Gemeente Texel

.txl

# Advies

## Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan Oosterend

**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 |

### Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Oosterend, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.OSR2021BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen;
2. als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 1 mei 2021;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien er geen ontwikkellocatie is opgenomen;

### Toelichting

Voor Oosterend is het bestemmingsplan in 2014 vastgesteld. Dit is het tweede plan dat destijds is geactualiseerd. Inmiddels zijn de andere komplannen vastgesteld, die er toe leiden om ook het plan van Oosterend op ondergeschikte onderdelen tekstueel aan te passen aan voortschrijdende wijzigingen, zodat er eenduidigheid in de bestemmingsplannen blijft bestaan.
Dit zijn onder andere verwijzingsfouten, het gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen, de juridische regeling van parkeren en de verwijzing naar nieuwe wetgeving.
Ook een aantal fouten in de verbeelding wordt in dit reparatieplan hersteld.
Het reparatieplan heeft ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na de ter visie legging is nog een omissie in het bestemmingsplan Oosterend 2014 geconstateerd. Er is aan de Schoolstraat - ter hoogte van de achterzijde van de Vliestraat 3/5 - geen bouwvlak opgenomen. Deze stond wel op de plankaart van het oude bestemmingsplan Oosterend Beschermd Dorpsgezicht. Omdat nu het bestemmingsplan wordt gerepareerd, wordt deze fout nu ook hersteld.
Daarmee wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

**Consequenties**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Financieel | ☐ Ja ☑ Nee | Majeure risico's | ☐ Ja ☑ Nee |
| Personeel/Organisatie | ☐ Ja ☑ Nee | Beheer | ☐ Ja ☑ Nee |
| Juridisch | ☑ Ja ☐ Nee | Belanghebbenden | ☐ Ja ☑ Nee |
| Beleid | ☐ Ja ☑ Nee | Structuurvisie | ☐ Ja ☑ Nee |
| Inkoop/Aanbesteding | ☐ Ja ☑ Nee | Regie | |
| Deregulering | ☐ Ja ☑ Nee | **Zaaknummer** | 3039790 |

**Bijlagen**

1. ontwerp bestemmingsplan Reparatieplan Oosterend (Toelichting, Regels, Verbeelding)
2. bestemmingsplan Oosterend 2014 (moederplan)
3. Verbeelding met aanpassing bouwvlak Schoolstraat

# Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan Oosterend

## Samenvatting

Het ontwerp reparatieplan voor Oosterend heeft 6 weken ter visie gelegen. Een ieder kon daarop een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.
Na de ter visie legging is nog een omissie van het ontbreken van een bouwvlak in de Schoolstraat geconstateerd. Deze wordt nu meteen hersteld.
Het college stelt daarom de raad voor om dit reparatieplan gewijzigd vast te stellen.

Waarom wordt dit reparatieplan gemaakt?

Voor Oosterend is het bestemmingsplan in 2014 vastgesteld. Dit is het tweede komplan dat is geactualiseerd. Inmiddels zijn de andere plannen vastgesteld, die er toe leiden om ook het plan van Oosterend op ondergeschikte onderdelen tekstueel aan te passen aan voortschrijdende wijzigingen, zodat er eenduidigheid in de bestemmingsplannen van de kernen blijft bestaan.
Dit zijn onder andere verwijzingsfouten, het gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen, de juridische regeling van parkeren en de verwijzing naar nieuwe wetgeving.

Op een aantal percelen wordt een fout op de verbeelding gerepareerd:

- Vliestraat 3 en 5, in het gezamenlijke bouwvlak van deze bestaande woningen wordt een maatvoering voor 2 woningen opgenomen.
- Peperstraat 25 tot en met 51 (oneven), deze 13 woningen liggen in 1 bouwvlak. De maatvoering voor het aantal woningen wordt aangepast van 12 naar 13.
- Achtertune 9, voor de (opslag)schuur bij de horecagelegenheid wordt een bouwvlak met bijpassende maatvoering opgenomen.
- Oesterstraat 1, 5, 7 en 9 en Achtertune 3C, in het gezamenlijke bouwvlak van deze bestaande woningen wordt een maatvoering voor 5 woningen opgenomen en het bouwvlak verruimd bij één van de woningen.
- Koetebuurt 20 A, hier wordt een bouwvlak met bijpassende maatvoering opgenomen.
- Na de ter visie legging van het ontwerpplan is gebleken dat er toch nog een omissie in het bestemmingplan zit. In de Schoolstraat, aan de achterzijde van de Vliestraat 3/5 zat in het oude bestemmingsplan Oosterend een bouwvlak voor een woning. Dit is niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Oosterend van 2014. Uitgangspunt was dat bestaande rechten werden gerespecteerd. Dat is niet gebeurd en daarom wordt deze fout nu in het reparatieplan hersteld.

# Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan Oosterend

## Argumenten tot advies

Het reparatieplan betreft een gedeeltelijke reparatie van het bestemmingsplan Oosterend, dat de raad op 19 februari 2014 heeft vastgesteld.
Dit bestemmingsplan is het tweede vastgestelde bestemmingsplan binnen het actualiseringstraject dat met de Nota van Uitgangspunten Komplannen in 2011 in gang is gezet.

In de tussentijd is voor andere dorpen op Texel eveneens een bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld. Dit proces van actualisering van opeenvolgende plannen heeft geleid tot aanpassing en verdere verfijning en correcties van de in gang gezette standaardisering van de regels. Dit reparatieplan biedt de mogelijkheid om de regels van het bestemmingsplan Oosterend op ondergeschikte onderdelen tekstueel aan te passen aan die voortschrijdende wijzigingen, zodat er eenduidigheid in de bestemmingsplannen blijft bestaan.
De meeste aanpassingen zijn herstelde omissies en ondergeschikte tekstaanpassingen, die voor de inhoud van de bestemming van ondergeschikte betekenis zijn.
Dit zijn onder andere verwijzingsfouten, het gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen en de verwijzing naar nieuwe wetgeving. Aan het plan wordt een regeling over transparante terrasafscheidingen van lichte materialen bij de bestemming ‘Maatschappelijk’ toegevoegd.
De juridische regeling van parkeren wordt nu op 1 plek in het plan geregeld, net zoals in de andere komplannen. In dit bestemmingsplan Oosterend staat nog de regeling uit de inmiddels vervallen bouwverordening, waardoor de vastgestelde nota voor de parkeernormen geen werking heeft.

Tot slot zijn in de afgelopen periode enkele fouten van de verbeelding in het bestemmingsplan Oosterend gebleken. Deze worden met dit reparatieplan hersteld.

1. Vliestraat 3 en 5, in het gezamenlijke bouwvlak van deze bestaande woningen is geen maatvoering voor 2 woningen opgenomen. Het betreffen wel 2 aparte woningen. Vliestraat 3 is vergund op 5 januari 1909 en Vliestraat 5 is vergund op 6 mei 1967. Daarom wordt nu de maatvoering voor 2 woningen opgenomen.
2. Peperstraat 25 tot en met 51 (oneven), deze 13 woningen liggen in 1 bouwvlak. Voor de 13 woningen aan de Peperstraat 25 tot en met 51 (oneven) is één bouwvlak opgenomen binnen de bestemming ‘Wonen – Lint’. Hierin in de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen met het getal 12. Dit is een omissie omdat het 13 vergunde woningen betreffen. De maatvoering wordt daarop aangepast.
3. Achtertune 9, voor de (opslag)schuur bij de horecagelegenheid wordt een bouwvlak met bijpassende maatvoering opgenomen.
   De reden is dat volgens de regels een schuur als bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten het bouwvlak kan worden gebouwd.
   De schuur wordt echter niet als bijbehorend bouwwerk bij de woning gebruikt maar als bijgebouw ten behoeve van het horeca-etablissement. In dat geval mag het bijbehorend bouwwerk niet buiten een bouwvlak worden gerealiseerd. Dat betekent dat de schuur nu onder het overgangsrecht is komen te vallen en dat is niet de bedoeling. Oesterstraat 1, 5, 7 en 9 en Achtertune 3C, , in het gezamenlijke bouwvlak van deze bestaande woningen wordt een maatvoering voor 5 woningen opgenomen en het bouwvlak verruimd bij één van de woningen.
4. Oesterstraat 1, 5, 7 en 9 en Achtertune 3C, voor de 5 woningen aan de Oesterstraat 1, 5, 7 en 9 en Achtertune 3C is 1 bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen – Lint’ opgenomen met een maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden ‘4’.
   Het betreffen 5 woningen en dit wordt dus gerepareerd.
   Het bouwvlak om Achtertune 3C wordt ook aangepast omdat niet om de hele woning het bouwvlak is opgenomen.

5. Koetebuurt 20 A, hier wordt een bouwvlak met bijpassende maatvoering opgenomen.
   Bij het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de vervangende woning (zaaknummer 1715186) is geconstateerd dat er een omissie in het bestemmingsplan zat. Er was per abuis geen bouwvlak opgenomen voor deze woning, terwijl er wel sprake was van een bestaande woning.
   Voor de 'Aanvraag omgevingsvergunning voor herbouw van de woning Koetebuurt 20A in Oosterend' is op 10 juli 2019 door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
   De planologische procedure is hiervoor gevoerd en wordt voor de duidelijkheid doorgevoerd in dit reparatieplan.

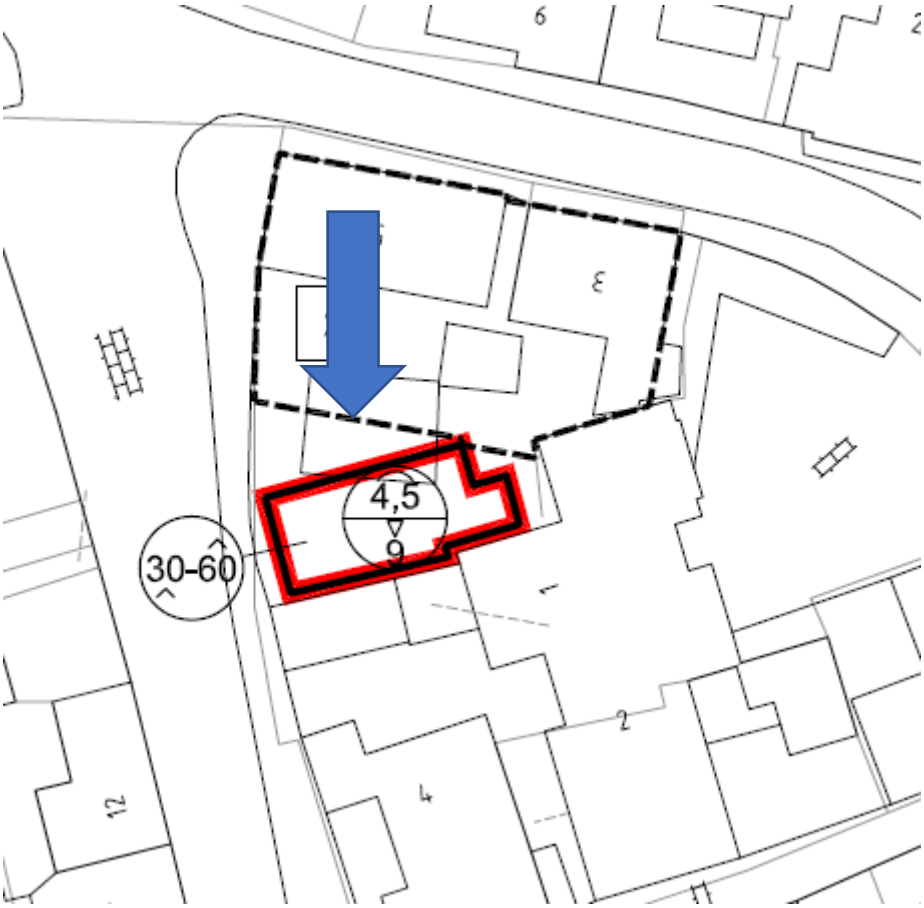
6. Na de ter visie legging van het ontwerpplan is gebleken dat er toch nog een omissie in het bestemmingplan zit. In de Schoolstraat, aan de achterzijde van de Vliestraat 3/5 zat in het oude bestemmingsplan Oosterend een bouwvlak voor een woning. Dit is niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Oosterend van 2014. Conform de Nota van Uitgangspunten komplannen is het nieuwe bestemmingsplan een conserverend plan en het vigerend bestemmingsplan is de basis. De bestaande rechten worden gerespecteerd. Dat is dus niet gebeurd en daarom wordt deze fout nu in het reparatieplan hersteld. In het bouwvlak wordt de gebruikelijke maatvoering voor Wonen – Lint opgenomen: maximale goothoogte 4,5 m, maximale bouwhoogte 9 m en een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.




*Schoolstraat: Uitsnede plankaart oud bestemmingsplan Oosterend Beschermd Dorpsgezicht (bouwvlak bij blauwe pijl)*




*Schoolstraat: Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan Oosterend (2014) (ontbrekend bouwvlak bij blauwe pijl)*




*Schoolstraat: Uitsnede verbeelding reparatieplan Oosterend (bouwvlak bij blauwe pijl)*

**Ontwerpplan**
Het ontwerpplan heeft van 14 juni tot en met 26 juli 2021 ter visie gelegen. In die periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

**Geen exploitatieplan**
Aangezien in het reparatieplan geen grond is opgenomen voor ontwikkelingen (bijvoorbeeld woningbouw), hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

**Gewijzigd vaststellen**
Geadviseerd wordt het ontwerp bestemmingsplan Reparatieplan Oosterend gewijzigd vast te stellen, waarbij de reparatie van het bouwvlak aan de Schoolstraat meegenomen wordt in dit reparatieplan.

## Belanghebbenden

- **Dorpscommissie(s)**

Het ontwerpplan is aan alle vooroverlegpartners, waaronder de dorpscommissie Oosterend, opgestuurd met het verzoek te reageren. Van de dorpscommissie is geen reactie ontvangen.

- **Externe belanghebbende(n)**

Er is contact geweest met de eigenaren/vertegenwoordiger van de eigenaren van beide percelen

Bijna 40 vooroverlegpartners zijn gevraagd een reactie te geven op het ontwerpplan. Vier daarvan hebben gereageerd:
1. Liander: heeft geen opmerkingen op het plan.
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: heeft geen aanmerkingen op het plan.
3. Rijkswaterstaat: het ontwerpplan gaf geen aanleiding tot een reactie.
4. Provincie Noord-Holland: heeft geen opmerkingen op het plan.

## Alternatieven
Als er geen reparatieplan wordt gemaakt, dan blijft het geldende bestemmingsplan met de fouten gelden. Dit geeft onduidelijkheid en doet geen recht aan bestaande rechten. Dat is vervelend voor de eigenaren. Ook is er dan geen eenduidigheid meer met de andere komplannen.

## Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het college stelt aan de raad voor het bestemmingsplan Reparatieplan Oosterend vast te stellen.
Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit plus de documenten ter visie gelegd. Op dat moment start de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State.
Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, afhankelijk van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening. Na het sluiten van de beroepstermijn c.q. nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het schorsingsverzoek zal het plan geheel of gedeeltelijk onherroepelijk zijn.

## Structuurvisie
De 'Nota van Uitgangspunten komplannen' - op basis waarvan het bestemmingsplan Oosterend (2014) is gemaakt - is een uitwerking van de structuurvisie 'Texel op koers'. Dit vormt ook het uitgangspunt voor dit reparatieplan.

## Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), Provinciale Omgevingsverordening.

## Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Op 19 februari 2014 heeft de raad het bestemmingsplan Oosterend vastgesteld (raadsbesluit nummer 002)