

Behandelschema

B en W	17-12-2013
Raadscommissie	04-02-2014
Gemeenteraad	19-02-2014

Programma/paragraaf

8 ruimtelijke ontwikkeling& volkshuisvesting	
Portefeuillehouder	E. Hercules
Team	Beleid
Contactpersoon	E. Sickmann

Inspraak (extern)	☒ Ja	☐ Nee
OR	☐ Ja	☒ Nee

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☒ Nee
Personeel/Organisatorisch	☐ Ja	☒ Nee
Juridisch	☒ Ja	☐ Nee
Beleid	☒ Ja	☐ Nee
Deregulering	☒ Ja	☐ Nee
Communicatie	☒ Ja	☐ Nee

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Oosterend, Texel
2. Bijlage A Wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Oosterend
3. Nota van Zienswijzen en de daarbij behorende bijlage 'Nota van Uitgangspunten komplannen'
4. Zienswijzen 1 tot en met 9

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oosterend

Het ontwerp bestemmingsplan Oosterend heeft ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen, waarin ook de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen. De raad stelt zowel het plan als de Nota van Zienswijzen vast.

Raadsvoorstel:

1. Het bestemmingsplan Oosterend, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.OSR2013BP0001-on01, gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in Bijlage A (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) bij het besluit.
2. De voor het bestemmingsplan gebruikte Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) ondergrond van maart 2012 vast te stellen conform artikel 1.2.4 eerste lid Besluit ruimtelijke ordening.
3. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Oosterend vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen aangezien het wettelijke kostenverhaal anderszins wordt verzekerd.
5. In afwijking van de Nota van Uitgangspunten komplannen op de locatie Peperstraat 57 een bedrijfswoning toe te staan binnen de maatschappelijke bestemming en de bouwhoogte te verhogen naar 10 meter.
6. In afwijking van het bouwvlak in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan, een bouwvlak conform het vigerende plan en de nieuwe tekensystematiek met de bestemming 'Detailhandel' op te nemen voor het perceel aan de Peperstraat 23.
7. In afwijking van de Nota van Uitgangspunten de bestemming aan de achterzijde van het bedrijventerrein Slotkolk te wijzigen ten behoeve van een ontsluiting van het terrein voor hulpdiensten en bij calamiteiten.

Toelichting

Het ontwerp bestemmingsplan en de wijzigingen zoals uiteengezet in Bijlage A (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) en de daarbij behorende Nota van Zienswijzen, worden voorgelegd aan de vergadering van de gemeenteraad van februari 2014. Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Oosterend en de daarbij behorende Bijlage A en de Nota van Zienswijzen is een bevoegdheid van de raad.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oosterend

Samenvatting

De gemeenteraad heeft besloten het bestemmingsplan Oosterend gewijzigd vast te stellen en de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

In het plan wordt op 2 punten afgeweken van de 'Nota van Uitgangspunten komplannen': in de Peperstraat 57 wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een bedrijfswoning toegestaan. Ook is voor dit perceel de maximale bouwhoogte vergroot tot 10,0 meter.

Aan de achterzijde van de Slotskolk wordt de bestemming aangepast, waardoor het terrein ontsloten kan worden voor hulpdiensten en bij calamiteiten.

Voor de locatie Peperstraat 44 is een uit te werken woonbestemming opgenomen.

Gedurende de periode 14 oktober tot en met 25 november 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan Oosterend ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 9 zienswijzen/reacties ingediend. Deze worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen.

Dit bestemmingsplan is het 2e plan dat wordt geactualiseerd vanuit het project 'actualisering bestemmingsplannen kernen Texel' conform de nieuwe systematiek. Het geldende beleid, met name de Nota van Uitgangspunten komplannen is verwerkt in het plan.

Aanleiding & Voorgeschiedenis & Eerdere besluiten

In het kader van het project 'actualisering bestemmingsplannen kernen Texel' is het plan van Oosterend het 2^e plan dat wordt geactualiseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 8 juli tot en met 19 augustus 2013 ter inzage gelegen en is opgestuurd naar de (wettelijke) vooroverlegpartners. De reacties zijn beantwoord in de Nota van Vooroverleg en Inspraak. Van 14 oktober tot en met 25 november 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen/reacties ingediend.

Probleemstelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen/reacties ingediend. Deze worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen. In deze Nota zijn ook de ambtshalve aanpassingen opgenomen. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het vaststellen van de Nota van Zienswijzen is een bevoegdheid van de raad.

Doelstellingen

Een kwalitatief goed, vastgesteld bestemmingsplan binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten komplannen en het vigerende beleid.

Mogelijke oplossingen

Het nieuwe bestemmingplan Oosterend is opgesteld conform de vastgestelde Nota van Uitgangspunten komplannen en het vigerend beleid. Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Bestaande regelingen voor het plangebied zijn geactualiseerd en de gevoerde planologische procedures zijn verwerkt. In dit plan is rekening gehouden met ontwikkeling van de locatie Peperstraat 44. Hiervoor is een uit te werken woonbestemming opgenomen.

Op de locatie Peperstraat 57 ('Olmenhoeve') wordt binnen de maatschappelijke bestemming een bedrijfswoning toegestaan. Daarom is ook de bouwhoogte verhoogd naar 10,0 meter, zodat de woning in de kap kan worden gerealiseerd. Dit was reeds in het ontwerp plan opgenomen. In het voorontwerp plan was 9,0 meter opgenomen. De hoogte en de mogelijkheid voor een bedrijfswoning zijn in afwijking met de Nota van Uitgangspunten komplannen, omdat de basis het vigerende plan is. Vanuit planologisch oogpunt is hier geen bezwaar tegen en het past binnen de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen.

In afwijking met de Nota van Uitgangspunten komplannen wordt de bestemming gewijzigd zonder dat hiervoor een planologische procedure is doorlopen: aan de achterzijde van het bedrijventerrein Slotkolk wordt de bestemming 'Bos' gewijzigd in 'Groen' en wordt de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' verlengd, waarbij de kadastrale grenzen worden gevolgd. Hierdoor wordt een ontsluiting van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Deze ontsluiting op de Bijenkorfweg is nodig voor hulpdiensten en bij calamiteiten. Hiervoor heeft een grondruil plaatsgevonden.

De 9 ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. In deze Nota zijn ook de ambtshalve aanpassingen verwerkt. Bij de beantwoording zijn de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten en het vastgesteld beleid gevolgd.

Een verschil met het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan is het verruimde bouwvlak op de locatie Peperstraat 23 met de bestemming 'Detailhandel' aangepast conform het vigerende plan en de nieuwe tekensystematiek (zie ambtshalve aanpassing 37 uit de Nota van Zienswijzen). De reden hiervan is dat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten met de betrokken partijen. Het ligt niet in de verwachting dat er voor het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad een getekende overeenkomst zal zijn. Voor het restant deel van het bouwvlak wordt de bestemming Wonen - Vrijstaand voorgesteld, zodat het aansluit bij het aangrenzende perceel.

Voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen staat in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen dat een exploitatieplan opgesteld moet worden. Voor de ontwikkeling van de uit te werken woonlocatie aan de Peperstraat 44 hoeft geen exploitatieplan te worden opgenomen, omdat de kosten anderszins worden verzekerd. Bij de procedure van het uitwerkingsplan/bouwplan zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de grondeigenaar.

Consequenties van die oplossingen

- **Financieel**

Niet van toepassing.

- X **Juridisch**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. Het college stelt aan de raad voor het bestemmingsplan Oosterend gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de Bijlage A. Het college stelt aan de raad voor de beantwoording van de zienswijzen vast te stellen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Na gewijzigde vaststelling zal Bijlage A worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Na gewijzigde vaststelling door de raad van het bestemmingsplan, Bijlage A en de Nota van Zienswijzen wordt het raadsbesluit plus de documenten conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening opgestuurd naar Gedeputeerde Staten. Zij hebben een termijn van 6 weken om dit te beoordelen en zo nodig een reactieve aanwijzing te geven.

Na 6 weken wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling bekend gemaakt. Op dat moment start de beroepstermijn. Indieners van zienswijzen kunnen beroep indienen bij de Raad van State. Een ieder kan beroep instellen tegen de vastgestelde wijzigingen in het plan. Het plan zal in werking treden na afloop van de beroepstermijn, afhankelijk van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening. In dat laatste geval moet de uitspraak hierop worden afgewacht. Na het sluiten van de beroepstermijn c.q. nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het schorsingsverzoek zal het plan geheel of gedeeltelijk onherroepelijk zijn.

- **Personeel / Organisatorisch**

Niet van toepassing.

- X **Beleid**

Er zijn geen beleidsmatige consequenties van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de Nota van Zienswijzen. Het van toepassing zijnde beleid is verwerkt in het plan.

- X **Deregulering**

Er is na vaststelling van het nieuwe plan sprake van een vereenvoudiging en grotere uniformiteit van regels vergeleken met het huidige planologische regime. Het plan sluit aan bij de systematiek van de nieuwe komplannen. Het plan is beter leesbaar en duidelijker voor belanghebbenden. Dit komt mede door het voorgeschreven digitaal aanbieden van het plan en het hanteren van de ruimtelijke ordening standaarden. Daardoor is het plan bovendien uitwisselbaar en vergelijkbaar, hetgeen vanuit de wet is voorgeschreven. Dit plan vervangt 3 vigerende bestemmingsplannen in het plangebied.

- X **Afstemming belanghebbenden**

Er heeft een voorontwerp bestemming ter inzage gelegen van 8 juli tot en met 19 augustus 2013. Hiervan is publicatie gedaan in de Staatscourant en de Texelse Courant. Een ieder is uitgenodigd om een inspraakreactie in te dienen. Het voorontwerp bestemmingsplan is naar 43 vooroverlegpartners gestuurd met het verzoek op het plan te reageren. Ook is er een persbericht uitgegaan. Hiermee is voldaan aan de Inspraakverordening Texel.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 25 november 2013 conform de wettelijk voorgeschreven regeling. Hiervan is publicatie gemaakt in de Staatscourant en de Texelse Courant en digitaal op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is ook kenbaar gemaakt aan de indieners van een inspraakreactie en de alle vooroverlegpartners. Er is ook een persbericht uitgegaan.

De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de beantwoording daarvan zijn verwerkt in de Nota van Vooroverleg en Inspraak, dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

De reacties op het ontwerp bestemmingsplan en de beantwoording daarvan zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen, dat als bijlage bij dit advies zit en aan de raad wordt aangeboden ter vaststelling.

X Afweging voorstel in relatie tot organisatieontwikkeling en/of toewerken naar regie

Het vaststellen van een bestemmingsplan heeft geen invloed op het meer toewerken naar regie.

Communicatie

De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de verdere procedure. Zij worden in de gelegenheid gesteld om bij de behandeling van het bestemmingsplan door de raadscommissie hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen worden de indieners van een zienswijze op de hoogte gebracht van hetgeen is vastgesteld.

Het raadsbesluit en de Nota van Zienswijze en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt aan Gedeputeerde Staten gestuurd. Daarna zal een kennisgeving van vaststelling worden gepubliceerd in de Staatscourant en de Texelse Courant en op de website van de gemeente Texel. Het vastgesteld plan is vanaf dat moment te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website.

Overlegd met dorpscommissie? ☒ Ja

Afwijkende standpunten

Niet van toepassing.

Relevante wet- en regelgeving & jurisprudentie

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), Provinciale Milieuverordening.