

Raadsbesluit

B&W	04-12-2018
Raadscommissie	5/6-02-2019
Gemeenteraad	27-02-2019
Portefeuillehouder	E.P. Kooiman

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De raad stelt zowel het plan als de Nota van Zienswijzen vast.

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen
Operationeel doel	3.5.1.1	Bestemmingsplannen actualiseren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

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

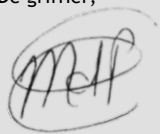
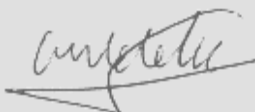
Overwegende

- dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) op 13 januari 2016 in haar uitspraak (2015004818/1/R1) het plandeel voor de locatie Schilderweg 251 heeft vernietigd;
- dat de Afdeling de raad opdracht heeft gegeven voor deze locatie een nieuw besluit te nemen;
- dat het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild daarin voorziet;
- dat in dit bestemmingsplan ook de het bouwvlak voor Trompstraat 61, de recreatieve slaapplekken voor Haven 2, 6 en 8 en De Ruyterstraat 60, de aanduiding 'detailhandel' voor Haven 15 en de bouw/goothoogten van IJsdijk 7, 9-11 en De Vang 37 worden gerepareerd en een aantal ambtshalve aanpassingen worden gedaan;

Besluit

1. het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.ODS2018BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootchalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 6 juni 2018;
3. de Nota van Zienswijzen, de eerste aanvulling en de tweede aanvulling Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en een ambtshalve wijziging zijn opgenomen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening, aangezien er geen ontwikkellocaties zijn opgenomen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-02-2019,	
De griffier,	De voorzitter,
	
Zaaknummer 1626408	

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild (Toelichting, Regels en Verbeelding)
2. Nota van Zienswijzen incl. eerste en tweede aanvulling
3. Zienswijzen overzicht
4. vastgesteld bp Oudeschild van 18-02-2015 (ter inzage)

Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen	7
2.1	Zienswijze 1: Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) (zaaknummer 1669133)	7
2.2	Zienswijze 2 SAB Texel namens K en R B.V. inzake Haven 2 (zaaknummer 1685721)	7
2.3	Zienswijze 3 Advocaat Ron Verheyen namens B. inzake Stoompoort 4 (zaaknummer 1684758)	9
2.4	Zienswijze 4 Ken R inzake Haven 2 (zaaknummer 1693322)	11
3.	Ambtshalve aanpassingen.....	13
1	Ambtshalve aanpassingen.....	13
	Verbeelding.....	13

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild, Texel.

Het reparatieplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan 'Oudeschild' (het moederplan), door de raad op 18 februari 2015 is vastgesteld.

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 13 januari 2016 heeft de Afdeling bij uitspraak, zaaknummer 2015004818/1/R1, het bestemmingsplan op één onderdeel vernietigd: de locatie Schilderweg 251. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtnaam van de uitspraak, zodat de sportschool en de daarbij behorende dienstwoning en de kledingwinkel mogelijk worden gemaakt. Hiervan is aangetoond dat deze onder het gebruiksovergangsrecht vallen.

Het bestemmingsplan bevat de volgende reparaties:

- Schilderweg 251: de sportschool en de daarbij behorende woning en de kledingwinkel worden op deze locatie ook juridisch mogelijk gemaakt in de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- Stoompoort 4: naar aanleiding van de gerechtelijke procedure wordt de watersportvereniging op deze locatie mogelijk gemaakt, omdat deze functie (onderhoud boten) naar aard en omvang op een bedrijventerrein thuishoort.
- Trompstraat 61: in het geldende plan is verzuimd een bouwvlak op te nemen.
- Voor de verblijfsrecreatieve gebouwen aan de Haven 2, Haven 6, Haven 8 en De Ruyterstraat 60 wordt het aantal recreatieve slaappleaatsen aangepast. De nieuwe aantallen zijn respectievelijk 26, 18, 15 en 32 recreatieve slaappleaatsen.
Bij de vaststelling van het moederplan is aan de raad toegezegd dat de bestaande rechten op slaappleaatsen gerespecteerd zouden worden. Hiervoor kon voor deze percelen een plan worden ingediend dat voldoet aan het Bouwbesluit. Het aantal recreatieve slaappleaatsen wordt met het reparatieplan verwerkt in overeenstemming met de gedane toezegging. Deze mogelijkheid was gegeven omdat eerder geen restrictie van het aantal recreatieve slaappleaatsen gold maar het benutten van deze slaappleaatsen begrensd werd door de bebouwingmogelijkheden. In de systematiek van de geactualiseerde bestemmingsplannen is het aantal recreatieve slaappleaatsen op de verbeelding opgenomen.
- Op Haven 15 wordt de aanduiding voor detailhandel gelegd op het zuidelijke deel van het gebouw vanwege een gevoerde procedure.
- Op de percelen De Vang 37, IJsdijk 7 en IJsdijk 9-11 zijn de goot- en/of bouwhoogten aangepast zodat de bestaande bebouwing daarin past.

Omdat er toch een reparatieplan wordt gemaakt, worden ook enkele ambtshalve aanpassingen meegenomen. Dit zijn onder andere verwijzingsfouten, het gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen, de juridische regeling van parkeren en de verwijzing naar nieuwe wetgeving.

Het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild is als ontwerp op 10 september 2018 ter inzage gelegd.

Van 10 september tot en met 22 oktober 2018 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Bijna 40 vooroverlegpartners hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 3 reacties/zienswijzen ingediend.

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

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild

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

Algemene lijn

Voor reacties van belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan hetgeen is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten en het vigerende beleid.

Leeswijzer

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

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

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1: Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) (zaaknummer 1669133)

Zienswijze

In het kader van externe veiligheid heeft de VR NHN geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpplan. Uit het oogpunt van omgevingsveiligheid meldt de VR NHN het volgende: in verschillende objecten kan een redelijk aantal personen gelijktijdig overnachten. Als er in de toekomst verbouwingen/aanpassingen worden uitgevoerd dan wordt geadviseerd om de ventilatie centraal te kunnen afschakelen/uitschakelen. Als (rook)gassen door brand of ongeval in de omgeving de objecten bereiken, dan zorgt het afschakelen/afsluiten snel voor het beschermen van de aanwezigen. VR NHN zou graag zien dat de betrokken ondernemers die logies aanbieden dit advies overnemen.

- **Reactie**

De reactie betreft geen planologisch aspect en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 SAB Texel namens K en R B.V. inzake Haven 2 (zaaknummer 1685721)

Zienswijze

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild (vastgesteld 18 februari 2015) heeft het perceel Haven 2 de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Het perceel heeft een aanduiding voor maximaal 12 recreatieve slaapplekken.

In deze bestemming zijn hotels, appartementen en groepsverblijven en daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' houdt in dat deze gronden met voorrang bestemd zijn voor waterstaatkundige doeleinden.

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild heeft Haven 2 dezelfde bestemming als in het vigerende plan ('Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'). De maatvoering voor het aantal recreatieve slaapplekken is niet maximaal 12, maar maximaal 26. Hier heeft indiener geen opmerkingen over.

Indiener geeft aan dat het goed is dat de voorwaarde om voldoende parkeervoorzieningen te hebben is geschrappt.

Bouwwlak

Het bouwwlak ligt strak om de bebouwing heen, maar het op palen staande terras - vergunning 20 augustus 2001 en de 'Beschikking van 26 maart 2003' (bijlage 2 bij de zienswijze) - valt buiten het bouwwlak.

Door vergunning en de bijbehorende toezegging om het terras op te nemen in het bestemmingsplan is indiener ervan uit gegaan dat het terras - als onderdeel van het gebouw - wordt opgenomen in het bouwwlak.

Bij de plannen van indiener is de locatie van het terras betrokken. Indiener heeft de wens om het verhoogde terras aan de onderzijde dicht te bouwen, zodat dit gebruikt kan worden voor het hotel/restaurant. In de plannen is daar het sanitair voorzien, zodat de overige oppervlakte van het gebouw beter benut kan worden. Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen zodat de gehele bebouwing - inclusief het verhoogde terras - binnen het bouwvlak valt.

- **Reactie**

- **parkeren**

De stelling van indiener dat 'het een goed idee is om de voorwaarde van voldoende parkeervoorzieningen te schrappen' berust op een onjuiste interpretatie.

Zoals in de Toelichting op het reparatieplan wordt gemeld, staan verspreid in het bestemmingsplan Oudeschild (vastgesteld 18 februari 2015, het 'moederplan') regels voor parkeervoorzieningen (parkeergelegenheid). Deze regels worden na vaststelling van het reparatieplan met een aangepaste tekst op één plaats in het bestemmingsplan geconcentreerd, namelijk onder 'Overige regels' (artikel 38.1 van het moederplan). Er is dus geen sprake van 'schrappen'.

De aanpassing daarvoor staat in artikel 24 van het reparatieplan.

- **terras op palen**

In de bouwvergunning van 28 juni 2001 (BV 44-01) is het terras op palen aangemerkt als een 'bouwwerk geen gebouw zijnde'.

Een terras op palen is geen onderdeel van een hoofdgebouw. Het terras op palen wordt in het geldende bestemmingsplan Oudeschild gezien als "een ander bouwwerk" (artikel 15.2.4 van het moederplan bestemmingsplan Oudeschild 2015), dat niet binnen het bouwvlak hoeft te liggen. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,0 m. Het terras op palen past binnen deze regel. Er is dus geen aanleiding om het terras op palen op te nemen binnen het bouwvlak.

De 'Beschikking inzake vergunning voor het gebruikmaken van een gedeelte van het rijkshaventerrein te Oudeschild, kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie D, nr. 3412 voor het hebben en behouden van een gebouw dat dienst doet als horecabedrijf genaamd Het Stoombootkoffiehuis en het maken en behouden van een uitbreiding aan dit gebouw' is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (nummer TEX2003/104 d.d. 26 maart 2003) afgegeven voor de realisatie van een verhoogd terras.

Op dat moment was het rijk eigenaar van de haven (grond en water) (sinds 2008 is de gemeente Texel eigenaar van de haven). De grond onder het terras op palen is op 15 juni 2001 aan indiener in erfpacht uitgegeven. Op dit erfpachtrecht zijn de 'erfpachtsvoorwaarden materieel beheer Rijkswaterstaat 1993' van toepassing verklaard. In artikel 5.2 van deze erfpachtsvoorwaarden staat: *'De erfpachter mag op de erfpachtszaak slechts die opstallen en beplantingen aanbrengen waarvoor een publiekrechtelijke vergunning - voor zover vereist - en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is verkregen'.*

De beschikking van 26 maart 2003 betreft deze schriftelijk toestemming van de Staat voor het verhoogde terras.

Deze beschikking van De Staat kan niet in de plaats treden van een beschikking (bouw- of omgevingsvergunning) die op het gemeentelijk grondgebied alleen door de gemeente Texel kan worden verleend. Dat zijn dus twee afzonderlijke beschikkingen: die van de Staat als hoofdzakelijk privaatrechtelijke 'toestemming' en die van de gemeente als publiekrechtelijke 'bouwvergunning'. Aan de beschikking van de Staat kunnen daarom geen planologische rechten worden ontleend.

Op 8 november 2018 is een aanvulling op deze zienswijze ontvangen. Deze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 22 oktober 2018 was de laatste om een zienswijze in te dienen. Deze aanvulling op de zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Daarom wordt deze aanvulling niet behandeld.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3 Advocaat Ron Verheyen namens B. inzake Stoompoort 4 (zaaknummer 1684758)

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild wordt aan de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' - bestemmingsomschrijving - van het moederplan (vastgesteld 18 februari 2015) toegevoegd:

'f. stallen van en onderhoud aan vaartuigen t.b.v. een watersportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - watersportvereniging'.

De indieners zijn het daarmee niet eens. Zij citeren uit de toelichting, waarin wordt beargumenteerd waarom de specifieke bestemming is toegevoegd. Daarin wordt ook gezegd dat de activiteiten vanuit milieuoogpunt goed inpasbaar zijn (het betreft zogenaamde categorie 2-activiteiten) en dat zij beleidsmatig passen in de Strategische bedrijventerreinvisie Texel, vastgesteld op 19 april 2017. Hierin staat omschreven dat ook niet bedrijfsmatige functies die wel een (lage) milieubelasting hebben, het beste op een bedrijventerrein kunnen worden ondergebracht (pagina 13 van de visie).

Indiener verwijst naar de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 2 mei 2018. Zijn beroep is door de rechtbank gegrond verklaard omdat de rechtbank de watersportvereniging (WSV) niet wilde aanmerken als een bedrijf in de zin van de planregels. Indiener is van mening dat de gemeente tot handhaving moet overgaan.

De indiener zegt dat het college beroep heeft ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij deze procedure stelt het college dat de WSV wel een bedrijf zou zijn. Dit is volgens hem tegengesteld aan hetgeen in het reparatieplan staat.

Indiener begrijpt niet waarom college en raad er zoveel belang aan hechten om niet handhavend op te treden tegen de activiteiten van de WSV en deze nu wil legaliseren in het reparatieplan.

Onduidelijk is hoe de belangen zijn afgewogen en in hoeverre er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Van dat laatste is volgens indiener geen sprake. De activiteit veroorzaakt overlast. Dat kan geen reden zijn om dan maar te legaliseren. Dit geeft blijk van blikvernauwing.

Zijn er passende alternatieven? Dit komt niet aan de orde in het reparatieplan. De indiener stelt voor een locatie in de haven van Oudeschild te regelen.

Daar kunnen de boten gestald worden en kan onderhoud worden uitgevoerd in het bestaande dok. Andere booteigenaren op Texel moeten het onderhoud in het dok laten plaatsvinden, dat mag niet op eigen terrein.

Indiener stelt dat het onjuist is dat de activiteiten van de watersportvereniging (nagenoeg) gelijk te stellen zijn met een daar wel toegelaten bedrijf.

Er is sprake van overlast. De watersportvereniging voert in de open lucht onderhoud (las-, spuit- en slijpwerkzaamheden) uit aan pleziervaartuigen. Met een hogedrukspuit worden boten afgespoten zodat de laklaag of antifoulinglaag loslaat. Het vervuilde water loopt op het terrein. De loskomende schilfers komen ook op het naastgelegen terrein (ook de tuin) van indiener terecht. Deze schilfers zijn giftig.

Kortom er is sprake van niet-bedrijfsmatige activiteiten met een hoge milieubelasting. De WSV heeft zonder vergunning een (lelijk) scherm geplaatst dat dit moet voorkomen. Dit is volgens indiener niet (helemaal) effectief (zie foto's bij de zienswijze).

Voorzieningen noch personeel zijn professioneel, hetgeen leidt tot meer kans op incidenten. De boten staan dicht op elkaar. Dat is slecht voor de brandveiligheid.

De mogelijkheid om een brandwerende muur te kunnen oprichten zal volgens indiener niet toereikend zijn. De boten op trailers (zie foto's bij de zienswijze) staan al erg hoog. Een muur van 2 meter zal in dat geval niet voldoen.

Indiener zou geen moeite hebben met het enkel stallen van een maximum aantal boten, waarbij een verbod geldt om op deze locatie onderhoud te plegen. Ook moeten brandbare stoffen (accu's, jerrycans, gastankjes) dan wel uit de pleziervaartuigen verwijderd zijn.

Gezien het bovenstaande wordt verzocht om in de planregels artikel 6.1 sub 6 geheel te schrappen, dan wel het aantal te stallen boten te maximaliseren, voorwaarden te stellen aan de wijze van stalling en de woorden 'en onderhoud aan' te schrappen.

- **Reactie gemeente**

In 1993 verkocht de gemeente aan de Watersportvereniging Texel (WSV) een perceel grond met een oppervlakte van ca. 1.500 m² in Oudeschild.

De grond was blijkens de koopakte bedoeld voor gebruik door de WSV ten behoeve van opslag van de boten van de aangesloten leden. Het perceel is plaatselijk bekend als Stoompoort 4.

Ten tijde van de aankoop was ter plaatse het bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein' van kracht. Het perceel Stoompoort 4 had daarin de bestemming 'industriële bedrijven, categorie Bi'. Blijkens de planregels waren toegestaan industriële bedrijven als genoemd in de bijlage a van de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen. Dit betrof ambachtelijke bedrijven, met uitzondering van A-inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

Op 30 januari 1995 hebben wij aan de WSV een vergunning verleend voor de bouw van een loods van 80 m².

Bij brief van 11 oktober 2016 werd door de indieners van de zienswijze, de bewoners van het naastgelegen perceel Stoompoort 2, aan de gemeente gevraagd om handhavend op te treden tegen de activiteiten op het perceel. De bewoners zijn woonachtig in een bedrijfswoning naast het perceel van de WSV.

Op 10 januari 2017 werd het verzoek van de indieners afgewezen. Daartegen werd door appellanten bezwaar gemaakt. Op 17 juli 2017 verklaarde de gemeente het bezwaar ongegrond.

Tegen de beslissing op bezwaar werd door appellanten beroep ingesteld. Dit beroep leidde tot de bestreden uitspraak van 2 mei 2018.

Daartegen heeft de gemeente hoger beroep ingesteld.

De gemeente kan zich niet verenigen met de uitspraak van de rechtbank. De rechtbank gaat ervan uit dat de activiteiten van de WSV niet worden verricht door een bedrijf in de zin van het spraakgebruik (voor klanten, commercieel, gericht op winst), hetgeen haar leidt tot de conclusie dat wel handhavend zou moeten worden opgetreden tegen die activiteiten.

De gemeente meent dat de activiteiten van de WSV bij uitstek bedrijfsmatig zijn. Het gaat om het onderhoud van boten door reinigen, afsputten, verwijderen anti-fouling en dergelijke.

Anders dan de indieners stellen, worden die activiteiten uitgevoerd op dezelfde manier en met inachtneming van dezelfde randvoorwaarden als door een 'professioneel' bedrijf, zij het veel minder frequent (vijf à zes maal per jaar).

Vanaf de ingebruikname van het terrein als winterbotenstalling - medio jaren negentig - is ten behoeve van het afsputten van boten een speciale goedgekeurde vloestofdichte vloer van 90 vierkante meter (6 x 15 m.) aanwezig. Deze is voorzien van afvoerputten die via een gecertificeerde bezinkput zijn aangesloten op het openbare gemeentelijke rioolstelsel.

Door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) zijn - naar aanleiding van klachten van de indieners van de zienswijze - milieucontroles uitgevoerd ten aanzien van de wijzen van werken. Mede op grond van aanwijzingen van de RUD heeft de WSV voorzieningen getroffen die tegemoet komen aan de beweerdelijke overlast.

Circa vier jaar geleden is een 4 meter hoog en 20 meter lang anti-nevelscherp opgetrokken. Een gedeelte van het scherm is verplaatsbaar om bij het afsputten - mede afhankelijk van de heersende windrichting - dit scherm zo dicht mogelijk om de afsputplaats heen te zetten. Ook is de waterdruk van de afsputinstallatie (hogedrukspuit) aanmerkelijk verlaagd.

Van overlast is sindsdien geen sprake meer. De bewering dat werkzaamheden als de onderhavige alleen in een dok zouden mogen plaatsvinden is onjuist en wordt door de indieners ook niet nader onderbouwd.

Het geschil bij de rechtbank heeft zich toegespitst op de vraag of de WSV in deze context kon worden aangemerkt als een bedrijf. De rechtbank heeft zich geconcentreerd op die vraag en alle bijkomende omstandigheden buiten beschouwing gelaten. Anders dan de gemeente stelde (een bedrijf is een entiteit waar arbeid en kapitaal samenkomen om te komen tot een product of dienst) is de rechtbank van mening dat het streven naar winst - het commerciële aspect - het belangrijkste criterium is om te bepalen of er sprake is van een bedrijf.

De Afdeling zal zich nog over het geschil buigen. Om aan de onzekerheid voor de WSV een definitief einde te maken lijkt het de gemeente gewenst dat haar aanwezigheid op het bedrijventerrein uitdrukkelijk door de planregels wordt toegestaan. Daarvoor dient de voorgestelde wijziging.

Dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, is evident. De WSV functioneert al tientallen jaren zonder problemen op het perceel Stoompoort 4. Er is geen geschikte andere locatie voor de werkzaamheden, een bedrijventerrein is daarvoor het meest aangewezen. Ook de stalling van de boten kan niet op een andere locatie plaatsvinden, simpelweg omdat daarvoor geen ruimte is.

De zienswijze maakt duidelijk dat de indiener tegen die stalling ook geen bezwaar heeft, dit ondanks het feit dat die niet plaatsvindt door een 'professioneel bedrijf' zoals de indiener dat voor ogen heeft. De verklaring daarvoor is wellicht dat indiener waarde hecht aan een rustige en ongestoorde woonomgeving. Maar daarvoor is een bedrijfswoning niet de aangewezen plek.

In ons hoger beroep hebben wij daarop gewezen en beargumenteerd dat de indiener met een 'professioneel bedrijf' naast zich niet in een betere positie komt te verkeren. Het aantal gestalde boten zal dan wellicht afnemen, maar de werkzaamheden zullen naar verwachting veel frequenter worden uitgevoerd.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4 Ken R inzake Haven 2 (zaaknummer 1693322)

Zienswijze

Deze zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 22 oktober 2018 was de laatste om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze is op 8 november 2018 ontvangen en daarom niet ontvankelijk. Daarom wordt deze zienswijze niet behandeld.

3. Ambtshalve aanpassingen

1 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk is de ambtshalve aanpassing aan de verbeelding weergegeven.

Verbeelding

Ambtshalve aanpassing 1

Op de verbeelding zijn de recreatieve slaappleaatsen per abuis aangeduid als: 'maximum aantal bouwlagen'. Dit is een technische fout en wordt aangepast. De recreatieve slaappleaatsen worden met de maatvoering aangeduid als: 'maximum aantal slaappleaatsen'. Analoog wordt het aangepast conform onderstaande.

Maatvoeringen



maximum aantal slaappleaatsen



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)



minimum dakhelling (graden)
maximum dakhelling (graden)

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-02-2019,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 1626408

Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild



1^e aanvulling Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen	7
2.1	Aanvulling Zienswijze 2.2 inzake Haven 2 K en R B.V. & SAB Texel namens K en R B.V. en Havenhotel Texel/Brasserie TX en Café het Vooronder	7

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild heeft van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn binnen deze termijn 3 zienswijzen ontvangen.

Buiten deze termijn: op 8 november 2018 is via de gemachtigde op zienswijze nummer 2 uit de Nota van Zienswijzen (SAB Texel namens K en R B.V. inzake Haven 2 (zaaknummer 1685721)) een aanvulling ontvangen van de eigenaar/verhuurder alsmede een aanvulling van de huidige exploitant/huurder.

Aangezien het dit keer de procesorde niet ingrijpend verstoorde, wordt deze aanvulling nu toegevoegd aan de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild.

2. Zienswijzen

2.1 Aanvulling Zienswijze 2.2 inzake Haven 2 SAB Texel namens K en R B.V. en Havenhotel Texel/Brasserie TX en Café het Vooronder

Zienswijze eigenaar/verhuurder

De eigenaar van Haven 2 heeft tot 3 jaar terug het pand zelf geëxploiteerd. Daarna is er een huurder/exploitant gekomen.

Voor de exploitatie is een stabiele en liefst stijgende omzet van belang. Door de realisatie van 6 hotelkamers is dit in 2001/2002 gedeeltelijk gerealiseerd. Wisselende weersomstandigheden geven een grillig en onvoorspelbaar beeld voor het café en het restaurant. De gasten zijn de hele dag op pad en komen alleen 's avonds terug om te slapen.

Goed horecapersoneel is schaars. Op het eiland is een tekort aan koks en bedienend personeel.

Door het voorstel van het college om het aantal recreatieve slaapplekken uit te breiden zal de omzetstabiliteit aanzienlijk toenemen en het personeelsprobleem (kamerschoonmaak en ontbijtbuffet in plaats van koks en bedienend personeel) afnemen.

Dit is positief voor de exploitant/huurder en de eigenaar/verhuurder van het pand. Het pand wordt couranter voor verhuur en/of verkoop. De exploitant/huurder kan dan ook een huurverhoging relatief makkelijk dragen.

Na het realiseren van de nieuwe hotelkamers verdwijnt het restaurant. Alleen het café zal blijven voor het in-/uitchecken van de gasten, ontbijt, lunch en diner.

Als de huidige toiletgroep verplaatst kan worden onder het terras op de eerste verdieping ontstaat meer horecaruimte. Er kan dan ook een toilet voor mindervaliden worden gemaakt.

De erfpacht van Haven 2 loopt 2 mei 2030 af. Het is voor eigenaar/verhuurder en exploitant/huurder van belang dat met het oog op de investeringen en de bedrijfsvoering de erfpacht wordt verlengd en de erfpachtvoorwaarde worden aangepast.

Zienswijze exploitant/huurder

De exploitant/huurder exploiteert Haven 2 nu een aantal jaren. Deze waren niet makkelijk en de exploitant concludeert dat er geen boterham te verdienen is. De exploitant ziet hiervoor 3 oorzaken:

1. Verplaatsing van de toeristische trekpleisters (TX 10 en TX 20) bij de herindeling van de haven;
2. Door het afmeren van grote cruiseschepen was Haven 2 uit het zicht onttrokken. Hierover is overleg gevoerd met de politiek en is dit verbeterd. Echter als er toch een grote boot aan de kade naast Haven 2 ligt, wordt dit meteen gemerkt in de omzet;
3. Haven 2 is geen 'A1 locatie' maar een 'B2 locatie'. De mensen blijven 'hangen' in het begin van de haven, waar ook geparkeerd wordt nabij het Kombuis en Pakhuus. Na een boottochtje loopt men terug richting de auto.

De exploitant geeft aan dat het huidige aantal kamers geen omzetstabiliteit biedt, waardoor de omzet afhankelijk is van het toerisme en het weer. Voor een gezonde exploitatie en een basisomzet zijn extra hotelkamers nodig. Daarnaast zal een deel van de omzet moeten komen vanuit de horeca. Bij de toekomstige verbouwing vervalt het restaurantgedeelte en is het huidige café te klein voor ontbijt, lunch en diner. Ook de huidige toiletgroep is volgens de exploitant niet voldoende (1 damestoilet, 1 herentoilet en 2 urinoirs). De nieuwe toiletgroep is voorzien onder het terras op palen, waarbij ook een mindervaliden toilet is voorzien. Dat wordt volgens de exploitant het eerste toilet voor mindervaliden op de haven.

Door het verplaatsen van de toiletgroep ontstaat ruimte voor een vaste opstelling voor een ontbijtbuffet. Ook voor lunch en diner zijn de gasten welkom.

De winst uit de nieuwe hotelexploitatie zal volgens de exploitant zeker stijgen door stijging van het aantal hotelgasten en omdat er dan geen personeelsleden nodig zijn voor ontbijt en housekeeping. De inkoopkosten stijgen nauwelijks, maar wel een hogere huur, linnengoed, stookkosten, verzekering et cetera. Er zal dan ook een hogere winst zijn.

1^e aanvulling Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild

Door de verbouwing wordt volgens de exploitant :

1. Leegstand voorkomen, omdat het horecapand niet te exploiteren is;
2. Zekerheid voor de eigenaar/verhuurder dat het pand niet verpaupert;
3. Minder personeelskosten;
4. Beter inzicht in omzetontwikkeling, meer vaste jaarrond banen, meer zekerheid voor personeel.

Op het privaatrechtelijke aspect erfpacht wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet ingegaan.

Verbeelding maatvoering aantal slaappleatsen

Op de verbeelding staat in plaats van het aantal slaappleatsen, het aantal bouwlagen.

• Reactie

Voor de beantwoording van deze twee aanvullingen op de zienswijze 2 wordt verwezen naar zienswijze 2 in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild. Deze aanvullingen bevatten geen nieuwe planologische aspecten.

De door de eigenaar en exploitant genoemde bedrijfseconomische redenen maken geen deel uit van een goede ruimtelijke ordening. Dit geeft geen andere reactie dan op de oorspronkelijke zienswijze. Aan het verruimen van het bouwvlak wordt geen medewerking verleend.

Er zit geen concreet plan bij de zienswijze dan wel bij de aanvulling daarop. Daarom kan de ruimtelijke impact van de uitbouw voor een toiletgroep niet worden beoordeeld.

Buiten de beoordeling van de gemeente is ook een advies nodig van andere partijen (hoogheemraadschap/waterkeringbeheerder). Er geldt op die locatie namelijk ook een aantal andere voorwaarden met betrekking tot de bescherming van de dijk/waterkering.

De gemeente komt partijen al tegemoet in hun mogelijkheden voor het exploiteren van het gebouw door de regeling, waarbij de eigenaren in de gelegenheid zijn gesteld om aan te tonen dat er meer recreatieve slaappleatsen binnen de vigerende bouw mogelijkheden benut kunnen worden dan in het moederplan van 2016 zijn opgenomen.

Voor alle duidelijkheid betreft dit een maximum aantal recreatieve slaappleatsen. Deze hoeven dus niet allemaal benut te worden. Uit deze aanvullingen op de zienswijze blijkt dat het benutten van het voorgestelde aantal van maximaal 26 recreatieve slaappleatsen in het ontwerpplan en de horecaplannen te veel is om te passen in de huidige bouw mogelijkheden. Dat was wel altijd het uitgangspunt. Het gaat nu te ver om het aantal van 26 recreatieve slaappleatsen te verminderen met 2, zodat op die manier ruimte ontstaat voor een toiletgroep.

Het toevoegen van een toilet voor mindervaliden wordt gezien als een kwaliteitsverbetering in het gebouw, maar hiervoor moet binnen de bestaande bouw mogelijkheden een oplossing gezocht worden.

Verbeelding maatvoering aantal slaappleatsen

Zie ambtshalve aanpassing 1 uit de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-02-2019,

De griffier,



De voorzitter,



Zaaknummer 1626408

Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Ambtshalve aanpassingen.....	7

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild in de raadscommissie van 5 februari 2018 is voorgesteld om het aangepaste begrip voor 'bedrijfswoning', zoals opgenomen in het Herstelbesluit bestemmingsplan Den Burg (zaaknummer 1392254) ook meteen te verwerken in dit reparatieplan. Dat is een goede toevoeging en wordt daarom als ambtshalve aanpassing meegenomen.

2. Ambtshalve aanpassingen

Regels

Ambtshalve aanpassing 1

Artikel 1 begrippen

1.1 bedrijfswoning (artikel 1.21 bedrijfswoning in het moederplan d.d. 18 februari 2015)

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

wordt gewijzigd in

Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-02-2019,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 1626408