 onder a en b Voor het bouwen van de in lid 8.1 onder a en b genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

Ambtshalve aanpassing 42

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 8.4.2 Cultuur en Ontspanning/Strijdig gebruik a. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;	a. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 43

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 9.4.2 Gemengd/Strijdig gebruik a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt en een woonhuis of inpandige woning in gebruik als tweede woning;	a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt en een woonhuis of inpandige woning aangeduid als tweede woning;

Ambtshalve aanpassing 44

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 9.4.2 Gemengd/Strijdig gebruik b. Het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;	a. Het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 45

Regels	Toegevoegd wordt een nieuw subje:
Artikel 11.2.3 Horeca/Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning	De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

Ambtshalve aanpassing 46

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 11.4.2 Horeca/Strijdig gebruik c. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;	d. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 47

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 11.6 Horeca/Wijzigingsbevoegdheid	De nummering van de subjes wordt aangepast van 4 tot en met 6 naar 1 tot en met 3

Ambtshalve aanpassing 48

Regels	Toegevoegd wordt een nieuw subje:
Artikel 12.2.3 Maatschappelijk/Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning	De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

Ambtshalve aanpassing 49

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 12.4.2 Maatschappelijk/Strijdig gebruik a. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorziening en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;	a. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorziening en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 50

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 13.4.2 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Strijdig gebruik a. Het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of de inpandige woning;	a. Het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of de inpandige woning; b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning; <i>en de rest van de subjes nummeren door.</i>

Ambtshalve aanpassing 51

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 13.5 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Afwijken van de gebruiksregels a. Het bepaalde in lid 13.4.2 onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits;	a. Het bepaalde in lid 13.4.2 onder a en b (= <i>nieuw</i>) in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits;

Ambtshalve aanpassing 52

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 13.5 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Afwijken van de gebruiksregels a. Het bepaalde in lid 13.4.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijke zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:	a. Het bepaalde in lid 13.4.2 onder b (= <i>nieuw</i>) in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijke zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:

Ambtshalve aanpassing 53

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 14.3.1 Recreatie - Volkstuin/Strijdig gebruik a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning:	a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning:

Ambtshalve aanpassing 54

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 19.4.2 Wonen - Aaneengebouwd/Strijdig gebruik f. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning:	f. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning:

Ambtshalve aanpassing 55

Regels	Toegevoegd wordt
Artikel 20 Wonen Gestapeld/Afwijken van de bouwregels (nieuw, en de rest nummert door)	Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: Het bepaalde in lid 20.2.2 onder c in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits: 1. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, het beschermd dorpsgezicht, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Ambtshalve aanpassing 56

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 20.4.2 Wonen - Gestapeld/Strijdig gebruik e. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning:	e. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning:

Ambtshalve aanpassing 57

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 21.4.2 Wonen -Lint/Strijdig gebruik a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt:	a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis in gebruik als tweede woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt:

Ambtshalve aanpassing 58

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 21.4.2 Wonen -Lint/Strijdig gebruik f. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning:	f. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning:

Ambtshalve aanpassing 59

Regels	
Artikel 21.6 Wonen -Lint/Wijzigingsbevoegdheid	De nummering van de subjes 4 tot en met 7 wordt aangepast naar 1 tot en met 3

Ambtshalve aanpassing 60

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 21.5 sub a onder 1 Wonen -Lint/Afwijken van de gebruiksregels 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijking 1";	1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone-afwijking 3"; (zie ook <i>ambtshalve aanpassing nummer 67</i>)

Ambtshalve aanpassing 61

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 21.6 Wonen - Lint/Wijzigingsbevoegdheid 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden:	4 (= nieuw). geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden:

Ambtshalve aanpassing 62

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 22.4.2 Wonen - Twee-aaneen/Strijdig gebruik f. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning:	f. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning:

Ambtshalve aanpassing 63

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 23.4.2 Wonen - Vrijstaand/Strijdig gebruik g. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning:	g. Het gebruik van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning:

Ambtshalve aanpassing 64

Regels	Wordt gewijzigd in
Uit controle met het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied 2013 blijkt dat een rioolpersleiding met het bijbehorende rioolgemaal niet op de verbeelding is opgenomen. Deze zal op de verbeelding worden opgenomen door het opnemen van een dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De planregels worden hierop aangepast.	Artikel 26 Leiding - Riool 26.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolpersleiding. 26.1.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Leiding - Riool' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en het voor zover zulks, gehoord de beheerder van de leiding(en), verenigbaar is met het belang van de leiding(en). 26.2 Bouwregels 26.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (hoofdbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. 26.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. 26.2.3 Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende bepaling: a. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen. 26.3 Afwijking van de bouwregels 26.3.1 Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van: a. het bepaalde in lid 26.2.1 en lid 26.2.2 en toestaan dat de in de

	hoofdbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits: 1. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder; b. het bepaalde in lid 26.2.3 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde andere bouwwerken worden gebouwd, mits: 1. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. 26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 26.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen; b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen; c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen; d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond; e. diepploegen; f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies; g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen. 26.4.2 Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die: a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer; b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning. 26.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits: a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding; b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
--	---

Ambtshalve aanpassing 65

Regels	Wordt gewijzigd in
Artikel 28 Anti-dubbeltelregel Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als beheerderwoning.	Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

Ambtshalve aanpassing 66

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

Regels	Wordt geheel geschrapt en vervangen door:
Artikel 31 'overige regels'	Voldoende parkeergelegenheid a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende

	parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.
--	--

3.3 Verbeelding



Ambtshalve aanpassing a67 en a69

Ambtshalve aanpassing 68

Uit controle met het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied 2013 blijkt dat een rioolpersleiding met het bijbehorende rioolgemaal in het dorp niet op de verbeelding is opgenomen. Dit zal op de verbeelding worden opgenomen door het opnemen van een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' conform tekening. De planregels worden hierop aangepast.

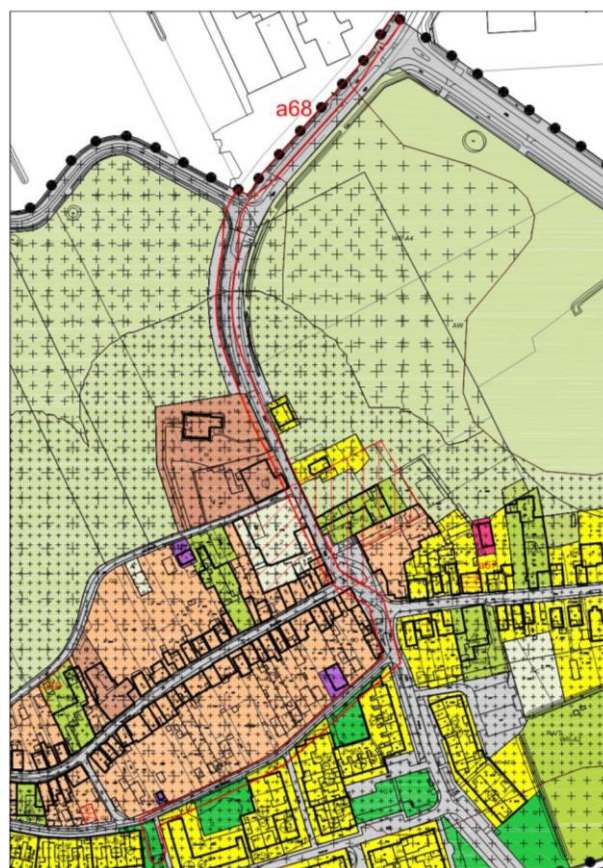
Ambtshalve aanpassing 69

Aan de noordzijde van Zouteland is de enkelbestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' opgenomen.

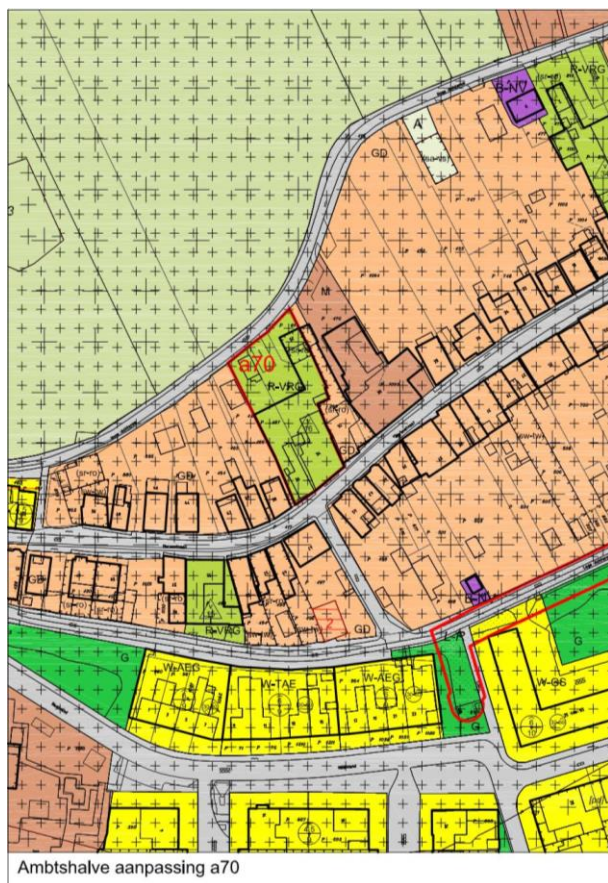
In verband met de kadastrale eigendom (van de gemeente) is dit niet wenselijk en wordt voor een deel de enkelbestemming 'Groen' opgenomen conform tekening. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft ongewijzigd.

Ambtshalve aanpassing 67

In de bestemming Wonen-Lint is de verwijzing naar "wetgevingszone-afwijking 1" en de koppeling naar artikel 3 niet juist. De aanduiding wordt gewijzigd naar "wetgevingszone-afwijking 3" en de koppeling gewijzigd naar artikel 21. conform tekening (dit betreft de percelen Diek 9 en Diek 33). Zie ook ambtshalve aanpassing nummer 60)



Ambtshalve aanpassing a68



Ambtshalve aanpassing 70

Op 8 januari 2016 is een 'omgevingsvergunning uitgebreid' voor de activiteiten *bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht* verleend (zaaknummer 275436). Deze definitieve vergunning is op 12 januari 2016 ter inzage gelegd.

Omdat de planologische procedure is doorlopen wordt dit besluit verwerkt in de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan conform tekening. Dit betreft het perceel Herenstraat 34 en 36.