

Raadsbesluit

Nummer **001****Behandelschema**

B en W	21-10-2014
Raadscommissie	03-02-2015
Gemeenteraad	18-02-2015

Portefeuillehouder	E. Hercules
--------------------	-------------

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild

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

Doelenboom

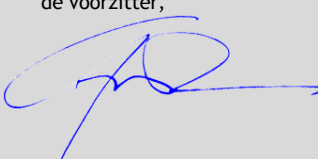
Programma	8	Ruimtelijke ontwikkeling & volkshuisvesting
Maatschappelijk doel	8.1	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	8.1.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen
Operationeel doel	8.1.1.1	Bestemmingsplannen actualiseren

De raad van de gemeente Texel:

Besluit

1. het bestemmingsplan Oudeschild, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.ODS2014BP0001-on1, gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in Bijlage A (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) bij het besluit;
2. de voor het bestemmingsplan gebruikte Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) ondergrond van november 2013 vast te stellen conform artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening;
3. de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Oudeschild vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen (6 aanvullingen);
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien er geen ontwikkellocaties zijn opgenomen;
5. voor Buurtje 3-5 een theetuin toe te staan conform de van rechtswege verleende vergunning;
6. in afwijking van artikel 19 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het als 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS grote wateren- gebied) aangewezen gebied in de bedrijfshaven en een deel van de jachthaven niet te beschermen met een natuurbestemming of ecologische dubbelbestemming aangezien door de havenfuncties geen ecologische waarden aanwezig (kunnen) zijn;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18-02-2015,	
de griffier,	de voorzitter,
	
Zaaknummer 89204	

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Oudeschild
2. Bijlage A
3. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Oudeschild (inclusief 6 aanvullingen)
4. Zienswijzen overzicht

Wet- en regelgeving van toepassing

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provinciale Milieuverordening en overig vastgesteld beleid;

Overwegingen

- dat bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar;
- dat op 9 februari 2011 is besloten de opdracht voor het actualiseren van de bestemmingsplannen te gunnen aan Rho Adviseurs (voorheen Buro Vijn);
- dat op 14 september 2011 de Nota van Uitgangspunten komplannen is vastgesteld.

Amendement



Raad	18-03-2015
8 Ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting	
Portefeuillehouder	E. Hercules

Bedrijfswoning De Vang 3: een noodzaak.

De slachtplaats aan De Vang 3 heeft zich ontwikkeld tot een belangrijke, onmisbare schakel in de keten van Texelse streekproducten. Deze streekproducten zijn belangrijk voor Texel en worden dan ook gepromoot en gesubsidieerd.

Het zou jammer zijn als het in de toekomst niet mogelijk meer is deze producten op Texel te verwerken.

Toelichting

De slachtplaats aan De Vang 3 is inmiddels zoveel méér dan een slachtplaats.

Het is een *essentieel bedrijfsonderdeel* geworden binnen een keten van streekproducten van Texels Lam- en rundvlees. Er worden bijvoorbeeld ook halffabricaten vervaardigd zoals gekookte en gerookte worst.

Voor de kwaliteit van het Texels vlees is het belangrijk dat het slachtvee kan acclimatiseren, het mag niet gestrestst zijn. Om die reden is het soms nodig het vee een avond van tevoren al te brengen.

Voor zowel de verzorging van het slachtvee (nodig om de kwaliteit van het Texels vlees te borgen) als de fabricage van de halfproducten is het noodzakelijk dat er altijd, op alle uren van de dag, iemand aanwezig is.

De exploitant (de heer C. Boschma) heeft dan ook inmiddels een vergunning gekregen voor een *tijdelijk* onderkomen: hij woont nu in container-woonunits. Dat is echter verre van ideaal.

Voor deze tijdelijke situatie moet een *definitieve oplossing* gevonden worden, vinden wij.

De evolutie van het bedrijf van 'slechts' een slachtbedrijf naar een andersoortig bedrijf met een vaste waarde in de vleesketen van Texelse producten is blijvend. Die ontwikkeling moeten wij faciliteren.

De verwachting is ook dat het bedrijf op termijn niet aan 1, zoals nu, maar aan 3 mensen werk kan bieden.

En er is een oplossing voorhanden:

Zoals op de tekening zichtbaar is gemaakt, zou de gemeente een stukje openbaar groen aan de heer Boschma kunnen verkopen; de gemeente heeft al aangegeven hier niet onwelwillend tegenover te staan.

Daarnaast moet dan in het bestemmingsplan Oudeschild geregeld worden dat dat stukje grond dezelfde bedrijfsbestemming krijgt als De Vang 3.

Een volgende stap is dan de realisatie van een Bedrijfswoning, op dezelfde rooilijn als De Vang 9.

Roept het college op:

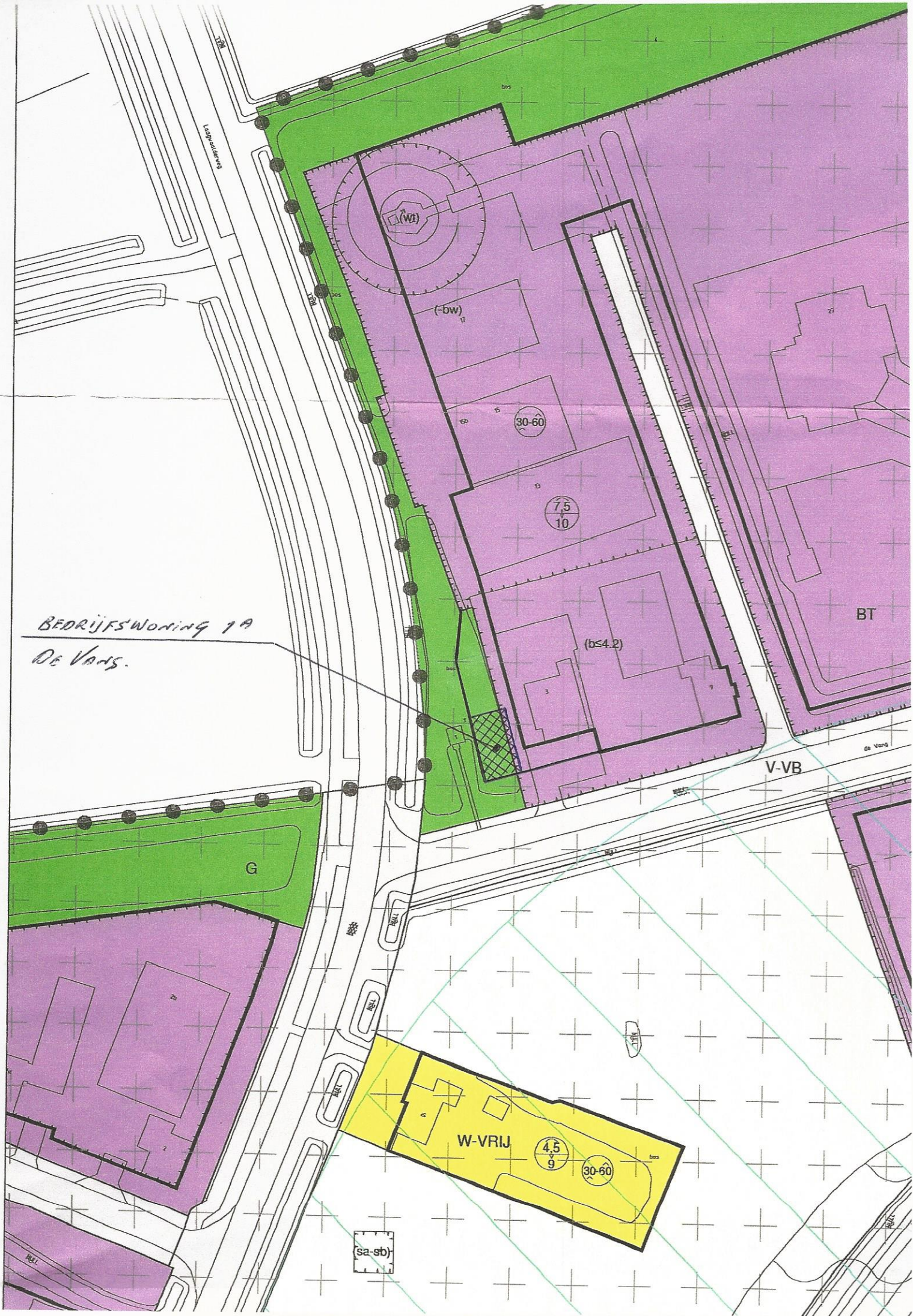
In te zetten op verkoop van een stukje openbaar groen, dat grenst aan het perceel De Vang 3.

Besluit

Het Bestemmingsplan Oudeschild, bij het perceel De Vang 3, zo te wijzigen, dat het stukje openbaar groen, zoals aangegeven op het kaartje, de bestemming Bedrijventerrein krijgt en dat een dienstwoning mogelijk is.

BEDRIJFSWONING 1A

De Vans.



BIJLAGE A,

Behorende bij het raadsbesluit van 17 december 2014 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Oudeschild.

Onderstaand de wijzigingen van het bestemmingsplan Oudeschild ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Oudeschild:

Naar aanleiding van de zienswijzen:

3. Zienswijze 3 inzake Het Buurtje 3-5



Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal het bouwvlak met de bestemming 'Wonen - Lint' op de percelen Buurtje 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21 met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' 10 worden gewijzigd: Buurtje 3 en 5 krijgen 1 bouwvlak met de bestemming 'Wonen -Lint' en een maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' 2; Buurtje 7, 9, 11, 13, 15, 17,19 en 21 krijgen 1 bouwvlak met de bestemming 'Wonen -Lint' en een maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 8, conform bovenstaande tekening.

Het begrip 'theetuin' in artikel 1.109 wordt aangepast van:

'een uitspanning waar thee, koffie en andere niet-alcoholische dranken en kleine etenswaren aan passanten worden verkocht. Er is sprake van bescheiden reclame-uitingen. De activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel. Fysiek bestaat de theetuin uit zitplaatsen in een tuin bij een hoofdgebouw/woning waar consumpties genuttigd kunnen worden. Het aantal zitplaatsen bedraagt in ieder geval niet meer dan 6.'

Naar

'een uitspanning waar thee, koffie en andere niet-alcoholische dranken en kleine etenswaren aan passanten worden verkocht. Er is sprake van bescheiden reclame-uitingen. De activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel. Fysiek bestaat de theetuin uit zitplaatsen in een tuin bij een

hoofdegebouw/woning waar consumpties genuttigd kunnen worden.

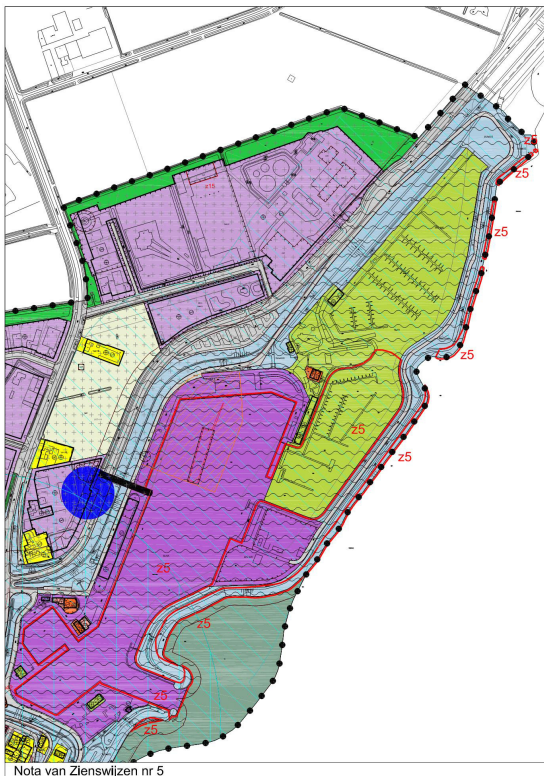
Art 25.4 (toegestaan gebruik) wordt een sub e toegevoegd: 'het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theetuin' voor een theetuin met maximaal 12 zitplaatsen.

4. Zienswijze 4 inzake De Ruyterstraat 103



Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform bovenstaande tekening.

5. Zienswijze 5 Stichting Havenbelangen Oudeschild - Texels Ondernemers Platform



Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan: Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving) *toegevoegd wordt een nieuw sub onder h (en de rest nummert door en de verwijzingen naar subjes worden aangepast in deze bestemming):*

- Bruine vloot, rondvaartboten, charterschepen en cruiseschepen

En onder 'met daaraan ondergeschikt':

- Havengerelateerd recreatief medegebruik
- Verkoop motorbrandstoffen voor bedrijfshaven, scheepvaart en recreatievaart
- Water- en stroomvoorzieningen
- Verkeer en vervoer (scheepvaart)
- Inname bilgewater, olie, huishoudelijk afval en overige afvalstoffen van de bedrijfshaven, scheepvaart en recreatievaart

Artikel 14.1 (bestemming Recreatie - Jachthaven/bestemmingsomschrijving) *toegevoegd wordt een nieuw sub onder d/onder 'met daaraan ondergeschikt':(en de rest nummert door en de verwijzingen naar subjes worden aangepast in deze bestemming):*

- Inname bilgewater, olie, huishoudelijk afval en overige afvalstoffen van de recreatievaart
- Verkoop motorbrandstoffen voor recreatievaart
- Water- en stroomvoorzieningen

en voor '(bulk)goederen' zie ambtshalve aanpassing nummer 21.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zal worden verwijderd conform bovenstaande tekening.

In de Toelichting zal onder 2.2.1 (Provinciaal beleid/structuurvisie en Provinciale verordening) 'ecologische hoofdstructuur de tekst *worden aangevuld*:

'De 'EHS grote wateren' in de bedrijfshaven en een deel van de jachthaven van Oudeschild worden niet beschermd door deze dubbelbestemming aangezien door deze functies in de Haven geen ecologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.'

In de Toelichting onder 4.7 (Omgevingsaspecten/Ecologie) onder 'gebiedsbescherming' zal 'Voor de aangewezen EHS gebieden binnen het plangebied worden specifieke regelingen in dit bestemmingsplan opgenomen' *worden gewijzigd in*:

'Voor het aangewezen 'EHS natuur-gebied' binnen het plangebied wordt een specifieke regeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het 'EHS grote wateren-gebied' in de haven wordt geen specifieke regeling opgenomen'

In de Toelichting zal onder 5.2.31 (Toelichting op de bestemmingen/ Waarde - Ecologie) onder 'specifiek voor Oudeschild' zal 'Op verschillende plaatsen in het plangebied is sprake van EHS. De gebieden verschillend van elkaar, maar de doelstelling ervoor is gelijk; behoud, herstel en ontwikkeling' *worden gewijzigd in*:

'Op één locatie in het zuidwesten van het plangebied is sprake van EHS.'

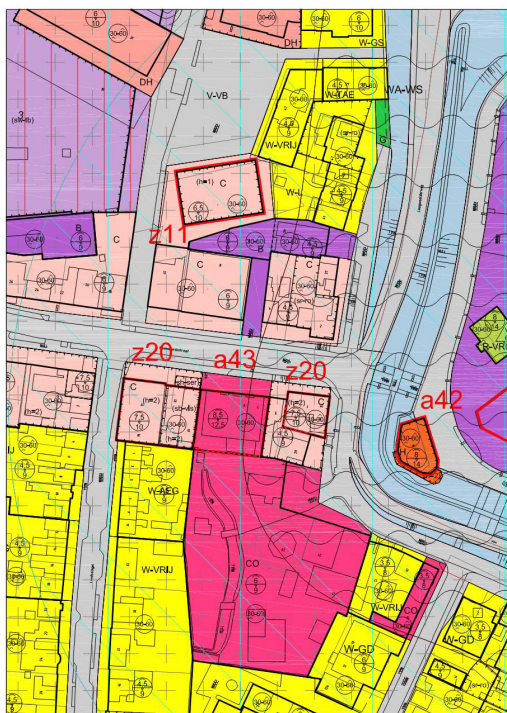
8. Zienswijze 8 inzake De Ruyterstraat 127



Nota van Zienswijzen nr 3 en 8

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak zal worden aangepast zodat bijbehorend bouwwerk aangeduid met A binnen het bouwvlak valt conform bovenstaande tekening.

11. Zienswijze 11 SAB Texel namens De Oude Vismarkt inzake Vlamkast 53.



Nota van Zienswijzen nr 11, 20, Ambtshalve aanpassing 42, 43

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De goot-/ bouwhoogte zal worden gewijzigd van 6,0 / 9,0 m naar 6,5 / 10,0 m conform bijgaande tekening.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

‘met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- a. De te bouwen bouwwerken in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing bevat;
- b. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en)
wordt gewijzigd in:

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 - 1. De te bouwen bouwwerken bevatten in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing;
 - 2. Het voorgenomen bouwen of gebruik is mogelijk op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 - 1. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).

13. Zienswijze 13 namens Van der Star Seafood BV, De Oude Vismarkt, Bouwservice buro Kuip, Bouwbedrijf Frans Zegel BV, V.O.F. Voordeelland, Stichting Woontij, Kees de Waal BV inzake molenbiotoop en plat afdekken bebouwing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

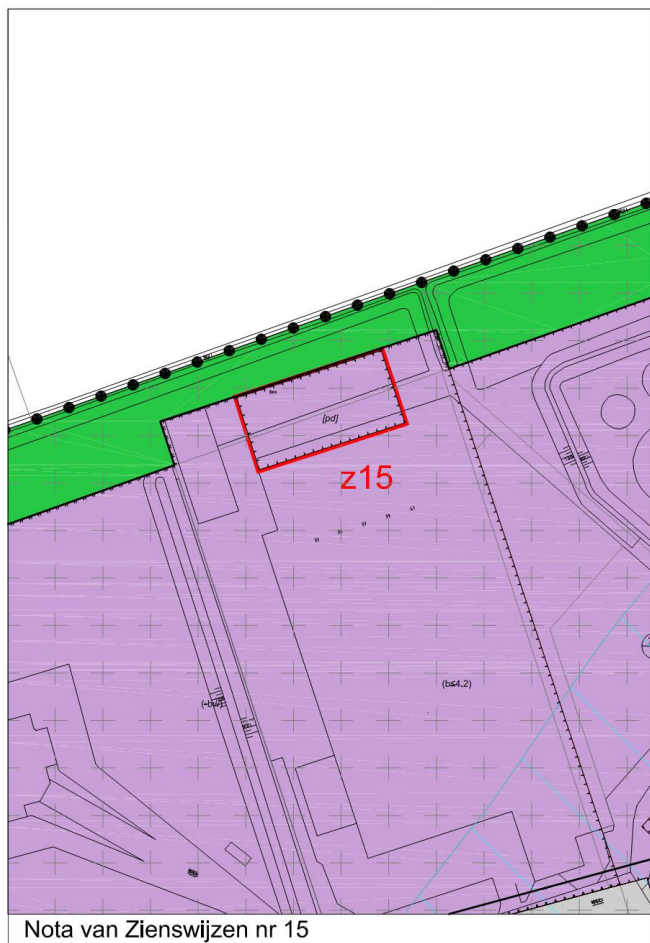
‘met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- a. De te bouwen bouwwerken in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing bevat;
 - b. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en)
- wordt gewijzigd in:*

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 - 1. De te bouwen bouwwerken bevatten in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing;
 - 2. Het voorgenomen bouwen of gebruik is mogelijk op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 - 1. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).

15. Zienswijze 15 P J Kuip van Bouwserviceburo Kuip inzake De Vang 37 c



Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform bovenstaande tekening.

16. Zienswijze 16 SAB Texel namens Koen en Van Rijsingen inzake Haven 2 (Stoombootkoffiehuys)

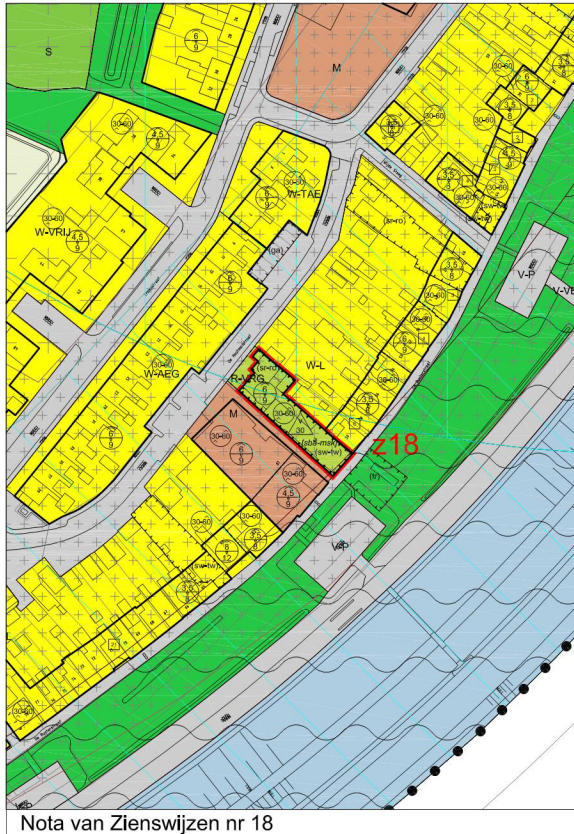
Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In artikel 15.1 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Bestemmingsomschrijving) zal sub a 'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca.' *wordt gewijzigd in:*

'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en horeca van categorie 2.'

Onder artikel 15.1 wordt onder 'met de daarbij behorende': 'terrassen' toegevoegd.

18. Zienswijze 18 SAB Texel namens Herberg de Zeven Provinciën inzake De Ruyterstraat 60



Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan conform bovenstaande tekening.

Op de verbeelding zal op de locatie De Ruyterstraat 60 een aanduiding worden opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - mansardekap'.

In artikel 15 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen) wordt in 15.2.2 als laatste sublid toegevoegd:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding mansardekap' zal een gebouw worden voorzien van een mansardekap.'

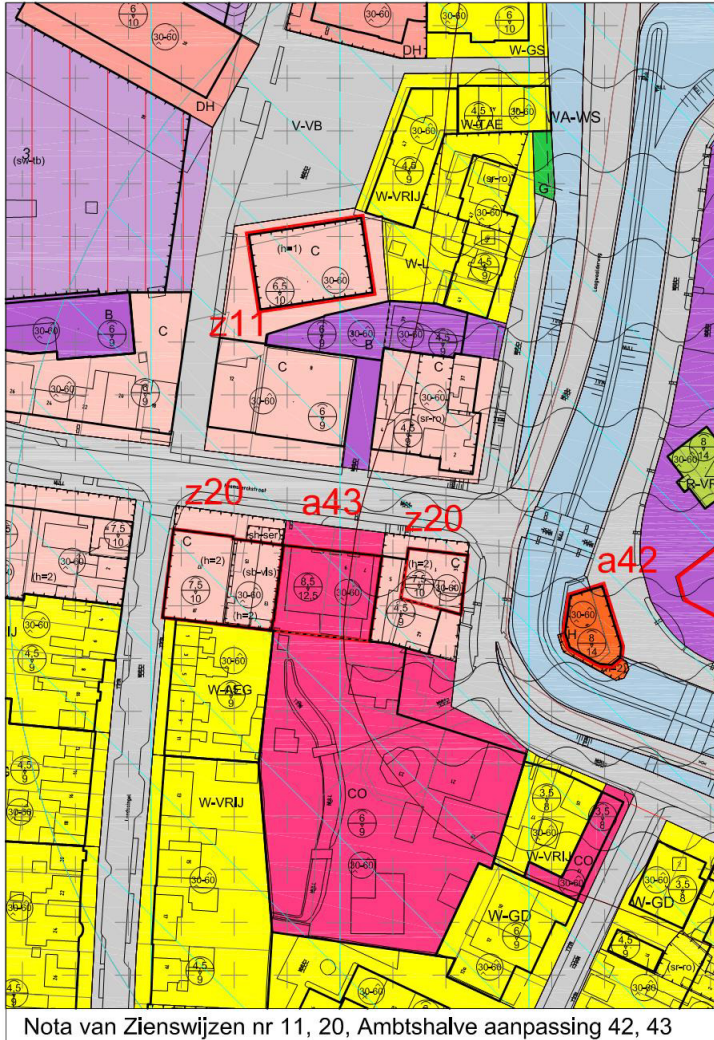
Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In artikel 15.1 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Bestemmingsomschrijving) zal sub a 'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca.' wordt gewijzigd in:

'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en horeca van categorie 2.'

Onder artikel 15.1 wordt onder 'met de daarbijbehorende' toegevoegd: 'terrassen'.

20. Zienswijze 20 SAB Texel namens van der Star Seafood, V.O.F. Voordeelland en Kees de Waal BV inzake plat dak en molenbiotoop



Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de locatie Heemskerckstraat 13/15, 17 en Heemskerckstraat 1/3 en Barentzstraat 31/33 zal de maatvoering op de verbeelding worden aangepast. De goothoogte wordt maximaal 7,5 meter en de bouwhoogte wordt maximaal 10,0 meter. Conform bijgaande verbeelding.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

‘met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- De te bouwen bouwwerken in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing bevat;
- Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en)

wordt gewijzigd in:

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

- met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere

bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

1. De te bouwen bouwwerken bevatten in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing;
 2. Het voorgenomen bouwen of gebruik is mogelijk op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
1. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).

Naar aanleiding van de ambtelijke aanpassingen:

Toelichting

Ambtshalve aanpassing 1

In hoofdstuk 1.1 (Inleiding/Aanleiding) wordt de zin ‘Ook het beleid opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt in de bestemmingsplannen vertaald.’ *gewijzigd in*

‘Ook het beleid opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt in de bestemmingsplannen vertaald.’

Ambtshalve aanpassing 2

In hoofdstuk 2.2.1 (Provinciaal beleid/Structuurvisie en Provinciale Verordening) wordt de volgende tekst toegevoegd aansluitend aan de tweede alinea:

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening opnieuw vastgesteld. Dit betrof een beleidsarme wijziging ten opzichte van eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

Ambtshalve aanpassing 3

In hoofdstuk 2.3.1 (Regionaal Beleid/Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland) wordt ‘Er is een toekomstvisie voor de haven van Oudeschild in voorbereiding (wordt binnenkort vastgesteld).’ *wordt gewijzigd in*

Op 12 maart 2014 is de ‘Ontwikkelvisie haven Oudeschild’ vastgesteld.

Ambtshalve aanpassing 4

In hoofdstuk 2.4.11 (Gemeentelijk beleid/visie haven Oudeschild) wordt ‘Deze visie wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor besluitvorming’ *gewijzigd in*

Op 12 maart 2014 is deze visie vastgesteld.

Ambtshalve aanpassing 5

In hoofdstuk 3.7 sub f (kernwaarden voor Oudeschild/Ruimtelijke kwaliteit) wordt ‘Aan de binnenzijde van de dijk liggen verscheiden groenen ruimten’. *gewijzigd in*

‘Aan de binnenzijde van de dijk liggen verscheidene groene ruimten’.

Ambtshalve aanpassing 6

Hoofdstuk 4.7 (Omgevingsaspecten/Ecologie): ‘In onderstaande figuur staat de begrenzing van de EHS, zoals deze is opgenomen in de wijziging van de provinciale verordening die is vastgesteld op 19 maart 2013.’ *wordt gewijzigd in*

‘In onderstaande figuur staat de begrenzing van de EHS, zoals deze is opgenomen in de provinciale

verordening die is vastgesteld op 3 februari 2014.'

Ambtshalve aanpassing 7

In hoofdstuk 5.2.2 (Toelichting op de bestemmingen/Bedrijf) wordt 'Sommige gebouwen mogen met plat dak worden gebouwd. De gebouwen waar dit is toegestaan zijn op de verbeelding aangeduid met 'plat dak' *wordt geschrapt*, omdat dit niet consistent is met de regels en er geen platte daken binnen deze bestemming aanwezig zijn.

Ambtshalve aanpassing 8

In hoofdstuk 5.2.10 (Toelichting op de bestemmingen/Maatschappelijk) wordt 'Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Gestapeld', 'Wonen - Lint', 'Wonen - Twee-aaneen' of 'Wonen - Vrijstaand'.' *wordt gewijzigd in*

'Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Lint', 'Wonen - Twee-aaneen' of 'Wonen - Vrijstaand'.'

Ambtshalve aanpassing 9

In hoofdstuk 5.2.21 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Aaneengebouwd) wordt onder uitgangspunten *toegevoegd*:

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan.'

Ambtshalve aanpassing 10

In hoofdstuk 5.2.22 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Gemengd) wordt onder uitgangspunten *toegevoegd*:

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan.'

Ambtshalve aanpassing 11

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Lint) wordt onder uitgangspunten 'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan' *gewijzigd in*

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan', tenzij dit specifiek geregeld is.

Ambtshalve aanpassing 12

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Lint) wordt onder toelichting op de bestemming 'Soms worden vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebruikt als recreatief opstal. Deze situaties zijn op de verbeelding aangeduid.' *gewijzigd in*

Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid.

Ambtshalve aanpassing 13

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Lint) wordt onder toelichting op de bestemming 'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid' *geschrapt*.

Ambtshalve aanpassing 14

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Vrijstaand) wordt onder uitgangspunten 'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan' *gewijzigd in*

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan', tenzij dit specifiek geregeld is.

Ambtshalve aanpassing 15

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Vrijstaand) wordt onder uitgangspunten *toegevoegd* na de tweede alinea:

'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid.'

Ambtshalve aanpassing 16

In hoofdstuk 5.2.33 (Toelichting op de bestemmingen / Algemene aanduidingsregels) wordt 'Dit regelt de wijziging naar de bestemming Agrarisch. Een voorbeeldregel hiervan is opgenomen in de bijlagen bij de regels. ' *wordt gewijzigd in*

'Deze regelt de wijziging naar de bestemming Agrarisch en Verkeer- Verblijfsgebied. Een voorbeeldregel van de agrarische bestemming is opgenomen in de bijlagen bij de regels.'

Ambtshalve aanpassing 17

In hoofdstuk 6.1 (Uitvoerbaarheid/Maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt onder 'Ontwerpbestemmingsplan' 'De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan' *gewijzigd in*

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan'

Regels

Ambtshalve aanpassing 18

Artikel 1.95 Peil sub a onder 2: 'Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;' *wordt gewijzigd in*

'Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het gemiddelde afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;'

Ambtshalve aanpassing 19

Artikel 4.6 (bestemming Bedrijf/wijzigingsbevoegdheid)

Onder 4.6 sub b wordt als 2^e punt toegevoegd (en de rest nummert door) 'deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'

Ambtshalve aanpassing 20

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving) : er staat 2 keer 'met daaraan ondergeschikt'. De tweede *wordt geschrapt*.

Ambtshalve aanpassing 21

Artikel 5.1 sub c (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving): 'terreinen ten behoeve van op- en overslag van goederen, agrarische producten, zand, grint, mest ten behoeve van het beheer en onderhoud van dijken, waterstaatkundige werken en de haven; ' *wordt gewijzigd in*

'terreinen ten behoeve van op- en overslag van (bulk)goederen, agrarische producten en mest alsmede zand en grint ten behoeve van het beheer en onderhoud van dijken, waterstaatkundige werken en de haven; '

Ambtshalve aanpassing 22

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving)

Toevoegen onder "met daaraan ondergeschikt": terrassen ten behoeve van horecagelegenheden en ondergeschikte lichte horeca en uitstallingen.

Ambtshalve aanpassing 23

Artikel 5.2 (Bestemming Bedrijf - Haven/bouwregels)

Na 5.2.3 wordt een extra sublid *ingevoegd*, en de rest nummert door:

'Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of in pandige woning
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder

- bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of in pandige woning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of in pandige woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- i. per woonhuis of in pandige woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.'

Ambtshalve aanpassing 24

Artikel 5.2.4 (bestemming Bedrijf - Haven/andere bouwwerken)

Sub a 'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.' *wordt gewijzigd in*

'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal achter de naar de weg gekeerde bouwgrans ten hoogste 2,00 m bedragen.'

Ambtshalve aanpassing 25

Artikel 5.3 sub a (bestemming Bedrijf - Haven/afwijken van de bouwregels): 'het bepaalde in lid 5.2.2 onder a in die zin dat kiosken en kramen worden geplaatst waaruit verkoop plaatsvindt van kleine eetwaren, plaatsbewijzen, souvenirs, en dergelijke, mits:' *wordt gewijzigd in*

'het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en b in die zin dat kiosken en kramen worden geplaatst waaruit verkoop plaatsvindt van kleine eetwaren, plaatsbewijzen, souvenirs, en dergelijke, mits:'

Ambtshalve aanpassing 26

Artikel 5.5 (bestemming Bedrijf - Haven/afwijken van de gebruiksregels): *wordt toegevoegd* als sub c:

'het bepaalde in lid 5.4.2 onder c in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Ambtshalve aanpassing 27

Artikel 6.2.5 sub c (bestemming Bedrijventerrein/windturbines): 'de tiphoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande tiphoogte bedragen.' *wordt gewijzigd in*

‘de as- c.q. tiphoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande as- c.q. tiphoogte bedragen.’

Ambtshalve aanpassing 28

Artikel 6.4.1 sub a (bestemming Bedrijventerrein/strijdig gebruik): ‘het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1 onder a,b,c, en g’ *wordt gewijzigd in*

‘het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1 onder a,b,c, en h’

Ambtshalve aanpassing 29

Artikel 6.4.1 sub i (bestemming Bedrijventerrein/strijdig gebruik): ‘het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder c en 6.4.1. onder c’ *wordt gewijzigd in*

het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder e en 6.4.1. onder c’

Ambtshalve aanpassing 30

Artikel 7.2.2 sub c (bestemming Centrum/bijbehorende bouwwerken): ‘de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m2 bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 7.2.2 onder c, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;’ *wordt gewijzigd in*

‘de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m2 bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 7.2.2 onder d , tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;’

Ambtshalve aanpassing 31

Artikel 11.1 (bestemming Horeca/bestemmingsomschrijving) : *wordt toegevoegd* onder ‘met daaraan ondergeschikt’

‘kleinschalige duurzame energiewinning’ (en de rest van de subjes nummert door)

Ambtshalve aanpassing 32

Artikel 14.2.3 (bestemming Recreatie - Jachthaven - bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning): na sub c wordt een sub *ingevoegd* (en de rest nummert door)

de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Ambtshalve aanpassing 33

Artikel 14.4 (bestemming Recreatie - Jachthaven / specifieke gebruiksregels): hier wordt een afwijkingsbevoegdheid *toegevoegd*:

- b. het bepaalde in lid 14.4.2 onder b in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 34

Artikel 15.1 (bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/bestemmingsomschrijving): hier wordt achter artikel 15.1 sub a toegevoegd:

‘waarbij het aantal slaappleatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal slaappleatsen’ aangegeven aantal mag bedragen.’

Ambtshalve aanpassing 35

Bij artikel 15.4.2 (bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/strijdig gebruik) wordt een sublid toegevoegd: ‘het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning’.

Ambtshalve aanpassing 36

Artikel 23 (bestemming Wonen - Gemengd): hier wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Ambtshalve aanpassing 37

Artikel 30.3.2 sub a (bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’);

‘bouwaanvragen, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m².’ wordt gewijzigd in:

‘aanvragen omgevingsvergunning, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m².’

Ambtshalve aanpassing 38

Artikel 30.3.2 sub c (bestemming ‘Waarde - Archeologie 2’);

De tekst blijft ongewijzigd, alleen de letter ‘c’ wordt verwijderd, omdat het geen sub betreft, maar van toepassing is op het gehele artikel 30.2.2.

Ambtshalve aanpassing 39

Artikel 31.3.2 sub a (bestemming ‘Waarde - Archeologie 4’);

‘bouwaanvragen, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m².’ wordt gewijzigd in:

aanvragen omgevingsvergunning, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m².’

Ambtshalve aanpassing 40

Artikel 31.3.2 sub c (bestemming ‘Waarde - Archeologie 4’);

De tekst blijft ongewijzigd, alleen de letter ‘c’ wordt verwijderd, omdat het geen sub betreft, maar van toepassing is op het gehele artikel 31.2.2.

Ambtshalve aanpassing 41

36.4.2 (vrijwaringszone - molenbiotoop/bouwregels)

- a. de bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken bedraagt maximaal de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 140)¹ + (0,2 * askophoogte)²

² De askophoogte is de hoogte waarop de wieken zijn bevestigd, gemeten vanaf het peil.

Bijlage

Ambtshalve aanpassing 44

A Bijlage 3: Agrarisch: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de aanleg van een paardenbak *wordt geschrapt*, omdat er geen bouwvlak zal worden opgenomen na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 37 (algemene wijzigingsregels).

Bestemmingsplan Oudeschild



Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen.....	7
3.	Ambtshalve aanpassingen	39

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Oudeschild, Texel. Het plan is als ontwerp op 23 juni 2014 ter inzage gelegd.

Vanaf 23 juni tot en met 4 augustus 2014 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. 42 vooroverlegpartners en 36 indieners van een inspraakreactie hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 21 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 te komen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Voor reacties van andere belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan hetgeen is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten.

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

Leeswijzer

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

- **Reactie RWS**
RWS heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Oudeschild en ziet verder geen aanleiding voor een reactie.
- **Reactie gemeente**
Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie van RWS geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2 Liander

- **Reactie Liander**
De belangen van Liander zijn voldoende behartigd in het ontwerpbestemmingsplan.
- **Reactie gemeente**
Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie van Liander geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3 inzake Het Buurtje 3-5

- **Zienswijze**
Er wordt vanuit gegaan dat de zienswijze van de indiener de 'theetuin' betreft op de locatie Het Buurtje 3-5.
Indiener is het niet eens met het aantal van maximaal 6 zitplaatsen voor de theetuin dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verbinding die is gemaakt met logies met ontbijt, maximaal 6 slaapplekken, werkt beperkend. Beide woningen - nummer 3 en nummer 5 - hebben een woonbestemming, waardoor het aantal plaatsen 12 zou moeten zijn.
Echter het grootste bezwaar is dat er in de vergunning geen beperking is opgenomen ten aanzien van het aantal zitplaatsen. Deze beperking is volgens indiener wettelijk niet mogelijk.
Een eventuele aanvulling waarnaar wordt verwezen, is niet ontvangen. Op 4 september 2014 is overleg geweest met de indiener.
- **Reactie**
Indiener heeft medio 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een galerie met mogelijkheid tot theeschenken in de woning Het Buurtje 3-5. Bij het beschrijven van de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening is aangegeven 'Geen: tafels in de tuin, kleinschalig'.
De vergunning is van rechtswege verleend. Dat betekent dat er geen voorschriften kunnen worden opgenomen in de vergunning en dat wat staat vermeld in de aanvraag omgevingsvergunning geldt.
Er kunnen dus in de van rechtswege verleende vergunning geen beperkingen worden opgenomen ten aanzien van het aantal.

4. Zienswijze 4 inzake De Ruyterstraat 103

- **Zienswijze**

Indiener is eigenaar van het perceel De Ruyterstraat 103. Het woonhuis is te klein voor toekomstige plannen.

De voormalige eigenaar had in de schuur op het achtererf een slaapkamer met bijkeuken, welke werd gebruikt als appartement. Er zijn geen verdere intenties om uit te breiden.

Indiener verzoekt daarom op een deel van de schuur een woonbestemming te krijgen, zodat bij gezinsuitbreiding gebruik kan worden gemaakt van slaapkamer in de schuur.

- **Reactie**

In de bestemming 'Wonen - Lint' van het bestemmingsplan is opgenomen dat bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken strijdig is. Voor een bijbehorend bouwwerk gelden andere eisen dan voor een woonhuis. Daarom kan geen medewerking verleend worden om het bouwvlak te verruimen zodat een deel van de schuur als woning kan worden benut. Het opgenomen bouwvlak geeft nog ruimte (aan de achterzijde en voor/zijkant) voor uitbreiding aansluitend aan de bestaande woning.

Voorheen stond vóór de huidige woning een andere woning. Deze blijkt door brand te zijn verwoest. Het bouwvlak aan de voorzijde kan wel worden aangepast. Deze zal worden verruimd zodat dit beter aansluit bij de naastgelegen panden en meer passend is in het straatbeeld. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde meer ruimte om de woning uit te breiden.



Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform bovenstaande tekening.

5. Zienswijze 5 Stichting Havenbelangen Oudeschild - Texels Ondernemers Platform

• Zienswijze

Indiener geeft aan dat in menig opzicht het bestaande gebruik van de bedrijfshavens, water en kaden niet is bestemd. In artikel 5 'Bedrijf - Haven' bevat de volgende omissies:

- a. Het water en de (onder)gronden van de haven komen in de bestemmingsomschrijving niet voor terwijl dat voor bedrijfsmatig gebruik, dagrecreatief gebruik en recreatief gebruik, zowel voor de beroepsrecreatievaart als de pleziervaart, bestemd moet zijn;
- b. Het water evenals de gronden dienen flexibel te worden bestemd, zodat alle vormen van havengebruik zoals die nu ook plaatsvindt, positief worden genoemd en bestemd. Deze dienen voor het hele havengebied te gelden zodat er een flexibele ruimtelijke uitwisseling van functies zonder planologische procedures mogelijk is.
- c. De bestemming moet in de ruimste zin behalve de bedrijfsmatige activiteiten van de visserij, de beroepsvaart opslag en overslag van (bulk) goederen ook gelden voor de beroepsrecreatievaart (Bruine Vloot, rondvaartboten, cruiseschepen, charterschepen waaronder fietscruiseschepen etc.) en de plezier recreatievaart.
- d. De brandstofopslag en brandstofverstrekking moet mogelijk zijn, alsmede inname, inzameling en opslag van gevaarlijke afvalstoffen, toiletwater en bilgewater ten behoeve van de beroepsvaart en de recreatievaart.

Indiener verzoekt de aanduiding Waarde - Ecologie voor het havengebied (inclusief de waterkeringen) te schrappen. De haven valt buiten Natura 2000 gebied en er is geen dringende reden waarom deze aanduiding is opgenomen. Dit kan alleen maar beperkingen geven voor de bedrijfsmatige en recreatieve functies.

• Reactie

- a. In de bestemmingsomschrijving staat 'De voor 'Bedrijf - Haven' aangewezen gronden zijn bestemd voor.....'. Onder 'gronden' wordt bestemmingsplantechnisch ook water verstaan. In de bestemming 'Bedrijf - Haven' zal in de bestemmingsomschrijving, artikel 5.1 worden toegevoegd: 'Bruine vloot, rondvaartboten, charterschepen en cruiseschepen', 'havengerelateerd recreatief medegebruik' en 'verkeer en vervoer (scheepvaart)'.
b. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk om alle functies in het gehele bestemmingsvlak toe te staan. Er zou dan bijvoorbeeld overal bebouwing kunnen ontstaan. De algemene functies staan opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Voor zover niet anders is vermeld in de regels, zijn deze functies binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.
- c. Hierbij wordt verwezen naar de reactie onder sub a. Hieraan zal worden toegevoegd: 'overslag van (bulk)goederen'.
- d. De gemeenteraad ondersteunt de vuilwaterinstallatie op de bedrijfshaven van Oudeschild. Het voorzieningenniveau op de haven wordt daarmee verbeterd. Op 18 juni 2014 is besloten om daarvoor een bijdrage beschikbaar te stellen. In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 'Bedrijf - Haven' zal worden toegevoegd: inname bilgewater, smeerolie, vuile olie, huishoudelijk afval en overige afvalstoffen van de bedrijfshaven, scheepvaart en recreatievaart.' Hiermee samenhangend wordt ook 'water- en stroomvoorzieningen' opgenomen. Ook zal de verkoop van motorbrandstoffen worden toegevoegd.

Onlosmakelijk hieraan verbonden zal ook in de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' (artikel 14.1) de mogelijkheid worden opgenomen van inname bilgewater, olie, huishoudelijk afval en overige afvalstoffen van de recreatievaart, water- en stroomvoorzieningen en verkoop motorbrandstoffen voor recreatievaart..

Voor de bedrijfshaven en een deel van de jachthaven is in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 19). Bij nader inzien zal deze dubbelbestemming worden verwijderd, aangezien door deze functies in de Haven geen ecologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.

• **Standpunt**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan:

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving) *toegevoegd wordt een nieuw sub onder h (en de rest nummert door en de verwijzingen naar subjes worden aangepast in deze bestemming):*

- Bruine vloot, rondvaartboten, charterschepen en cruiseschepen

En onder 'met daaraan ondergeschikt':

- Havengerelateerd recreatief medegebruik
- Verkoop motorbrandstoffen voor bedrijfshaven, scheepvaart en recreatievaart
- Water- en stroomvoorzieningen
- Verkeer en vervoer (scheepvaart)
- Inname bilgewater, olie, huishoudelijk afval en overige afvalstoffen van de bedrijfshaven, scheepvaart en recreatievaart

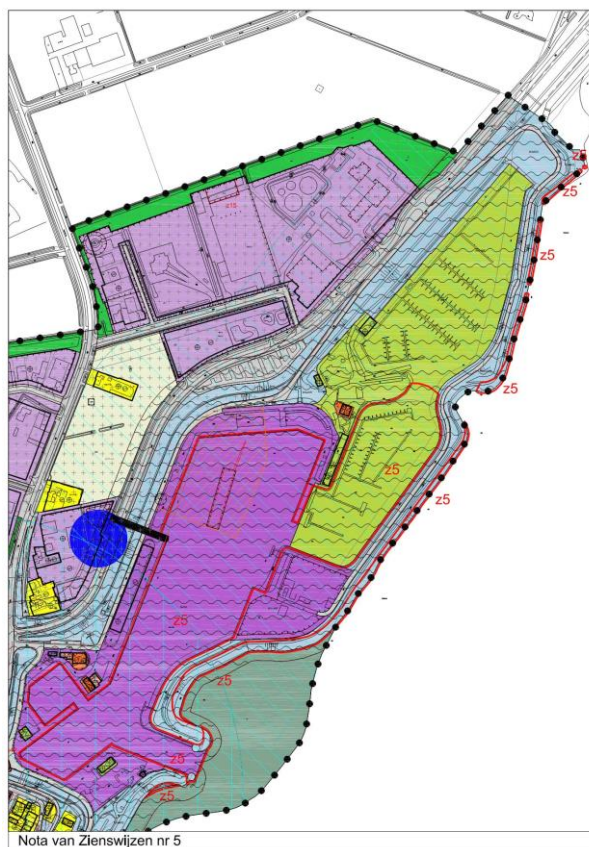
Artikel 14.1 (bestemming Recreatie - Jachthaven/bestemmingsomschrijving) *toegevoegd wordt een nieuw sub onder d/onder 'met daaraan ondergeschikt':(en de rest nummert door en de verwijzingen naar subjes worden aangepast in deze bestemming):*

- Inname bilgewater, olie, huishoudelijk afval en overige afvalstoffen van de recreatievaart
- Verkoop motorbrandstoffen voor recreatievaart
- Water- en stroomvoorzieningen

en voor '(bulk)goederen' zie ambtshalve aanpassing nummer 21.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' zal worden verwijderd conform bovenstaande tekening.

In de Toelichting zal onder 2.2.1 (Provinciaal beleid/structuurvisie en Provinciale verordening) 'ecologische hoofdstructuur de tekst worden aangevuld:



‘De ‘EHS grote wateren’ in de bedrijfshaven en een deel van de jachthaven van Oudeschild worden niet beschermd door deze dubbelbestemming aangezien door deze functies in de Haven geen ecologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.’

In de Toelichting onder 4.7 (Omgevingsaspecten/Ecologie) onder ‘gebiedsbescherming’ zal ‘Voor de aangewezen EHS gebieden binnen het plangebied worden specifieke regelingen in dit bestemmingsplan opgenomen’ worden gewijzigd in:

‘Voor het aangewezen ‘EHS natuur-gebied’ binnen het plangebied wordt een specifieke regeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het ‘EHS grote wateren-gebied’ in de haven wordt geen specifieke regeling opgenomen’

In de Toelichting zal onder 5.2.31 (Toelichting op de bestemmingen/ Waarde - Ecologie) onder ‘specifiek voor Oudeschild’ zal ‘Op verschillende plaatsen in het plangebied is sprake van EHS. De gebieden verschillend van elkaar, maar de doelstelling ervoor is gelijk; behoud, herstel en ontwikkeling’ worden gewijzigd in:

‘Op één locatie in het zuidwesten van het plangebied is sprake van EHS.’

6. Zienswijze 6 inzake Van Neckstraat 19.

• Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op inspraakreactie met nummer 24. Indiener is content met de woonbestemming op de locatie Van Neckstraat 19.

• Reactie

In het vigerende bestemmingsplan ‘Oudeschild Bedrijventerrein’ heeft de locatie Van Neckstraat 19 de bestemming ‘gronden bestemd voor industriële bedrijven, categorie Bi’. Dit perceel is gelegen naast een aantal woningen. In het bestemmingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming ‘Bedrijf’ naar een aantal woonbestemmingen. Op deze locatie past de bestemming ‘Wonen - Vrijstaand’, zoals ook de naastgelegen woningen zijn bestemd en dus passend in de structuur. Gezien de locatie van het perceel, de woonbestemming op de naastgelegen percelen en het feit dat er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden, is een bedrijfsbestemming minder wenselijk en een woonbestemming passender.

Gezien uw positieve reactie gaan wij ervan uit dat een goede keuze is gemaakt met de bestemming ‘Wonen - Vrijstaand’.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. De Wolff-Nederland-Windenergie (WNW) inzake windturbines

• Zienswijze

WNW heeft jarenlange ervaring in het begeleiden van windenergieprojecten in heel Nederland en is betrokken geweest bij de realisatie van ruim 340 windturbines.

Namens insprekers begeleidt WNW een windenergieproject op Texel. Het initiatief betreft de plaatsing van windturbines op het industrieterrein Oudeschild. Dit draagt bij aan de verduurzaming van het eiland en past binnen de doelstellingen van de gemeente Texel en de ambitie om in 2020 volledig zelfvoorzienend te zijn. In het verleden is er een vrijstelling opgenomen in het bestemmingsplan voor de bouw van windturbines. Er is een vergunning, en ook de vergunning van de Natuurbeschermingswet, afgegeven voor de bouw van een 2-tal windturbines (‘Graaf’). Deze kunnen op ieder moment gebouwd worden. In het nieuwe bestemmingsplan is alleen de al aanwezige

windturbine ('Schagen') opgenomen. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan niet meer wordt opgenomen in het nieuwe plan is er weinig kans dat de gemeente haar doelstelling haalt. Juist windenergie is een toonbeeld van zelfredzaamheid en kan een mooi beeldmerk vormen en levert landschappelijke winst met het plaatsen van de 3 windturbines in een nieuwe lijnopstelling. Provinciale Staten heeft op 17 december 2012 haar nieuwe windbeleid vastgesteld, waarbij de gehele doelstelling op het gebied van windenergie moet worden gerealiseerd in de Wieringermeer. WNW is van mening dat met alleen dit project niet de algehele doelstelling kan worden gehaald. De gemeente kan de locatie op Texel aanwenden om de provincie te helpen aan haar doelstelling.

De nieuw te plaatsen turbines passen in de provinciale herstructureringsopgave en zouden volgens provinciaal beleid in afmeting mogen toenemen.

In dit project is in de loop van de jaren veel tijd, geld en energie gestoken en verwacht wordt dat hiermee zorgvuldig wordt omgegaan.

- Verzocht wordt:
 1. de al afgegeven vergunningen voor de 2 turbines ('Graaf') bij recht op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan
 2. De wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie gemeente**

Op 17 augustus 2001 is door Gedeputeerde Staten goedkeuring verleend (besluit nummer 2001-14250) aan de bouwvergunning, die op 11 september 2001 is door de gemeente de bouwvergunning voor 2 windmolens op het perceel De Vang 33 te Oudeschild.

Op de meest noordelijke locatie is in 2013 een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd naar aanleiding van een projectafwijkingsprocedure, die is gevoerd. Het projectbesluit hiervoor is genomen op 7 december 2012 (met nummer BV304R-09).

Door het voeren van deze procedure en het uitvoering geven daaraan, wordt ervan uitgegaan dat geen uitvoering meer gegeven zal worden aan het realiseren van de windmolen op deze locatie op basis van de eerder verleende bouwvergunning van 11 september 2001. Deze locatie zal daarom niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Oudeschild.

De meest zuidelijk gelegen windmolen waarvoor vergunning is verleend op 11 september 2001 zal ook niet positief worden bestemd.

De reden hiervoor is dat in het bestemmingsplan sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat met onder andere de veiligheidsaspecten rekening wordt gehouden. De vergunde locatie van deze windmolen staat midden op een ontsluitingsweg/pad, die ook door de hulpdiensten in geval van calamiteiten toegankelijk moet zijn.

Ook is de bebouwing aan de voorzijde van De Vang 33 zodanig, dat er weinig fysieke ruimte meer is om praktisch invulling te geven aan het realiseren van een windmolen op deze locatie.

De in 2001 voor de beide turbines ('Graaf') verleende oprichtingsvergunning, waaraan in de zienswijze wordt gerefereerd, is recent door de gemeente ingetrokken. Deze intrekking is inmiddels onherroepelijk geworden.

Conform het op 12 juni 2013 door de gemeenteraad van Texel aangenomen amendement 'oprichting windturbines niet mogelijk maken' en het door de provincie vertaalde windbeleid in artikel 32 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland kan geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor het oprichten van windturbines.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een plat dak is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsprocedure. Dit betekent geen deregulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

Schilderweg 251 is ruim 28 jaar in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw met diverse functies zoals kantoren en detailhandel. Momenteel zijn er 10 (onderdelen van) bedrijven gevestigd.

- Verzocht wordt:
 1. Het huidige gebruik positief te bestemmen en detailhandel voor deze locatie bij recht toe te staan.
 2. Subsidiar detailhandel mogelijk te maken op deze locatie middels een afwijking, zonder een limitatieve opsomming van de soorten detailhandel.

- **Reactie**

In het vigerende plan is de bestemming 'gronden voor industriële bedrijven, categorie Bi(a)' opgenomen. Deze bestemming is voor bedrijven zoals opgenomen in Bijlage B 'Staat van Inrichtingen' en industriële bedrijven waarop het Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder niet van toepassing is.

In het nieuwe plan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein'. In het ontwerpbestemmingsplan is de categorale bedrijfsindeling van de VNG gehanteerd, zoals dit is vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten komplannen. Hierbij is aansluiting gezocht tussen de categorale bedrijfsindeling en de mogelijkheden in het vigerende plan.

In het vigerende plan is op deze locatie een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van detailhandelsactiviteiten. Deze activiteiten moeten in rechtstreekse relatie tot de bestemming staan. Er is geen procedure gevoerd om van deze vrijstellingsmogelijkheid gebruik te maken.

In artikel 5, lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie staat voorgescreven: 'Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of een kantoorlocatie'.

In de bestemming 'Bedrijventerrein' is 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 vierkante meter, evenals afhaalpunten van e-commerce toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5 lid 2 van de PRV.

Reguliere detailhandel valt hier niet onder en zal ook niet worden toegestaan op deze locatie.

Kantoren zijn niet toegestaan, uitgezonderd de ondergeschikte kantoorfunctie bij een bedrijf zoals opgenomen in de bijlage categorale bedrijfsindeling van de VNG.

Bedrijventerrein op Texel is schaars en er is geen mogelijkheid voor uitbreiding van de bedrijventerreinen, behalve een toekomstige gemaximeerde uitbreiding in Oudeschild. Om deze reden worden geen 'zachte' functies zoals kantoren en detailhandel toegestaan op de bedrijventerreinen, zodat voldoende oppervlakte overblijft voor de bedrijven die wel op een bedrijventerrein thuishoren. Indien er op dit moment sprake is van detailhandel en kantoorfuncties, is dit strijdig met het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan en dient dit gebruik te worden beëindigd.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het - onder voorwaarden - toestaan van volumineuze en grootschalige detailhandelsbedrijven. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5, lid 3, van de PRV.

Met de opgenomen regeling in de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt voldaan aan artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Er bestaat dus geen grond om medewerking te verlenen.

- Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing bij recht toe te staan.

- **Reactie**

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.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. SAB Texel namens Duinrand VOF (de heer en mevrouw Kuip) inzake Vliegwielen 24.

• Zienswijze

Vliegwielen 24 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild bedrijventerrein 2^e fase' de bestemming 'Bedrijventerrein', aanduiding A. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80% van het bouwperceel. Voor dit perceel is geen afstand tot aan de weg aangegeven en er kan dus tot aan de bestemmingsgrens/perceelsgrens aan de wegzijde worden gebouwd.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft Vliegwielen 24 (we gaan ervan uit dat nummer 24 wordt bedoeld, er staat in de zienswijze Vliegwielen 22) de bestemming 'Bedrijventerrein', bedrijfswoning uitgesloten. De toegestane dakhelling bedraagt tussen de 30 en 60 graden. Per bedrijf zal ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen heeft een afstand van 5 meter tot aan de weg. Dit is een beperking ten opzichte van het vigerende plan.

Er is aangegeven dat het bouwvlak wordt recht getrokken met de naburige percelen. Ook de rechten tot het bouwen van een bedrijfswoning zijn niet opgenomen.

Een ruimere dakhelling is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsprocedure. Dit betekent geen deregulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

- Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen naar de weg.

• Reactie

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oudeschild II, 1^e fase' staat in artikel 3 lid b onder 1: 'de afstand van enige gevel tot aan de openbare weg zal voldoen aan hetgeen ter zake op de kaart 'Ruimtelijke Inrichting', zoals opgenomen op de plankaart, is aangegeven, uitgezonderd ondergeschikte onderdelen als entreeportalen, erkers e.d.'

Op de kaart 'Ruimtelijke Inrichting' staat een legenda afgebeeld. Daarbij staat bij 'Bebouwing: rooilijn / indicatief'. Dat betekent dat de lijn indicatief is en dat ervan afgeweken kan worden.

Aan de voorzijde van het perceel is de afstand in het nieuwe bestemmingsplan tot de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van 5 meter opgenomen in verband met een goede ruimtelijke ordening en functionaliteit van het bedrijventerrein en vanuit veiligheidsaspecten. Deze afstand zal gehandhaafd blijven. Het is passend binnen de systematiek van de nieuwe plannen.

In het nieuwe plan is geen beperking opgenomen voor een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Door de actie van de gemeente waardoor de leidingen aan de achterzijde van het perceel zijn verlegd, is nu meer bouwbaarheid ontstaan. Aan de achterzijde is het bouwvlak verruimd met circa 13,9 meter.

De bouw mogelijkheden op dit perceel zijn ten opzichte van het nu geldende plan dus niet beperkt, maar uitgebreid.

- Verzocht wordt om de mogelijkheid op te nemen tot het bouwen van een bedrijfswoning.

- **Reactie**

In de Nota Vooroverleg en Inspraak (inspraaknummer 36) is aangegeven dat 'Er zal op de locatie Vliegwiel 24 een bouwvlak worden opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan en passend binnen de systematiek van de nieuwe komplannen en passend bij het naastgelegen perceel Vliegwiel 22 (zie hiervoor inspraakreactie nummer 31)'. Er is geen toezegging gedaan over het opnemen van een bedrijfswoning op deze locatie.

In het vigerende plan was er geen bedrijfswoning mogelijk en datzelfde geldt voor het perceel op nummer 22. In dit nieuwe plan is dan ook geen bedrijfswoning toegestaan.

- Verzocht wordt een ruimere dakhelling (alles boven 20 graden) bij recht toe te staan.

- **Reactie**

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.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. SAB Texel namens De Oude Vismarkt inzake Vlamkast 53.

- **Zienswijze**

Vlamkast 53 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein' de bestemming 'Industriële bedrijven', categorie Bi, klasse a. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van industriële bedrijven, die genoemd zijn in de 'staat van inrichtingen' (Bijlage bij het plan).

Detailhandelsactiviteiten zijn strijdig, het bouwperceel mag voor maximaal 80% volgebouwd worden en de dienstwoning, het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen plat afgedekt worden.

Er is een artikel 19 WRO-procedure gevoerd om de Oude Vismarkt mogelijk te maken: De bestemming is omgezet naar ambachtelijke bedrijven.

In het ontwerpbestemmingsplan is de Oude Vismarkt deels positief bestemd en heeft een centrumbestemming gekregen. Hierin is detailhandel met horeca toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor horeca van categorie 2.

Het bouwblok ligt strak om de bebouwing heen. De buitentrap komt buiten het bouwvlak te liggen. Het overdekken van een terras is alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Dit betekent dat dit voor de Oude Vismarkt niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Terrasschermen zijn toegestaan tot 1,5 meter. De huidige terraschermen elders in het dorp zijn al zeker 1,8 meter hoog.

Molenbiotop:

De bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken bedraagt maximaal de uitkomst van de volgende formule: $(120/50) + (0,2 * 18,5) =$ ongeveer 6,1 meter.

Recent is een hoog museum gebouwd in de nabijheid van de molen. Deze is gelegen in de windvang tussen De Oude Vismarkt en de molen. Hierdoor zou de hoogte van 6,1 meter een te grote beperking inhouden, omdat dit lager is dan het museum en verder weg staat dan het museum. Er staat nergens vermeld dat met de bestaande hoogte uitgebreid mag worden.

Misleidend is dat in de voorschriften op de locatie staat dat je maximaal 9 meter nok en 6 meter goot mag bouwen.

- Verzocht wordt het bouwvlak te projecteren over de gehele bestaande bebouwing.
- **Reactie**

Het bouwvlak is geprojecteerd over de gehele bestaande bebouwing. De buitentrapp hoeft niet binnen het bouwvlak te liggen aangezien deze beschouwd kan worden als een ondergeschikt bouwdeel volgens de algemene regel 35.1 ('bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsgrenzen'). De trap valt binnen de toegestane overschrijding van 1,5m.

Naar aanleiding van bestudering van het bouwdoos is gebleken dat de goot- en bouwhoogte 6,3 / 9,9 m is. In het ontwerpplan was op de verbeelding 6,0 / 9,0 m opgenomen. Dit zal worden aangepast naar 6,5 / 10,0 m.

 - Verzocht wordt het bouwen van terrasoverkappingen buiten het bouwblok toe te staan of het bouwblok te vergroten met 4 meter.
- **Reactie**

Het past niet in de systematiek van de nieuwe komplannen om terrasoverkappingen buiten het bouwvlak toe te staan. Voor het bouwen van een terras en overkappingen zijn andere procedure(s) mogelijk. Er is voor gekozen dit niet bij recht toe te staan, zodat de mogelijke uitbreiding geen afbreuk doet aan de situatie en het bebouwingsbeeld.

 - Verzocht wordt de hoogte van 1,80 meter terraschermen bij recht op te nemen in het bestemmingsplan.
- **Reactie**

De standaard hoogte voor terraschermen in de nieuwe komplannen bedraagt 1,5 meter. In algemene zin is dat voldoende om in de luwte te zitten. Alleen De Koog vormt hierop een uitzondering vanwege de bestaande situatie.

De bouwhoogte van andere bouwwerken zoals opgenomen in artikel 7.2.3 sub c (bestemming 'Centrum' / andere bouwwerken) zal niet worden aangepast naar 1,8 meter. Er is een aanvulling opgenomen voor terraschermen die reeds zijn vergund met een hogere bouwhoogte: 'tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van terrasafscheidings ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.'

 - Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing bij recht toe te staan.
- **Reactie**

Plat afdekken van daken 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.

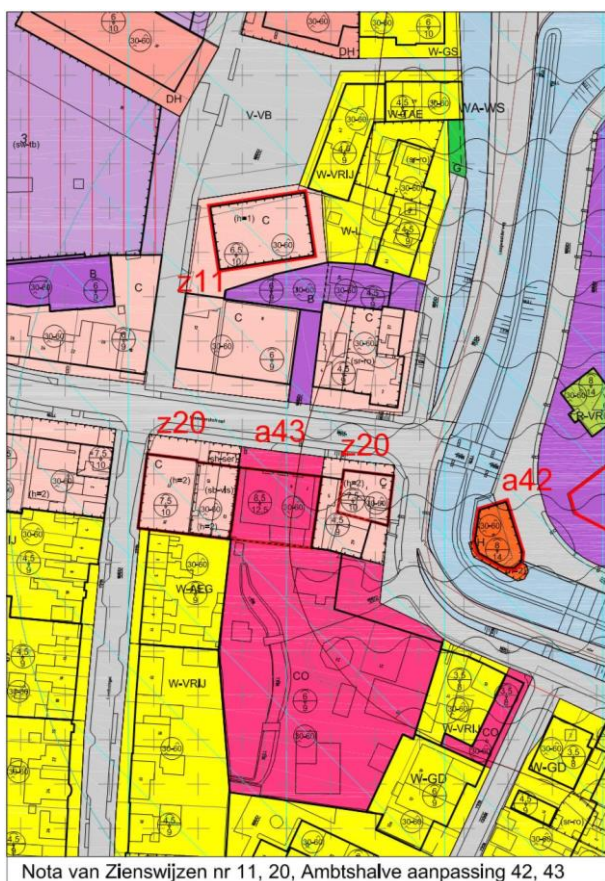
 - Verzocht wordt de molenbuiting beter te regelen in het plan aangezien Kaap Skil de wind al genoeg tegenhoudt en de uitbreiding van bestaande bebouwing geen verslechtering van deze windvang kan inhouden aan deze kant van de molen.
- **Reactie**

Het cultuurlandschap van Noord-Holland blijft veranderen. De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. In de aan de Structuurvisie gekoppelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld 21 juni 2010) heeft de provincie Noord-Holland haar visie neergelegd en 'vraagt' de provincie aan de gemeente bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen hier rekening mee te houden. De provincie stimuleert overheden om cultuurhistorie een volwaardige plek te geven in hun ruimtelijke plannen. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De gemeenteraad hecht eraan om zoveel

mogelijk tegemoet te komen aan het beleid van de hogere overheden en heeft daarom besloten de aanduidingsregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop' op te nemen.

Het terugbouwen van de bestaande bouwhoogte is mogelijk. De bouwregel van de molenbiotoop is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

Het vermelden van de maximale goothoogte en bouwhoogte is niet misleidend. Dit geldt voor het terugbouwen van de bestaande bebouwing en uitbreiding van bebouwing indien dit past binnen de



regels van deze algemene aanduidingsregel. Voor het uitbreiden van bebouwing is een bouwregeling opgenomen in artikel 36.4.2 sub b. Hierbij is een hogere bouwhoogte tot maximaal de toegestane bouwhoogte van de onderliggende bestemming toegestaan indien de bebouwing gezien vanuit de molen *aan de achterzijde van bestaande bebouwing* wordt opgericht. In dit artikel zijn ook voorwaarden benoemd. Indien er reeds hogere bestaande bebouwing aanwezig is tussen het bouwperceel en de molen, is een hogere bouwhoogte toegestaan (dan het resultaat uit de formule). Hierbij geldt ofwel de hoogte van het tussengelegen gebouw ofwel het maximum van de aangegeven bouwhoogte zoals aangegeven in de bestemming (in de bestemming Centrum staat deze op de verbeelding aangegeven). Dit is dus van toepassing bij bijvoorbeeld bebouwing die achter Kaap Skil staat ten opzichte van de molen. Tevens is een afwijking van de bouwregels opgenomen in artikel 36.4.3, waarbij het onder voorwaarden mogelijk is om gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte te bouwen indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is.

Hierbij blijft wel de maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding gelden. Het is op voorhand niet te zeggen of uitbreiding van bestaande bebouwing (en tot welke hoogte) mogelijk is vanwege de molenbiotoop. Dat is mede afhankelijk van de locatie van de bebouwing. Per geval zal de regeling moeten worden toegepast. Wel zal een clause worden opgenomen waarbij een afwijking mogelijk is vanwege het algemene belang of andere zwaarwegende redenen.

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De goot-/ bouwhoogte zal worden gewijzigd van 6,0 / 9,0 m naar 6,5 / 10,0 m conform bijgaande tekening.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

'met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- a. De te bouwen bouwwerken in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing bevat;
- b. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en)

wordt gewijzigd in:

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 1. De te bouwen bouwwerken bevatten in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing;
 2. Het voorgenomen bouwen of gebruik is mogelijk op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 1. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).

12. Zienswijze 12 inzake Vlamkast 43

• Zienswijze

In de Nota Vooroverleg en Inspraak hebben B&W aangegeven dat de bestemming van het stukje grond bij Vlamkast 43 'Verkeer - Verblijfgebied' blijft. Indiener - eigenaar van dit stukje grond - is het hier niet mee eens daar de bestemming van dit stukje grond eerst 'Wonen' en niet 'openbare verblijfsruimte' was. Verwacht wordt dat de feitelijke bestemming zou blijven door de ruimtelijke ontwikkeling die heeft plaatsgevonden. De nieuwe bestemmingsplannen hebben een conserverend karakter. De ontwikkelingen die recent hebben plaatsgevonden zijn onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar 'De Reede van Texel Vastgoed B.V.' gerealiseerd. Indiener is van mening dat de bestemming 'Wonen' de enige juiste is en blijft.

Er wordt verwezen naar punt 3 van de brief van de gemeente met nummer 13.UP00419 van 22 januari 2013. In het verlengde daarvan zijn gesprekken met de gemeente gevoerd om de eigen grond met de auto te kunnen bereiken. De verwachting was dat na overdracht van de grond door de Reede van Texel aan de gemeente, het parkeren op eigen grond gerealiseerd kon worden.

Al deze signalen verwezen naar bestending van de huidige situatie met de bestemming 'Wonen'. Deze koerswijziging is niet zorgvuldig, ongemotiveerd en in strijd met het vertrouwensbeginsel.

De gemeente heeft aangegeven in overleg te willen over een uitwisseling van grond; het bedoelde stukje wordt dan overgedragen in ruil voor een ander stukje grond. Indiener is bereid om te onderzoeken of dit mogelijk is. Echter is het niet zeker dat een oplossing wordt gevonden. Er zijn verschillende belangen bij beide partijen. Tot op heden is nog geen passende oplossing gevonden. Vooruitlopen op deze oplossing en de bestemming wijzigen naar 'openbare verblijfsruimte' kan daarom nu niet aan de orde zijn.

- Verzocht wordt de bestemming in het definitieve plan te wijzigen naar 'Wonen'.

• Reactie

De woning aan de Vlamkast 43 is mogelijk gemaakt door een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De eerste fase van de aanvraag om bouwvergunning is op 11 maart 2008 verleend. Hierin is verwezen naar de al gemaakte afspraken over het project Parkeren en Meer. Op 11 juni 2009 is de 2de fase van de bouwvergunning verleend. Daarna mocht er worden gebouwd. Op de bouwtekening die behoort bij dit besluit is het bedoelde stukje grond aangeduid als 'Plein'.

De afspraken over de realisatie van de gebiedsontwikkeling van de locatie 'Parkeren en Meer' zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Uit het bouwarchief is gebleken dat het in 2012 gekochte perceel grond in de 'samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van inbreidingslocatie 'Parkeren en Meer' te Oudeschild' is aangeduid als 'Plein' en 'Voetpad'. Dit betekent een openbare bestemming. Er is dus nooit sprake geweest van de bestemming 'Wonen' op dit stukje grond, noch van de bedoeling om dit zo te bestemmen. Bij de realisatie van het project zijn parkeerplaatsen ten behoeve van deze woningen gerealiseerd op het parkeerterrein voor de supermarkt. Er is nooit sprake geweest van parkeren op eigen terrein.

Gezien het bovenstaande is voor het stukje grond de bestemming 'Verkeer - Verblijfgebied' opgenomen. Dit is conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen', waarin als uitgangspunt is opgenomen dat de het vigerende plan de basis is voor de nieuwe bestemmingsplannen.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' die door de raad is vastgesteld, staat dat nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen worden als er een planologische procedure is doorlopen op het moment van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Dit gebruik is daardoor strijdig met de bestemming en valt niet onder het overgangsrecht.

De gemeente wil de mogelijkheid behouden om het gebied voor voetgangers te kunnen ontsluiten via de dijk middels een trap.

Op 19 oktober 2012 heeft de eigenaar van Vlamkast 43 het naastgelegen perceel grond in eigendom verkregen. In de akte van levering is aangegeven onder 'levering registergoed en gebruik':.....'hierna te noemen "het verkochte" door koper te gebruiken als tuin/erf. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan'.

Het al dan niet privaatrechtelijk toestaan van een bepaald gebruik in een koopovereenkomst of andere privaatrechtelijke akte geeft nog geen planologische rechten in een bestemmingsplan.

De brief van 22 januari 2013 van de gemeente aan de eigenaar van Vlamkast 43 betreft een afwijzing van de verkoop van een strook grond aan de Barentszstraat. In de brief staat onder andere het volgende: *'De ontsluiting van uw woning voor voetgangers kan plaatsvinden via de Vlamkast. Zodra de inrichting en overdracht van het openbaar gebied van het project 'Parkeren en Meer' definitief geregeld is kan bekeken worden of er mogelijkheden bestaan om vanaf de Vlamkast de woning met de auto te bereiken'*. En als 'punt 3' staat: *'de gemeente wil, gelet op de afwikkeling van de afspraken rond 'Parkeren en meer' met de ontwikkelaar, de afronding hiervan afwachten'*. Uit de brief blijkt niet dat er planologische toezeggingen zijn over het stukje grond voor Vlamkast 43. Ook blijkt nergens uit dat er nu sprake zou zijn van een woonbestemming op dit stukje grond. Onduidelijk blijft hoe deze verkeerde voorstelling van zaken inzake de woonbestemming bij indiener is ontstaan.

De gesprekken die plaatsvinden in het kader van eventuele grondruil, staan buiten de regeling in het bestemmingsplan.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Zienswijze 13 namens Van der Star Seafood BV, De Oude Vismarkt, Bouwservice buro Kuip, Bouwbedrijf Frans Zegel BV, V.O.F. Voordeelland, Stichting Woontij, Kees de Waal BV inzake molenbiotoop en plat afdekken bebouwing

- **Zienswijze**

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild' is geen 'vrijwaringszone - molenbiotoop' of bouwrestricties ten behoeve van de windvang van de molen De Traanroeier opgenomen. Het (ondergeschikt) plat afdekken van bebouwing is op sommige plaatsen toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Oudeschild is een 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen met bijbehorende bouwrestricties voor de bouwhoogte.

Het plat afdekken van daken is nergens meer bij recht toegestaan.

Door de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' wordt de bouwhoogte ingeperkt. Hierdoor is het in de meeste gevallen niet mogelijk om een kap te bouwen. Dan is plat afdekken de enige mogelijkheid. Het bestemmingsplan is dus dubbel beperkend, aangezien het plat afdekken van bebouwing niet bij recht is toegestaan. Dit betekent geen deregulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

- Verzocht wordt (ondergeschikt) plat afdekken van bebouwing in het bestemmingsplan bij recht toe te staan.

Als je het bestemmingsvlak van bijvoorbeeld het Vispaleis (*Heemskerckstraat 15*) aanklikt, is de aangegeven bouwhoogte maximaal 9 meter.

Bij de berekening van de bouwhoogte door het toepassen van de formule van de vrijwaringszone - molenbiotoop, komt deze op ongeveer 4,7 meter uit.

Tussen 4,7 en 9 meter zit een groot verschil. Dit is verwarrend en scheidt onduidelijkheid voor de burgers.

Waarom wordt niet de uitkomst van de formule vermeld als maximaal toegestane bouwhoogte? Nergens staat vermeld of je met de bestaande hoogte mag uitbreiden.

De molen heeft zijn werkzame leven reeds lang geleden achter zich gelaten en dat zal niet meer terugkomen. Dit in tegenstelling tot de omliggende bedrijven die nog vol in functie zijn en waar de eigenaren hun brood mee moeten verdienen. De bedrijven zouden prioriteit moeten krijgen boven de molen.

Recent is een hoog museum gebouwd: Kaap Skil. In het vigerende plan mocht daar maar tot 9 meter gebouwd worden, met een goothoogte van 4,5 meter.

Het provinciale beleid waar in de reactienota wordt verwezen is al enkele jaren van toepassing. Aan dit beleid zou moeten zijn getoetst. Toch is de bouw van Kaap Skil mogelijk gemaakt.

Waarom is er geen vrijstelling in het bestemmingsplan opgenomen waardoor het Vispaleis, gelegen naast de molen, niet hoger mag bouwen dan 4,7 meter?

Dit geldt voor alle indieners van deze zienswijze.

Niet alle bebouwing zal invloed hebben op de windvang, aangezien Kaap Skil al veel wind wegvangt.

- Verzocht wordt de vrijwaringszone - molenbiotoop beter te regelen in het bestemmingsplan omdat Kaap Skil al genoeg wind tegenhoudt en uitbreidingen van reeds bestaande gebouwen en zelfs nieuwbouw geen verslechtering van windvang zal kunnen inhouden en vermindering van de zichtbaarheid.

Woontij wil eengezinswoningen bouwen (*Loodssingel 1 tot en met 11*). De huidige kleine woningen zijn niet meer van deze tijd. Als alleen de bestaande hoogte mag worden gehanteerd, dan is deze ontwikkeling niet meer realistisch.

In het ontwerpbestemmingsplan is de nokhoogte 9 meter en de goothoogte 4,5 meter. Na toepassing van de formule blijkt dat er maar 4,5 meter hoog gebouwd mag worden.

Op het braakliggend terrein aan de Vlamkast, naast Voordeelland, zijn plannen voor ontwikkeling.

Volgens het bestemmingsplan mag met een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7,5 gebouwd worden. Na toepassing van de formule mag hier slechts 6,4 meter hoog gebouwd worden. De ontwikkelingsmogelijkheden worden enorm beperkt en er is zelfs sprake van planschade.

- Verzocht wordt het (ondergeschikt) plat afdekken van bebouwing in het bestemmingsplan bij recht toe te staan.

- **Reactie**

Plat afdekken van daken 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.

- Verzocht wordt de vrijwaringszone - molenbiotoop uit het bestemmingsplan te verwijderen en bestaande rechten te respecteren.
Secundair wordt verzocht dat het bestemmingsplan aan te passen zodat met de bestaande hoogte uitgebreid mag worden.
- Verzocht wordt een vrijstelling op te nemen dat er afgeweken kan worden van de beperkende bouwhoogte.
- Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen dat de bestaande hoogte teruggebouwd mag worden in het geval de hoogte bij nieuwbouw niet toereikend is in verband met de nieuwbouweisen. (hogere plafonds, hogere deurhoogte et cetera)
- Verzocht wordt de tekst aan te passen dat de bestaande bebouwing teruggebouwd mag worden plus een marge verschil in hoogte om aan de eisen van nu te kunnen voldoen.
- Verzocht wordt het bestemmingsplan ter plaatse van de vrijwaringszone - molenbiotoop flexibeler en ruimer te maken zodat geplande ontwikkelingen niet worden belemmerd en er geen geld verloren gaat aan planschadeclaims.

- **Reactie**

Het cultuurlandschap van Noord-Holland blijft veranderen. De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. In de aan de Structuurvisie gekoppelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld 21 juni 2010) heeft de provincie Noord-Holland haar visie neergelegd en vraagt de provincie bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen hier rekening mee te houden. De provincie overheden stimuleren cultuurhistorie een volwaardige plek te geven in hun ruimtelijke plannen. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De gemeente Texel heeft als uitgangspunt zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het beleid van de hogere overheden. Om deze reden is de aanduidingsregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen.

Het terugbouwen van de bestaande bouwhoogte is mogelijk. Deze bouwregel is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

Het vermelden van de maximale goothoogte en bouwhoogte is niet misleidend. Dit geldt voor het terugbouwen van de bestaande bebouwing en uitbreiding van bebouwing indien dit past binnen de regels van deze algemene aanduidingsregel.

Voor het uitbreiden van bebouwing is een bouwregeling opgenomen in artikel 36.4.2 sub b. Hierbij is een hogere bouwhoogte tot maximaal de toegestane bouwhoogte van de onderliggende bestemming toegestaan indien de bebouwing gezien vanuit de molen *aan de achterzijde van bestaande bebouwing* wordt opgericht. In dit artikel zijn ook voorwaarden benoemd. Indien er reeds hogere bestaande bebouwing aanwezig is tussen het bouwperceel en de molen, is een hogere bouwhoogte toegestaan (dan het resultaat uit de formule). Hierbij geldt ofwel de hoogte van het tussengelegen gebouw ofwel het maximum van de aangegeven bouwhoogte zoals aangegeven in de bestemming (in de bestemming Centrum staat deze op de verbeelding aangegeven). Dit is dus van toepassing bij bijvoorbeeld bebouwing die achter Kaap Skil staat ten opzichte van de molen.

Tevens is onder voorwaarden een afwijking van de bouwregels opgenomen in artikel 36.4.3, waarbij het onder voorwaarden mogelijk is om gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is te bouwen. Hierbij blijft wel de maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding gelden.

Het is op voorhand niet te zeggen of uitbreiding van bestaande bebouwing en tot welke hoogte al dan niet mogelijk is vanwege de molenbiotoop. Dat is mede afhankelijk van de locatie van de bebouwing. Per geval zal de regeling moeten worden toegepast.

Wel zal een clause worden opgenomen waarbij een afwijking mogelijk is vanwege het algemene belang of andere zwaarwegende redenen.

Waardedaling door een wijziging in het bestemmingsplan zal moeten blijken in de toekomst. Indien daarvan sprake is zijn er wettelijke regelingen voor.

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

‘met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- a. De te bouwen bouwwerken in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing bevat;
- b. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en)

wordt gewijzigd in:

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 1. De te bouwen bouwwerken bevatten in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing;
 2. Het voorgenomen bouwen of gebruik is mogelijk op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 1. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).

14. Zienswijze 14 P J Kuip van Bouwserviceburo Kuip namens Tuk Tuk Express inzake Haven 15

• Zienswijze

Vanaf 2008 vindt de verhuur van Tuk Tuk's plaats vanuit de locatie Haven 15. Verhuurder en huurder hebben zich nooit gerealiseerd dat deze activiteit niet binnen de huidige kaders van de bestemming past.

- Verzocht wordt deze activiteit op te nemen in het bestemmingsplan, zodat de locatie voor de verhuur van Tuk Tuk's behouden blijft.

De daadwerkelijke verhuur gebeurt vanuit een kantoor aan Haven 12. De stalling van de Tuk Tuk's is overdag op het voorterrein en 's nachts in de loods. Op deze manier legt het bedrijf geen beslag op de openbare parkeerplaatsen hetgeen 8 jaar geleden met Rijkswaterstaat - de toenmalige beheerder van de haven - is besproken.

• Reactie

Het verhuren van Tuk Tuk's is een bedrijfsmatige activiteit. In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild Haven' heeft deze locatie de bestemming Bh (bedrijfshaven).

Het gebruik van de grond voor niet havengerelateerde bedrijvigheid is niet toegestaan in de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijfshaven' in het vigerende plan.

Als strijdig is in ieder geval aangemerkt 'het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel'.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Bedrijf - Haven'.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van detailhandel in havengerelateerde bedrijvigheid is toegestaan: 'Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bedrijf met een maximum van 80 m²'. De verhuur van Tuk Tuk's valt hier niet onder.

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel is strijdig met deze bestemming.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat de nieuwe bestemmingsplannen conserverend van karakter zijn. Het vigerende plan is de basis en nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in het plan als de planologische procedure is doorlopen.

De verhuur van Tuk Tuk's past niet in de Havenvisie.

Aangezien er geen planologische procedure is doorlopen, is het gebruik van de gronden en gebouwen voor de verhuur van Tuk Tuk's niet toegestaan en wordt in dit bestemmingplan dan ook niet mogelijk gemaakt.

Het stallen, verhuren van drie of meer voertuigen op de openbare weg is verboden conform artikel 5.2 onder 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Verzocht zal worden deze strijdigheid te beëindigen.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Zienswijze 15 P J Kuip van Bouwserviceburo Kuip inzake De Vang 37 c

- **Zienswijze**

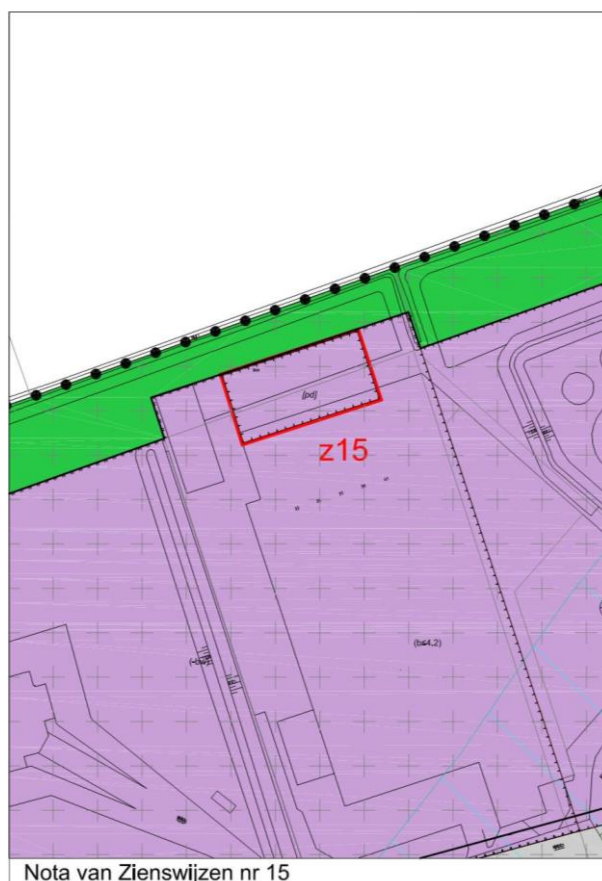
Voor De Vang 37 c zijn geen juiste bouwregels omgenomen in het bestemmingsplan voor wat betreft de dakhelling.

Het bedrijfspand is voorzien van een plat dak, zoals nog een aantal (3) aansluitende percelen.

- Verzocht wordt de platte afdekking in het bestemmingsplan op te nemen.

- **Reactie**

De Vang 37 C maakt deel uit van het blok De Vang 37 A tot en met D. De bestemming in het nieuwe plan is 'Bedrijventerrein'. In artikel 6.2.2 (bedrijfsgebouwen en overkappingen) onder sub d is aangegeven dat 'ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.' De panden 37 A tot en met D zijn plat afgedekt. Hiervoor is een projectafwijkingprocedure gevoerd.



In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat ontwikkelingen worden meegenomen als de planologische procedure is doorlopen. Daarom zal op de verbeelding de aanduiding 'plat dak' worden opgenomen op De Vang 37A, 37B, 37C en 37D.

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform bovenstaande tekening.

16. Zienswijze 16 SAB Texel namens Koen en Van Rijsingen inzake Haven 2 (Stoombootkoffiehuys)

• Zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild Haven' heeft Haven 2 de bestemming H(1) horecabedrijven artikel 6, klasse 1. De gronden zijn primair gericht op waterstaatkundige doeleinden en secundair voor doeleinden van handel en bedrijf in de vorm van hotels c.q. restaurants met de daarbij behorende gebouwen, dienstwoningen, andere bouwwerken en parkeerplaatsen. Het aantal toeristische bedden is niet beperkt, alleen de maat van de bebouwing.

In het ontwerp bestemmingsplan heeft Haven 2 de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', 'vrijwaringszone - molenbiotop' en 'dijk'. Dakhelling is tussen de 30 en 60 graden, nokhoogte maximaal 9 meter en goothoogte maximaal 6 meter. Er zijn 12 slaapplaatsen toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen, al dan niet in combinatie met sociaal-culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca.

In het Stoombootkoffiehuys zitten momenteel 3 functies: café (in het vooronder) in de rest van het gebouw een hotel, bestaande uit 6 kamers en een restaurant. Het restaurant wordt op dit moment alleen als ontbijtzaal gebruikt en heeft zijn functie verloren.

Het café heeft betere tijden gekend, maar is nog wel rendabel. De hotelkamers zijn nog steeds in trek vanwege de unieke locatie.

De wens bestaat om het hotel uit te breiden ten koste van het café en restaurant, met een ontbijtruimte/restaurant met keuken en receptie. Voor de toekomst moeten alle bestaande functies ook behouden kunnen blijven voor een verandering in vraag, zodat het ook helemaal omgezet kan worden in een groot restaurant met café.

Op 8 februari 2014 is een principe verzoek ingediend voor het uitbreiden van de hotelkamers in havenhotel Texel van 6 kamers naar 22 kamers (44 slaapplaatsen) met als optie om de toiletten uit te plaatsen onder het gebouwde buitenterras. Hierop is nog geen besluit genomen, ondanks meerdere telefoontjes en een brief. In het vigerende plan zijn geen slaapplaatsen vastgelegd. Binnen de bestaande bebouwing mogen onbeperkt hotelkamers worden gerealiseerd. Het huidige in gebruik zijnde aantal slaapplaatsen bedraagt 12.

- Verzocht wordt om 44 slaapplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan.

• Reactie

In de Nota van Uitgangspunten komplannen is vastgelegd dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als de planologische procedure is gevoerd op het moment van vaststelling van het plan.

Een principeverzoek geldt niet als een gevoerde planologische procedure en daarom worden geen 44 slaapplaatsen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Binnen het nieuwe plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden gebruik te maken van de 25% regeling voor uitbreiding van het aantal slaappleatsen.

Het bouwblok ligt strak om de bebouwing heen, maar het terras op palen, dat in mei 2003 is vergund, valt buiten het bouwvlak. (bij de inspraak is dit verkeerd geïnterpreteerd).

- Verzocht wordt het bouwblok te projecteren over de gehele bestaande bebouwing inclusief het gebouwde terras.

- **Reactie**

Terrassen zijn geen onderdeel van de hoofdbebouwing en worden daarom niet opgenomen binnen het bouwvlak. Het terras op palen wordt in dit bestemmingsplan gezien als “een ander bouwwerk” (lid 15.2.4.), welke niet binnen het bouwvlak hoeft te liggen. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,0m. Het terras op palen voldoet binnen deze regel. De terrassen rondom de hoofdbebouwing zijn opgenomen in het bestemmingsvlak. De mogelijkheid van terrassen worden opgenomen in artikel 15.1 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/bestemmingsomschrijving) onder “met de daarbijbehorende”.

In het ontwerpbestemmingsplan is ondergeschikte horeca toegestaan. Het huidige café en restaurant worden daarmee onder het overgangsrecht geplaatst. Dat is niet wenselijk.

In de reactienota staat dat ondergeschikte horeca voldoende is om een café en restaurant binnen de hoofdfunctie hotel te exploiteren. Bij inspraakreactie 20 en 26 is een functieaanduiding horeca toegevoegd. Dat betekent dat ondergeschikte horeca op Haven 2 niet voldoende is.

Ondergeschikte horeca is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan en geeft geen rechtszekerheid.

- Verzocht wordt om het exploiteren van een café en restaurant binnen de bestemming weer expliciet mogelijk te maken en het opnemen van de functieaanduiding horeca categorie 2.

- **Reactie**

Haven 2 heeft de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen’. Dit is conform de ‘Nota van Uitgangspunten komplannen’.

Bij nader inzien lijkt ‘ondergeschikte lichte horeca’ te ‘licht’ voor de genoemde functies. Voor de duidelijkheid zal bij horeca ‘onderschikte lichte’ worden verwijderd en horeca ‘van categorie 2’ alsmede de daaraan ondergeschikte terrassen worden toegevoegd.

Via de exploitatievergunning wordt geregeld wat er wel en niet mogelijk is op het gebied van de exploitatie van het café en restaurant. De hoofdfunctie is verblijfsrecreatie.

In de ‘vrijwaringszone - dijk’ is het verboden bouwwerken en overige bouwwerken op te richten, uitgezonderd ter plaatse van de bestaande bestemmingsvlakken die bebouwing reeds toelaten, voor zover dit waterhuishoudkundig toelaatbaar is.

Dat impliceert dat alle bebouwing die middels een buitenplanse en binnenplanse afwijkingsprocedure gerealiseerd moeten worden op voorhand al is uitgesloten terwijl misschien waterhuishoudkundig best extra bebouwing kan plaatsvinden. Met een binnenplanse afwijkingsprocedure is de afweging ook goed te maken, maar is wel een lastenverlichting voor de aanvrager.

- Verzocht wordt nieuwe bebouwing buiten de reeds toegestane bebouwingsmogelijkheden mogelijk te maken indien dit waterhuishoudkundig niet tot problemen leidt.

- **Reactie**

Deze ‘vrijwaringszone - dijk’ heeft een belangrijke functie: de bescherming van de functie van de waterkering, zodat we op Texel gevrijwaard blijven van wateroverlast. In overleg met de beheerder van de dijken, het hoogheemraadschap, is deze zone opgenomen evenals de bijbehorende regels. De waterhuishouding is een bevoegdheid van het hoogheemraadschap. Het college mag hier niet over oordelen.

Buitenplanse procedures worden zoals het woord als aangeeft niet binnen het bestemmingsplan geregeld.

Het bouwen is verboden, omdat het beleid van het hoogheemraadschap is 'onbebouwd blijft onbebouwd'. Het hoogheemraadschap zal te allen tijde om advies worden gevraagd. De beschermende werking hiervan is te belangrijk om hier 'zomaar' op voorhand van af te wijken. Dit als criterium in het bestemmingsplan opnemen doorkruist de bevoegdhedenverdeling.

Binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is nieuwbouw niet mogelijk. Ook niet binnen een bouwblok. Wanneer op Haven 2 wordt uitgebreid bijvoorbeeld onder het bestaande bebouwde terras, zal dit geen direct gevolg hebben voor de sterkte van de waterkering.

- Verzocht wordt de dubbelbestemming van het perceel Haven 2 te verwijderen of ten minste wordt afgezwakt tot de mogelijkheid van bebouwing die de waterkering 'niet noemenswaardig aantast'.

- **Reactie**

Er liggen primaire waterkeringen langs de Waddenzee in het plangebied. Het basisbeleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot bebouwing op en langs de waterkeringen is 'onbebouwd blijft onbebouwd', omdat bebouwing een extra risicofactor vormt voor de veiligheid (stabiliteit) van een waterkering. Door dit beleid dient te worden voorkomen dat nieuwe onomkeerbare ontwikkelingen bij toekomstige dijkversterkingen zorgen voor problemen bij ontwerp en uitvoering.

De waterkering in het bestemmingsplan wordt planologisch beschermd door 'de enkelbestemming 'Water - Waterstaat', de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

Hetgeen in de Waterwet vergunningsplichtig is, is in het bestemmingsplan zo verwerkt. Voor het waterstaatswerk geldt dat bepaalde handelingen vergunningsplichtig zijn. Op deze manier blijft het voor het hoogheemraadschap beheersbaar.

Dit is conform het verzoek van het hoogheemraadschap en daarvan zal in het belang van de veiligheid niet worden afgeweken in dit bestemmingsplan.

Het al of niet 'niet noemenswaardig aantasten' is ter beoordeling van het hoogheemraadschap in verband met de veiligheid van de waterkeringen. Dit als criterium in het bestemmingsplan opnemen doorkruist de bevoegdhedenverdeling.

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In artikel 15.1 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Bestemmingsomschrijving) zal sub a 'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca.' *wordt gewijzigd in:*

'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en horeca van categorie 2.'

Onder artikel 15.1 wordt onder 'met de daarbij behorende': 'terrassen' toegevoegd.

Verwezen wordt naar de ambtshalve aanpassing nummer 45 uit deze Nota van Zienswijzen.

17. Zienswijze 17 SAB Texel namens Broekman en Kuip Holding BV inzake Vliegwiél 22

- **Zienswijze**

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein 2^e fase' heeft Vliegwiél 22 de bestemming 'Bedrijventerrein' met aanduiding A (artikel 4). Deze gronden zijn - met inachtneming van artikel 3 - bestemd voor de uitoefening van zeer lichte bedrijvigheid en lichte bedrijvigheid. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag ten hoogste 80% bedragen. De afstand van enige

gevel tot aan de openbare weg zal voldoen aan hetgeen terzake op de kaart 'Ruimtelijke Inrichting' zoals opgenomen in de plankaart, is aangegeven.

Voor dit perceel is geen afstand tot aan de weg aangegeven, dus kan tot aan de bestemmingsgrens/perceelsgrens aan de wegzijde bebouwd worden.

Vanaf de noordelijke perceelsgrens is de kabel- en leidingenstrook aangegeven. Deze is inmiddels door de gemeente verlegd.

In het ontwerp bestemmingsplan heeft Vliegwiël de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'woning uitgesloten'. De dakhelling moet tussen de 30 en 60 graden bedragen.

In het bestemmingsplan 'Oudeschild bedrijventerrein' bestond de mogelijkheid tot het bouwen van een dienstwoning en het plat afdekken van bebouwing.

Op Vliegwiël 22 is een bouwvlak opgenomen met een afstand van 5 meter tot aan de weg. Deze beperking was in het vigerende plan niet aanwezig. Aangegeven is dat de rechten gelijk worden getrokken met de naburige percelen, echter de rechten tot het bouwen van een dienstwoning zijn niet opgenomen.

In het ontwerp plan is alleen een dakhelling tussen 30 en 60 graden mogelijk. In het huidige plan zijn wel alle dakhellingen boven de 20 graden toegestaan.

Dit betekent geen deregulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

- Verzocht wordt om een dienstwoning weer mogelijk te maken.

- **Reactie**

Het uitgangspunt is conserverend bestemmen. In het vigerende plan was er geen bedrijfswoning mogelijk en in dit nieuwe plan is dan ook geen bedrijfswoning toegestaan.

- Verzocht wordt om het plat afdekken van bebouwing weer mogelijk te maken.

- **Reactie**

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 verzwaaring met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

- Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen naar de weg.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oudeschild II, 1^e fase' staat in artikel 3 lid b onder 1: 'de afstand van enige gevel tot aan de openbare weg zal voldoen aan hetgeen terzake op de kaart 'Ruimtelijke Inrichting', zoals opgenomen op de plankaart, is aangegeven, uitgezonderd ondergeschikte onderdelen als entreeportalen, erkers e.d.'

Op de kaart 'Ruimtelijke Inrichting' staat een legenda afgebeeld. Daarbij staat bij 'Bebouwing: rooilijn / indicatief'. Dat betekent dat de lijn indicatief is en dat ervan afgeweken kan worden.

Aan de voorzijde van het perceel is de afstand tot de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van 5 meter opgenomen in verband met een goede ruimtelijke ordening en functionaliteit van het bedrijventerrein en vanuit veiligheidsaspecten. Deze afstand zal gehandhaafd blijven. Het is passend binnen de systematiek van de nieuwe komplannen.

In het nieuwe plan is geen beperking opgenomen voor een maximaal bebouwingpercentage van 80%. Door de actie van de gemeente waardoor de leidingen zijn verlegd, is nu meer bouwmogelijkheid ontstaan. Aan de achterzijde is het bouwvlak verruimd met circa 13,9 meter.

De bouwmogelijkheden op dit perceel zijn dus niet beperkt, maar uitgebreid.

- Verzocht wordt een ruimere dakhelling bij recht toe te staan, tenminste alles boven de 20 graden.

- **Reactie**

Conform de systematiek van de andere nieuwe komplannen is ook in dit nieuwe plan de dakhelling per perceel aangegeven. Deze is voor de meeste bestemmingen tussen 30 en 60 graden. Maar 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. Daarnaast geldt de bestaande dakhelling. Dit brengt geen procedurele verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Zienswijze 18 SAB Texel namens Herberg de Zeven Provinciën inzake De Ruyterstraat 60

- **Zienswijze**

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild' heeft De Ruyterstraat 60 de bestemming H Horecadoeleinden (artikel 10). Deze gronden zijn bestemd voor hotel-/ (café) restaurant, dienstwoning en andere bouwwerken, parkeervoorzieningen, horecaterrassen, tuinen en erven.

Het aantal toeristische bedden in dit vigerende bestemmingsplan zijn niet beperkt, alleen de maat van de bebouwing.

De goothoogte is maximaal 6 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter en de dakhelling tussen de 30 en 60 graden.

In 2009 is een artikel 19 lid 2 procedure gevoerd voor de dakhelling behorende bij een mansardekap.

In het ontwerpbestemmingsplan is de Herberg deels positief bestemd en heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (artikel 16) met een functieaanduiding voor een recreatief opstal en een tweede woning gekregen. En het ligt in de 'Vrijwaringszone - dijk'.

De gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal-culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca. De goothoogte maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter. De dakhelling tussen de 30 en 60 graden.

Deze dakhelling is beperkend voor wat betreft het toestaan van een mansardekap. Hiervoor is de artikel 19.2 procedure gevoerd en dit zou in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt moeten worden. Deze procedure hoeft toch niet opnieuw gevoerd te worden? Dit betekent geen deregulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

De bestaande dakhelling van de mansardekap is mogelijk niet gelijk aan de dakhelling van de toekomstige mansardekap.

- Verzocht wordt de mansardekap bij recht toe te staan.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' staat dat nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen worden als de planologische procedure is doorlopen. Dat is hier het geval. In het vrijstellingsbesluit van 28 mei 2009 is opgenomen:

1. vrijstelling te verlenen ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild' voor het creëren van een mogelijkheid voor een mansardekap op het pand De Ruyterstraat 60'
2. de onder 1 bedoelde vrijstelling als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan Oudeschild. Op de verbeelding en in de regels zal een aanduiding worden opgenomen zodat een mansardekap is toegestaan.

De Herberg heeft een exploitatievergunning voor een volwaardig café-restaurant en 15 hotelkamers (dus 30 slaappleatsen), een recreatieve opstal en een woning.

Het huidige café en restaurant worden daarmee onder het overgangsrecht geplaatst. Dat is niet wenselijk. Het is niet aannemelijk dat deze functie binnen 10 jaar ophoudt te bestaan.

Bij inspraakreactie 20 en 26 is een functieaanduiding horeca toegevoegd. Dat betekent dat ondergeschikte horeca voor de Herberg niet voldoende is.

Ondergeschikte horeca is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan en geeft geen rechtszekerheid.

- Verzocht wordt om het exploiteren van een café en restaurant binnen de bestemming weer expliciet mogelijk wordt gemaakt en dat de functieaanduiding horeca categorie 2 wordt opgenomen.

- **Reactie**

De Ruyterstraat 60 heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Dit is conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen'. Bij nader inzien lijkt 'ondergeschikte lichte horeca' te 'licht' voor de genoemde functies. Voor de duidelijkheid zal bij horeca 'onderschikte lichte' worden verwijderd en horeca 'van categorie 2' alsmede de daaraan ondergeschikte terrassen worden toegevoegd.

Via de exploitatievergunning wordt geregeld wat er wel en niet mogelijk is op het gebied van de exploitatie van het café en restaurant. De hoofdfunctie is verblijfsrecreatie.

In het vigerende plan is geen aantal slaappleatsen vastgelegd. Binnen het maximaal te bebouwen volume mogen zoveel hotelkamers (slaappleatsen) gerealiseerd worden als bouwkundig mogelijk is. In het ontwerp plan is het aantal slaappleatsen vastgelegd conform het aantal vergunde slaappleatsen. Dit betekent een beperking ten opzicht van het huidige plan.

Er ligt een reëel plan voor uitbreiding naar 21 hotelkamers binnen het volume dat volgens het bestemmingsplan gerealiseerd mag worden. Dit plan is bij de gemeente bekend.

Bij het verzoek voor de mansardekap zaten ook tekeningen voor de toekomstige situatie: uitbreiding van 15 naar 21 hotelkamers, ofwel 42 slaappleatsen.

Door omstandigheden is het plan nog niet uitgevoerd, maar het moet wel tot de mogelijkheden blijven behoren.

Binnen het te bebouwen volume passen 21 hotelkamers en een groot restaurant met keuken. De huidige voorzieningen - restaurant en café - zijn bij een exploitatie van 15 hotelkamers niet rendabel. Om een kwaliteitsslag te maken is uitbreiding noodzakelijk. 25% uitbreiding is niet voldoende.

Bij Hotel Texel is naar aanleiding van een principeverzoek ook het verzochte aantal slaappleatsen vastgelegd in plaats van het huidige aantal.

- Verzocht wordt om 42 slaappleatsen vast te leggen om de exploitatie van het hotel voor de toekomst te garanderen.

- **Reactie**

In de Nota van Uitgangspunten komplannen is vastgelegd dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als de planologische procedure is gevoerd op het moment van vaststelling van het plan.

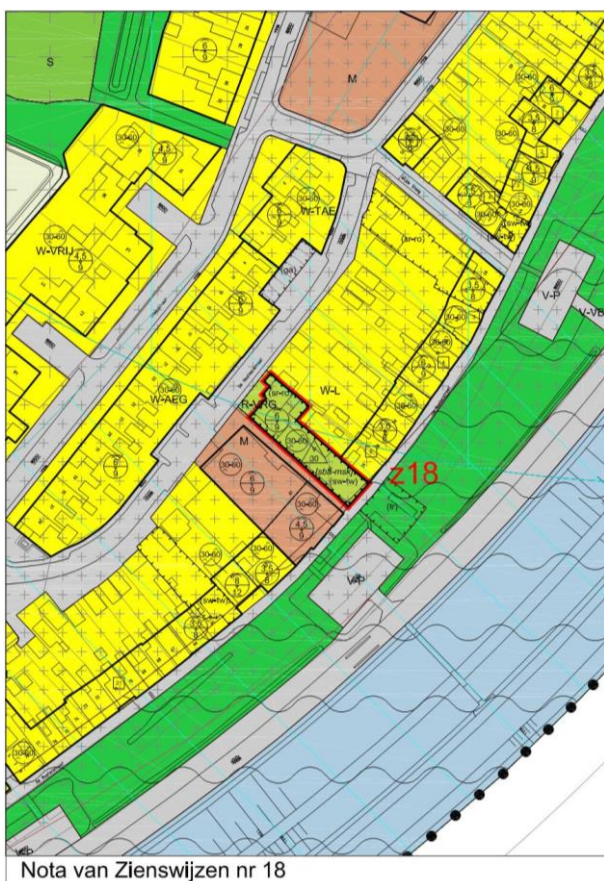
Een al dan niet positieve uitspraak op een principeverzoek geldt niet als een gevoerde planologische procedure en daarom worden geen 42 slaapplekken opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Binnen het nieuwe plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden gebruik te maken van de 25% regeling (maximaal 3 extra kamers) voor uitbreiding van het aantal slaapplekken.

In de 'vrijwaringszone - dijk' is het verboden bouwwerken en overige bouwwerken op te richten, uitgezonderd ter plaatse van de bestaande bestemmingsvlakken die bebouwing reeds toelaten, voor zover dit waterhuishoudkundig toelaatbaar is.

Dat impliceert dat alle bebouwing die middels een buitenplanse en binnenplanse afwijkingsprocedure gerealiseerd moeten worden op voorhand al is uitgesloten terwijl misschien waterhuishoudkundig best

extra bebouwing kan plaatsvinden. Met een binnenplanse afwijkingsprocedure is de afweging ook goed te maken, maar is wel klantvriendelijker.



- Verzocht wordt nieuwe bebouwing buiten de reeds toegestane bebouwingmogelijkheden mogelijk te maken indien dit waterhuishoudkundig niet tot problemen leidt.

- **Reactie**

Deze 'vrijwaringszone - dijk' heeft een belangrijke functie: de bescherming van de functie van de waterkering, zodat we op Texel gevrijwaard blijven van wateroverlast. In overleg met de beheerder van de dijken, het hoogheemraadschap, is deze zone opgenomen evenals de bijbehorende regels.

Buitenplanse procedures worden zoals het woord als aangeeft niet binnen het bestemmingsplan geregeld.

Het bouwen is verboden, omdat het beleid van het hoogheemraadschap is 'onbebouwd blijft onbebouwd'. Het hoogheemraadschap

zal te allen tijde om advies worden gevraagd. De beschermende werking hiervan is te belangrijk om hier 'zomaar' op voorhand van af te wijken. Dit als criterium in het bestemmingsplan opnemen doorkruist de bevoegdhedenverdeling.

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan conform bovenstaande tekening.

Op de verbeelding zal op de locatie De Ruyterstraat 60 een aanduiding worden opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - mansardekap'.

In artikel 15 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen) wordt in 15.2.2 als laatste sublid toegevoegd:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding mansardekap' zal een gebouw worden voorzien van een mansardekap.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In artikel 15.1 (Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Bestemmingsomschrijving) zal sub a 'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca.' wordt gewijzigd in:

'a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en horeca van categorie 2.'

Onder artikel 15.1 wordt onder 'met de daarbijbehorende' toegevoegd: 'terrassen'.

Verwezen wordt naar de ambtshalve aanpassing nummer 45 uit deze Nota van Zienswijzen.

19. Zienswijze 19 SAB Texel namens De Texelse Visspecialist inzake Schilderweg 265

• Zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein' heeft Schilderweg 265 de bestemming 'Industriële bedrijven, categorie Bi', klasse b (artikel 4). De gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van industriële bedrijfsdoeleinden, die genoemd zijn in de bij dit plan behorende 'staat van inrichtingen' met daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen en de daarbij benodigde andere bouwwerken en open terreinen, waaronder parkeergelegenheid. Detailhandelsactiviteiten zijn strijdig en het bouwperceel mag voor 100% worden volgebouwd. De dienstwoning, het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen plat afgedekt worden of met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.

Een visverkooppunt met horeca en terras past niet binnen deze bestemming. Dit is onder het overgangsrecht komen te vallen, aangezien het al aanwezig was voordat het vigerende plan is vastgesteld.

Volgens de rechter zit De Texelse Visspecialist legaal op de huidige locatie.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is op 6 maart 2014 een overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat De Texelse Visspecialist een terras mag hebben (aangegeven op bijgevoegde tekening bij de overeenkomst). De Texelse Visspecialist behoudt met het tekenen van de overeenkomst het recht om een zienswijze in te dienen voor het verkrijgen van een groter en flexibeler in te richten terras. Dit is gedurende de gehele procedure reeds aangegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan is De Texelse Visspecialist deels positief bestemd: 'Bedrijventerrein' met een aanduiding detailhandel en een aanduiding terras voor twee beperkte vlakken. Dit is op de verbeelding opgenomen.

Een plat dak is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsprocedure. Dit betekent geen deregulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

- Verzocht wordt het (ondergeschikt) plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan.

- **Reactie**

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.

In het pand zitten 3 soorten 'verkoop': groothandel, detailhandel en horeca.

In de bestemming is alleen ondergeschikte lichte horeca toegestaan. Dit dekt niet de lading van de activiteiten. De Oude Vismarkt en Het Vispaleis hebben beiden een functieaanduiding horeca gekregen.

Voor de verkoop van maaltijden wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Indien dit geen horeca-activiteiten toestaat, wordt ook geen exploitatievergunning afgegeven. Het verkopen van bijvoorbeeld een biertje bij de vismaaltijden moet mogelijk zijn.

- Verzocht wordt de functieaanduiding horeca op te nemen.

- **Reactie**

De situatie zoals deze is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan is conform de door beide partijen getekende vaststellingsovereenkomst van 6 maart 2014 en de daaruit voortvloeiende gedoogbeschikking.

In de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen wordt de aanduiding 'horeca van categorie 1/2/3' niet toegepast binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De situatie waarnaar wordt gerefereerd betreft de bestemming 'Centrum'. Dat is een andere bestemming qua systematiek en dus niet vergelijkbaar. Het is niet gewenst hier een zelfstandige horecavestiging mogelijk te maken. De situatie van de Visspecialist heeft geleid tot een gedetailleerde bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.1 (Bedrijventerrein/Bestemmingsomschrijving) onder sub e opgenomen: 'detailhandel en ondergeschikte lichte horeca, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel".'

In artikel 1.89 van de begrippen is 'ondergeschikte lichte horeca' gedefinieerd: 'horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de onderneming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten en dergelijke.'

In dit begrip wordt het al dan niet schenken van alcoholische dranken niet geregeld, maar het verstrekken van dranken in het algemeen. Voor het schenken van alcoholhoudende dranken is een drank- en horecavergunning benodigd. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Het bestaande terras wordt in het nieuwe plan gedeeltelijk gelegaliseerd. Indiener is daar blij mee. De manier waarop dit terras wordt toegestaan is beperkend voor het bedrijf: er staat op de kaart exact aangegeven waar het zich bevindt en met welke afmeting.

Dit is uitzonderlijk op Texel, terwijl er toch meer terrassen op bedrijfsbestemmingen gevestigd zijn. Op Texel bestaat altijd een probleem met de wind. Een specialist in windschermen heeft geadviseerd om windschermen te plaatsen zodat de wind bij de ingang tot een minimum wordt beperkt en het terras luw wordt. Dit heeft consequenties voor de vorm van het terras (tekening bijgevoegd). Op dit moment zit deze flexibiliteit niet in het plan en zou een deel van het terras onbenut blijven. Voorgesteld wordt om een minder star terras aan te geven, maar bijvoorbeeld een maximale oppervlakte te benoemen en als voorwaarde op te nemen dat het compact en aansluitend op de gevel gerealiseerd moet worden.

- Verzocht wordt een vrij in te delen terras van 145 m² op te nemen in het bestemmingsplan. Subsidiair wordt verzocht de huidige oppervlakte voor het terras te behouden, maar dan vrij in te delen.

- **Reactie**

De situatie zoals deze is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan is conform de door beide partijen getekende vaststellingsovereenkomst van 6 maart 2014 en de daaruit voortvloeiende gedoogbeschikking. In de gedoogbeschikking is de situatie vastgelegd zoals deze volgens het overgangsrecht aanwezig mag zijn. Het overgangsrecht voorziet in een “beperkt” terras. Een terras dat groter is dan de door het ontwerpplan aangegeven 70 m² kan niet meer als “beperkt” worden aangemerkt.

Naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken is het huidige gebruik dat valt onder het overgangsrecht opgenomen in de vaststellingsovereenkomst. Dit wordt vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Uitbreiding van mogelijkheden voor ontwikkeling dan wel verruiming en het flexibel maken van de mogelijkheden worden niet opgenomen in het nieuwe plan, omdat dat niet zou passen in de op het perceel rustende bedrijfsbestemming.

- **Standpunt**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. **Zienswijze 20 SAB Texel namens van der Star Seafood, V.O.F. Voordeelland en Kees de Waal BV inzake plat dak en molenbiotoop**

- **Zienswijze**

In het vigerende plan “Oudeschild” (2005) is geen ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ of restricties opgenomen ten behoeve van de windvang van de molen ‘De Traanroeier’.

Het plat afdekken van bebouwing is op sommige plaatsen toegestaan. De bestemming is Centrumdoeleinden, bouwklasse II, met een goothoogte van 7,5 m en een nokhoogte van 10 m.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de percelen de bestemming ‘Centrum’ en is een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van respectievelijk 4,5 m en 9 m.

De percelen liggen in de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’. Het plat afdekken van bebouwing is nergens bij recht meer toegestaan.

Door de ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ wordt de bouwhoogte ingeperkt. Hierdoor is het in de meeste gevallen niet mogelijk om een kap te bouwen. Dan is plat afdekken de enige mogelijkheid. Het bestemmingsplan is dus dubbel beperkend, aangezien het plat afdekken van bebouwing niet bij recht is toegestaan. Dit betekent geen regulering: er ontstaan meer regels en procedures, extra toetsing door de stedenbouwkundige van de gemeente en een extra mogelijkheid tot bezwaar en extra leges.

- Verzocht wordt en (ondergeschikt) plat afdekken van bebouwing in het bestemmingsplan bij recht toe te staan.

- **Reactie**

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

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 verzwaaring met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

Als je het bestemmingsvlak van bijvoorbeeld het Vispaleis (*Heemskerckstraat 15*) aanklikt, is de aangegeven bouwhoogte maximaal 9 meter.

Bij de berekening van de bouwhoogte door het toepassen van de formule van de ‘Vrijwaringszone - Molenbiotoop’, komt deze op ongeveer 4,7 meter uit.

Tussen 4,5 en 9 meter (zelf 10 meter in het vigerende plan) zit een groot verschil, is verwarrend en schept onduidelijkheid voor de burgers.

Waarom wordt niet de uitkomst van de formule vermeld als maximaal toegestane bouwhoogte? Nergens staat vermeld of je met de bestaande hoogte mag uitbreiden.

Recent is een hoog museum gebouwd: Kaap Skil (*Heemskerckstraat 9*). In het vigerende plan mocht daar tot 9 meter gebouwd worden, met een goothoogte van 4,5 meter.

Het provinciale beleid waar in de reactienota wordt verwezen is al enkele jaren van toepassing. Aan dit beleid zou moeten zijn getoetst. Toch is de bouw van Kaap Skil mogelijk gemaakt.

Waarom is er geen vrijstelling in het bestemmingsplan opgenomen waardoor het Vispaleis, gelegen naast de molen, niet hoger mag bouwen dan 4,7 meter?

Dit geldt voor alle indieners van deze zienswijze, die allen op grotere afstand van de molen zijn gelegen dan het museum.

Niet alle bebouwing zal invloed hebben op de windvang, aangezien Kaap Skil al veel wind wegvangt.

- Verzocht wordt de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' beter te regelen in het bestemmingsplan omdat Kaap Skil al genoeg wind tegenhoudt en uitbreidingen van reeds bestaande gebouwen en zelfs nieuwbouw geen verslechtering van windvang zal kunnen inhouden en vermindering van de zichtbaarheid.

Het Vispaleis en Voordeelland zijn beide oude pandjes. Dat de bestaande hoogte teruggebouwd mag worden is in geval van nieuwbouw niet toereikend in verband met de nieuwbouweisen zoals grotere plafondhoogte, hogere deurhoogte et cetera.

- Verzocht wordt dat het bestemmingsplan wordt aangepast dat er met de bestaande hoogte uitgebreid mag worden.
- Verzocht wordt een minimale vrijstelling op te nemen in het plan dat er afgeweken kan worden van de beperkende hoogte.
- Verzocht wordt de tekst aan te passen dat de bestaande bebouwing teruggebouwd mag worden met een margeverschil in de hoogte om aan de eisen van nu te kunnen voldoen.
- Verzocht wordt de bestaande goot- en nokhoogte te handhaven zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen: goothoogte 7,5 m en nokhoogte 10 m, de dubbelbestemming 'vrijwaringszone - molenbiotoop' te verwijderen en daarmee bestaande rechten te respecteren.
- **Reactie**

Het cultuurlandschap van Noord-Holland blijft veranderen. De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. In de aan de Structuurvisie gekoppelde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld 21 juni 2010) heeft de provincie Noord-Holland haar visie neergelegd en vraagt de provincie bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen hier rekening mee te houden. De provincie overheden stimuleren cultuurhistorie een volwaardige plek te geven in hun ruimtelijke plannen. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De gemeente Texel heeft als uitgangspunt zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het beleid van de hogere overheden. Om deze reden is de aanduidingsregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen.

Het terugbouwen van de bestaande bouwhoogte is mogelijk. Deze bouwregel is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

Het vermelden van de maximale goothoogte en bouwhoogte is niet misleidend. Dit geldt voor het terugbouwen van de bestaande bebouwing en uitbreiding van bebouwing indien dit past binnen de regels van deze algemene aanduidingsregel.

Voor het uitbreiden van bebouwing is een bouwregeling opgenomen in artikel 36.4.2 sub b. Hierbij is een hogere bouwhoogte tot maximaal de toegestane bouwhoogte van de onderliggende bestemming toegestaan indien de bebouwing gezien vanuit de molen *aan de achterzijde van bestaande bebouwing* wordt opgericht. In dit artikel zijn ook voorwaarden benoemd. Indien er reeds hogere bestaande bebouwing aanwezig is tussen het bouwperceel en de molen, is een hogere bouwhoogte toegestaan (dan het resultaat uit de formule).

Hierbij geldt ofwel de hoogte van het tussengelegen gebouw ofwel het maximum van de aangegeven bouwhoogte zoals aangegeven in de bestemming (in de bestemming Centrum staat deze op de verbeelding aangegeven). Dit is dus van toepassing bij bijvoorbeeld bebouwing die achter Kaap Skil staat ten opzichte van de molen.

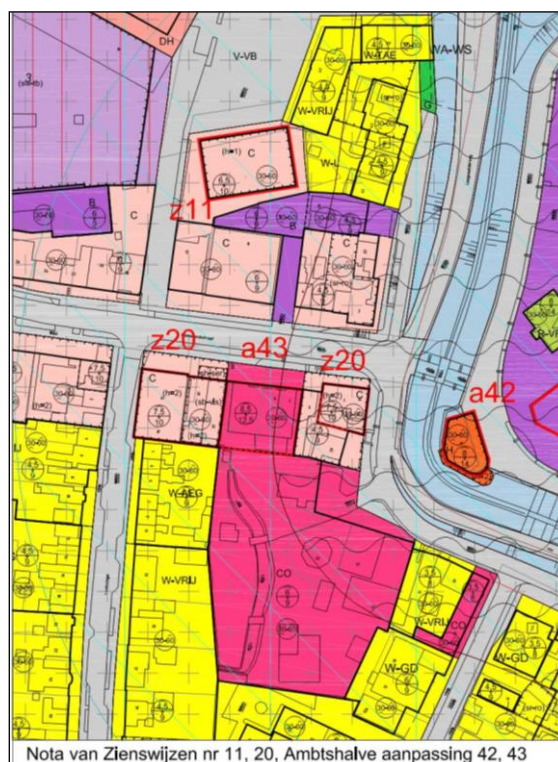
Tevens is onder voorwaarden een afwijking van de bouwregels opgenomen in artikel 36.4.3, waarbij het onder voorwaarden mogelijk is om gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is te bouwen. Hierbij blijft wel de maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding gelden.

Het is op voorhand niet te zeggen of uitbreiding van bestaande bebouwing en tot welke hoogte al dan niet mogelijk is vanwege de molenbiotoop. Dat is mede afhankelijk van de locatie van de bebouwing. Het is op voorhand niet te zeggen of uitbreiding van bestaande bebouwing (en tot welke hoogte) mogelijk is vanwege de molenbiotoop. Dat is mede afhankelijk van de locatie van de bebouwing. Per geval zal de regeling moeten worden toegepast.

Wel zal een clause worden opgenomen waarbij een afwijking mogelijk is vanwege het algemene belang of andere zwaarwegende redenen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild' is voor de panden Heemskerckstraat 13/15, 17 en Heemskerckstraat 1/3 en Barentzstraat 31/33 de bestemming 'Centrumdoeleinden', bouwklasse II opgenomen. In deze bouwklasse is de maximale goothoogte 7,5 meter en de maximale nokhoogte 10,0 meter.

In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat de basis voor het nieuwe bestemmingsplan ligt in het vigerende bestemmingsplan. De maatvoering zal worden aangepast conform het vigerende plan.



Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de locatie Heemskerckstraat 13/15, 17 en Heemskerckstraat 1/3 en Barentzstraat 31/33 zal de maatvoering op de verbeelding worden aangepast. De goothoogte wordt maximaal 7,5 meter en de bouwhoogte wordt maximaal 10,0 meter. Conform bijgaande verbeelding.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotoop/afwijken van de bouwregels):

‘met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:

- a. De te bouwen bouwwerken in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing bevat;
- b. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en)
wordt gewijzigd in:

Artikel 36.4.3 (vrijwaringszone - molenbiotop/afwijken van de bouwregels):

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken op een andere locatie, met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 1. De te bouwen bouwwerken bevatten in totaal een vloeroppervlak van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing;
 2. Het voorgenomen bouwen of gebruik is mogelijk op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.4.2 voor het bouwen van gebouwen of overige bouwwerken met een grotere bouwhoogte of een grotere breedte indien dit vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen noodzakelijk is. Hierbij wordt aan de volgende voorwaarden voldaan:
 1. Het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en).

21. Zienswijze 21 Bouwserviceburo Kuip namens Vispaleis rokerij Van der Star inzake de parkeernorm Heemskerckstraat 1 tot en met 17

• Zienswijze

Bij de inspraak is verzocht de parkeernorm niet van toepassing te verklaren op de centrumfuncties aan de Heemskerckstraat 1 tot en met 17. De reactie wordt als onvoldoende ervaren.

Bij het overleg met de gemeente over de huidige inrichting van dit gebied is aangegeven dat er een akkoord was onder de voorwaarde dat de parkeernorm voor dit deel van de straat niet van toepassing zou zijn.

Aangezien in de toekomst de huidige panden mogelijk vernieuwd worden, komt ook het parkeren aan de orde. Om te voorkomen dat de ondernemers dan afhankelijk zijn van vrijstellingen wordt verzocht dit nu goed te regelen. Geen auto's voor de deur in dat gebied.

- Verzocht wordt de gemeentelijke parkeernorm voor dit gebied niet van toepassing te verklaren.

Indien wordt besloten om voor dit gebied geen uitzondering te maken, wordt verzocht om middels een gemeentelijk parkeerfonds gelegenheid te bieden om de plaatsen af te kopen, zodat dit besteed kan worden aan openbare parkeervoorzieningen in Oudeschild.

• Reactie

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de centrubestemming moet er sprake zijn van voldoende parkeervoorzieningen. Dan zal aan de op dat moment geldende vastgestelde parkeernormen worden getoetst. Op dat moment zal worden getoetst of nieuwe parkeervoorzieningen al dan niet mogelijk zijn en of er aanpassingen nodig zijn of anderszins.

De gemeentelijke parkeernormen blijven dus ook voor dit gedeelte van de Heemskerckstraat van toepassing bij toetsing. Op dit moment (augustus 2014) zit er enigszins ruimte in de parkeervoorzieningen voor dit gebied.

Over het instellen van een parkeerfonds is nog geen besluitvorming geweest. Op dit moment kan daar dus niet op worden voortgelopen.

Standpunt

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassingen

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

Toelichting

Ambtshalve aanpassing 1

In hoofdstuk 1.1 (Inleiding/Aanleiding) wordt de zin 'Ook het beleid opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt in de bestemmingsplannen vertaald.' *gewijzigd in*

'Ook het beleid opgenomen in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt in de bestemmingsplannen vertaald.'

Ambtshalve aanpassing 2

In hoofdstuk 2.2.1 (Provinciaal beleid/Structuurvisie en Provinciale Verordening) wordt de volgende tekst toegevoegd aansluitend aan de tweede alinea:

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening opnieuw vastgesteld. Dit betrof een beleidsarme wijziging ten opzichte van eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

Ambtshalve aanpassing 3

In hoofdstuk 2.3.1 (Regionaal Beleid/Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland) wordt 'Er is een toekomstvisie voor de haven van Oudeschild in voorbereiding (wordt binnenkort vastgesteld).' *wordt gewijzigd in*

Op 12 maart 2014 is de 'Ontwikkelvisie haven Oudeschild' vastgesteld.

Ambtshalve aanpassing 4

In hoofdstuk 2.4.11 (Gemeentelijk beleid/visie haven Oudeschild) wordt 'Deze visie wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor besluitvorming' *gewijzigd in*

Op 12 maart 2014 is deze visie vastgesteld.

Ambtshalve aanpassing 5

In hoofdstuk 3.7 sub f (kernwaarden voor Oudeschild/Ruimtelijke kwaliteit) wordt 'Aan de binnenzijde van de dijk liggen verscheiden groenen ruimten'. *gewijzigd in*

'Aan de binnenzijde van de dijk liggen verscheidene groene ruimten'.

Ambtshalve aanpassing 6

Hoofdstuk 4.7 (Omgevingsaspecten/Ecologie): 'In onderstaande figuur staat de begrenzing van de EHS, zoals deze is opgenomen in de wijziging van de provinciale verordening die is vastgesteld op 19 maart 2013.' *wordt gewijzigd in*

'In onderstaande figuur staat de begrenzing van de EHS, zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening die is vastgesteld op 3 februari 2014.'

Ambtshalve aanpassing 7

In hoofdstuk 5.2.2 (Toelichting op de bestemmingen/Bedrijf) wordt 'Sommige gebouwen mogen met plat dak worden gebouwd. De gebouwen waar dit is toegestaan zijn op de verbeelding aangeduid met 'plat dak' *wordt geschrapt*, omdat dit niet consistent is met de regels en er geen platte daken binnen deze bestemming aanwezig zijn.

Ambtshalve aanpassing 8

In hoofdstuk 5.2.10 (Toelichting op de bestemmingen/Maatschappelijk) wordt 'Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Gestapeld', 'Wonen - Lint', 'Wonen - Twee-aaneen' of 'Wonen - Vrijstaand'.' *wordt gewijzigd in*

'Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Lint', 'Wonen - Twee-aaneen' of 'Wonen - Vrijstaand'.'

Ambtshalve aanpassing 9

In hoofdstuk 5.2.21 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Aaneengebouwd) wordt onder uitgangspunten *toegevoegd*:

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan.'

Ambtshalve aanpassing 10

In hoofdstuk 5.2.22 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Gemengd) wordt onder uitgangspunten *toegevoegd*:

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan.'

Ambtshalve aanpassing 11

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Lint) wordt onder uitgangspunten 'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan' *gewijzigd in*

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan', tenzij dit specifiek geregeld is.

Ambtshalve aanpassing 12

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Lint) wordt onder toelichting op de bestemming 'Soms worden vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebruikt als recreatief opstal. Deze situaties zijn op de verbeelding aangeduid.' *gewijzigd in*

Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid.

Ambtshalve aanpassing 13

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Lint) wordt onder toelichting op de bestemming 'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid' *geschrapt*.

Ambtshalve aanpassing 14

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Vrijstaand) wordt onder uitgangspunten 'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan' *gewijzigd in*

'het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan', tenzij dit specifiek geregeld is.

Ambtshalve aanpassing 15

In hoofdstuk 5.2.24 (Toelichting op de bestemmingen / Wonen - Vrijstaand) wordt onder uitgangspunten *toegevoegd* na de tweede alinea:

'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid.'

Ambtshalve aanpassing 16

In hoofdstuk 5.2.33 (Toelichting op de bestemmingen / Algemene aanduidingsregels) wordt 'Dit regelt de wijziging naar de bestemming Agrarisch. Een voorbeeldregel hiervan is opgenomen in de bijlagen bij de regels.' *wordt gewijzigd in*

'Deze regelt de wijziging naar de bestemming Agrarisch en Verkeer- Verblijfsgebied. Een voorbeeldregel van de agrarische bestemming is opgenomen in de bijlagen bij de regels.'

Ambtshalve aanpassing 17

In hoofdstuk 6.1 (Uitvoerbaarheid/Maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt onder 'Ontwerpbestemmingsplan' 'De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan' *gewijzigd in*

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan'

Regels

Ambtshalve aanpassing 18

Artikel 1.95 Peil sub a onder 2: 'Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;' *wordt gewijzigd in*

'Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het gemiddelde afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;'

Ambtshalve aanpassing 19

Artikel 4.6 (bestemming Bedrijf/wijzigingsbevoegdheid)

Onder 4.6 sub b wordt als 2^e punt toegevoegd (en de rest nummert door) 'deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'

Ambtshalve aanpassing 20

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving) : er staat 2 keer 'met daaraan ondergeschikt'. De tweede *wordt geschrapt*.

Ambtshalve aanpassing 21

Artikel 5.1 sub c (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving): 'terreinen ten behoeve van op- en overslag van goederen, agrarische producten, zand, grint, mest ten behoeve van het beheer en onderhoud van dijken, waterstaatkundige werken en de haven; ' *wordt gewijzigd in*

'terreinen ten behoeve van op- en overslag van (bulk)goederen, agrarische producten en mest alsmede zand en grint ten behoeve van het beheer en onderhoud van dijken, waterstaatkundige werken en de haven; '

Ambtshalve aanpassing 22

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving)

Toevoegen onder "met daaraan ondergeschikt": terrassen ten behoeve van horecagelegenheden en ondergeschikte lichte horeca en uitstallingen.

Ambtshalve aanpassing 23

Artikel 5.2 (Bestemming Bedrijf - Haven/bouwregels)

Na 5.2.3 wordt een extra sublid *ingevoegd*, en de rest nummert door:

'Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige woning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal

- bedragen;
- d. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- i. per woonhuis of inpandige woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.'

Ambtshalve aanpassing 24

Artikel 5.2.4 (bestemming Bedrijf - Haven/andere bouwwerken)

Sub a 'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.' *wordt gewijzigd in*

'de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal achter de naar de weg gekeerde bouwgrans ten hoogste 2,00 m bedragen.'

Ambtshalve aanpassing 25

Artikel 5.3 sub a (bestemming Bedrijf - Haven/afwijken van de bouwregels): 'het bepaalde in lid 5.2.2 onder a in die zin dat kiosken en kramen worden geplaatst waaruit verkoop plaatsvindt van kleine eetwaren, plaatsbewijzen, souvenirs, en dergelijke, mits:' *wordt gewijzigd in*

'het bepaalde in lid 5.2.2 onder a en b in die zin dat kiosken en kramen worden geplaatst waaruit verkoop plaatsvindt van kleine eetwaren, plaatsbewijzen, souvenirs, en dergelijke, mits:'

Ambtshalve aanpassing 26

Artikel 5.5 (bestemming Bedrijf - Haven/afwijken van de gebruiksregels): *wordt toegevoegd* als sub c:

'het bepaalde in lid 5.4.2 onder c in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Ambtshalve aanpassing 27

Artikel 6.2.5 sub c (bestemming Bedrijventerrein/windturbines): 'de tiphoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande tiphoogte bedragen.' *wordt gewijzigd in*

'de as- c.q. tiphoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande as- c.q. tiphoogte bedragen.'

Ambtshalve aanpassing 28

Artikel 6.4.1 sub a (bestemming Bedrijventerrein/strijdig gebruik): 'het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1 onder a,b,c, en g' *wordt gewijzigd in*

'het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1 onder a,b,c, en h'

Ambtshalve aanpassing 29

Artikel 6.4.1 sub i (bestemming Bedrijventerrein/strijdig gebruik): 'het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder c en 6.4.1. onder c' wordt gewijzigd in

het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder e en 6.4.1. onder c'

Ambtshalve aanpassing 30

Artikel 7.2.2 sub c (bestemming Centrum/bijbehorende bouwwerken): 'de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 7.2.2 onder c, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;' wordt gewijzigd in

'de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 7.2.2 onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;'

Ambtshalve aanpassing 31

Artikel 11.1 (bestemming Horeca/bestemmingsomschrijving) : wordt toegevoegd onder 'met daaraan ondergeschikt'

'kleinschalige duurzame energiewinning' (en de rest van de subjes nummert door)

Ambtshalve aanpassing 32

Artikel 14.2.3 (bestemming Recreatie - Jachthaven - bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning): na sub c wordt een sub ingevoegd (en de rest nummert door)

de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Ambtshalve aanpassing 33

Artikel 14.4 (bestemming Recreatie - Jachthaven / specifieke gebruiksregels): hier wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd:

- b. het bepaalde in lid 14.4.2 onder b in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning;

Ambtshalve aanpassing 34

Artikel 15.1 (bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/bestemmingsomschrijving): hier wordt achter artikel 15.1 sub a toegevoegd:

'waarbij het aantal slaappleaatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal slaappleaatsen' aangegeven aantal mag bedragen.'

Ambtshalve aanpassing 35

Bij artikel 15.4.2 (bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/strijdig gebruik) wordt een sublid toegevoegd: 'het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning'.

Ambtshalve aanpassing 36

Artikel 23 (bestemming Wonen - Gemengd): hier wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Ambtshalve aanpassing 37

Artikel 30.3.2 sub a (bestemming 'Waarde - Archeologie 2');

'bouwaanvragen, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m2.' wordt gewijzigd in:

'aanvragen omgevingsvergunning, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m2.'

Ambtshalve aanpassing 38

Artikel 30.3.2 sub c (bestemming 'Waarde - Archeologie 2');

De tekst blijft ongewijzigd, alleen de letter 'c' wordt verwijderd, omdat het geen sub betreft, maar van toepassing is op het gehele artikel 30.2.2.

Ambtshalve aanpassing 39

Artikel 31.3.2 sub a (bestemming 'Waarde - Archeologie 4');

'bouwaanvragen, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m2.' wordt gewijzigd in:

aanvragen omgevingsvergunning, waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m2.'

Ambtshalve aanpassing 40

Artikel 31.3.2 sub c (bestemming 'Waarde - Archeologie 4');

De tekst blijft ongewijzigd, alleen de letter 'c' wordt verwijderd, omdat het geen sub betreft, maar van toepassing is op het gehele artikel 31.2.2.

Ambtshalve aanpassing 41

36.4.2 (vrijwaringszone - molenbiotoop/bouwregels)

- a. de bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken bedraagt maximaal de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 140)^1 + (0,2 * \text{askophoogte})^2$

² De askophoogte is de hoogte waarop de wieken zijn bevestigd, gemeten vanaf het peil.

wordt gewijzigd in:

de bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken bedraagt maximaal de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50)^1 + (0,2 * \text{askophoogte})^2$

² De askophoogte is de hoogte waarop de wieken zijn bevestigd, gemeten vanaf het peil. (de askophoogte van de huidige molen (Traanroeier in 2014) bedraagt 18,5 meter)

en de voetnoot ¹ (voor open gebied bedraagt dit getal 140; voor ruw en gesloten gebied bedraagt de waarde 75 respectievelijk 50 wordt gewijzigd in:

50 is het getal voor ruwheidscategorie 'gesloten': bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels (bijvoorbeeld lage bebouwing)

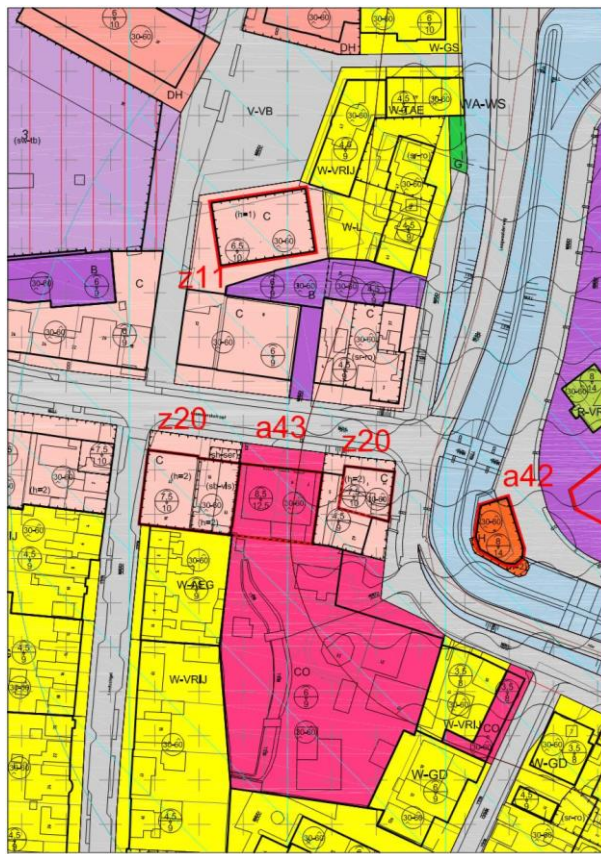
Verbeelding

Ambtshalve aanpassing 42

Op de locatie Haven 6 wordt het bouwvlak aangepast, zodat het gehele gebouw in bestemmingsvlak wordt opgenomen inclusief aanbouw op de eerste verdieping. Terras blijft buiten het bouwvlak. Conform bijgaande tekening.

Ambtshalve aanpassing 43

Op de locatie Heemskerckstraat 9 (Kaap Skil) wordt de goot-/bouwhoogte aangepast van 7,5 / 10,0 m naar 8,5 / 12,5 m conform tekening.



Nota van Zienswijzen nr 11, 20, Ambtshalve aanpassing 42, 43

Bijlage

Ambtshalve aanpassing 44

A Bijlage 3: Agrarisch: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de aanleg van een paardenbak *wordt geschrapt*, omdat er geen bouwvlak zal worden opgenomen na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 37 (algemene wijzigingsregels).

Ambtshalve aanpassing 45

In de raadsvergadering is besloten dat de raad de eigenaren van de percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' in de gelegenheid wilt stellen om aan te tonen dat er meer recreatieve slaappleatsen passend zijn in het huidige gebouw of binnen de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan.

Er is besloten deze eigenaren maximaal 1 jaar na de datum van vaststelling - dus tot 18 februari 2016 - in de gelegenheid worden gesteld om een reëel en kwalitatief goed plan in te dienen, waaruit blijkt dat het voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij moet rekening worden gehouden met het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen en een goede interne ordening. Het aantal recreatieve slaappleatsen dienen op de tekening te worden aangegeven en vermeld dient te worden of het appartementen, hotelkamers of een groepsverblijf betreft,

Het plan zal worden beoordeeld door de gemeente. Als het plan voldoet zal er een (reparatie) bestemmingsplan worden opgesteld, waarin het nieuwe aantal recreatieve slaappleatsen op de verbeelding zal worden vermeld.

Bestemmingsplan Oudeschild



Aanvulling op de Nota van Zienswijzen

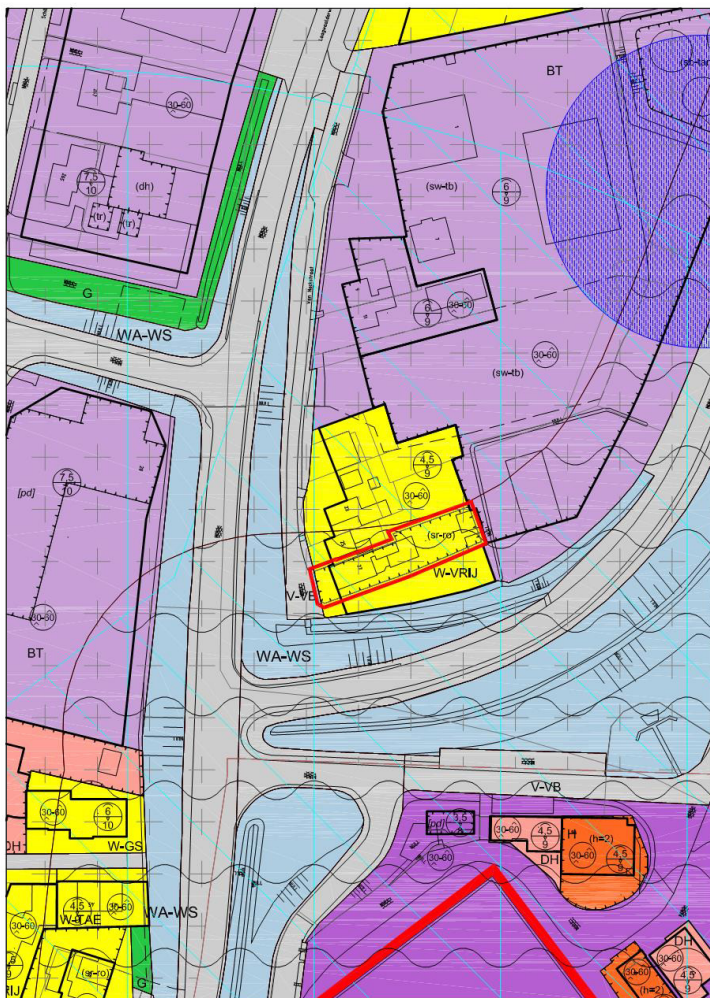
Ambtshalve aanpassingen

VERBEELDING

Ambtshalve aanpassing 1

Voor de locatie Van Neckstraat 27-29 is op 1 april 2010 een beschikking afgegeven voor het vergroten van een zomerwoning op nummer 29. Op deze locatie is de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen. Vergeten is de aanduiding op te nemen. Er dient nog een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' te worden opgenomen conform onderstaande tekening.

Op de locatie Van Neckstraat 27-29 wordt binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' opgenomen.



Nota van Zienswijzen nr .. Van Neckstraat 27 - 29

REGELS

Ambtshalve aanpassing 2

Artikel 7.4.2 sub d 'het gebruik van een woning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.' wordt gewijzigd in

'het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.'

Ambtshalve aanpassing 3

Artikel 25.4.2 sub a 'het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.' *wordt gewijzigd in*

'het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.'

Ambtshalve aanpassing 4

Artikel 27.4.2 sub b 'het gebruik van een woonhuis, niet zijnde een woonhuis in gebruik als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.' *wordt gewijzigd in*

'het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.'

Bestemmingsplan Oudeschild



Tweede aanvulling op de Nota van Zienswijzen

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 9 december 2014

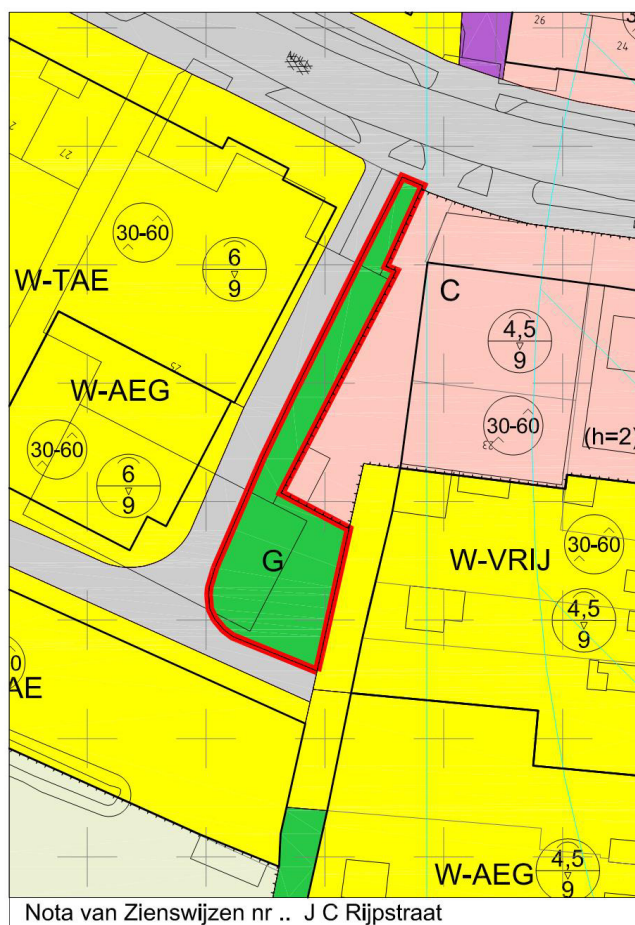
Ambtshalve aanpassingen

VERBEELDING

Ambtshalve aanpassing 1

Voor de locatie J.C. Rijkstraat wordt op een deel van het terrein de bestemming 'Groen' opgenomen in plaats van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn behalve de inrichting van de groenvakken ook de voorgenomen parkeervoorzieningen mogelijk.

Op de locatie J.C. Rijkstraat wordt de bestemming 'Groen' opgenomen conform onderstaande tekening.



REGELS

Ambtshalve aanpassing 2

Bestemming Bedrijventerrein, artikel 6.4.2 Strijdig gebruik:

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a, b, c en g;
- het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één bedrijfswoning ontstaat;
- het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan

logies met ontbijt;

e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;

f. 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;

g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

h. het storten van puin en afvalstoffen;

i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder c en 6.4.1 onder c;

j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wordt gewijzigd in:

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1 onder a, b, c en g;

b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één bedrijfswoning ontstaat;

c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;

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

f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans, vaartuigen en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;

g. het gebruik van gronden voor de 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 werken en werkzaamheden;

2. **ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;**

h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

i. het storten van puin en afvalstoffen, **anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;**

j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder c en 6.4.1 onder c;

k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

TOELICHTING

Ambtshalve aanpassing 3

5.2.4 Bedrijventerrein

Toegevoegd wordt de volgende tekst naar aanleiding van de ambtshalve aanpassing 3 van dit document:

‘Opslag buiten de gebouwen en overkappingen is toegestaan voor zover dit gebruik is ten behoeve van de op het bouwperceel gevestigde bedrijvigheid.

Dat betekent dat bijvoorbeeld een bestratingsbedrijf zijn voorraad stenen buiten kan opslaan, maar bijvoorbeeld geen caravans mag stallen’.

Ambtshalve aanpassing 4

2.4.11 Visie haven Oudeschild

Het is noodzakelijk nu en in de toekomst een economische, duurzame en maatschappelijke gezonde haven te hebben. Hierom is in 2013 - samen met organisaties van gebruikers en belanghebbenden - een visie voor de haven van Oudeschild ontwikkeld. Deze visie wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor besluitvorming.

Aan de hand van vijf speerpunten is het ambitieniveau van de haven beschreven. De speerpunten zijn:

1. Bedrijfsmatige functies (visserij en visserij-gerelateerde functies) moeten behouden blijven. Zij dragen belangrijk bij aan een levendige, authentieke haven. Deze activiteiten zijn beeldbepalend en hebben tevens een toeristische functie.
2. Het havengebruik moet flexibel zijn: iedereen heeft/krijgt een plek, maar dat hoeft niet per se een vaste plek te zijn. Multifunctionele invulling van diverse gebieden is de toekomst. De haven wordt een dynamisch gebied, waar bedrijven wegvallen en bijkomen. Belangrijke voorwaarde voor de gebruikers is dat ze aan het begin van het seizoen weten waar ze in de haven mogen aanleggen. Er moet sprake zijn van een logische plek met logische clustering. Passanten, zoals de Bruine vloot en chartervaart, vinden het belangrijk vooraf te weten dat zij kunnen beschikken over goede aanlegmogelijkheden, zodat hun (minder)valide gasten goed van boord kunnen gaan. Deze groep heeft een belangrijk groeipotentieel.
3. Ontwikkeling naar een duurzame haven. Duurzaamheid past bij het Texelse karakter en dus ook bij de haven van Oudeschild. Te denken valt aan duurzame manieren van werken, duurzame bouw, duurzaam omgaan met geld, duurzame activiteiten uitvoeren, proeftuinprojecten toestaan en innovatieve bedrijfstakken stimuleren zich in en rondom de haven te vestigen.
4. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen richten zich ook op de status van Werelderfgoed Waddenzee. Het maritieme karakter moet worden uitvergroot. Nieuwe faciliteiten mogen niet ten koste gaan van de huidige recreatieve functies of de waarde van de Oude Havens.
5. Nieuwe haven- en Waddenzeegerelateerde verblijfsrecreatieve voorzieningen toestaan die zijn gericht op nieuwe doelgroepen.

Het onderscheid in de ambitieniveaus is dat in niveau I de huidige Deltadijk verdwijnt en er een nieuwe Deltadijk om de haven wordt gelegd. Hiermee wordt de verbinding tussen het dorp en de haven optimaal. Bovendien kan het uitbreidingskansen voor de jachthavens geven. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt ingezet op ambitieniveau II waarbij de huidige Deltadijk multifunctioneel wordt gebruikt; verblijfsrecreatie en dagrecreatieve voorzieningen kunnen in of aan de dijk worden gerealiseerd. Ook hiermee wordt de verbinding tussen dorp en haven verbeterd. In uiterste situatie (ambitieniveau III) wordt ingezet op het herstellen van de coupure, met hetzelfde doel om de verbinding tussen dorp en haven te herstellen. De visie is nog niet verwerkt in de regeling van dit bestemmingsplan. De visie behelst meerdere ambitieniveaus, waarvan de uiteindelijke keuze ook afhangt van onder andere de haalbaarheidsonderzoeken en beschikbare middelen en wensen vanuit het maatschappelijk middenveld en de markt.

wordt gewijzigd in

2.4.11 Visie haven Oudeschild

Het is noodzakelijk nu en in de toekomst een economische, duurzame en maatschappelijke gezonde haven te hebben. Hierom is in 2013 - samen met organisaties van gebruikers en belanghebbenden - een visie voor de haven van Oudeschild ontwikkeld. Op 12 maart 2014 is visie door de gemeenteraad vastgesteld.

Aan de hand van vijf speerpunten is het ambitieniveau van de haven beschreven. De speerpunten zijn:

1. Bedrijfsmatige functies (visserij en visserij-gerelateerde functies) moeten behouden blijven. Zij dragen belangrijk bij aan een levendige, authentieke haven. Deze activiteiten zijn beeldbepalend en hebben tevens een toeristische functie.
2. Het havengebruik moet flexibel zijn: iedereen heeft/krijgt een plek, maar dat hoeft niet per se een vaste plek te zijn. Multifunctionele invulling van diverse gebieden is de toekomst. De haven wordt een dynamisch gebied, waar bedrijven wegvallen en bijkomen. Belangrijke voorwaarde voor de gebruikers is dat ze aan het begin van het seizoen weten waar ze in de haven mogen aanleggen. Er moet sprake zijn van een logische plek met logische clustering. Passanten, zoals de Bruine vloot en chartervaart, vinden het belangrijk vooraf te weten dat zij

kunnen beschikken over goede aanlegmogelijkheden, zodat hun (minder)valide gasten goed van boord kunnen gaan. Deze groep heeft een belangrijk groeipotentieel.

3. Ontwikkeling naar een duurzame haven. Duurzaamheid past bij het Texelse karakter en dus ook bij de haven van Oudeschild. Te denken valt aan duurzame manieren van werken, duurzame bouw, duurzaam omgaan met geld, duurzame activiteiten uitvoeren, proeftuinprojecten toestaan en innovatieve bedrijfstakken stimuleren zich in en rondom de haven te vestigen.

4. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen richten zich ook op de status van Werelderfgoed Waddenzee. Het maritieme karakter moet worden uitvergroet. Nieuwe faciliteiten mogen niet ten koste gaan van de huidige recreatieve functies of de waarde van de Oude Havens.

5. Nieuwe haven- en Waddenzeegerelateerde verblijfsrecreatieve voorzieningen toestaan die zijn gericht op nieuwe doelgroepen.

De raad heeft op 12 maart 2014 tevens het volgende besloten:

1. In de nota Verkenning Haven Oudeschild bij Ambitieniveau I de punten 3 en 4 te verwijderen (3. De huidige Deltadijk wordt verwijderd en 4. Hierdoor is de verbinding tussen haven en dorp optimaal) en daarbij als nieuw punt opnemen: “De coupure in de dijk bij de Heemskerckstraat wordt op passende wijze hersteld.”

2. De Artist Impressie ‘Noodkering’ mee te nemen bij de uitwerking van de havenvisie en de duiden als Ambitieniveau I a en voor dit idee een aanvraag bij het Waddenfonds in te dienen, waarbij in elk geval dat deel van de binnendijk behouden zou moeten blijven dat de welstandelijke kwalificatie ‘Bijzonder’ heeft.

3. Het college op te dragen voor alle vier de ambitieniveaus (I, Ia, II en III) via een QuickScan de financiële, planologische en overige consequenties in beeld te brengen, de haalbaarheid (indien van toepassing) van de verschillende onderdelen alsmede voor elk ambitieniveau aan te geven welke beheersvorm het beste past en dit -met een advies- aan te bieden aan de raad en haar een keuze laten maken tussen de ambitieniveaus.

4. De gemeente treedt in overleg met de belanghebbenden in het havengebied (en daar tevens een aantal onafhankelijke deskundigen bij moet betrekken) voor -in elk geval- het onderdeel ‘beheersvorm’ uit de QuickScan’s zoals genoemd onder punt 3. Voor het leiden van deze gesprekken wordt een onafhankelijk voorzitter aangetrokken. De variant die in elk geval ook moet worden onderzocht is de wijze waarop het havenbedrijf van Den Helder georganiseerd is.

5. De raad bespreekt in haar vergadering van oktober 2014 de resultaten van de QuickScan’s en het advies van het college, waarbij tevens een Plan van Aanpak wordt aangeboden waarin activiteiten en projecten die genoemd staan in het Uitvoeringsprogramma zoals beschreven in Hoofdstuk 9 verder uitgewerkt zijn; (ook) dit moet tot stand komen in nauwe samenwerking met de belanghebbenden in het havengebied en de nieuwe Havenonderneming.

De visie is nog niet verwerkt in de regeling van dit bestemmingsplan. De visie behelst meerdere ambitieniveaus, waarvan de uiteindelijke keuze ook afhangt van onder andere de haalbaarheidsonderzoeken en beschikbare middelen en wensen vanuit het maatschappelijk middenveld en de markt.

Er wordt nog gewerkt aan het uitwerkingsplan van de visie. Als onderdelen hiervan ruimtelijke planologische impact hebben, zal hiervoor een aparte (buitenplanse) procedure gevoerd moeten worden.

Bestemmingsplan Oudeschild



Derde aanvulling op de Nota van Zienswijzen

d.d. 16 december 2014

Ambtshalve aanpassingen

VERBEELDING

Ambtshalve aanpassing 1

Voor de locatie Haven 6 was reeds de ambtshalve aanpassing nummer 42 opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Oudeschild. Dit betrof een aanpassing voor de overstek, die niet in het bouwvlak was gesitueerd. Aangezien er nu een nieuwe bestemming wordt opgenomen, komt ambtshalve aanpassing nummer 42 in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Oudeschild te vervallen en wordt de aanpassing van het bouwvlak ook in deze aanpassing meteen meegenomen.

Op de locatie Haven 6 wordt het bouwvlak aangepast, zodat het gehele gebouw in bestemmingsvlak wordt opgenomen inclusief aanbouw op de eerste verdieping. Terras blijft buiten het bouwvlak.

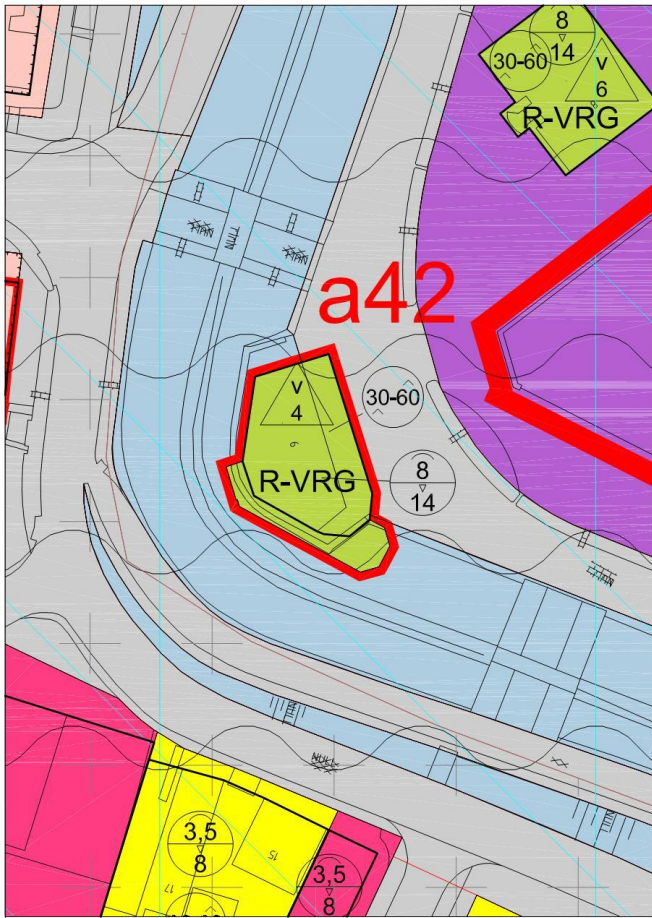
Op 4 januari 2010 is een bouwvergunning verleend BV 153-09. Op basis van deze vergunning zijn er 2 hotelkamers, ofwel maximaal 4 recreatieve slaapplekken.

Volgens de systematiek van de nieuwe bestemmingplannen wordt in dat geval niet meer de bestemming 'Horeca' gehanteerd, maar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Tevens wordt er een maatvoering opgenomen voor maximaal 4 recreatieve slaapplekken.

Conform bijgaande tekening.

Op de locatie Haven 6 wordt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' met een maatvoering voor maximaal 4 recreatieve slaapplekken opgenomen conform onderstaande tekening.

Verwezen wordt naar de ambtshalve aanpassing nummer 45 uit de Nota van Zienswijzen



Nota van Zienswijzen nr .. Haven 6

Bestemmingsplan Oudeschild



Vierde aanvulling op de Nota van Zienswijzen

d.d. 28 januari 2015

Ambtshalve aanpassingen

REGELS

Ambtshalve aanpassing 1

In de Nota van Zienswijzen is per abuis bij het standpunt op zienswijze nummer 5 (Stichting Havenbelangen Oudeschild - Texels Ondernemers Platform) vergeten voor te stellen de functie recreatievaart op te nemen. Dit is nodig omdat de bedrijfshaven op drukke dagen als overloop voor de recreatievaart wordt gebruikt. Om te voorkomen dat de opsomming te limitatief wordt, waardoor 'vergeten' of 'nieuwe' soorten niet zouden mogen, wordt een aanpassing voorgesteld:

Standpunt

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan:

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving) *toegevoegd wordt een nieuw sub onder h (en de rest nummert door en de verwijzingen naar subjes worden aangepast in deze bestemming):*

- Bruine vloot, rondvaartboten, charterschepen en cruiseschepen

wordt gewijzigd naar:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan:

Artikel 5.1 (bestemming Bedrijf - Haven/bestemmingsomschrijving) *toegevoegd wordt een nieuw sub onder h (en de rest nummert door en de verwijzingen naar subjes worden aangepast in deze bestemming):*

- Recreatieve vaart in de vorm van pleziervaart, bruine vloot, rondvaartboten, charterschepen, cruiseschepen en naar aard daarmee gelijk te stellen recreatieve vaart.

Bestemmingsplan Oudeschild



Vijfde aanvulling op de Nota van Zienswijzen

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 3 februari 2015

d.d. 5 februari 2015

Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassing 1

REGELS

Toevoegen aan Artikel 1 Begrippen:

Motorrijtuigen: alle voertuigen, bestemd om anders dan langs spoorstaven te worden voortbewogen uitsluitend of mede door een mechanische kracht, op of aan het voertuig zelf aanwezig dan wel door elektrische tractie met stroomtoevoer van elders, met uitzondering van fietsen met trapondersteuning;

Toevoegen aan Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving (onder 'met daaraan ondergeschikt')

i. het verhuren, parkeren en stallen van motorrijtuigen ten behoeve van de verhuur;

(de rest van de sub-jes nummers door, te starten met j. het houden van evenementen daarbij behorende voorzieningen;)

Toevoegen aan 5.4.1. Toegestaan gebruik

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de verhuur van motorrijtuigen met een aaneengesloten oppervlakte voor parkeren en verhuur buiten de gebouwen van maximaal 200 m² en een oppervlakte voor stalling in de gebouwen van maximaal 200 m².

TOELICHTING

Paragraaf 5.2.4 Bedrijventerrein

Toegevoegd wordt:

Bij recht is het verhuren, parkeren en stallen van motorrijtuigen ten behoeve van de verhuur mogelijk. De aaneengesloten oppervlakte hiervoor is wel gemaximeerd: 200 m² buiten de gebouwen en 200 m² in de gebouwen. Meervoudig ruimtegebruik met de andere toegestane functies binnen deze bestemming is wenselijk.

Bestemmingsplan Oudeschild



Zesde aanvulling op de Nota van Zienswijzen

d.d. 17 februari 2015

Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassing 1

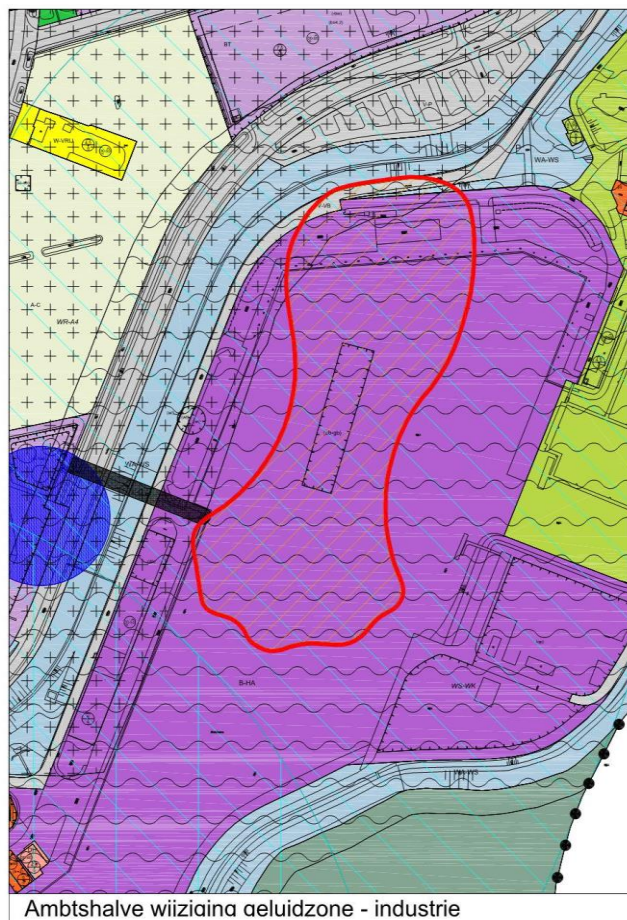
VERBEELDING

In het ontwerp bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' opgenomen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten. In de bedrijfshaven is deze opgenomen voor het droogdok.

Deze zone komt niet overeen met de zone zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Oudeschild Haven, eerste herziening.

De geluidruimte van het droogdok zoals vastgelegd in de milieuvergunning is meer dan de geluidruimte volgens de nieuwe zone opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit geldt met name voor de zuidelijke richting. Vaststelling van de nieuwe zone in het bestemmingsplan zou ertoe leiden dat per direct niet aan de zone kan worden voldaan door het droogdok. De vergunde geluidruimte is immers meer dan de geluidruimte die op grond van de nieuwe zone zou gelden.

Het uitgangspunt is dat het vigerende plan de basis is. De geluidszone zal daarom worden aangepast conform het vigerende plan zoals verbeeld in onderstaande figuur.



Bijlage

Ambtshalve aanpassing 44

A Bijlage 3: Agrarisch: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de aanleg van een paardenbak *wordt geschrapt*, omdat er geen bouwvlak zal worden opgenomen na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 37 (algemene wijzigingsregels).