

Bestemmingsplan Oost



Nota vooroverleg en inspraak

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
2	Overleg.....	7
2.1	Gasunie	7
2.2	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	7
2.3	Rijkswaterstaat (RWS)	8
2.4	PWN	8
2.5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)	9
2.6	Provincie Noord-Holland	9
3	Inspraak.....	11
Inspreker 1	Inzake Oost 60	11
Inspreker 2	Inzake Oost 90	11
Inspreker 3	Westkoo Oost inzake permanente en recreatieve woningen	13
	Ambtshalve aanpassingen	16

1 Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Oost. Het plan is in voorontwerp op 1 december 2014 in de inspraak² en het wettelijk vooroverleg³ gebracht.

Vanaf 1 december 2014 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners⁴) in de gelegenheid gesteld gedurende 6 weken op het plan te reageren.

Dit heeft 3 inspraak- en 6 vooroverlegreacties opgeleverd. Daarvan zijn er 2 buiten de termijn ingediend en om die reden buiten beschouwing gelaten.

Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en h oe het plan bijgesteld moet worden.

Deze reactienota is het eindresultaat en wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Algemene lijn

Waar het reacties van andere overheden betreft, wordt zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun opmerkingen en wensen.

Voor het overige is als algemene lijn aangehouden dat vast is gehouden aan de Nota van Uitgangspunten komplannen, die in september 2011 (en de aanvulling over horeca van 22 oktober 2014) is vastgesteld door de raad.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast.

De naar voren gebrachte punten zijn in deze reactienota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen. In hoofdstuk 4 staan de ambtelijke aanpassingen vermeld.

² Artikel 3 van de Inspraakverordening

³ Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

⁴ Een groot aantal beleidspartners en instanties van rijk en provincie, maatschappelijke organisaties, nutsbedrijven en waterschap

2 Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar 42 overlegpartners met het verzoek om uiterlijk 12 januari 2015 een reactie in te dienen.

Van 6 instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen worden hierna beoordeeld.

2.1 Gasunie

Vooroverleg reactie 1

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitgrens van de meest dichtbij gelegen aardgastransportleiding. Deze leiding heeft daarom geen invloed op de verdere planontwikkeling.

- **Reactie**
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Vooroverleg reactie

De Veiligheidsregio Noord Holland Noord (VR NHN) heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Er wordt getoetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en zij brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Het nieuwe bestemmingsplan Oost is een conserverend plan. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven, hoge druk buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen daarmee geen belemmering voor het plangebied. De bestaande infrastructuur die van belang is voor de bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wijzigt niet. Verzocht wordt indien van dit advies af te wijken, dit gemotiveerd en schriftelijk kenbaar te maken aan de VR NHN.

Er is in dit bestemmingsplan geen sprake van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

- **Reactie**
Een van de uitgangspunten is om aan te sluiten bij de overige regelgeving. De reactie getuigt ervan dat dit met betrekking tot dit voorontwerp bestemmingsplan geslaagd is.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.3 Rijkswaterstaat (RWS)

Vooroverleg reactie

RWS heeft kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan Oost en ziet geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie. Verzocht wordt RWS op de hoogte te houden van ruimtelijke ontwikkelingen op Oost die voor RWS van belang zijn.

- **Reactie**
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.4 PWN

Vooroverleg reactie

Ter veiligstelling van in het plan te leggen en/of aanwezige leidingen, verzoekt PWN de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een belangrijke voorwaarde is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting en de overige beplanting dient van dien aard te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Als de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Ook dient een leidingstrook vrij te blijven van opslag e.d. PWN wijst op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

- **Reactie**
In een bestemmingsplan worden alleen regels opgenomen met betrekking tot hoofdwatervleidingen. Gebleken is dat in het plangebied geen sprake is van dergelijke leidingen. Voor de kleinere watervleidingen bestaat geen planologische noodzaak om hiervoor nadere regels op te nemen.

Vooroverleg reactie

Het PWN-distributienet voor de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. PWN attendeert er op dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrij gemaakt kunnen worden.

- **Reactie**
In de reactie is geen sprake van concrete situaties waaraan planologische consequenties kunnen worden verbonden. De reactie wordt om die reden voor kennisgeving aangenomen.

Vooroverleg reactie

PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld voor de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwingebieden.

- **Reactie**
In het bestemmingsplan is geen sprake van nieuwbouwingebieden, waarvoor nieuwe voorzieningen moeten worden aangelegd. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en schept in hoofdzaak een nieuw planologisch kader voor een bestaand gebied.

Vooroverleg reactie

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht neemt PWN aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

- **Reactie**

Op de 'bodemfunctieklassenkaart' in de 'Bodemkwaliteitskaart gemeente Texel' heeft Oost de klasse 'Wonen'. In deze kern zijn geen locaties bekend waar sprake is van bodemverontreiniging. Tevens vinden er op dit moment geen ontwikkelingen plaats waarbij gevoelige functies worden gerealiseerd.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Vooroverleg reactie

Het betreft een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De inhoud van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een reactie.

- **Reactie**

Deze vooroverlegreactie is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 12 januari 2015 was de laatste dag om een vooroverlegreactie in te dienen. Deze vooroverlegreactie is op vrijdag 16 januari 2015 ontvangen en zal daarom niet worden behandeld in deze Nota.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.6 Provincie Noord-Holland

Vooroverleg reactie

De provincie stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan Oost. Geadviseerd wordt de Toelichting met betrekking tot de 'nieuwe ontwikkeling' (Toelichting paragraaf 3.3) te verduidelijken ten aanzien van het toetsen aan provinciale regelgeving.

- **Reactie**

Deze vooroverlegreactie is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 12 januari 2015 was de laatste dag om een vooroverlegreactie in te dienen. Deze vooroverlegreactie is op maandag 19 januari 2015 ontvangen en zal daarom niet worden behandeld in deze Nota.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3 Inspraak

Inspreker 1 Inzake Oost 60

Inspraak

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft Oost 60 de bestemming 'Wonen - Lint' en moet volgens de regels het hoofdgebouw in het bouwvlak worden gebouwd. De bijkeuken (uitgevoerd met plat dak) van de woning is functioneel verbonden met de woning door middel van een tussendeur. De bijkeuken is een primaire functie en maakt daarom deel uit van het hoofdgebouw.

In het plan is de bijkeuken niet opgenomen in het bouwvlak. Verzocht wordt de bijkeuken op te nemen in het bouwvlak.

- **Reactie**

De basis voor de bouwvlakken van het voorontwerp bestemmingsplan Oost, zijn de bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan Oost. Daarin zijn de ondergeschikte bouwdelen van de woning aangemerkt als aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw, ongeacht de functie, en niet als hoofdgebouw zelf.

Aangezien de wet- en regelgeving omtrent het bouwen en vergunningsvrij bouwen in de laatste jaren enorm zijn gewijzigd, kunnen tegenwoordig primaire functies functioneel 'meetellen' als hoofdgebouw. Dit kon altijd al. Het bestemmingsplan bepaalt dit.

Maar dit bestemmingsplan maakt dit functioneel onderscheid niet. De primaire functies kunnen zowel in een hoofdgebouw als in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk worden ondergebracht.

Ruimtelijk gezien is de basis voor de woonbestemming het 'visuele' hoofdgebouw en is het niet wenselijk om ruimtelijk ondergeschikte bouwdelen op te nemen als hoofdgebouw. Voor de ondergeschikte bouwdelen gelden aparte regels.

Deze bouwdelen zijn veelal ontstaan vanuit de aan- en uitbouwregels en daardoor niet bedoeld als hoofdgebouw met de daarbij horende bouwhoogte en situeringseisen.

Voorbeeld: Aan- en uitbouwen mogen tot aan de kavelgrens worden gebouwd, en als deze nu worden omgezet in hoofdgebouw is hier de bouwhoogte mogelijk van het hoofdgebouw en kan dit een ongewenste situatie opleveren voor het buurperceel.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2 Inzake Oost 90

Inspraak

Inspreker is eigenaar van Oost 90, het schoolgedeelte van de oude school. In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming uit het vigerende plan overgenomen: woon- en galeriebestemming.

Er zijn 2 aspecten waar inspreker zich niet in kan vinden:

1. op het gehele gebouw (nummer 88 - de voormalige onderwijzerswoning- en nummer 90) is de aanduiding 'karakteristiek' gelegd. Het pand is meer dan 100 jaar oud en vertoont tot de jaren 80 van de vorige eeuw enkele fraaie bouwdetails. In het begin van de jaren negentig is het uiterlijk van het gebouw flink veranderd: dakkapellen met trespa betimmering, kunststof kozijnen en de grote zijramen zijn in kunststof uitgevoerd. In 2011 is de voorgevel drastisch gewijzigd, zijn 2 grote schoolklasramen vervangen door 4 kleinere ramen en de goot is recent voorzien van kunststof omtimmering. Door deze maatregelen is het onderhoud beter beheersbaar, maar ze hebben er ook voor gezorgd dat de uitstraling veel minder 'oude schoolachtig' is. Het weer opnemen van een beperking die bij toekomstige verbouwingen problemen kan opleveren lijkt geen logische keuze. Verzocht wordt de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan en dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen in het plan, als de planologische procedure daarvoor niet is doorlopen.

In de huidige bestemmingsplannen is een aantal panden opgenomen als karakteristiek. Het gaat hierbij niet om (rijks)monumenten. Deze worden al beschermd vanuit de Monumentenwet.

De hoofdvorm van de karakteristieke panden moet worden beschermd. De huidige bestemmingsplannen gelden als uitgangspunt.

De aanduiding 'karakteristiek' is vanuit het vigerende plan overgenomen. Het ensemble Oost 88 en 90 - de oude school met de hoofdonderwijzerswoning - is qua hoofdvorm karakteristiek en beeldbepalend als je Oost binnenkomt vanaf Oosterend.

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van gebouwen nagestreefd. Daarbij wordt getoetst aan de oppervlakte, goothoogte, nokrichting en dakhelling en niet aan het materiaalgebruik of de detaillering van de gevels en daken.

Hiervoor is een ander instrument en dat is de welstand. De bebouwing in Oost is als 'bijzonder' aangeduid en de aanvragen voor omgevingsvergunningen activiteit bouwen worden getoetst door de welstandscommissie.

Het materiaalgebruik en andere ondergeschikte wijzigingen, welke niet van toepassing zijn op de hoofdvorm, zijn geen reden om de aanduiding karakteristiek niet meer op te nemen.

Het karakter van het dorp wordt sterk bepaald door de samenhang van de individuele karakteristieke panden. De aanduiding is van belang voor het behoud van het aangezicht van Oost.

De aanduiding zal worden gehandhaafd in het ontwerp bestemmingsplan.

Inspraak

2. Sinds 2004 heeft inspreker een theetuin. Deze is niet bestemd in het voorontwerp bestemmingsplan. In het verleden is door medewerkers van de gemeente verzekerd dat inspreker zich geen zorgen hoefde te maken over de theetuin: in deze vorm is het een bij de bestemming ondergeschikte vorm van horeca. Dit lijkt nu niet het geval te zijn, gezien de discussie rond de theetuin in een ander bestemmingsplan (Oudeschild). Aangezien het gebruik van een deel van de tuin als theetuin dateert van vóór het vigerende bestemmingsplan Oost, valt dit gebruik onder het overgangsrecht en dient dit om die reden nu gelegaliseerd te worden. De theetuin is berekend op 12 zitplaatsen, hetgeen is afgestemd op de omvang en ligging van de tuin. Verzocht wordt de theetuin te bestemmen.

- **Reactie**

Voor het gebruik van een deel van de tuin als theetuin is geen planologische procedure gevoerd. Om het als een onlosmakelijke deel te beschouwen bij een galerie - een maatschappelijke voorziening - gaat te ver. Een theetuin is een specifieke vorm van horeca. De schriftelijke toezegging c.q. uitleg door de medewerker van de gemeente ontbreekt als bijlage bij de inspraakreactie. Aan een mondelinge reactie kunnen geen rechten worden ontleend.

Op het moment dat het gebruik in het vigerende plan reeds onder het overgangsrecht voor gebruik valt, mag dit nu niet voor een 2de keer onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Echter dit gebruik als theetuin wordt niet aangetoond door middel van bijvoorbeeld jaarrekeningen, inkoopfacturen, kasboek, uitdraai financiële administratie et cetera.

Ook moet er sprake zijn van ononderbroken gebruik als theetuin: het gebruik mag niet langer dan 1 jaar zijn onderbroken. Ook dit wordt niet aangetoond door middel van relevante documenten.

Er wordt dus niet aangetoond dat er sprake is van overgangsrecht voor gebruik, er wordt alleen aangegeven dat het gebruik in 2004 reeds bestond.

Verzocht wordt aan inspreker om een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen gedurende de ter inzage legging en daar de relevante documenten bij te voegen

Tevens is nog gekeken of er op internet informatie te vinden is. De galerie beschikt niet over een eigen website. In publicaties op internet wordt een theetuin op deze locatie genoemd in (augustus en september 2012) en in juni 2014. Er zijn ook publicaties op internet te vinden uit 2007 en 2010, waarbij alleen de galerie wordt genoemd en niet de theetuin wordt benoemd zoals in de latere publicaties van 2012 en 2014 wel het geval is.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 3 Westkoo Oost inzake permanente en recreatieve woningen

Inspraak

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn 2 recreatieve woningen en 2 permanente woningen opgenomen. Dit aantal wijkt af van het huidige bestemmingsplan: 3 recreatieve woningen en 1 permanente woning. Verzocht wordt dit laatste te op te nemen.

Als alternatief wordt een planvoorstel gedaan ter afronding van de reeds 10 jaar lopende nieuwbouwplannen op Oost. Verwezen wordt naar de bij de inspraakreactie bijgevoegde tekening en het beeldkwaliteitsplan Oost (januari 2010), waarbij 2 recreatieve woningen en 2 permanente woningen zijn verbeeld.

Insprekers zijn bereid in gesprek te gaan met de gemeente indien dat wenselijk is.

Insprekers zijn tot de conclusie gekomen dat er verder op Oost geen mogelijkheden zijn om het project te kunnen afronden.

• Reactie

Het aantal woningen en recreatieve opstallen is gebaseerd op de 'Nota van Uitgangspunten komplannen': 'ontwikkeling 2 woningen en 2 recreatieve opstallen' en 'Deze ontwikkeling meenemen in het bestemmingsplan'. In de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de wijze waarop in het nieuwe bestemmingsplan deze ontwikkeling al dan niet is verwerkt.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' staat ook dat het vigerende plan de basis is voor de nieuwe plannen.

Het feit dat het vigerende plan niet 1 op 1 is overgenomen voor wat betreft deze ontwikkeling komt doordat de eigendomssituatie in de loop van het vigerende plan is gewijzigd. De 3 reeds gerealiseerde nieuwbouwwoningen zijn inmiddels verkocht. Om de nog te bouwen woning op dezelfde locatie op te nemen als in het vigerende plan (Oost 56), zou dit bouwrecht niet door insprekers benut kunnen worden maar de huidige zakelijke gerechtigde van Oost 56. Dat is geen wenselijke situatie, daar het bouwrecht toekomt aan insprekers.

Aangezien insprekers de voorkeur geven om het aantal te bouwen woningen/recreatieve opstallen te baseren op het aantal uit het vigerende plan, zal op de locatie Oost 48, 50, 52 het maximum aantal slaappleaatsen met 5 verhoogd worden, van 25 naar 30 recreatieve slaappleaatsen.

Om bovenstaande reden zal de woning niet worden bestemd op de locatie uit het vigerende plan, Oost 56, maar zal de Toelichting (paragraaf 3.3) hierop worden aangepast.

Op de tekening bij de inspraakreactie staan in het open middengebied 2 woningen en 2 recreatieve opstallen ingetekend. In het beeldkwaliteitsplan Oost uit januari 2010, bijgevoegd bij de inspraakreactie, zijn 2 modellen beschreven:

- Model 1 zijn 2 woningen en 2 recreatieve opstallen;
- Model 2 betreft ook 2 woningen en 2 recreatieve opstallen.

De nieuwbouw in beide modellen wordt gerealiseerd in het open middengebied. Hiertegen hebben de bewoners destijds hun bezwaren geuit, waardoor een alternatief is gevonden om 3 woningen en 3 recreatieve opstallen te bouwen. Hier konden de bewoners wel hun instemming aan verlenen.

Om nu toch de oude en betwiste locatie weer als suggestie naar voren te schuiven, is mede om die reden niet wenselijk. Tevens past dit niet in het provinciale en gemeentelijke beleid.

De locatie ligt buiten het gebied dat door de provincie is aangewezen als ‘Bestaand Bebouwd Gebied’. (zie hiervoor ook *ambtshalve aanpassing nummer 2*) Verstedelijking is daar niet mogelijk omdat dit de provinciale belangen die zijn gewaarborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening doorkruist. Dit zal worden verduidelijkt in de Toelichting.

In november 2014 is in het periodieke overleg met de provincie ontwikkeling van deze locatie aan de orde geweest en de provincie staat hier afwijzend tegenover.

Ook de gemeenteraad heeft in de ‘Nota van Uitgangspunten komplannen’ benadrukt dat doorzichten vanuit het dorp vrijgehouden moeten worden van bebouwing. De groene kern is een open gebied en deze dient vrijgehouden te worden van bebouwing en agrarisch bestemd te worden. De groene kern heeft de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurgrond’ en daar zijn geen bebouwingsmogelijkheden.

De open gebieden moeten open gehouden worden vanwege de belevingswaarde van de kernen. Een voorgestelde ontwikkeling zoals voorgesteld in model 1 of model 2 past daarom niet in het gemeentelijk en provinciale beleid.

Voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan uit 2010 staat het insprekers vrij om deze te laten herbeoordelen. Dat is een traject dat buiten dit bestemmingsplan valt. Hiervoor kan het reguliere traject worden gevolgd en kan advies worden gevraagd via de Publieksbalie Vergunningen van de gemeente.

Voor het afronden van het project en het bouwen van de resterende woning en recreatiewoningen op een nader te bepalen locatie dient een (buitenplanse) projectafwijkingsprocedure te worden gevoerd.

De afgelopen jaren zijn verschillende gesprekken gevoerd met de insprekers voor een alternatieve locatie op Oost. Deze is wel gevonden, echter is het de insprekers tot op heden niet gelukt om over de benodigde grondpositie te beschikken. Insprekers geven aan dat er op Oost geen verdere mogelijkheden zijn.

De gemeente is bereid om in gesprek te gaan over alternatieve locaties, zo nodig buiten Oost en dit plangebied. Verzocht wordt aan insprekers om hierover contact op te nemen met de gemeente zodra er concrete locaties te noemen zijn.

Standpunt

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

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 3.3 van de toelichting op het bestemmingplan:

‘Hier mogen 2 woningen en 2 recreatieve opstallen worden gebouwd’ *wordt gewijzigd in:*

‘In afwijking van de ‘Nota van Uitgangspunten komplannen’ heeft Kooger/Westerlaken/Westkoo aangegeven in een inspraakreactie om niet de voorkeur te geven aan het nog mogen bouwen van 2 woningen en 2 recreatieve opstallen, maar aan 1 woning en 3 recreatieve opstallen. Dit is conform bestaande rechten in het bestemmingsplan Oost (vastgesteld 31 oktober 2006, goedgekeurd 29 januari 2007).’

‘De ruimte voor de 2 recreatieve opstallen is opgenomen door middel van nieuwe slaappleatsen binnen Oost 48 t/m 52.’ *wordt gewijzigd in:*

‘De ruimte voor de 3 recreatieve opstallen is opgenomen door middel van nieuwe slaappleatsen binnen Oost 48 t/m 52.’

Toegevoegd wordt:’

Voor het realiseren van deze 3 recreatieve opstallen en woning zal een (buitenplanse) projectafwijkingsprocedure moeten worden doorlopen. Daarbij wordt onder andere getoetst aan gemeentelijk- en regionaal beleid en de provinciale regelgeving. Hierbij wordt met name getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), zodat de nieuwe ontwikkeling de provinciale belangen niet doorkruist. Een belangrijk aspect in de PRV is het ‘Bestaand Bebouwd Gebied (zie paragraaf 2.2.1)



Ambtshalve aanpassingen

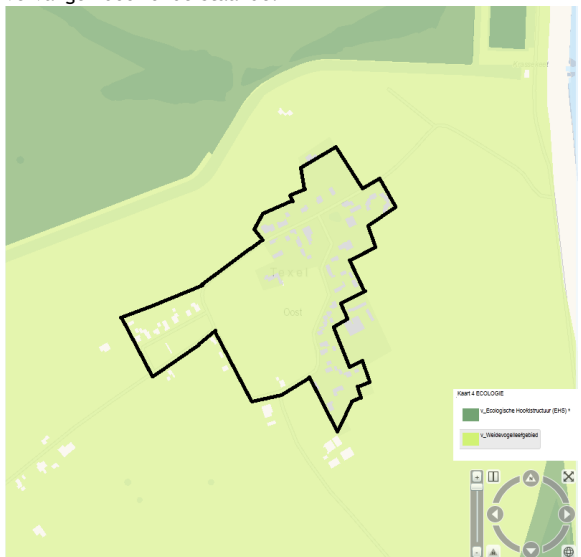
Ambtshalve aanpassing 1

Toelichting: 1.3 Nota van Uitgangspunten komplannen	Wordt gewijzigd in
'Deze Nota van Uitgangspunten' is op 14 september 2011 vastgesteld'	'Deze Nota van Uitgangspunten' is op 14 september 2011 vastgesteld en op 22 oktober 2014 aangevuld.'

Ambtshalve aanpassing 2

Toelichting: 2.2.1 Provinciaal beleid/Structuurvisie en Provinciale Verordening	De volgende tekst wordt toegevoegd
Onder de verbeelding 'Bestaand bebouwd gebied plangebied (zwart omljnd) en omgeving'	'Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een - op moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De tekst is hierbij leidend, het kaartje is indicatief.'

Ambtshalve aanpassing 3

Toelichting: 2.2.1 Provinciaal beleid/Structuurvisie en Provinciale Verordening	Wordt vervangen door de bijgevoegde verbeelding inclusief legenda
De verbeelding 'natuurgebieden in en rond het plangebied (zwart omljnd).	<p>De tekst wordt als volgt aangepast:</p> <p><i>"Weidevogelleefgebied</i> Het plangebied is volledig grotendeels aangewezen als weidevogelleefgebied (zie volgende afbeelding)..."</p> <p>De gebruikte afbeelding in de toelichting is verouderd en wordt vervangen door onderstaande:</p>  <p>The map displays a geographical area with a central green-shaded region outlined in black, representing the 'Weidevogelleefgebied'. The legend in the bottom right corner identifies two categories: 'Ecologische horizontaal (EHS)' in dark green and 'Weidevogelleefgebied' in light green. The map includes standard navigation icons such as zoom in, zoom out, and pan.</p>

Ambtshalve aanpassing 4

Toelichting: 4.1 milieuzonering	Dit wordt geschrapt
In het plangebied is sprake van verblijfsrecreatieve bedrijven. Deze individuele bedrijven hebben in de meeste gevallen maximaal een categorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Deze zijn vanuit de bestaande situatie goed verenigbaar met de woonomgeving.'	

Ambtshalve aanpassing 5

Toelichting: 4.5 Externe Veiligheid	Wordt gewijzigd in
'In de (concept) Beleidsvisie Externe Veiligheid 2013-2016 is een beeld geschetst hoe de gemeente Texel wil omgaan met externe veiligheid.'	'In de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2014-2017 (vastgesteld 22-10-2014) is een beeld geschetst hoe de gemeente Texel wil omgaan met externe veiligheid.'

Ambtshalve aanpassing 6

Toelichting: 5.2.3 Recreatie - verblijfsrecreatieve gebouwen	Wordt geschrapt
'Op grond van het geldende bestemmingsplan is het aantal appartementen op de verbeelding vastgelegd.'	(deze komen niet in het plangebied voor)

Ambtshalve aanpassing 7

Toelichting: 5.2.3 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen	Wordt gewijzigd in
'Daarnaast is een combinatie met sociaal-culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca mogelijk.'	'Daarnaast is een combinatie met sociaal-culturele doeleinden en horeca van categorie 2 mogelijk.'

Ambtshalve aanpassing 8

Toelichting: 5.2.4 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen	Wordt geschrapt
'Een receptiegebouw is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding.'	

Ambtshalve aanpassing 9

Toelichting: 5.2.8 Wonen - Lint	Wordt gewijzigd in
'Per bestemmingsvlak is 1 woonhuis binnen het bouwvlak toegestaan.'	'Per bestemmingsvlak is 1 woonhuis binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij het bouwvlak is voorzien van een aanduiding. In dat geval is het aantal woonhuizen dat is aangeduid toegestaan.'

Ambtshalve aanpassing 10

Toelichting: Bijlage 1	Wordt vervangen door
De Bijlage 'Nota van uitgangspunten komplannen Texel, definitief 13 september 2011'	De Bijlage 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 september 2011 inclusief de aanvulling over horeca van 22 oktober 2014.'

Ambtshalve aanpassing 11

Regels: Artikel 4.2.2 Recreatie - Recreatief opstal/recreatieve opstallen	Toegevoegd wordt
	'De oppervlakte van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m2 bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.'

Ambtshalve aanpassing 12

Regels: Artikel 4.4.2 Recreatie - Recreatief opstal/strijdig gebruik	Toegevoegd wordt

	‘Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal.’
--	--

Ambtshalve aanpassing 13

Regels: Artikel 5.3 onder a Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/afwijken van de bouwregels	Wordt gewijzigd in
‘Het bepaalde in lid 5.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits: ‘	‘Het bepaalde in lid 5.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

Ambtshalve aanpassing 14

Regels: Artikel 5.4.2 onder f Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/strijdig gebruik	Wordt gewijzigd in
‘het gebruik van een woonhuis of inpandige woning voor verblijfsrecreatief gebruik.’	‘het gebruik van een woonhuis of inpandige woning, niet zijnde een woonhuis aangeduid als 2de woning, voor verblijfsrecreatief gebruik.’

Ambtshalve aanpassing 15

Regels: Artikel 6.4.1 onder c Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/toegestaan gebruik	In de tabel wordt in elke rij het woord ‘maximaal’ verwijderd
	Voorbeeld: stacaravans: maximaal 4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan wordt gewijzigd in: 4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan

Ambtshalve aanpassing 16

Regels: Artikel 6.4.1 onder d Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/toegestaan gebruik	Wordt gewijzigd in
Max. 50 per hectare	Maximaal 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare
Max. 30 per hectare	Maximaal 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare
Max. 50 per hectare	Maximaal 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare
Max. 20 per hectare	Maximaal 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare
Regels: Artikel 6.4.1 onder d Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/toegestaan gebruik	Toegevoegd wordt
	Familiehuizen: maximaal 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare

Ambtshalve aanpassing 17

Regels: Artikel 6.4.3 onder j Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/strijdig gebruik	Wordt gewijzigd in
‘het gebruik van een bedrijfswoning voor verblijfsrecreatief gebruik.’	‘het gebruik van een bedrijfswoning, niet zijnde een woonhuis aangeduid als 2de woning, voor verblijfsrecreatief gebruik.’

Ambtshalve aanpassing 18

Regels: Artikel 9.2.4 onder h Wonen - Lint/Bijbehorende bouwwerken	Wordt gewijzigd in
'de goothoogte van een 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.'	'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.'

Ambtshalve aanpassing 19

Regels: Artikel 9.4.2 onder a Wonen - Lint/strijdig gebruik	Wordt gewijzigd in
'het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt.'	'het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als 2de woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt.'

Ambtshalve aanpassing 20

Regels: Artikel 9.1 onder Wonen - Lint/Bestemmingsomschrijving	Een nieuw sublid wordt toegevoegd onder 'met daaraan'
Omdat er een Nutskast achter Vierhuizen 13 staat en is opgenomen in de woonbestemming wordt een nieuw sublid toegevoegd.	<ul style="list-style-type: none"> nutsvoorzieningen

Ambtshalve aanpassing 21

Verbeelding:	Bouwwlak aanpassen
Loswal 2,6,8,10: 1 gebouw ligt niet in het bouwwlak	Het bouwwlak zal worden aangepast zodat de gebouwen in het bouwwlak komen te liggen conform onderstaand kaartje.

