

Bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Oosterend Texel, locatie Peperstraat 19 en 19A



Status: Ontwerp
d.d. mei 2022

Inhoud

Toelichting

1.	Inleiding	5
2.	Planbeschrijving.....	9
2.1.	Regels.....	9
2.2.	Verbeelding	9
3.	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie.....	10
3.1.	Economische uitvoerbaarheid	10
3.2.	Grondexploitatie.....	10

Regels

1.	Inleidende regels	11
2.	Bestemmingsregels	13
3.	Overgangs- en slotregels	14

1. Inleiding

Op 19 februari 2014 is het bestemmingsplan Oosterend (moederplan) en op 13 oktober 2021 is het (eerste) reparatieplan Oosterend (reparatieplan) door de gemeenteraad vastgesteld.

Enige tijd na de vaststelling van het reparatieplan is gebleken dat de verbeelding van het moederplan nog een omissie bevat:

1. Op de locatie Peperstraat 19 en 19 A is op de verbeelding niet de juiste maatvoering voor het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Hierbij zijn bestaande rechten niet gerespecteerd.

Peperstraat 19 en 19A

In het bestemmingsplan Oosterend Beschermd Dorpsgezicht heeft het perceel Peperstraat 19 en 19 A de bestemming EB: eengezinshuizen met bijbehorende erven, klasse B. In de voorschriften van het bestemmingsplan staat dat de eengezinshuizen vrijstaand of maximaal twee aanéén moeten worden gebouwd.



Afbeelding 1 uitsnede bestemmingsplan Oosterend beschermd dorpsgezicht

In september 2011 is de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' vastgesteld. Deze nota vormde een belangrijk kader voor de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kernen.

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

In de systematiek van de nieuwe geactualiseerde bestemmingsplannen is een woonbestemming voor deze lintbebouwing toegekend. In het geldende bestemmingsplan Oosterend 2014 is voor Peperstraat 19 en 19A de enkelbestemming 'Wonen - Lint' opgenomen met op de verbeelding geen maatvoering voor het maximum aantal wooneenheden. Dat betekent dat er volgens de regels één woning is toegestaan.

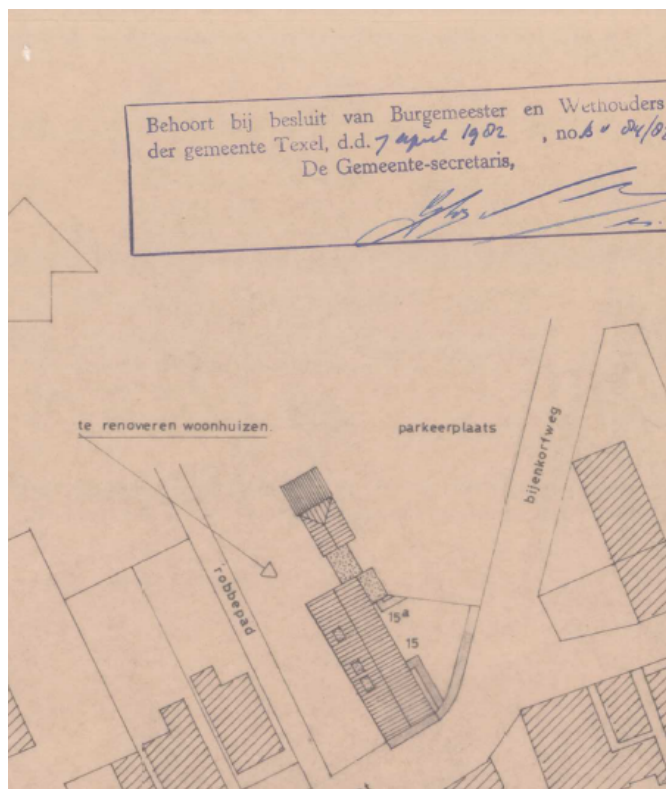
Er zijn echter twee woningen aanwezig en ook zodanig in gebruik.

Daarnaast is voor de situering van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Lint' niet de kadastrale grenzen gevolgd (afbeelding 2). Een klein deel had de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' moeten krijgen.



Afbeelding 2 vigerend bestemmingsplan Oosterend met in rood de kadastrale grenzen en in geel het bestemmingsvlak

De verleende bouwvergunning (BV84/82) van 7 april 1982 betrof het veranderen en vernieuwen van 2 woonhuizen (destijds genummerd Peperstraat 15 en 15A).



Afbeelding 3 uitsnede tekening vergunning 1982

Er is dus sprake van een ommissie van het aantal wooneenheden in het bestemmingsplan Oosterend 2014. Er had een maatvoering 'maximum aantal wooneenheden (2)' opgenomen moeten worden. Dat is hier nu niet gebeurd.

Om recht te doen aan de 'Nota van Uitgangspunten' en dus de ommissie op de bovengenoemde locatie te herstellen is dit reparatieplan opgesteld.

Het reparatieplan voor deze locatie bestaat enkel uit het herstel van de verbeelding, zoals hierboven is beschreven: opnemen maatvoering 'maximum aantal wooneenheden (2)' en de situering van het bestemmingsvlak aanpassen conform de kadastrale grenzen waarbij een klein deel van de woonbestemming wordt aangepast naar een verkeersbestemming.

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan Oosterend (2014) (hierna: moederplan) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.OSR2013BP0001-va01 en het reparatieplan ongewijzigd.

Locatie Peperstraat 19 en 19A



Plangebied Peperstraat 19 en 19A (oranje)

2. Planbeschrijving

2.1. Regels

Zoals in de inleiding is gezegd bevatten de regels van het moederplan en de reparatieplannen de juiste bestemming en maatvoering. Dat betekent dat de regels van het moederplan en de reparatieplannen geen aanpassing behoeven. Omdat er een digitale verbinding tussen de verbeelding en de regels moet worden gemaakt, zijn in dit reparatieplan voor de Peperstraat 19 en 19A wel de enkelbestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - Lint' opgenomen. De inhoud van de regels van deze bestemming zijn volledig overeenkomstig het moederplan en de reparatieplannen. Daarom is enkel een verwijzing naar het artikelnummer opgenomen naar de regels van het moederplan van Oosterend.

2.2. Verbeelding

Op het perceel Peperstraat 19 en 19A is de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen met het getal 2.

3. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

3.1. Economische uitvoerbaarheid

Met dit plan wordt de benodigde wijziging alsnog op een juiste wijze vastgesteld als tweede reparatie van het bestemmingsplan Oosterend (2014). Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

3.2. Grondexploitatie

De onderhavige reparatie heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt, die met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. Met deze reparatie worden geen bouwmogelijkheden geboden welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit omgevingsrecht (Bro).

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De twee wettelijke vooroverlegpartners, provincie Noord - Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Zij hebben de reactie gegeven dat voorliggend reparatieplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.



1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19A met identificatienummer NL.IMRO.0448.OSR2022BP0001-on01 .

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 het moederplan

het bestemmingsplan Oosterend (2014) met identificatienummer NL.IMRO.0448.OSR2013BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 19 februari 2014.



2. Bestemmingsregels

Artikel 2 **Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 19 moederplan)**

De regels van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' - artikel 19 van het bestemmingsplan Oosterend, vastgesteld 19 februari 2014 - blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 3 **Wonen - Lint (artikel 22 moederplan)**

De regels van de bestemming 'Wonen - Lint' - artikel 22 van het bestemmingsplan Oosterend, vastgesteld 19 februari 2014 - blijven ongewijzigd van toepassing.

3. Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 3.1. sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 3.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor gestelde plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 4 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 3.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander en dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in lid 3.2. sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 3.2. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19A

behorende bij het besluit van _____