

## Bestemmingsplan De Waal



Nota van Zienswijzen



# Inhoudsopgave

|     |                                                                                                               |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Inleiding.....                                                                                                | 5  |
| 2.  | Zienswijzen .....                                                                                             | 7  |
| 1.  | Zienswijze 1 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer K. inzake een rosmolen (achter) Hogereind 6 ..... | 7  |
| 2.  | Zienswijze 2 inzake Polderweg 7 .....                                                                         | 9  |
| 3.  | Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (RWS) .....                                                              | 9  |
| 4.  | Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) .....                                                       | 10 |
| 5.  | Zienswijze 5 inzake rosmolen en evenementen op groen terrein Langwaal.....                                    | 10 |
| 6.  | inzake Hogereind 40.....                                                                                      | 12 |
| 7.  | Siepstra Holding inzake Laagwaalderweg 43 en 45 .....                                                         | 13 |
| 8.  | inzake Laagwaalderweg 37 .....                                                                                | 15 |
| 9.  | Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake de begraafplaats .....                                               | 17 |
| 10. | Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake de rosmolen .....                                                    | 17 |
| 11. | Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake evenementen op groen terrein Langwaal .....                          | 19 |
| 12. | Zienswijze 12 inzake oostelijke dorpsrand bij Bedrijventerrein .....                                          | 20 |
| 13. | Zienswijze 13 inzake Laagwaalderweg achter 39 (Bedrijventerrein).....                                         | 21 |
| 14. | Zienswijze 14 Hotel Brasserie Rebecca inzake Hogereind 39.....                                                | 22 |
| 15. | Zienswijze 15 Stichting Kernwaarden inzake agrarisch terrein .....                                            | 23 |
| 16. | Zienswijze 16 aantal bewoners inzake wijziging bestemming parkeerplaats naast museum ...                      | 24 |
| 17. | Zienswijze 17 inzake Laagwaalderweg 39 (Bedrijventerrein) .....                                               | 26 |
| 18. | Zienswijze 18 inzake Hogereind 29.....                                                                        | 28 |
| 19. | Zienswijze 19 Texelevent.nl inzake Laagwaalderweg 43-45 (Bedrijventerrein) .....                              | 29 |
| 3.  | Ambtshalve aanpassingen.....                                                                                  | 35 |
|     | Toelichting .....                                                                                             | 35 |
|     | Regels.....                                                                                                   | 39 |
|     | Verbeelding .....                                                                                             | 42 |



# 1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan De Waal, Texel. Het plan is als ontwerp op 11 september 2017 ter inzage gelegd.

Vanaf 11 september tot en met 23 oktober 2017 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Ca. 40 vooroverlegpartners en 5 indieners van een inspraakreactie hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 19 zienswijzen ingediend.

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

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

## Algemene lijn

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

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

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze nota samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.



## 2. Zienswijzen

### 1. Zienswijze 1 Stichting Achmea Rechtsbijstand

(zaaknummer R214778149)

#### **namens de heer K. inzake een rosmolen (achter) Hogereind 6**

(zaaknummer 1450196)

- **Zienswijze**

Indiener is eigenaar/bewoner van Hogereind 4 in De Waal.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft nadelige gevolgen (overlast) voor indiener, aangezien het plan mogelijk maakt om - op het parkeerterrein achter de woning Hogereind 4 - een rosmolen te realiseren.

Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een rosmolen bij het museum. De rechtbank heeft een streep door deze vergunning gezet. Er is geen hoger beroep ingesteld en partijen zijn nog in overleg over een oplossing. Niet vermeld werd dat de rosmolen in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.

#### **Zienswijze**

De Toelichting op het bestemmingsplan gaat ten onrechte niet in op de vraag waarom een rosmolen op de betreffende locatie acceptabel zou zijn. Hier zou wel aandacht voor moeten zijn omdat het bij de gemeente bekend is dat er weerstand bestaat bij omwonenden.

Ook wordt niet ingegaan op het feit dat er openbare parkeerplaatsen komen te vervallen en op welke wijze wordt dit gecompenseerd. Het gehele parkeerterrein achter de woning van indiener heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. Indiener vreest dat er op basis van deze bestemming nog meer bebouwing ten behoeve van het museum - direct achter de woning - kan worden gerealiseerd.

Indiener begrijpt niet dat dit in het plan is opgenomen, terwijl in april 2012 nog werd gesteld dat het plaatsen van een rosmolen aan de westzijde vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst was. Er bestond toen ook geen bereidheid tot het opofferen van parkeerplaatsen voor de rosmolen. Indiener begrijpt het gewijzigde standpunt dan ook niet.

#### **Beperking woongenot**

Het museum heeft in de bestaande situatie al veel invloed op het woongenot van indiener, al wordt dit door indiener nog als acceptabel ervaren.

Een verdere uitbreiding zonder dat de belangen van indiener zijn afgewogen wordt niet aanvaardbaar geacht. Op deze wijze wordt het perceel van indiener steeds verder ingeklemd.

De parkeervoorziening wordt nu bij het museum getrokken, zodat dit niet meer alleen wordt gebruikt door in- en uitstappende bezoekers, maar dat bezoekers er daadwerkelijk gaan verblijven. Dit betekent een aanzienlijke verslechtering van de bestaande situatie, omdat er sprake zal zijn van geluidsoverlast en een verdere inbreuk op de privacy.

#### **Geluidsoverlast**

In het geval de mogelijkheid bestaat dat rosmolen wordt gerealiseerd, heeft dat geluidsoverlast voor indiener ten gevolge: er gaan meer mensen op de parkeerplaats achter de woning van de indiener verblijven. In de huidige situatie is dat niet of nauwelijks het geval, aangezien het enkel een parkeerplaats betreft. Op dit moment bezoeken 8.000 mensen het museum in de periode maart tot en met oktober. De wens van het museum is om te groeien naar 12.000 bezoekers per seizoen. Die kunnen dan allemaal - ook in het weekend en met name in het zomerseizoen - op de parkeerplaats verblijven. Indiener vreest voor overlast van stemgeluid en de aandrijving van de rosmolen.

#### **Waardevermindering woning**

De waarde van de woning daalt door deze ruimtelijke ontwikkeling. Cliënt is voornemens om een tegemoetkoming in de planschade te vragen op het moment dat het plan toch wordt doorgezet.

*Ontwerpbestemmingsplan niet vaststellen*

Verzocht wordt het ontwerpplan niet vast te stellen en het bestemmingsplan aan te passen conform de zienswijze.

- **Reactie**

*Rosmolen*

De rosmolen is gebouwd in de periode 1840 - 1850 en gebruikt als aandrijving voor landbouwmachines. Het is de laatst overgebleven rosmolen van Noord-Holland. De rosmolen is een bijzonder cultuurhistorisch monument voor de agrarische geschiedenis en in het bijzonder voor de agrarische geschiedenis van Texel. Het cultuurhistorisch museum wil de rosmolen bewaren en opnieuw opbouwen bij het museum.

De rosmolen is voor het museum een welkome aanvulling, mede omdat vele accenten liggen op de hoefsmederij en de paardentuigen. De molen zelf heeft een hoge monumentale waarde.

Na afweging van de ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, inpassing (de Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft het initiatief positief beoordeeld) en compensatie parkeerplaats werd het initiatief als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

Er is een vergunning verleend voor het plaatsen van de rosmolen aan het Hogereind 6, locatie zijkant van het museum aan de Langwaal, in De Waal (op 1 december 2015 zaaknummer 890778). Dit betrof een vergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Door een aantal omwonenden werd bezwaar ingediend tegen de vergunning. De bezwaren werden deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

Er is beroep ingesteld door indiener van deze zienswijze. De rechtbank Noord-Holland heeft het beroep gegrond verklaard (uitspraak zaaknummer HAA 16/4607 WABOA JOCI d.d. 29 juni 2017). Volgens de rechtbank kan in deze situatie de rosmolen niet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk, omdat er niet wordt gebouwd op 'hetzelfde perceel' zoals bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Er is namelijk sprake van 2 aan elkaar grenzende percelen die niet dezelfde eigenaar hebben. Het parkeerterrein is van de gemeente en niet van het museum. Het parkeerterrein wordt volgens de rechtbank feitelijk niet gebruikt ten behoeve van het museum, maar betreft een openbaar parkeerterrein dat met name wordt gebruikt door bewoners van De Waal. De bezoekers van het museum parkeren hun auto's elders.

Het beroep is gegrond en de rechtbank heeft het besluit (de verleende omgevingsvergunning) vernietigd en draagt de gemeente op om opnieuw op het bezwaar te beslissen met inachtneming van hetgeen door de rechtbank is overwogen (artikel 4 Bor is niet de juiste planologische procedure).

Het college wil het bezwaar opnieuw ongegrond verklaren en de rosmolen toch mogelijk maken (collegebesluit van 24 april 2018), nu met de juiste procedure. Daarvoor is het nodig om een deel van het parkeerterreintje te verkopen aan Stichting Cultuurhistorisch Museum. Naar het zich laat aanzien zal dit stuk aan de openbaarheid moeten worden onttrokken door een daarop gericht raadsbesluit. Daarna kan een nieuwe beslissing op bezwaar worden genomen.

Als de koopovereenkomst is getekend wordt het bezwaarschrift wederom ongegrond verklaard en de verleende omgevingsvergunning met aanpassing van de motivering in stand gelaten.

Daarom blijft de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - rosmolen' op de verbeelding gehandhaafd.

Achter de woning van indiener kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd omdat daarvoor een bouwvlak en/of aanduiding ontbreekt.



**Beperking woongenot / Geluidsoverlast**

Normaal stemgeluid van bezoekers van het museum tijdens de reguliere openingstijden van het museum valt niet aan te merken als onevenredige hinder voor de omgeving. Op dit moment is geen overlast door stemgeluid bekend door het huidige gebruik van het museum. Niet verwacht wordt dat dit door de plaatsing van de rosmolen zal wijzigen. Bestemmingen waarbij menselijk stemgeluid in de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een rol speelt zijn bijvoorbeeld hangplekken, sportvelden, speelplaatsen en horecabedrijven.

Het museum heeft aangegeven dat het niet de intentie heeft de rosmolen ook daadwerkelijk te laten draaien. Dit zal dus geen geluids- of geuroverlast met zich meebrengen. Indien het museum op dit punt van gedachten verandert, zal op basis van het Activiteitenbesluit een toets kunnen plaatsvinden. De inbreuk op de privacy vanuit visueel oogpunt is nihil door de hoge terreinafscheiding van indiener.

**Waardevermindering woning**

Op het moment dat een bestemming wordt gewijzigd kan planschade ontstaan. Daarvoor is een wettelijke regeling, waarop een belanghebbende dan een beroep kan doen.

**Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2. Zienswijze 2 inzake Polderweg 7**

(zaaknummer 1449323)

• **Zienswijze**

In het bestemmingsplan De Waal (2006) heeft een klein deel van het perceel dat in eigendom is van indiener de bestemming 'Bos' evenals het ernaast gelegen perceel.

In maart 2008 is een gedeelte van het perceel met de bestemming 'Bos' door de gemeente verkocht aan de toenmalige eigenaren Polderweg 7. Verzocht wordt het stukje grond met de bestemming 'Bos' in het nieuwe bestemmingsplan te wijzigen in een woonbestemming.

• **Reactie gemeente**

Het perceel Polderweg 7 (kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie M nummer 2053) is geheel in eigendom van indiener. Het perceel Polderweg 7 heeft de bestemming woondoeleinden in het vigerende bestemmingsplan 'De Waal' (vastgesteld 19 december 2006 en goedgekeurd 22 mei 2007). Het bedoelde stukje grond dat in 2008 is aangekocht door de toenmalige eigenaar heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Cultuurgrond'.

In het ontwerp bestemmingsplan De Waal heeft het gehele kadastrale perceel de bestemming 'Wonen - Lint'. Dat betekent dat het bedoelde stukje grond al meegenomen is in de bestemming 'Wonen - Lint'. Er hoeft dus niets meer gewijzigd te worden in het nieuwe plan.

*Er is een overleg geweest met Indiener (vrijdag 6 oktober 2017 op het gemeentehuis) naar aanleiding van deze zienswijze. Toen is de digitale bestemmingsplankaart (verbeelding) en de kadastrale perceelgrens getoond op het gemeentelijke geo-informatiesysteem. Dit leidde tot dezelfde conclusie dat het bedoelde stukje al meegenomen is in de bestemming 'Wonen - Lint'.*

**Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (RWS)**

(zaaknummer 1454512)

RWS West-Nederland Noord (RWS) heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan De Waal en ziet geen aanleiding voor een reactie. Verzocht wordt RWS op de hoogte te houden van ruimtelijke ontwikkelingen op Texel die voor RWS van belang zijn.

• **Reactie gemeente**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

(zaaknummer 1454288)

Het HHNK had in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke Ordening gereageerd op het voorontwerpplan van De Waal. Deze reactie was buiten de termijn ingediend en als niet ontvankelijk beschouwd. De reactie is ambtshalve verwerkt, zodat de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' op de verbeelding is verwerkt en is een passende regeling opgenomen.

HHNK spreekt waardering uit dat de reactie op deze wijze is verwerkt.

- **Reactie gemeente**

Er wordt belang gehecht aan de reactie van de vooroverlegpartners, zodat het kwalitatief een beter plan wordt. Het niet opnemen van de dubbelbestemming was een ommissie in het plan en door de reactie van het HHNK is dit hersteld.

#### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 5. Zienswijze 5 inzake rosmolen en evenementen op groen terrein Langwaal

(zaaknummer 1456956)

##### *Rosmolen*

Indiener is sinds december 2016 eigenaar van Langwaal 2 - aangewezen als gemeentelijk monument - en was ten tijde van de aankoop op de hoogte van het bouwen van de rosmolen tegenover de woning. Uit navraag bleek dat er geen sprake zou zijn van geluidsoverlast. De rechter heeft uitspraak gedaan en gesteld dat de rosmolen niet gebouwd mocht worden, omdat de grond waarop gebouwd zou worden niet van het museum was, maar van de gemeente.

In het ontwerpplan wordt de rosmolen wel mogelijk gemaakt.

Volgens indiener is het bouwen van de rosmolen op die locatie in strijd met de regeling voor 'bouwen aan en nabij monumenten' uit de Welstandsnota en past het niet in het uitgangspunt uit paragraaf 2 van de Toelichting op het bestemmingsplan: 'doorzichten naar het open landschap'.

Indiener is van mening dat niet zomaar dicht bij het monument gebouwd mag worden en dat het van invloed is op het dorpsgezicht. Elke visueel duidelijke toevoeging zoals de rosmolen dient weloverwogen te worden aangezien dit niet noodzakelijk is voor het welzijn van de bewoners.

##### *Evenemententerrein*

Het voetbalveldje is bestemd als evenemententerrein. Eénmaal per jaar Sommeltjespop is prima en de kinderen uit het dorp spelen er met grote regelmaat.

Maar het bestemmen als evenemententerrein geeft opening voor meer. De beperking tot 3 dagen per jaar geeft aan dat er naast Sommeltjespop ruimte is voor nog 2 evenementen. Voor een klein rustig dorp heeft dat een behoorlijke impact.

Indiener maakt bezwaar tegen deze 2 punten, omdat indiener als direct aangrenzende bewoner vreest voor aantasting van de rust en het woongenot. Indiener zal dan mogelijk een beroep op planschade doen.

- **Reactie gemeente**

##### *Rosmolen*

De rosmolen is gebouwd in de periode 1840 - 1850 en gebruikt als aandrijving voor landbouwmachines. Het is de laatst overgebleven rosmolen van Noord-Holland. De rosmolen is een bijzonder cultuurhistorisch monument voor de agrarische geschiedenis en in het bijzonder voor de agrarische geschiedenis van Texel. Het cultuurhistorisch museum wil de rosmolen bewaren en opnieuw opbouwen bij het museum.

De rosmolen is voor het museum een welkome aanvulling, mede omdat vele accenten liggen op de hoefsmederij en de paardentuigen. De molen zelf heeft een hoge monumentale waarde.

Na afweging van de ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, inpassing (de Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft het initiatief positief beoordeeld) en compensatie parkeerplaats werd het initiatief als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

Er is een vergunning verleend voor het plaatsen van de rosmolen aan het Hogereind 6, locatie zijkant van het museum aan de Langwaal, in De Waal (op 1 december 2015 zaaknummer 890778). Dit betrof een vergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Door een aantal omwonenden werd bezwaar ingediend tegen de vergunning. De bezwaren werden deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

Er is beroep ingesteld door indiener van deze zienswijze. De rechtbank Noord-Holland heeft het beroep gegrond verklaard (uitspraak zaaknummer HAA 16/4607 WABOA JOCI d.d. 29 juni 2017). Volgens de rechtbank kan in deze situatie de rosmolen niet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk, omdat er niet wordt gebouwd op 'hetzelfde perceel' zoals bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Er is namelijk sprake van 2 aan elkaar grenzende percelen die niet dezelfde eigenaar hebben. Het parkeerterrein is van de gemeente en niet van het museum. Het parkeerterrein wordt volgens de rechtbank feitelijk niet gebruikt ten behoeve van het museum, maar betreft een openbaar parkeerterrein dat met name wordt gebruikt door bewoners van De Waal. De bezoekers van het museum parkeren hun auto's elders.

Het beroep is gegrond en de rechtbank heeft het besluit (de verleende omgevingsvergunning) vernietigd en draagt de gemeente op om opnieuw op het bezwaar te beslissen met inachtneming van hetgeen door de rechtbank is overwogen (artikel 4 Bor is niet de juiste planologische procedure).

Het college wil het bezwaar opnieuw ongegrond verklaren en de rosmolen toch mogelijk maken (collegebesluit van 24 april 2018), nu met de juiste procedure. Daarvoor is het nodig om een deel van het parkeerterreintje te verkopen aan Stichting Cultuurhistorisch Museum. Naar het zich laat aanzien zal dit stuk aan de openbaarheid moeten worden onttrokken door een daarop gericht raadsbesluit. Daarna kan een nieuwe beslissing op bezwaar worden genomen.

Als de koopovereenkomst is getekend wordt het bezwaarschrift wederom ongegrond verklaard en de verleende omgevingsvergunning met aanpassing van de motivering in stand gelaten.

De regeling over het bouwen aan of nabij monumenten staat in de gemeentelijke Welstandsnota. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) toetst de plannen aan deze Welstandsnota. Op 2 maart 2016 heeft de CRK het plan positief beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het advies positief.

Op deze locatie is er geen sprake van 'doorzichten naar het open landschap'. De locatie van de rosmolen betreft een klein deel van het parkeerterrein, dat al ingeklemd ligt tussen de woning aan de Langwaal 3 en het de schutting (met daarachter een bijbehorend bouwwerk) van Hogereind 4. Alleen vanuit het museum wordt de zichtlijn verstoord richting het daar tegenoverliggende grasperceel. Echter het museum is de initiatiefnemer voor het plaatsen van deze rosmolen.

Daarom blijft de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning' op de verbeelding gehandhaafd.

#### **Evenemententerrein**

Het evenement 'Sommeltjespop' is al sinds 2004 een jaarlijks terugkerend evenement op het groene voorterrein aan De Waal. Indiener heeft daar geen bezwaar tegen, maar wil geen andere evenementen daar toestaan.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' heeft de raad aangegeven dat het groene voorterrein te bestemmen 'voor evenementen en spelen en geen parkeren toestaan anders dan voor evenementen'.

Jaarlijks terugkerende evenementen, zoals Sommeltjespop, kunnen een planologische impact hebben op een bepaalde locatie. Daarom is een nadere regeling in het bestemmingsplan nodig volgens de Afdeling bestuursrechtspraak. Dit vanwege de belangen van omwonenden.

Meerdere zienswijzen stellen dat de beperking tot maximaal in totaal 3 dagen die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, te ruim is. Alleen Sommeltjespop moet mogelijk blijven. Echter worden op hetzelfde terrein ook de Koningsspelen en de buurtbarbecue gehouden. Dat zijn ook evenementen, ook al wordt daarvoor door de organisatie geen melding gedaan/vergunning aangevraagd. Als de regeling wordt beperkt tot 1 dag, dan is slechts 1 van deze 3 evenementen mogelijk. Uit de zienswijzen blijkt dat naast Sommeltjespop ook deze evenementen mogelijk moeten blijven.

Daarom zal de regeling zoals deze is opgenomen in het ontwerpplan niet worden aangepast en blijven maximaal 3 dagen evenementen mogelijk.

## Planschade

Op het moment dat de bestemming wordt gewijzigd kan planschade ontstaan. Daarvoor is een wettelijke regeling, waarop een belanghebbende dan een beroep kan doen.

## Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 6. inzake Hogereind 40

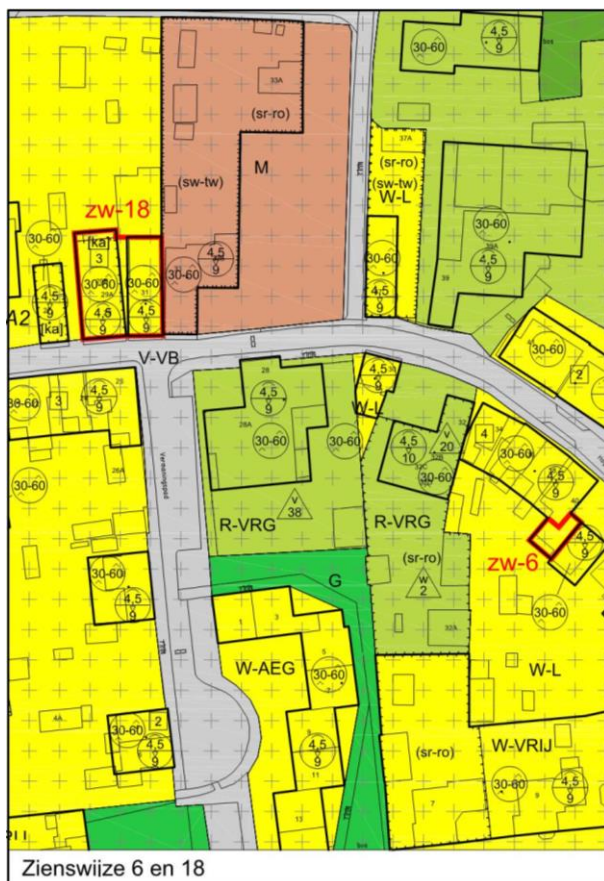
(zaaknummer 1457658)

Indiener is eigenaar van Hogereind 40. Naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing in de Nota

Vooroverleg en Inspraak (nummer 45) is het bouwvlak aangepast, zodat de mogelijkheid voor een extra woning naast nummer 40 blijft bestaan. De achterzijde van het hoofdgebouw van Hogereind 40 valt voor een groot deel buiten het bouwvlak. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen conform het vigerende bestemmingplan.

- Reactie gemeente

Uit onderzoek is gebleken dat een deel aan de achterzijde van het hoofdgebouw, dat is het woonhuis, aan Hogereind 40 buiten het bouwvlak is gelaten, omdat dit per abuis is beoordeeld als een bijbehorend bouwwerk. Dit deel maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van het hoofdgebouw. Het bouwvlak in het ontwerpplan komt ook niet overeen met het bouwvlak in het geldende plan De Waal (2006). In het geldende plan is het bouwvlak ruimer dan in het ontwerpplan. In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is vastgesteld dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe plan. Het bouwvlak wordt aangepast conform het geldende plan. Hiermee blijven de (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd.



## Standpunt

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

## 7. Siepstra Holding inzake Laagwaalderweg 43 en 45

(zaaknummer 1457159)

### *Verruiming bouwvlak voorzijde*

Indiener is eigenaar van Laagwaalderweg 43 en 45 en verzoekt om de voorgevelrooilijn naar voren te verplaatsen (richting de straatzijde), conform de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing en heeft dit aangegeven op een bijlage bij de zienswijze.

In het vigerende plan en het ontwerpplan ligt de voorgevelrooilijn naar achteren. Dit geeft beperkingen met betrekking tot het optimaal benutten van deze percelen.

Met het oog op de schaarste aan beschikbare bouwgrond op Texelse bedrijventerreinen, is verruiming van het bouwvlak zeer gewenst en het geeft flexibiliteit aan de mogelijkheden voor inrichting van het perceel.

Dit betekent niet dat alles volgebouwd hoeft te worden.

Door medewerking hieraan te verlenen worden planologische procedures voorkomen. De ontwikkeling van het terrein is welstandsplichtig, zodat een 'niet in het beeld passende' gevel op de nieuwe voorgevelrooilijn, geen argument is.

Verzocht wordt de voorgevelrooilijn te verplaatsen richting de straatzijde.

### *Verruiming bouwvlak achterzijde*

Indiener heeft de voorkeur om zijn materialen inpandig op te slaan in plaats van buiten de gebouwen, maar dan moet daar wel voldoende planologische mogelijkheid voor worden geboden. Als onderbouwing verwijst de indiener naar de Strategische Visie Bedrijventerreinen Texel en de provinciale structuurvisie 2040.

Indiener verzoekt om het achterliggend terrein toe te voegen aan het bouwvlak. Dit is aangegeven op een bij de zienswijze behorende tekening

- **Reactie gemeente**

### *Verruiming bouwvlak voorzijde*

Er zijn al meerdere gesprekken met de indiener gevoerd over het bouwplan (2 bedrijfskavels met ieder een bedrijfswoning aan de weg en daarachter een bedrijfsloods). De tekeningen zijn bij de gemeente bekend en zijn ook als bijlage bij de inspraakreactie nummer 5 gevoegd. Conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen als de planologische procedure is doorlopen.

Op dit moment is er nog geen planologische procedure doorlopen en er is geen positieve uitspraak op een principeverzoek.

Er bestaat geen garantie dat dit bouwplan op deze wijze wordt uitgevoerd, zodra de rooilijnen (van het bouwvlak) worden verplaatst. Indiener zou het bouwplan kunnen aanpassen en - bij recht - bijvoorbeeld een bedrijfsloods tot aan de weg bouwen (met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 10,0 m). Dat is geen wenselijke situatie.

Een aanpassing van de rooilijnen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleen wenselijk als de 2 bedrijfswoningen aan de voorzijde worden gebouwd. Dit zou de uitstraling van het bedrijventerrein aan de dorpsrand ten goede komen.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' staat dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Alleen als de planologische procedure is doorlopen, worden nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

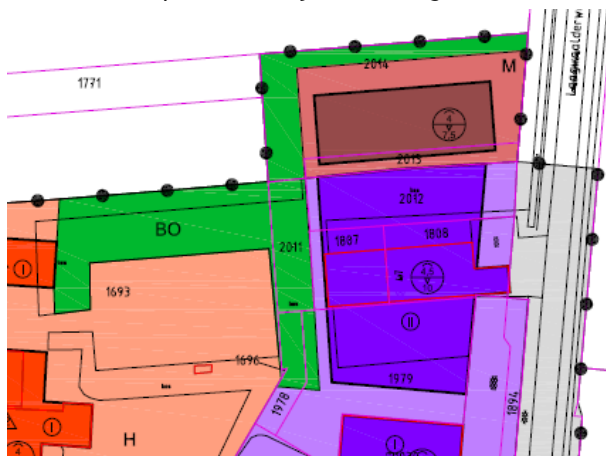
Indiener is al sinds 2009 bezig om een bouwplan (2 bedrijfsloodsen en 2 bedrijfswoningen) te kunnen realiseren. Dit bouwplan past niet in het geldende plan en niet in het ontwerpplan.

Indiener geeft aan dat het een concreet plan betreft. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan worden beoordeeld als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

Daarbij wordt gekeken naar de invloed op de omwonenden/naburige percelen, naar de stedenbouwkundige impact en naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij wordt een belangenafweging gemaakt. Deze viel in principe positief uit.



Bij de voorbereiding van deze Nota van Zienswijzen is contact geweest met indiener. Aan indiener is een vaststellingsovereenkomst aangeboden om te waarborgen dat het bouwplan ook daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn wordt uitgevoerd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Indiener heeft aangegeven hier niet aan te kunnen voldoen en wil de overeenkomst niet tekenen. Daaruit wordt geconcludeerd dat het toch niet om een concreet plan gaat. Daarom wordt deze nieuwe ontwikkeling niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en wordt het gestelde in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' gevolgd.

Er bestaat voor indiener wel de mogelijkheid om buitenplans een planologische procedure te voeren als indiener het plan concreet heeft gemaakt.

#### **Verruiming bouwvlak achterzijde**

In het vigerende plan heeft de bedoelde strook waarvoor uitbreiding van het bouwvlak wordt gevraagd grotendeels de bestemming 'Bos'.

In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De strook heeft gedeeltelijk een archeologische dubbelbestemming (categorie 2).

Het perceel Laagwaalderweg 43 heeft een maximale milieucategorie 2 en Laagwaalderweg 45 een maximale milieucategorie van 3.2. Het perceel Laagwaalderweg 45 is nog steeds onbebouwd.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. In het vigerende plan lopen de bouwvlakken van de nummers 43 en 45 niet door aan de achterzijde. Dat heeft ook te maken met de maximale milieucategorie voor bedrijven en de ligging ten opzichte van geur- en geluidsgevoelige objecten in de omgeving (woningen Hogereind).

Er is in het vigerende plan geen bouwvlak (bestemming 'Bos') en een onbebouwde ruimte aanwezig tussen het bedrijventerrein en de daarachter gelegen verblijfsrecreatieve bestemming.

Door de feitelijke situatie en het geven van meer flexibiliteit aan de ondernemer is de bestemming 'Bos' aan de achterzijde aangepast naar een bedrijfsbestemming. Daarmee is al extra ruimte (lees: oppervlakte) gecreëerd voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals opslag of parkeren ten behoeve van de bestemming. Bebouwing is daar echter niet toegestaan. Ook het bouwvlak tussen Laagwaalderweg 43 en 45 is nu aaneengesloten en dus verruimd, zodat al meer bebouwing mogelijk is.

Gezien de ligging van de bedoelde strook (die eigendom is van indiener) ten opzichte van het eigendom van de percelen die daaraan grenzen, is het niet gewenst om het bouwvlak daarop verder aan te passen.

Ook door de situering van de gevoelige objecten is het niet wenselijk om het bouwvlak verder naar achter te verruimen.

Tevens is het ons bekend dat de eigenaar van het naastgelegen verblijfsrecreatieve perceel het plan heeft de bebouwing uit te breiden. Daarvoor is een principeverzoek ingediend en de initiatiefnemer kan - onder voorwaarden - het plan verder gaan uitwerken.

Ook recreatiegebouwen op het aangrenzende perceel moeten worden beschermd tegen geluidshinder. Deze zijn niet 'vogelvrij' wanneer het om geluidshinder gaat volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het ontwerpplan is het bouwvlak van de percelen Laagwaalderweg 43 en 45 al verruimd ten opzichte van het vigerende plan.

In de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' wordt gesproken over het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties. In het nieuwe bestemmingsplan is al meer flexibiliteit gegeven door het bouwvlak en bestemmingsvlak te verruimen. Meer ruimte is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar, omdat dit invloed heeft op het gebruik van de omliggende percelen.

#### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8. inzake Laagwaalderweg 37

(zaaknummer 1457163)

#### Verruimen bouwvlak voorzijde

Indiener is eigenaar van Laagwaalderweg 37. In de inspraakreactie (nummer 2) heeft indiener verzocht het bouwvlak te herstellen conform het vigerende plan of in noordelijke richting. Het doel is om de bedrijfswoning uit te breiden.

Naar aanleiding hiervan is het bouwvlak met circa 3,7 meter verruimd in noordelijke richting en kan een bedrijfswoning van circa 100 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

Echter wil indiener een bedrijfswoning van 150 m<sup>2</sup> realiseren. Indiener is daarbij door een deskundige geadviseerd om de bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwing uit te breiden en niet 'inpandig' (dus niet ten koste van de bestaande bedrijfsbebouwing).

De benodigde verruiming van het bouwvlak is aangegeven op een bij de zienswijze gevoegde tekening.

Het 'inpandig' (ten koste van de bestaande bedrijfsbebouwing) uitbreiden van de bedrijfswoning is onbespreekbaar, omdat dit een totale herinrichting van de bestaande inpandige bebouwing met zich meebrengt en ten koste gaat van de benodigde inpandige bedrijfsruimte. De bouwstijl zoals wordt voorgesteld sluit aan bij de bebouwing zoals die aanwezig is in de zuidelijke rand van het dorp (nummer 35 en 47). Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen in noordelijke richting, zodat een bedrijfswoning van 150 m<sup>2</sup> mogelijk wordt.



#### Dakhelling

In het vigerende bestemmingsplan is een dakhelling van ten hoogste 60 graden toegestaan. In het ontwerpplan is dit beperkt tot 30-60 graden. In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan.

Verzocht wordt de mogelijkheden voor de dakhelling uit het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan.

#### • Reactie gemeente

##### Verruimen bouwvlak voorzijde

In het vigerende plan is de mogelijkheid geboden om de bedrijfswoning uit te breiden naar circa 77 m<sup>2</sup>. Naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerpplan is het bouwvlak verruimd in noordoostelijke richting, zodat de bedrijfswoning uitgebreid kan worden naar circa 100 m<sup>2</sup> (buiten de bestaande bedrijfsloods gesitueerd). Eventueel kan de bedrijfswoning nog groter, maar dan moet dat inpandig - ten koste van de bestaande bedrijfsbebouwing - gebeuren.

Aangezien de bouwrichting schuin ten opzichte van de richting van de weg is gesitueerd, is het niet mogelijk om het bouwvlak in noordelijke richting nog verder te vergroten.

In het ontwerp bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraak de maximale ruimte gegeven voor een bedrijfswoning vóór de bedrijfsloods. De bedrijfswoning kan ook nog naar achteren worden

uitgebreid in plaats van aan de voorzijde. Binnen het opgenomen bouwvlak zijn er voldoende mogelijkheden om een (grotere) bedrijfswoning en bedrijfsruimte te creëren.

Bij afwijking is het mogelijk de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning te vergroten tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

In de regels is opgenomen: 'de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen'. Dit betekent 'ten hoogste' en dus geen voorwaarde, en is afhankelijk van de beschikbare ruimte en situatie.

In de zienswijze wordt voorgesteld aan te sluiten bij de bedrijfswoning van Laagwaalderweg 35 en 47. De begane grond van de bedrijfswoning van nummer 35 is circa 88 m<sup>2</sup>. De begane grond van de bedrijfswoning van nummer 47 is circa 76 m<sup>2</sup>.

Dus de woning heeft met 100 m<sup>2</sup> reeds ruim de mogelijkheden om een vergelijkbare (en ruimere) woning als nr. 35 en 47 te realiseren.

In de bijlage van de zienswijze wordt voorgesteld om de bedrijfswoning bijna volledig vóór de bedrijfsloods te plaatsen, wat de toegankelijkheid tot de bedrijfsloods belemmert. Naast de bedrijfswoning in de voorgevel van de bedrijfsloods is niet of nauwelijks plaats meer voor een overheaddeur direct onder de dakhelling. Ook wordt het voorterrein van de bedrijfsloods bebouwd welke juist nodig is voor de bedrijfsmatige logistiek en parkeren.

Juist de bestaande ritmiek van bebouwing is zo kenmerkend voor deze dorpsrand en behoudenswaardig. Het is niet de bedoeling dat de gehele dorpsrand kan worden dichtgebouwd. Het is daarom niet wenselijk het bouwvlak vóór de bedrijfsloods verder te verruimen voor de bedrijfswoning.



Aanzicht ritmiek bebouwing bedrijventerrein Laagwaalderweg vanaf de rotonde

### **Dakhelling**

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor het hoofdgebouw. Wel voor bijbehorende bouwwerken. Dit is conform de systematiek van de andere nieuwe komplannen.

Aangezien er vele vormen van afwijkende dakhellingen en dakvormen denkbaar zijn, en om flexibiliteit in het plan te houden is middels een afwijking van de bouwregels een beoordeling van alle andere dakhellingen mogelijk. Dit brengt geen procedurele verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd. Bij De Waal speelt ook mee, dat het bedrijventerrein aan een landschappelijk kwetsbare dorpsrand is gesitueerd. Het is niet wenselijk om daar bij recht andere dakhellingen toe te staan.

### **Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## 9. Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake de begraafplaats

(zaaknummer 1456638)

In artikel 12 staat de mogelijkheid opgenomen om maximaal 2 gebouwen en/of overkappingen te bouwen met een totaal oppervlak van 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3 meter.

De Dorpscommissie vindt dat elke vorm van bebouwing op dit perceel afbreuk doet aan de emotionele en cultuurhistorische waarde van de begraafplaats, nu en in de toekomst.

Verzocht wordt deze mogelijkheid te schrappen.

- **Reactie gemeente**

In het geldende bestemmingsplan De Waal (2007) heeft de begraafplaats bij de kerk de bestemming 'Begraafplaats'. In de regels bij deze bestemming zijn gebouwen mogelijk met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

De raad heeft in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' als uitgangspunt meegegeven dat de vigerende plannen de basis zijn voor de nieuwe bestemmingsplannen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan ook maximaal 50 m<sup>2</sup> aan gebouwen en/of overkappingen mogelijk gemaakt.

De toevoeging dat dit er maximaal 2 mogen zijn, betekent juist een beperking ten opzichte van het geldende plan (Bestemmingsplan De Waal 2006). Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Voor deze locatie geldt het welstandsniveau 'Bijzonder', zodat aanvragen omgevingsvergunningen ook voor advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd. Daarbij worden de cultuurhistorische waarden van de locatie meegewogen in het advies.

Er is dus geen grond om deze bebouwingsmogelijkheden te schrappen, omdat het bestaande rechten zijn.

### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 10. Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake de rosmolen

(zaaknummer 1457164)

De zienswijze gaat over het kadastrale perceel 1932, waarop een functieaanduiding voor een rosmolen is opgenomen. De bestemming is in het vigerende plan 'Maatschappelijk' en in het ontwerpplan 'Cultuur en Ontspanning'. Hierdoor wordt het perceel onttrokken aan het algemeen gebruik ten gunste van het Cultuur Historisch Museum (hierna: museum), dat grenst aan het perceel.

De gemeente is initiatiefnemer en bevoegd gezag. Het bestemmingsplan is terughoudend in de bouwmogelijkheden voor burgers en het museum wordt gesteund in een aanzienlijke uitbreiding op het perceel van de gemeente.

De bewoners van De Waal hebben geen problemen met het museum. De bezoekers komen nu veelal op de fiets en hebben geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het dorp.

De geplande rosmolen onttrekt 3-5 parkeerplaatsen aan de huidige 8 parkeerplaatsen. De berekening van de gemeente dat het slechts om 1 parkeerplaats zou gaan, houdt onvoldoende rekening met de plaatselijke situatie en wordt door de dorpscommissie niet gedeeld.

Het museum heeft al eerder 2 parkeerplaatsen aan de openbaarheid onttrokken door zonder overleg of vergunning een kleine rosmolen te plaatsen.

De parkeerdruk in het dorp is hoog, dus iedere inbreuk op het aantal parkeervoorzieningen is niet acceptabel voor de bewoners.

De geplande rosmolen bevindt zich dicht bij woonhuizen. Het is niet bekend of de rosmolen ook in werking komt en welke gevolgen dit heeft voor omwonenden (geur-, stof- en geluidsoverlast). Ook het geluid dat bezoekers met zich meebrengen speelt een rol. Dit druist in tegen de kernwaarde van rust die De Waal zo kenmerkt.

De bouw van de rosmolen staat niet los van toekomstige ontwikkelingen die het museum heeft: een groei met 6 tot 7.000 bezoekers per jaar, zodat het totaal aantal bezoekers op 12.000 per jaar komt.

De dorpscommissie maakt zich zorgen over deze ontwikkeling en op welke wijze de groeiende bezoekersstroom wordt opgevangen. Er kunnen op deze manier spanningen tussen woongenot en museumbezoek ontstaan, als hier niet vooraf goed over wordt nagedacht.

De bouw van de rosmolen is één van de publiek aantrekkende maatregelen. Onduidelijk is wat de andere maatregelen zijn, want de rosmolen kan het bezoekersaantal niet met 100% laten toenemen.

Er is behoefte aan een integrale visie van het museum voor de komende 5-10 jaar, waarin de consequenties voor het dorp en de bewoners zijn uitgewerkt.

De bouw van de rosmolen moet vervolgens voldoen aan de normaal geldende regels en wetgeving en kan niet op voorhand in een bestemmingsplan worden geregeld.

Verzocht wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - rosmolen' uit het bestemmingsplan te schrappen.

- **Reactie gemeente**

**Rosmolen**

De rosmolen is gebouwd in de periode 1840 - 1850 en gebruikt als aandrijving voor landbouwmachines. Het is de laatst overgebleven rosmolen van Noord-Holland. De rosmolen is een bijzonder cultuurhistorisch monument voor de agrarische geschiedenis en in het bijzonder voor de agrarische geschiedenis van Texel. Het cultuurhistorisch museum wil de rosmolen bewaren en opnieuw opbouwen bij het museum.

De rosmolen is voor het museum een welkome aanvulling, mede omdat vele accenten liggen op de hoefsmederij en de paardentuigen. De molen zelf heeft een hoge monumentale waarde.

Na afweging van de ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, inpassing (de Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft het initiatief positief beoordeeld) en compensatie parkeerplaats werd het initiatief als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

De locatie van 1 parkeerplaats die gebruikt gaat worden voor de rosmolen, wordt gecompenseerd aan de achterzijde van het museum. Dit wordt een openbaar toegankelijke parkeerplaats.

Er is een vergunning verleend voor het plaatsen van de rosmolen aan het Hogereind 6, locatie zijkant van het museum aan de Langwaal, in De Waal (op 1 december 2015 zaaknummer 890778). Dit betrof een vergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Door een aantal omwonenden werd bezwaar ingediend tegen de vergunning. De bezwaren werden deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

Er is beroep ingesteld door indiener van deze zienswijze. De rechtbank Noord-Holland heeft het beroep gegrond verklaard (uitspraak zaaknummer HAA 16/4607 WABOA JOCI d.d. 29 juni 2017). Volgens de rechtbank kan in deze situatie de rosmolen niet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk, omdat er niet wordt gebouwd op 'hetzelfde perceel' zoals bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Er is namelijk sprake van 2 aan elkaar grenzende percelen die niet dezelfde eigenaar hebben. Het parkeerterrein is van de gemeente en niet van het museum. Het parkeerterrein wordt volgens de rechtbank feitelijk niet gebruikt ten behoeve van het museum, maar betreft een openbaar parkeerterrein dat met name wordt gebruikt door bewoners van De Waal. De bezoekers van het museum parkeren hun auto's elders.

Het beroep is gegrond en de rechtbank heeft het besluit (de verleende omgevingsvergunning) vernietigd en draagt de gemeente op om opnieuw op het bezwaar te beslissen met inachtneming van hetgeen door de rechtbank is overwogen (artikel 4 Bor is niet de juiste planologische procedure).

Het college wil het bezwaar opnieuw ongegrond verklaren en de rosmolen toch mogelijk maken (collegebesluit van 24 april 2018), nu met de juiste procedure. Daarvoor is het nodig om een deel van het parkeerterreintje te verkopen aan Stichting Cultuurhistorisch Museum. Naar het zich laat aanzien zal dit stuk aan de openbaarheid moeten worden onttrokken door een daarop gericht raadsbesluit. Daarna kan een nieuwe beslissing op bezwaar worden genomen.

Als de koopovereenkomst is getekend wordt het bezwaarschrift wederom ongegrond verklaard en de verleende omgevingsvergunning met aanpassing van de motivering in stand gelaten.

Daarom blijft de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - rosmolen' op de verbeelding gehandhaafd.

#### **Geur/stof/geluidsoverlast**

Normaal stemgeluid van bezoekers van het museum tijdens de reguliere openingstijden van het museum valt niet aan te merken als onevenredige hinder voor de omgeving. Op dit moment is geen overlast door stemgeluid bekend door het huidige gebruik van het museum. Niet verwacht wordt dat dit door de plaatsing van de rosmolen zal wijzigen. Bestemmingen waarbij menselijk stemgeluid in de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een rol speelt zijn bijvoorbeeld hangplekken, sportvelden, speelplaatsen en horecabedrijven.

Het museum heeft aangegeven dat het niet de intentie heeft de rosmolen ook daadwerkelijk te laten draaien. Dit zal dus geen geluids- of geuroverlast met zich meebrengen. Indien het museum op dit punt van gedachten verandert, zal op basis van het Activiteitenbesluit een toets kunnen plaatsvinden.

#### **Toekomstige ontwikkelingen museum**

Alleen concrete plannen kunnen worden beoordeeld. Eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het museum worden niet in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Dat is zo bepaald in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel'.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet het museum vanzelfsprekend voldoen aan de daarvoor gestelde eisen.

#### **Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **11. Vereniging Dorpscommissie De Waal inzake evenementen op groen terrein Langwaal**

(zaaknummer 1456637)

De Dorpscommissie is het niet eens met de verandering van de bestemming van het perceel dat ligt voor het dorpshuis (kadastraal nummer 1242).

In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 heeft het andere deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch - Oude Land'. Het deel dat in het plangebied van het ontwerpplan De Waal ligt heeft de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' met een functieaanduiding 'evenemententerrein'.

De dorpscommissie maakt bezwaar tegen deze bestemmingswijziging, omdat zij meent dat naast de kleinschalige Waalder-activiteiten zoals Koningsspelen en gezamenlijke barbecues, geen andere evenementen op dit perceel mogen plaatsvinden.

Een evenemententerrein met de daarbij behorende nutsvoorzieningen en opstallen doen afbreuk aan de waarden van landelijkheid, rust en het dorpsilhouet.

Een 'beperking' van het aantal evenementen tot maximaal 3 dagen per jaar, al dan niet aansluitend, betekent juist een enorme verruiming en overschrijdt de grens van acceptatie voor de Dorpscommissie. Er zijn op Texel minder kwetsbare locaties waar evenementen wel passen.

Voor 1 specifiek evenement wil de Dorpscommissie een uitzondering maken: het 1-daagse muziekfestival Sommeltjespop. Dat is ontstaan als een familiefeest in De Waal en is uitgegroeid tot een commercieel muziekfestival, dat feitelijk niet past in het dorp.

De bewoners willen geen spelbreker zijn en vinden de huidige overlast voor 1 dag per jaar aanvaardbaar.

Volgens de Dorpscommissie is er geen juridische noodzaak voor een bestemmingsplanwijziging wanneer er sprake is van een kortdurend en incidenteel evenement als Sommeltjespop. De Uitvoeringsregeling evenementen van de gemeente Texel (8 november 2014) staat dat voor locaties waar jaarlijks veel evenementen plaatsvinden op openbaar gebied dit in de nieuwe bestemmingsplannen wordt vastgelegd. Dit geldt niet voor alle locaties waar evenementen plaatsvinden. Daarom wordt in de bestemmingsplannen een algemene afwijkingsregel opgenomen die het mogelijk maakt om tijdelijk van het toegestane gebruik af te wijken.

Dit laatste geeft aan dat er voor Sommeltjespop op deze locatie een uitzondering op de bestemming gemaakt kan worden.

Volgens de inspraaknota is de toevoeging van het evenemententerrein in het bestemmingsplan nodig vanwege juridische argumenten. De Dorpscommissie wil daarover geïnformeerd worden.

Verzocht wordt de aanduiding voor het evenemententerrein van het perceel te verwijderen op de verbeelding.

- **Reactie gemeente**  
Het evenement 'Sommeltjespop' is al sinds 2004 een jaarlijks terugkerend evenement op het groene voorterrein aan De Waal. Indiener heeft daar geen bezwaar tegen, maar wil geen andere evenementen daar toestaan.  
In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' heeft de raad aangegeven dat het groene voorterrein te bestemmen 'voor evenementen en spelen en geen parkeren toestaan anders dan voor evenementen'. Jaarlijks terugkerende evenementen kunnen qua omvang, aantal en aard, zoals Sommeltjespop, een planologische impact hebben op een bepaalde locatie. Daarom is een nadere regeling in het bestemmingsplan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak nodig. Dit vanwege de belangen van omwonenden.

Meerdere zienswijzen stellen dat de beperking tot maximaal in totaal 3 dagen die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, te ruim is. Alleen Sommeltjespop moet mogelijk blijven. Echter worden op hetzelfde terrein ook de Koningsspelen en de buurtbarbecue gehouden. Dat zijn ook evenementen, ook al wordt daarvoor door de organisatie geen melding gedaan/vergunning aangevraagd. Als de regeling wordt beperkt tot 1 dag, dan is slechts 1 van deze 3 evenementen mogelijk. Uit de zienswijzen blijkt dat naast Sommeltjespop ook deze evenementen mogelijk moeten blijven.

Daarom zal de regeling zoals deze is opgenomen in het ontwerpplan niet worden aangepast en blijven maximaal 3 dagen evenementen mogelijk.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

## 12. Zienswijze 12 inzake oostelijke dorpsrand bij Bedrijventerrein

(zaaknummer 1457160)

De zienswijze gaat over het aanzicht van de oostelijke dorpsrand. In de Nota Vooroverleg en Inspraak staat dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt 'traditionele' bebouwing de uitstraling van het bedrijventerrein en de dorpsrand ten goede komt. Indiener stelt een separaat bouwvlak voor tussen de huidige bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen en de Laagwaalderweg, dus aan de oostelijke dorpsrand, zoals aangegeven op een bij de zienswijze gevoegde schets:



Binnen dit nieuwe bouwvlak zou alleen bebouwing in traditionele vorm, passend bij De Waal, mogelijk moeten zijn. Dit biedt voor alle partijen voordelen:

- De ondernemer heeft de mogelijkheid voor een bedrijfswoning zonder schaarse oppervlakte bouwgrond ten behoeve van een loods op te hoeven offeren.
- Het aanzicht van het bedrijventerrein dient het algemeen belang en dus het aanzicht van het dorp.

Dit idee is bij indiener ontstaan na de reactie van de gemeente dat er een voorbehoud gemaakt kan

worden als buiten het bestaande bouwvlak gebouwd kan worden.

- **Reactie gemeente**  
De gemeente heeft geen intentie om de bestaande verkaveling en bouwvlakken aan de zijde van de Laagwaalderweg aan te passen. Juist de bestaande ritmiek van bebouwing is zo kenmerkend voor deze dorpsrand en behoudens waardig. Het is niet de bedoeling dat de gehele dorpsrand kan worden dicht gebouwd.

Als er voor de andere percelen initiatieven zijn gaat de gemeente graag in gesprek om te bekijken wat stedenbouwkundig passend is bij het desbetreffende perceel ten opzichte van deze dorpsrand.

#### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Aanzicht ritmiek bebouwing  
bedrijventerrein Laagwaalderweg vanaf de rotonde

### 13. Zienswijze 13 inzake Laagwaalderweg achter 39 (Bedrijventerrein)

(zaaknummer 1457162)

De zienswijze gaat over het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel Laagwaalderweg 39, dat in eigendom is van indiener.

Het achterste deel van het bouwvlak is nog niet bebouwd. Gezien de beperkte ruimte op het bedrijventerrein De Waal is volgens indiener maximale ruimtebenutting van deze schaarse grond essentieel. Een loods met een goothoogte van 6 meter overeenkomstig het naastgelegen pand op nummer 33 is gewenst. Hierdoor kunnen containerunits inpandig worden opgeslagen. Dit is alleen mogelijk als minimaal 2 containerunits op elkaar kunnen.

Eén container is 2,80 m hoog, 2 containers hebben dus een hoogte van minimaal 5,60 m. Om deze inpandig te kunnen plaatsen, is een minimale goothoogte van 6,00 m nodig.

De containers kunnen alleen aan de zijkant worden geplaatst om het middenpad vrij te houden voor logistieke ruimte.

Deze aanpassing voor de goothoogte wordt alleen verzocht voor het achterste deel van het bouwvlak dat nog onbebouwd is. Van 'overschaduw' van naastgelegen bebouwing is volgens indiener geen sprake.

Indiener doet ook beroep op de bestaande rechten ten aanzien van buitenopslag van containerunits. Dit is nu mogelijk tot 4 stuks, ofwel een totale hoogte van bijna 12 meter. Indiener ziet dit recht graag geborgd evenals buitenopslag in de vorm van auto's boten, caravans en strandhuisjes zoals in hoofdstuk 4.5 van de op 19 april 2017 vastgestelde Strategische Visie Bedrijventerreinen staat.

In het vigerende bestemmingsplan is een dakhelling van ten hoogste 60 graden toegestaan, terwijl dit in het nieuwe plan wordt beperkt en tussen de 30 en 60 graden moet bedragen.

Verzocht wordt om conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' deze bestaande rechten te respecteren.

- **Reactie gemeente**

#### Goothoogte

De goot- en bouwhoogte op het bedrijventerrein De Waal is 4,5/10 meter. Gezien de ligging aan de rand van het dorp en met het zicht vanuit het landschap op de dorpsrand, is een hogere goot- en/of bouwhoogte niet gewenst.

De huidige bedrijfsloodsen hebben door de kapvormen een bepaalde 'dorpse' dynamiek. Dit komt door de toepassing van de dakhelling. Grote en hoge platte bedrijfsloodsen zijn hier niet toegestaan. Dus het stapelen van containers tot een hoge platte massa is hier ook niet gewenst.

Voor het naastgelegen pand Laagwaalderweg 33 is de hogere goothoogte een bestaand recht welke uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen. Dit past in de uitgangspunten van de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' waarbij is vastgelegd dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe plan. Bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd.

Zolang deze hogere goothoogte is beperkt tot 1 perceel is het niet beeldbepalend voor deze dorpsrand.

#### **Buitenopslag containerunits**

Buitenopslag van bijvoorbeeld containerunits tot een hoogte van 12 meter is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Op het moment dat (gestapelde) containerunits langer dan 4-6 weken worden geplaatst, is er sprake van een bouwwerk en dient dit te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan 'De Waal' (vastgesteld 19 december 2006) is de maximaal toegestane goothoogte 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Daaraan moet worden voldaan. In het ontwerpplan is de maximale goot- en bouwhoogte ook 4,5 respectievelijk 10 meter.

#### **Buitenopslag in de vorm van auto's boten, caravans en strandhuisjes**

In het bestemmingsplan is het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen toegestaan, als dit past in de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid.

Dat is dus ook nu niet bij elk bedrijf toegestaan. Alleen als er een opslagbedrijf is gevestigd.

Om te voorkomen dat opslag hoger wordt dan de goothoogte van gebouwen wordt een aanvulling opgenomen om dit als strijdig gebruik aan te merken. Dit in verband met het aanzicht van dit bedrijventerrein aan de dorpsrand.

#### **Dakhelling**

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor het hoofdgebouw. Wel voor bijbehorende bouwwerken. Dit is conform de systematiek van de andere nieuwe komplannen.

Aangezien er vele vormen van afwijkende dakhellingen en dakvormen denkbaar zijn, en om flexibiliteit in het plan te houden is middels een afwijking van de bouwregels een beoordeling van alle andere dakhellingen mogelijk. Dit brengt geen procedurele verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd. Door nieuw ruimtelijk inzicht bij De Waal speelt ook mee, dat het bedrijventerrein aan een kwetsbare dorpsrand is gesitueerd. Het is niet wenselijk om daar bij recht andere dakhellingen toe te staan.

### **Standpunt**

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

#### **Artikel 6.4.2 Bedrijventerrein/strijdig gebruik**

- 'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

#### **Wordt gewijzigd in**

- 'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:
1. hoger dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen;
  2. anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

### **14. Zienswijze 14 Hotel Brasserie Rebecca inzake Hogereind 39 (zaaknummer 1457465)**

Verzocht wordt de plannen voor de uitbreiding van het hotel op de locatie van de tennisbanen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en het opnemen van de slaapplekken in de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve gebouwen'.



- **Reactie gemeente**

Bij de zienswijze is geen bijlage, bouwplan of initiatief gevoegd. Er is daarmee geen sprake van een concreet verzoek. De ruimtelijke aanvaardbaarheid kan daarom niet worden beoordeeld.

Op 20 juli 2017 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen, waarin medewerking wordt gevraagd voor het verplaatsen van het bouwvlak en het uitbreiden van Hotel Brasserie Rebecca.

Op 19 december 2017 heeft het college besloten om positief te oordelen over dit verzoek, waarbij een aantal voorwaarden is gesteld en een aantal knelpunten is aangegeven. Deze moeten opgelost worden.

Mede daardoor kan niet vooruitlopend hierop alvast een aanpassing in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Indiener kan dus een aparte planologische procedure hiervoor voeren waarbij de benodigde onderzoeken en onderbouwing aan het plan worden toegevoegd.

**Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**15. Zienswijze 15 Stichting Kernwaarden inzake agrarisch terrein**

(zaaknummer 1457531)

Het agrarische perceel (kadastraal N 1242) in De Waal wordt met zijn kleinschalige karakter, de ligging tegen het dorpssilhouet en microreliëf door de Stichting Kernwaarden Texel beschouwd als een karakteristiek onderdeel van het Texelse landschap dat de grootst mogelijke bescherming verdient.

Het perceel is centraal op Texel gelegen en valt volgens indiener ruim binnen de gehoorafstand van de meeste inwoners van het eiland.

Hierdoor is het perceel volkomen ongeschikt om als evenementen terrein te fungeren. Bij het toelaten van andere dan agrarische activiteiten dient dan ook de grootst mogelijke terughoudendheid in acht te worden genomen, omdat de kernwaarden rust, ruimte en open landschap in het geding zijn.

De Stichting verzoekt om geen functie als evenemententerrein aan dit deel van het terrein toe te kennen.

- **Reactie gemeente**

Het evenement 'Sommeltjespop' is al sinds 2004 een jaarlijks terugkerend evenement op het groene voorterrein aan De Waal. In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' staat dat het groene voorterrein te bestemmen 'voor evenementen en spelen en geen parkeren toestaan anders dan voor evenementen'. Jaarlijks terugkerende evenementen, zoals Sommeltjespop, kunnen qua aantal, omvang en aard een planologische impact hebben op een bepaalde locatie. Daarom is een nadere regeling in het bestemmingsplan volgens de Afdeling bestuursrechtspraak nodig. Dit om de belangen van omwonenden te beschermen.

Meerdere zienswijzen stellen dat de beperking tot maximaal in totaal 3 dagen die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, te ruim is. Alleen Sommeltjespop moet mogelijk blijven. Echter worden op hetzelfde terrein ook de Koningsspelen en de buurtbarbecue gehouden. Dat zijn ook evenementen, ook al wordt daarvoor door de organisatie geen melding gedaan/vergunning aangevraagd. Als de regeling wordt beperkt tot 1 dag, dan is slechts 1 van deze 3 evenementen mogelijk. Uit de zienswijzen blijkt dat naast Sommeltjespop ook deze evenementen mogelijk moeten blijven.

Daarom zal de regeling zoals deze is opgenomen in het ontwerpplan niet worden aangepast en blijven maximaal 3 dagen evenementen mogelijk.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 16. Zienswijze 16 aantal bewoners inzake wijziging bestemming parkeerplaats naast museum

(zaaknummer 1456957)

Elf bewoners van de woningen, grenzend of in de nabijheid van het Cultuurhistorisch Museum, dienen een zienswijze in tegen de wijziging van de bestemming van de openbare parkeerplaats aan de westzijde van het museum. De bestemming van de parkeerplaats moet niet gewijzigd worden van 'Maatschappelijk' naar 'Cultuur en Ontspanning', opdat de parkeerplaats voor het hele dorp benut kan blijven.

Deze bewoners zijn niet tegen het museum in de huidige vorm en omvang.

Door de wijziging van de bestemming zijn (paragraaf 5.2.6 van de Toelichting) buitenactiviteiten en bebouwing toegestaan. De buitenactiviteiten zijn niet nader omschreven en vinden tot op heden niet plaats. Deze bewoners vrezen voor overlast en waardevermindering van de woningen.

De rosmolen maakt nu geen deel uit van het museum. Er is dus geen sprake van een bestaande situatie zoals in de Toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 5.2.6 'specifiek voor De Waal') wordt gesteld. Er is wel een aantal rosmolens IN het museum aanwezig. De gemeente loopt dus op een aantal zaken vooruit. Er is geen vergunning voor wat dan ook op de parkeerplaats.

Deze bewoners verzoeken de bestemming en de toelichting (paragraaf 5.2.6) daarom te wijzigen conform de zienswijze.

- **Reactie gemeente**

### **Buitenruimte/parkeerplaatsen**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt en worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen als de planologische procedure is gevoerd.

In het geldende bestemmingsplan 'De Waal' (vastgesteld 19 december 2006) hebben de bedoelde parkeerplaatsen de bestemming 'Maatschappelijk'. Dat is dezelfde bestemming waar ook een museum onder valt.

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming van het museum en de parkeerplaatsen gewijzigd in 'Cultuur en Ontspanning'. De reden van deze wijziging is dat bij het opstellen van de digitale bestemmingsplannen de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen (SVBP) 2012' gevolgd moeten worden. De bestemmingen zijn onderverdeeld in hoofdgroepen. Een museum valt onder de hoofdgroep 'Cultuur en Ontspanning'. De bestemming van de parkeerplaatsen is daarom ook aangepast.

De parkeerplaatsen zijn in eigendom van de gemeente en maken deel uit van het openbaar areaal. Er staan geen bordjes bij dat de parkeerplaatsen uitsluitend voor bezoekers van het museum zijn.

Dat betekent dat een ieder van deze parkeerplaatsen gebruik kan maken.

De locatie van 1 parkeerplaats die gebruikt gaat worden voor de rosmolen, wordt gecompenseerd aan de achterzijde van het museum. Dit wordt een openbaar toegankelijke parkeerplaats.

In de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak of de aanduiding voor een 'rosmolen'. Op de locatie van de parkeerplaatsen is geen bouwvlak opgenomen (zie ook onder het kopje 'rosmolen').

Binnen het bestemmingsvlak - zonder bouwvlak- zijn kleinschalige duurzame energiewinning, wegen en paden, water, terreinen en andere bouwwerken toegestaan. Daarbij had ook 'parkeervoorzieningen' moeten staan. Dit wordt aangepast in de regels.

Buitenactiviteiten zijn toegestaan ten behoeve van de bestemming en natuurlijk als er toestemming is van de grondeigenaar.

### **Waardevermindering woningen**

Op het moment dat de bestemming wordt gewijzigd kan planschade ontstaan. Daarvoor is een wettelijke regeling, waarop belanghebbende dan een beroep kan doen.

### **Rosmolen**

De rosmolen is gebouwd in de periode 1840 - 1850 en gebruikt als aandrijving voor landbouwmachines. Het is de laatst overgebleven rosmolen van Noord-Holland. De rosmolen is een bijzonder cultuurhistorisch monument voor de agrarische geschiedenis en in het bijzonder voor de agrarische geschiedenis van Texel. Het cultuurhistorisch museum wil de rosmolen bewaren en opnieuw opbouwen bij het museum.



De rosmolen is voor het museum een welkome aanvulling, mede omdat vele accenten liggen op de hoefsmederij en de paardentuigen. De molen zelf heeft een hoge monumentale waarde.

Na afweging van de ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, inpassing (de Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft het initiatief positief beoordeeld) en compensatie parkeerplaats werd het initiatief als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

Er is een vergunning verleend voor het plaatsen van de rosmolen aan het Hogereind 6, locatie zijkant van het museum aan de Langwaal, in De Waal (op 1 december 2015 zaaknummer 890778). Dit betrof een vergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Door een aantal omwonenden werd bezwaar ingediend tegen de vergunning. De bezwaren werden deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

Er is beroep ingesteld door indiener van deze zienswijze. De rechtbank Noord-Holland heeft het beroep gegrond verklaard (uitspraak zaaknummer HAA 16/4607 WABOA JOCI d.d. 29 juni 2017). Volgens de rechtbank kan in deze situatie de rosmolen niet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk, omdat er niet wordt gebouwd op 'hetzelfde perceel' zoals bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Er is namelijk sprake van 2 aan elkaar grenzende percelen die niet dezelfde eigenaar hebben. Het parkeerterrein is van de gemeente en niet van het museum. Het parkeerterrein wordt volgens de rechtbank feitelijk niet gebruikt ten behoeve van het museum, maar betreft een openbaar parkeerterrein dat met name wordt gebruikt door bewoners van De Waal. De bezoekers van het museum parkeren hun auto's elders.

Het beroep is gegrond en de rechtbank heeft het besluit (de verleende omgevingsvergunning) vernietigd en draagt de gemeente op om opnieuw op het bezwaar te beslissen met inachtneming van hetgeen door de rechtbank is overwogen (artikel 4 Bor is niet de juiste planologische procedure).

Het college wil het bezwaar opnieuw ongegrond verklaren en de rosmolen toch mogelijk maken (collegebesluit van 24 april 2018), nu met de juiste procedure. Daarvoor is het nodig om een deel van het parkeerterreintje te verkopen aan Stichting Cultuurhistorisch Museum. Naar het zich laat aanzien zal dit stuk aan de openbaarheid moeten worden onttrokken door een daarop gericht raadsbesluit. Daarna kan een nieuwe beslissing op bezwaar worden genomen.

Als de koopovereenkomst is getekend wordt het bezwaarschrift wederom ongegrond verklaard en de verleende omgevingsvergunning met aanpassing van de motivering in stand gelaten. Daarom blijft de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - rosmolen' op de verbeelding gehandhaafd.

Het museum heeft aangegeven dat het niet de intentie heeft de rosmolen ook daadwerkelijk te laten draaien. Dit zal dus geen geluids- of geuroverlast met zich meebrengen. Indien het museum op dit punt van gedachten verandert, zal op basis van het Activiteitenbesluit een toets kunnen plaatsvinden.

### Standpunt

#### Parkeerplaats

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

Artikel 8.1 (Cultuur en Ontspanning/bestemmingsomschrijving:

Onder 'met daaraan ondergeschikt' wordt toegevoegd:

f. parkeervoorzieningen

*en de andere subjes letteren door.*

## 17. Zienswijze 17 inzake Laagwaalderweg 39-49 (Bedrijventerrein)

(zaaknummer 1457161)

Indiener is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan voor De Waal alle kansen biedt om het bedrijventerrein te conformeren aan de op 19 april 2017 vastgestelde 'Strategische visie bedrijventerreinen Texel' en de provinciale Structuurvisie (delen van tekst daarvan zijn als bijlage bijgevoegd).

Op 9 april 2008 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het perceel Laagwaalderweg 39, zodat bebouwing tot aan de erfgrans aan de achterzijde is toegestaan. Het naastgelegen perceel Laagwaalderweg 33 beschikt over dezelfde mogelijkheid.

De percelen achter Laagwaalderweg 43, 45, 47 en 49 zijn op grotere afstand van de woonbebouwing gesitueerd.

Indiener verzoekt om het bouwvlak voor die percelen ook te verruimen met een aanduiding voor een milieucategorie 2, overeenkomstig de percelen op 33 en 39.

Gezien de schaarste aan beschikbare bouwgrond op de Texelse bedrijventerreinen - met name die in De Waal - is verruiming van het bouwvlak zeer gewenst om in de toekomst voldoende mogelijkheden te bieden.

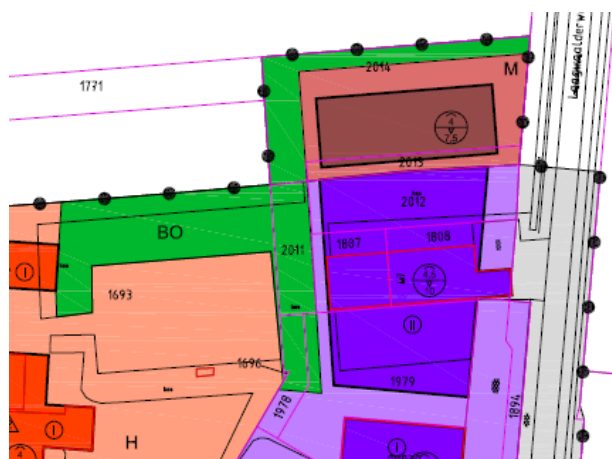
Op het moment dat het bebouwd wordt en dus niet meer benut kan worden als buitenterrein voor opslag, parkeren, laden en lossen, wordt de kans op overlast voor het achterliggende hotel tot een minimum beperkt en wordt de aanblik fraaier.

Gezien de bestaande rechten voor buitenopslag verzoekt indiener hieraan geen beperkingen op te leggen in de vorm van verdere categorisering en beperking in hoogte en volume. Bestaande rechten zoals buitenopslag in de vorm van stalling auto's, boten, caravans en strandhuisjes moet worden toegestaan conform hoofdstuk 4.5 van de Strategische visie Bedrijventerreinen Texel.

- **Reactie gemeente**

### *Verruiming bouwvlak achterzijde*

In het vigerende plan heeft de bedoelde strook waarvoor uitbreiding van het bouwvlak wordt gevraagd grotendeels de bestemming 'Bos' (zie plaatje in deze zienswijze). In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De strook heeft gedeeltelijk een archeologische dubbelbestemming (categorie 2).



In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De strook heeft gedeeltelijk een archeologische dubbelbestemming (categorie 2).

Het perceel Laagwaalderweg 43 heeft een maximale milieucategorie 2 en Laagwaalderweg 45 een maximale milieucategorie van 3.2. Het perceel Laagwaalderweg 45 is nog steeds onbebouwd.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan

de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. In het vigerende plan lopen de bouwvlakken van de nummers 43 en 45 niet door aan de achterzijde. Dat heeft ook te maken met de maximale milieucategorie voor bedrijven en de ligging ten opzichte van geur- en geluidsgevoelige objecten in de omgeving (woningen Hogereind).

Er is in het vigerende plan geen bouwvlak (bestemming 'Bos') en een onbebouwde ruimte aanwezig tussen het bedrijventerrein en de daarachter gelegen verblijfsrecreatieve bestemming.

Door de feitelijke situatie en het geven van meer flexibiliteit aan de ondernemer is de bestemming 'Bos' aan de achterzijde aangepast naar een bedrijfsbestemming. Daarmee is al extra ruimte (lees: oppervlakte) gecreëerd voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals opslag of parkeren ten behoeve van de bestemming. Bebouwing is daar echter niet toegestaan. Ook het bouwvlak tussen Laagwaalderweg 43 en 45 is nu aaneengesloten en dus verruimd, zodat al meer bebouwing mogelijk is.

Gezien de ligging van de bedoelde strook (die eigendom is van indiener) ten opzichte van het eigendom van de percelen die daaraan grenzen, is het niet gewenst om het bouwvlak daarop verder aan te passen.

Ook door de situering van de gevoelige objecten is het niet wenselijk om het bouwvlak verder naar achter te verruimen.

Tevens is het ons bekend dat de eigenaar van het naastgelegen verblijfsrecreatieve perceel het plan heeft de bebouwing uit te breiden. Daarvoor is een principeverzoek ingediend en de initiatiefnemer kan - onder voorwaarden - het plan verder gaan uitwerken.

Ook recreatiegebouwen op het aangrenzende perceel moeten worden beschermd tegen geluidshinder. Deze zijn niet 'vogelvrij' wanneer het om geluidhinder gaat volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het ontwerpplan is het bouwvlak van de percelen Laagwaalderweg 43 en 45 al verruimd ten opzichte van het vigerende plan.

In de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' wordt gesproken over het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties. In het nieuwe bestemmingsplan is al meer flexibiliteit gegeven door het bouwvlak en bestemmingsvlak te verruimen. Meer ruimte is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar, omdat dit invloed heeft op het gebruik van de omliggende percelen.

#### **Buitenopslag**

Buitenopslag van bijvoorbeeld containerunits tot een hoogte van 12 meter is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Op het moment dat (gestapelde) containerunits langer dan 4-6 weken worden geplaatst, is er sprake van een bouwwerk en dient dit te voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan. Nu is de maximaal toegestane goothoogte 4,5 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter, waaraan dit dan moet voldoen. In het ontwerpplan is de maximale goot- en bouwhoogte ook 4,5 respectievelijk 10 meter.

In het bestemmingsplan is het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen toegestaan, als dit past in de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid.

Dat is dus ook nu niet bij elk bedrijf toegestaan. Alleen als er een opslagbedrijf is gevestigd.

Om te voorkomen dat opslag hoger wordt dan de goothoogte van de gebouwen wordt een aanvulling opgenomen om dit als strijdig gebruik aan te merken. Dit in verband met het aanzicht van dit bedrijventerrein aan de dorpsrand.

#### **Standpunt**

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

##### **Artikel 6.4.2 Bedrijventerrein/strijdig gebruik**

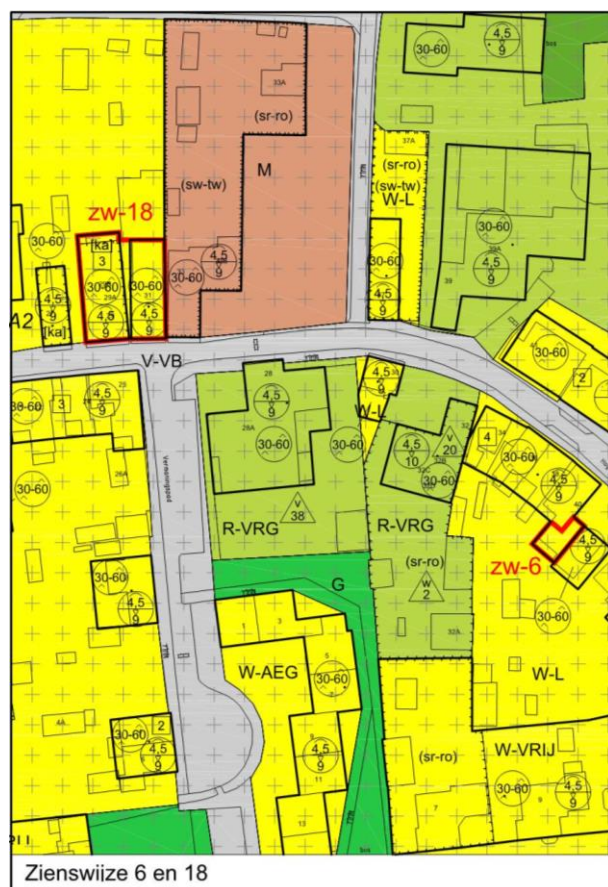
'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

##### **Wordt gewijzigd in**

'e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen:

1. hoger dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen of overkappingen;
2. anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

## 18. Zienswijze 18 inzake Hogereind 29 (zaaknummer 1456628)



In het ontwerpplan is de bestemming Hogereind 29 niet juist. In 2006 is de bestemming horeca gewijzigd naar woongebouw. Dit is ook zo vergund. Hierdoor konden 2 inpandige appartementen worden gerealiseerd. Het perceel Hogereind 29 is in het ontwerpplan bestemd als woonhuis. Verzocht wordt om de huidige bestemming weer op te nemen: woongebouw.

De zienswijze is onderbouwd met bijlagen:  
uittreksel advies 18 van 16 november 2006 (deels),  
raadsbesluit 18 van 19 december 2006, verleende  
omgevingsvergunning, huisnummerbesluit en  
geldend bestemmingsplan.

- Reactie gemeente

Hogereind 29 heeft in het geldende bestemmingsplan 'De Waal' (vastgesteld 19 december 2006) de bestemming 'Woongebouwen'. Hierin zijn gebouwen ten behoeve van woningen toegestaan. Het aantal woningen is niet gemaximeerd. Het gebouw moet binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is 4 meter respectievelijk 9 meter.

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen - Lint'. Er is een maatvoering opgenomen voor 2 wooneenheden, dus dan zijn 2 woningen mogelijk. De maximale

bouw- en goothoogte is 4,5/9 meter conform de systematiek bij de actualisering van de bestemmingsplannen.

Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan is gelijk aan het bouwvlak in het geldende plan.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is opgenomen dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als de planologische procedure is gevoerd.

In beide bestemmingsplannen is het gebouw aangeduid als ‘karakteristiek’

Op 29 december 2011 is de omgevingsvergunning verleend (zaaknummer WHZ-2011-0257) voor het verbouwen van de woning tot een woning met 2 inpandige appartementen.

Om de bestaande rechten te respecteren zal de maatvoering voor 3 wooneenheden binnen de enkelbestemming 'Wonen - Lint' worden opgenomen. De aanduiding karakteristiek en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de maatvoering voor goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd.

## Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' 2 wordt gewijzigd in 3.

## 19. Zienswijze 19 Texelevant.nl inzake Laagwaalderweg 43-45 (Bedrijventerrein) (zaaknummer 1457131)

### *Ontwerp bestemmingsplan De Waal in verhouding tot bouwplan*

Texelevant.nl is een evenementenverhuurbedrijf, gevestigd op de Laagwaalderweg 43-45. In de periode tot 2017 is de hoeveelheid verhuurmateriaal sterk toegenomen, alsmede de bijbehorende opslag- en transportmaterieel in de vorm van kratten, rekken en aanhangers. Met name volumineuze goederen worden bij voorkeur binnen gestald, echter ontbreekt de benodigde schuurruimte.

Vooruitlopend op verwachte ontwikkelingen in de evenementenbranche ten aanzien van de omvang van het assortiment en de daarbij behorende materialen is indiener in 2006 gestart met bouwplannen voor de Laagwaalderweg 43-45, die als bijlage bij de inspraakreactie zijn gevoegd. Over dit bouwplan heeft indiener de afgelopen jaren menig maal contact gehad met de gemeente.

Dit bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan. In het bouwberaad van 27 oktober 2009 is geadviseerd om voor het bouwplan voor 'het geheel oprichten van 2 woningen + bedrijfshallen aan de Laagwaalderweg 43-45 in De Waal' een partiële herziening op te starten. Uitgangspunt hierbij was een positief welstandadvies. Indiener gaat ervan uit dat deze commissie het positieve advies gestand doet. Er is constructief overleg geweest met de gemeente. Indiener ziet mogelijkheden om het bouwplan met medewerking van de gemeente te realiseren door een reguliere aanvraag. Indiener wil daar met deze reactie aan bijdragen.

Het bouwplan is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

### *Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp*

Het is indiener bekend dat er maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. Indien er 2 bedrijfswoningen gerealiseerd worden, moet er ook een 2<sup>e</sup> bedrijf worden gevestigd.

Het is volgens indiener niet correct dat het 2<sup>e</sup> bedrijf zich reeds op de locatie gevestigd moet hebben voordat het bouwplan gerealiseerd kan worden, zoals de reactie in de Nota Vooroverleg en Inspraak vermeldt.

### *Aaneengesloten bouwvlak*

In het vigerende bestemmingsplan De Waal (2006) is er geen aansluiting tussen 2 bouwvlakken (Laagwaalderweg 43-45). In het verleden was dit de grens van het bedrijventerrein aan de noordzijde. Inmiddels is een aantal kavels toegevoegd, waardoor de functie van de grensstrook kwam te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak wel aaneengesloten.

### *Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp*

Indiener wil effectief gebruik maken van de op Texel schaarse oppervlakte aan beschikbaar bedrijventerrein en dus elke m<sup>2</sup> benutten.

Indiener verzoekt om ook de overige oppervlakte aan bedrijventerrein te kunnen benutten voor bebouwing.

### *Verzoek tot verplaatsing voorgevelrooilijn volgens bijgevoegde bouwtekening*

Volgens de nieuwe bestemmingsplankaart vallen bij het bouwplan Laagwaalderweg 43-45 de beoogde bedrijfswoningen aan de voorzijde buiten het bouwvlak. Er is in september 2017 overleg geweest met de gemeente en er werd aangegeven dat de voorgevelrooilijn van het bouwplan akkoord is.

Verzocht wordt de voorgevelrooilijn aan te passen.

### *Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp*

De gemeente wil geen bouw van een bedrijfsloods, direct aan de weg, op de nieuwe voorgevelrooilijn.

Indiener verzoekt de bestaande rooilijn te handhaven voor de bedrijfsloodsen en dat er voor bedrijfswoningen voorliggend bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen (zie bijlage bij de zienswijze) dat hierbinnen bedrijfswoningen van maximaal 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning op een nader te bepalen positie gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kan een goede uitstraling van het bedrijventerrein en de dorpsrand gerealiseerd worden.

### *Oppervlakte bedrijfswoning*

In het vigerende bestemmingsplan is er geen maximale oppervlakte toegekend aan een bedrijfswoning.

Indiener verzoekt om een minimale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> op de begane grond.

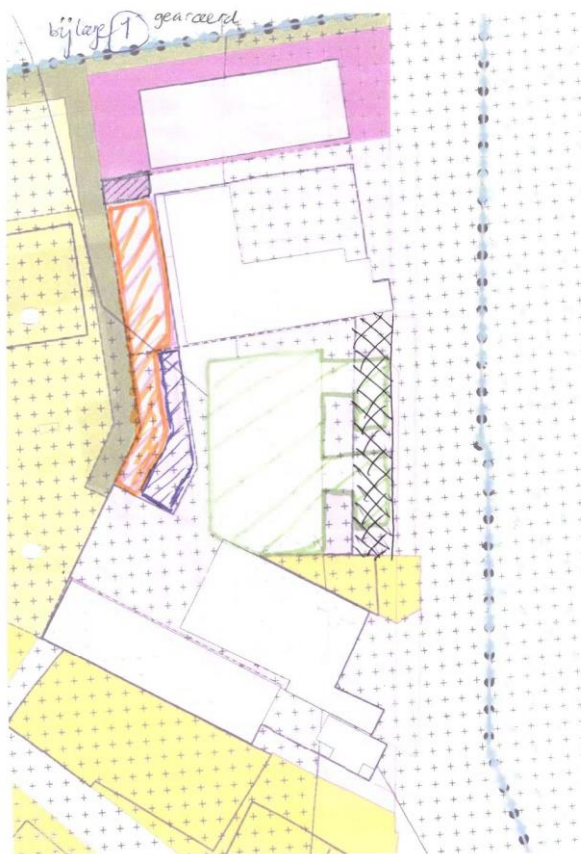


**Verzoek tot opname vrijstellingsmogelijkheid inzake realisatie van verhoogde zakgoten in het nieuwe bestemmingsplan**

In verband met de maximalisering van binnenruimte bestaat de wens om verhoogde zakgoten toe te passen tussen 2 gebouwen. Dit komt met name voor bij uitbreiding van bestaande bedrijfsruimte.

Verzocht wordt om een afwijkmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen om dit mogelijk te maken.

**Aanpassen bouwvlak**



De strook grond achter Laagwaalderweg 43, 45, 47 en 49 en een hoekje in het noorden van deze strook is in het ontwerpbestemmingsplan niet bestemd als bouwgrond.

Deze percelen zijn niet beeldbepalend - zijn gelegen achter bestaande bebouwing - waardoor er geen stedenbouwkundige bezwaren kunnen zijn. Beschikbare grond op de industrieterreinen op Texel is schaars en in het bijzonder op het terrein van De Waal en zou dus maximaal benut moeten worden.

Dit wordt onderschreven in de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hoofdstuk 6, 6.2 en 6.2.1) waarin effectief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen door intensivering en herstructurering centraal staat.

Inpandige opslag van materialen is zeer gewenst voor de inspreker in verband met het behoud van materialen, waarbij het bijkomend voordeel is dat er minimale buitenopslag is. Op dit moment wordt het aanzicht van het bedrijventerrein in De Waal aan de oostzijde bepaald door buitenopslag van evenementenmateriaal en transportmaterieel. Met toereikende bebouwingsmogelijkheden kunnen deze materialen inpandig opgeslagen worden. Dit sluit ook bij aan het project 'mooier De Waal'.

Tekening bij zienswijze indiener

Verzocht wordt de bebouwingsgrenzen aan te passen (conform bijlage bij de zienswijze en oranje omlijnd - zie plaatje bij deze zienswijze), waarbij deze grond wordt toegevoegd aan het bouwvlak en daardoor volledig benut kan worden.

**Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp**

In de reactie op de inspraakreactie wordt geheel voorbij gegaan aan het effectief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen door intensivering en herstructurering zoals genoemd in de provinciale Structuurvisie.

Het argument in de reactie van de gemeente om het bouwvlak aan de achterzijde niet te verruimen is de milieucategorie in verband met de aanwezige woningen van Hogereind.

Indiener acht dit onterecht. De naastgelegen percelen Laagwaalderweg 35 en 39 beschikken over dezelfde milieucategorie en een bouwvlak tot aan de erfgrans aan de achterzijde.

De afstand tot een woonbebouwing is kleiner dan bij de Laagwaalderweg 43. Daarnaast fungeren de percelen Laagwaalderweg 35 en 39 nog als 'bufferzone' tussen Laagwaalderweg 43 en de woningen aan Hogereind. De bebouwing van het achterliggende hotel Rebecca is zelfs groter dan die van Laagwaalderweg 35 en 39.

De suggestie van de gemeente om deze grond te gebruiken voor opslag en parkeren geeft potentiële overlast voor het hotel (laden en lossen, verkeersbewegingen). Het aanzicht vanaf de achterzijde wordt ook beter. Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen aan de achterzijde omdat alle partijen hierbij gebaat zijn.

### *Verruimen bouwvlak aan achterzijde tot erfgrens*

De percelen Laagwaalderweg 33 en 39 hebben de mogelijkheid om aan de achterzijde tot aan de erfgrens te bouwen. Op de Laagwaalderweg 43-45 is dit niet het geval.

De bebouwingsgrens aan de achterzijde van Laagwaalderweg 43-45 komt niet overeen met de erfgrens aan de achterzijde van dit perceel.

Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen zodat deze overeenkomt met de erfgrens. Dit is in de bijlage bij de zienswijze met blauw aangegeven (zie plaatje in deze zienswijze).

Indiener verwijst als onderbouwing naar de provinciale Structuurvisie Noord - Holland 2040.

### *Zienswijze naar aanleiding reactie voorontwerp*

In de reactie op de inspraakreactie is als argument genoemd om het bouwvlak niet te verruimen aan de achterzijde vanwege de milieucategorie en de afstand tot aan de woningen aan het Hogereind.

De naastgelegen percelen Laagwaalderweg 35 en 39 hebben een bouwvlak tot aan de erfgrens aan de achterzijde en hebben dezelfde milieucategorie als Laagwaalderweg 43.

De afstand tussen deze percelen en de woningen is kleiner dan vanaf het perceel Laagwaalderweg 43.

Daarnaast fungeren de percelen Laagwaalderweg 35 en 39 nog als 'bufferzone' tussen Laagwaalderweg 43 en de woningen aan Hogereind. De bebouwing van het achterliggende hotel Rebecca is zelfs groter dan die van Laagwaalderweg 35 en 39.

Indien de aanpassing van de milieucategorie ruimte biedt voor verruiming van het bouwvlak, is dat voor indiener bespreekbaar.

Indiener verwijst als onderbouwing naar de provinciale Structuurvisie Noord - Holland 2040.

- **Reactie gemeente**

#### *Ontwerp bestemmingsplan De Waal in verhouding tot bouwplan*

Er is maximaal 1 bedrijfswoning per ter plaatse gevestigd bedrijf toegestaan. Indien er 2 bedrijven zijn, mogen er ook 2 bedrijfswoningen gerealiseerd worden.

Het is inderdaad niet correct dat het 2<sup>e</sup> bedrijf zich reeds op de locatie gevestigd moet hebben voordat het bouwplan gerealiseerd kan worden, zoals de reactie in de nota Vooroverleg en Inspraak vermeldt. De grond is tenslotte onbebouwd.

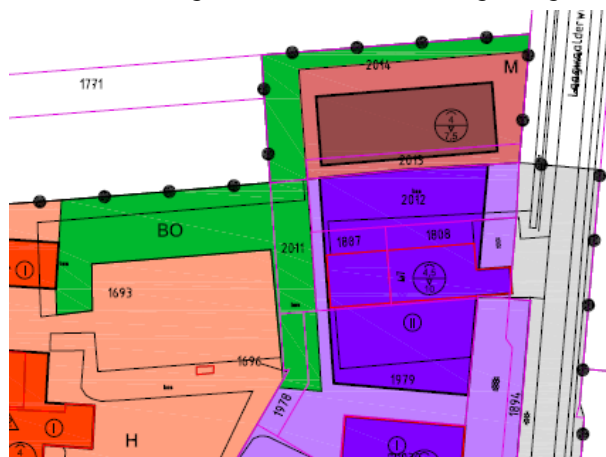
Er moet bij de aanvraag omgevingsvergunning wel een verklaring worden overlegd van het bedrijf dat zich daar gaat vestigen. Voor de volledigheid wordt vermeld dat een bedrijfswoning alleen maar bewoond kan worden door een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Volgens vaste jurisprudentie dient deze persoon een redelijk belang te hebben om bij het bedrijf te wonen. Dit moet bij de aanvraag worden aangetoond.

#### *Aanpassen bouwvlak en verruimen bouwvlak achterzijde tot erfgrens*

Met het aaneensluiten van de 2 bouwvlakken van de percelen Laagwaalderweg 43 en 45 ontstaat een verruimd bouwvlak en dus meer ruimte voor bebouwing en meer flexibiliteit voor de terreininrichting door de ondernemer.

In het vigerende plan heeft de bedoelde strook waarvoor uitbreiding van het bouwvlak wordt gevraagd grotendeels de bestemming 'Bos' (zie plaatje in deze zienswijze). In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De strook heeft gedeeltelijk een archeologische dubbelbestemming (categorie 2).

Het perceel Laagwaalderweg 43 heeft een maximale milieucategorie 2 en Laagwaalderweg 45 een maximale milieucategorie van 3.2. Het perceel Laagwaalderweg 45 is nog steeds onbebouwd.



Uitsnede vigerend plan



In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. In het vigerende plan lopen de bouwvlakken van de nummers 43 en 45 niet door aan de achterzijde. Dat heeft ook te maken met de maximale milieucategorie voor bedrijven en de ligging ten opzichte van geur- en geluidsgevoelige objecten in de omgeving (woningen Hogereind).

Er is in het vigerende plan geen bouwvlak (bestemming 'Bos') en een onbebouwde ruimte aanwezig tussen het bedrijventerrein en de daarachter gelegen verblijfsrecreatieve bestemming.

Door de feitelijke situatie en het geven van meer flexibiliteit aan de ondernemer is de bestemming 'Bos' aan de achterzijde aangepast naar een bedrijfsbestemming. Daarmee is al extra ruimte (lees: oppervlakte) gecreëerd voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals opslag of parkeren ten behoeve van de bestemming. Bebouwing is daar echter niet toegestaan. Ook het bouwvlak tussen Laagwaalderweg 43 en 45 is nu aaneengesloten en dus verruimd, zodat al meer bebouwing mogelijk is.

Gezien de ligging van de bedoelde strook (die eigendom is van indiener) ten opzichte van het eigendom van de percelen die daaraan grenzen, is het niet gewenst om het bouwvlak daarop verder aan te passen.

Ook door de situering van de gevoelige objecten is het niet wenselijk om het bouwvlak verder naar achter te verruimen.

Tevens is het ons bekend dat de eigenaar van het naastgelegen verblijfsrecreatieve perceel het plan heeft de bebouwing uit te breiden. Daarvoor is een principeverzoek ingediend en de initiatiefnemer kan - onder voorwaarden - het plan verder gaan uitwerken.

Ook recreatiegebouwen op het aangrenzende perceel moeten worden beschermd tegen geluidshinder. Deze zijn niet 'vogelvrij' wanneer het om geluidhinder gaat volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het ontwerpplan is het bouwvlak van de percelen Laagwaalderweg 43 en 45 al verruimd ten opzichte van het vigerende plan.

In de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' wordt gesproken over het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties. In het nieuwe bestemmingsplan is al meer flexibiliteit gegeven door het bouwvlak en bestemmingsvlak te verruimen. Meer ruimte is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar, omdat dit invloed heeft op het gebruik van de omliggende percelen.

#### **Verzoek tot verplaatsing voorgevelrooilijn volgens bijgevoegde bouwtekening**

Er zijn al meerdere gesprekken geweest over het bouwplan (2 bedrijfskavels met ieder een bedrijfswoning aan de weg en daarachter een bedrijfsloods). De tekeningen zijn bij de gemeente bekend en zijn ook als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd. Conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen als de planologische procedure is doorlopen.

Op dit moment is er nog geen planologische procedure doorlopen en er is geen positieve uitspraak op principeverzoek.

Er bestaat geen garantie dat dit bouwplan op deze wijze wordt uitgevoerd, zodra de rooilijnen worden verplaatst. Indiener kan het bouwplan aanpassen en - bij recht - bijvoorbeeld een bedrijfsloods tot aan de weg bouwen. Dat is geen wenselijke situatie.

Een aanpassing van de rooilijnen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleen wenselijk als de 2 bedrijfswoningen aan de voorzijde worden gebouwd. Dit komt de uitstraling van het bedrijventerrein ten goede.

Indiener is al sinds 2009 bezig om dit plan te kunnen realiseren. Aangezien het een concreet plan betreft, dient volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan te worden beoordeeld als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

Bij de beoordeling is gekeken naar de invloed op de omwonenden/naburige percelen, naar de stedenbouwkundige impact en naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij is een belangenafweging gemaakt.

De conclusie is dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om dit concrete plan te realiseren.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' staat dat het geldende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Alleen als de planologische procedure is doorlopen, worden nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Indiener is al sinds 2009 bezig om een bouwplan (2 bedrijfsloodsen en 2 bedrijfswoningen) te kunnen realiseren. Dit bouwplan past niet in het geldende plan en niet in het ontwerpplan.

Indiener geeft aan dat het een concreet plan betreft. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan worden beoordeeld als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt.

Daarbij wordt gekeken naar de invloed op de omwonenden/naburige percelen, naar de stedenbouwkundige impact en naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Daarbij wordt een belangenafweging gemaakt.

Bij de voorbereiding van deze Nota van Zienswijzen is contact geweest met indiener. Aan indiener is een vaststellingsovereenkomst aangeboden om te waarborgen dat het bouwplan ook daadwerkelijk binnen een bepaalde termijn wordt uitgevoerd.

Indiener heeft aangegeven hier niet aan te kunnen voldoen en wil de overeenkomst niet tekenen.

Daaruit wordt geconcludeerd dat het toch niet om een concreet plan gaat. Daarom wordt deze nieuwe ontwikkeling niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan en wordt het gestelde in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' gevolgd.

Er bestaat voor indiener wel de mogelijkheid om buitenplans een planologische procedure te voeren als indiener het plan concreet heeft gemaakt.

#### *Oppervlakte bedrijfswoning*

In het vigerende bestemmingsplan De Waal (2006) moet een woning binnen een bebouwingsvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de woning is niet gemaximeerd in de regels. In het voorontwerpplan is het bouwvlak verruimd en is de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde woning gemaximeerd op 120 m<sup>2</sup>.

Een inpandige bedrijfswoning op de verdieping heeft geen maximale oppervlakte.

Gezien de bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan De Waal voor een bedrijfswoning in de bestemming Bedrijfsdoeleinden is een afwijkingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om grotere woningen op de begane grond mogelijk te maken tot maximaal 150 m<sup>2</sup>. Hierbij geldt dat de woning op de begane grond ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen. De maat van 150 m<sup>2</sup> is gebaseerd op de maximale oppervlakte van woningen, die mogelijk zijn in het bestemmingsplan Buitengebied, Den Burg (bestemming bedrijventerrein) en de kernen ('Wonen - Vrijstaand'). Er gaat zo geen schaarse oppervlakte voor bedrijventerreinen verloren aan relatief te grote bedrijfswoningen.

#### *Verzoek tot opname vrijstellingsmogelijkheid inzake realisatie van verhoogde zakgoten in het in het nieuwe bestemmingsplan*

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. De goot- en bouwhoogten van het bedrijventerrein zijn overeenkomstig het vigerende plan. Een zakgoot valt onder de regeling van de goot- en bouwhoogten. Een hogere (zak)goot tussen 2 bedrijfspanden is op basis van de regels niet mogelijk. Omdat dit voor het gehele bedrijventerrein vanuit stedenbouwkundig oogpunt- gezien de goot-en bouwhoogte- niet wenselijk is, wordt er geen afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Gezien de ligging van bedrijventerrein De Waal aan de rand van het dorp en met het zicht vanuit het landschap op de dorpsrand, is een hogere goot- en/of bouwhoogte niet gewenst.

De huidige bedrijfsloodsen hebben door de vigerende goot- en bouwhoogte nog een bepaalde 'dorpse' dynamiek. Een schaalvergroting van de loodsen past niet bij een dorpsrand van een kleinschalig dorp als De Waal.

#### **Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



### 3. Ambtshalve aanpassingen

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

#### Toelichting

##### Ambtshalve aanpassing 1

###### *Paragraaf 1.1 Aanleiding*

Per 1 juli 2013 geldt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

*wordt gewijzigd in*

Per 1 juli 2013 geldt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Er is een voorstel tot Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Ruimtelijke ordening, waarbij deze actualiseringsplicht van de bestemmingsplannen weer komt te vervallen. Dit is nog niet in werking.

##### Ambtshalve aanpassing 2

###### *Paragraaf 2.1.1 Rijksbeleid/Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

‘Met de ladder worden 3 treden doorlopen als het gaat om:

1. Is er regionale behoefte;
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

*wordt gewijzigd in*

‘In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 het Bro gewijzigd en is de nieuwe ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden (artikel 3.1.6 Bro). De nieuwe Ladder bevat geen treden meer zoals de vorige Ladder.’

##### Ambtshalve aanpassing 3

###### *Paragraaf 2.4.7 Gemeentelijk beleid/Beleid kleine windmolens*

Op 19 december 2017 heeft de raad heeft besloten het beleid ‘kleine windmolens op Texel’ in te trekken.

*geschrapt wordt*

###### *Paragraaf 2.4.7 Gemeentelijk beleid/Beleid kleine windmolens*

Een kleine windmolen is een windmolen die bedoeld is voor gebruik ter plaatse en niet voor de commerciële levering van energie aan derden. Voor een kleine windmolen is een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- de windmolen in overeenstemming is met het bestemmingsplan;
- de windmolen voldoet aan de bouwtechnische regels van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- de windmolen voldoet aan de welstandseisen.

#### Ambtshalve aanpassing 4

##### *Paragraaf 3.1 Kernkwaliteiten/waardevol dorp*

Het groene voorterrein aan het begin van het dorp is bijvoorbeeld specifiek bedoeld en daarom bestemd voor evenementen.

wordt gewijzigd in

Op het groene voorterrein aan het begin van het dorp wordt jaarlijks het muziekevenement Sommeltjespop georganiseerd.

#### Ambtshalve aanpassing 5

##### *Paragraaf 3.3 Kernkwaliteiten/Karakteristieke gebouwen en monumenten*

In het plangebied zijn 9 panden aangewezen als Rijksmonument en een aantal panden en de kerkhofmuur als gemeentelijk monument.

wordt gewijzigd in

In het plangebied zijn 9 panden aangewezen als Rijksmonument en een aantal panden en de kerkhofmuur als gemeentelijk monument.

#### Ambtshalve aanpassing 6

##### *Paragraaf 4.1 Milieuzonering/Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan*

In en rond het plangebied is op verschillende plaatsen sprake van agrarische bedrijven.

wordt gewijzigd in

Rond het plangebied is op verschillende plaatsen sprake van agrarische bedrijven.

#### Ambtshalve aanpassing 7

##### *Paragraaf 4.3 Omgevingsaspecten/Geluid*

De Sommeltjesweg is bijvoorbeeld de doorgaande route tussen Oosterend en Den Burg en heeft nadrukkelijk een functie als gebiedsontsluitingsweg.

wordt gewijzigd in

De Sommeltjesweg bijvoorbeeld is de doorgaande route vanaf De Waal richting Den Burg en heeft nadrukkelijk een functie als gebiedsontsluitingsweg.

#### Ambtshalve aanpassing 8

##### *Paragraaf 4.6 Omgevingsaspecten/Water*

Het HHNK ontvangt dit bestemmingsplan in het kader van vooroverleg tijdens de bestemmingsplanprocedure.

wordt gewijzigd in

‘In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar het hoogheemraadschap. Daarop is een reactie ontvangen (zie Bijlage 2: Nota Vooroverleg en Inspraak en zienswijze nummer 4 uit deze Nota van Zienswijzen).’

#### Ambtshalve aanpassing 9

##### *Paragraaf 4.10 Omgevingsaspecten/Aardkundige waarden*

‘Er is vrijstelling voor het bouwen in het aardkundig monument als dit past binnen het vastgestelde bestemmingsplan in de woonkernen Den Hoorn, Den Burg, De Waal, Oosterend en Oost (tranche 9 van de PMV).’

wordt gewijzigd in

‘Er is vrijstelling voor het bouwen in het aardkundig monument als dit past binnen het vastgestelde bestemmingsplan in de woonkernen Den Hoorn, Den Burg, De Waal, Oosterend en Oost (tranche 10 van de PMV).’

#### Ambtshalve aanpassing 10

##### *Paragraaf 5.2.2 Toelichting op de bestemmingen/Bedrijf*

Naar aanleiding van inspraakreactie 1 (SAB Texel inzake Polderweg 8) is de bestemming ‘Bedrijf’ gewijzigd in ‘Wonen / Lint’. Hierdoor heeft geen enkel perceel in het plangebied meer de bestemming ‘Bedrijf’. Daarom kan dit worden geschrapt in de Toelichting, Regels en Verbeelding.

geschrapt wordt

De gehele paragraaf 5.2.2 Bedrijf.

#### Ambtshalve aanpassing 11

##### *Paragraaf 5.2.4 Toelichting op de bestemmingen/Bedrijventerrein*

Zakelijke dienstverlening waaronder kappersbedrijven en schoonheidsinstituten, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden, persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, solitaire kantoren, bordelen, prostituees en sexclubs zijn niet toegestaan.

Wordt gewijzigd in

Zakelijke dienstverlening waaronder kappersbedrijven en schoonheidsinstituten, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden, persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd en solitaire kantoren zijn niet toegestaan. Bordelen, prostituees en sexclubs en dergelijke zijn ook niet toegestaan.

#### Ambtshalve aanpassing 12

##### *Paragraaf 5.2.4 Toelichting op de bestemmingen/Bedrijventerrein*

Over het algemeen hebben de bedrijven een milieucategorie t/m 2. Op 1 plaats is een bedrijf met een maximale categorie 3.2.

wordt gewijzigd in

In het zuiden van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met een milieucategorie t/m 2 mogelijk. In het noorden geldt een maximale categorie 3.2.

#### Ambtshalve aanpassing 13

##### *Paragraaf 5.2.6 Toelichting op de bestemmingen/Cultuur en Ontspanning*

In het dorp is het **cultuurhistorische museum Texel** aanwezig.

wordt gewijzigd in

In het dorp is het museum Waelstee aanwezig.



#### Ambtshalve aanpassing 14

*Paragraaf 5.2.7 Toelichting op de bestemmingen/Cultuur en Ontspanning - Opslag*

Deze is nu in gebruik bij het **cultuurhistorisch museum Texel**.

wordt gewijzigd in

Deze is nu in gebruik bij het museum Waelstee.

#### Ambtshalve aanpassing 15

*Paragraaf 5.2.7 Toelichting op de bestemmingen/Cultuur en Ontspanning - Opslag*

In het dorp is het **cultuurhistorische museum Texel** aanwezig.

wordt gewijzigd in

In het dorp is het museum Waelstee aanwezig.

#### Ambtshalve aanpassing 16

*Paragraaf 5.2.9 Toelichting op de bestemmingen/Maatschappelijk*

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'MAATSCHAPPELIJK' te wijzigen naar de bestemmingen 'WONEN - AANEENGEBOUWD', 'WONEN - LINT' en 'WONEN - VRIJSTAAND'.

wordt gewijzigd in

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'MAATSCHAPPELIJK' te wijzigen naar de bestemming 'WONEN - LINT'.

#### Ambtshalve aanpassing 17

*Paragraaf 5.2.11 Toelichting op de bestemmingen/Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen*

- groepsverblijf: aantal recreatieve slaapplaatsen wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden.

wordt gewijzigd in

- groepsverblijf: aantal recreatieve slaapplaatsen **is** gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden.

## Regels

### Ambtshalve aanpassing 18

#### *Artikel 1.7 Caravan*

Een al dan niet inklapbare wagen, gebouwd, ingericht en bestemd voor het kamperen, die ingevolge het **wegenverkeersreglement** mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig.

*wordt gewijzigd in*

Een al dan niet inklapbare wagen, gebouwd, ingericht en bestemd voor het kamperen, die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig.

### Ambtshalve aanpassing 19

*toegevoegd wordt*

Artikel 1.X Dagelijkse sector  
voedings- en genotmiddelen en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging.

### Ambtshalve aanpassing 20

*Artikel 1.61 en 1.62 horecabedrijf categorie 2 en horecabedrijf categorie 3*  
.....(alcoholische) dranken.....

*wordt gewijzigd in*

.....(alcoholhoudende) dranken.....

### Ambtshalve aanpassing 21

#### *Artikel 1.83 natuurlijke waarden*

‘de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de gebiedsbescherming op basis van de natuurbeschermingswet en de soortenbescherming op basis van **de Flora- en faunawet**;’

*wordt gewijzigd in*

‘de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de gebiedsbescherming en de soortenbescherming op basis van de Wet Natuurbescherming;’

### Ambtshalve aanpassing 22

#### *Artikel 1.103 stacaravan*

*wordt gewijzigd in*

Artikel 1.103 stacaravan/chalet

### Ambtshalve aanpassing 23

#### Artikel 4 Bedrijf

Naar aanleiding van inspraakreactie 1 (SAB Texel inzake Polderweg 8) is de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in 'Wonen / Lint'. Hierdoor heeft geen enkel perceel in het plangebied meer de bestemming 'Bedrijf'. Daarom kan dit worden geschrapt in de Toelichting, Regels en Verbeelding.

geschrapt wordt

Het gehele artikel 4 'Bedrijf'.

### Ambtshalve aanpassing 24

6.4.1 a3. *Bedrijventerrein/Toegestaan gebruik*

11.4.1 b3. *Maatschappelijk/Toegestaan gebruik*

13.4.1 a3. *Recreatie - verblijfsrecreatieve gebouwen/Toegestaan gebruik*

17.4.1 a3. *Wonen - Aangebouwd/Toegestaan gebruik*

18.4.1 a3 *Wonen - Gemengd/Toegestaan gebruik*

19.4.1 a3 *Wonen - Lint/Toegestaan gebruik*

20.4.1 a3 *Wonen - Twee-aaneen/Toegestaan gebruik*

21.4.1 a3 *Wonen - Vrijstaand/Toegestaan gebruik*

geschrapt wordt

3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;

### Ambtshalve aanpassing 25

#### 6.4.1 Bedrijventerrein/Toegestaan gebruik

'c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m<sup>2</sup>, alsmede afhaalpunten ten behoeve van e-commerce;'

wordt gewijzigd in

het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met een maximum van 80 m<sup>2</sup>, alsmede afhaalpunten ten behoeve van e-commerce (met uitzondering van de dagelijkse sector);

### Ambtshalve aanpassing 26

#### 6.4.2 Bedrijventerrein/Strijdig gebruik

g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;

wordt gewijzigd in

'g. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:  
1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werkzaamheden;  
2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;'  
waarbij de hoogte van de toegelaten opslag niet meer bedraagt dan de toegelaten goothoogte van de bedrijfsgebouwen.

#### Ambtshalve aanpassing 27

##### 6.5 Bedrijventerrein/Afwijken van de gebruiksregels

##### 13.5 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

geschrapt wordt

- |     |                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------|
| a.7 | er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn |
|-----|----------------------------------------------------------------------|

#### Ambtshalve aanpassing 28

##### 6.6 Bedrijventerrein/Wijzigingsbevoegdheid

geschrapt wordt

- |       |                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. 3. | er voldoende parkeervoorzieningen volgens de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen op het eigen terrein aanwezig zijn; |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Ambtshalve aanpassing 29

##### 6.6 Bedrijventerrein/Wijzigingsbevoegdheid

- a.5. 'de nieuwvestiging **van detailhandel regionale afstemming heeft.**'

wordt gewijzigd in

- |     |                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|
| a.5 | 'nieuwvestiging niet past in regionale afspraken of regels daaromtrent.' |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|

#### Ambtshalve aanpassing 30

##### Artikel 13.4.1 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

- d. groepsverblijf: aantal recreatieve slaapplekken **wordt** gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden.'

wordt gewijzigd in

- |    |                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d. | 'groepsverblijf: aantal recreatieve slaapplekken is gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden.' |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Ambtshalve aanpassing 31

##### Artikel 18.3 Wonen - Gemengd

geschrapt wordt (identiek aan sub d)

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e. | het bepaalde in artikel 18.2.6 onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:<br>1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Verbeelding

### Ambtshalve aanpassing 32

Naar aanleiding van inspraakreactie 1 (SAB Texel inzake Polderweg 8) op het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in 'Wonen / Lint'. Hierdoor heeft geen enkel perceel in het plangebied meer de bestemming 'Bedrijf'. Daarom kan dit worden geschrapt in de Toelichting, Regels en Verbeelding.

De bestemming 'Bedrijf' wordt geschrapt uit de legenda.

### Ambtshalve aanpassing 33

Ter plaatse van Laagwaalderweg 47 blijkt dat de bedrijfswoning een klein stukje buiten het bouwvlak is gesitueerd op de verbeelding in het ontwerpplan. Het bouwvlak wordt daarop aangepast conform tekening van de gemeente.

