Gemeente Texel

.txl

Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Den Hoorn Texel, locatie Diek 10



Status: Ontwerp
d.d. maart 2022

Inhoud

Toelichting

1. Inleiding 5
2. Planbeschrijving 7
2.1. Regels 7
2.2. Verbeelding 7
3. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie 8
3.1. Economische uitvoerbaarheid 8
3.2. Grondexploitatie 8

Regels

1. Inleidende regels 9
2. Bestemmingsregels 11
3. Overgangs- en slotregels 12

1. Inleiding

Op 12 juli 2016 is het bestemmingsplan Den Hoorn (moederplan) en op 19 december 2018 is het (eerste) reparatieplan Den Hoorn (reparatieplan) door de gemeenteraad vastgesteld.
Het Tweede Reparatieplan Den Hoorn, waarin de mogelijkheid van het educatieve en recreatieve medegebruik op de 'agrarische gronden met waarden' is geschrapt, is op 15 december 2021 vastgesteld.

Enige tijd na de vaststelling van het reparatieplan is gebleken dat de verbeelding van het moederplan nog een omissie bevat:

1. Op de locatie Diek 10 (Hotel Op Diek) is op de verbeelding niet het juiste aantal (recreatieve) slaapplaatsen opgenomen. Hierbij zijn bestaande rechten niet gerespecteerd.

Diek 10 (Hotel Op Diek)

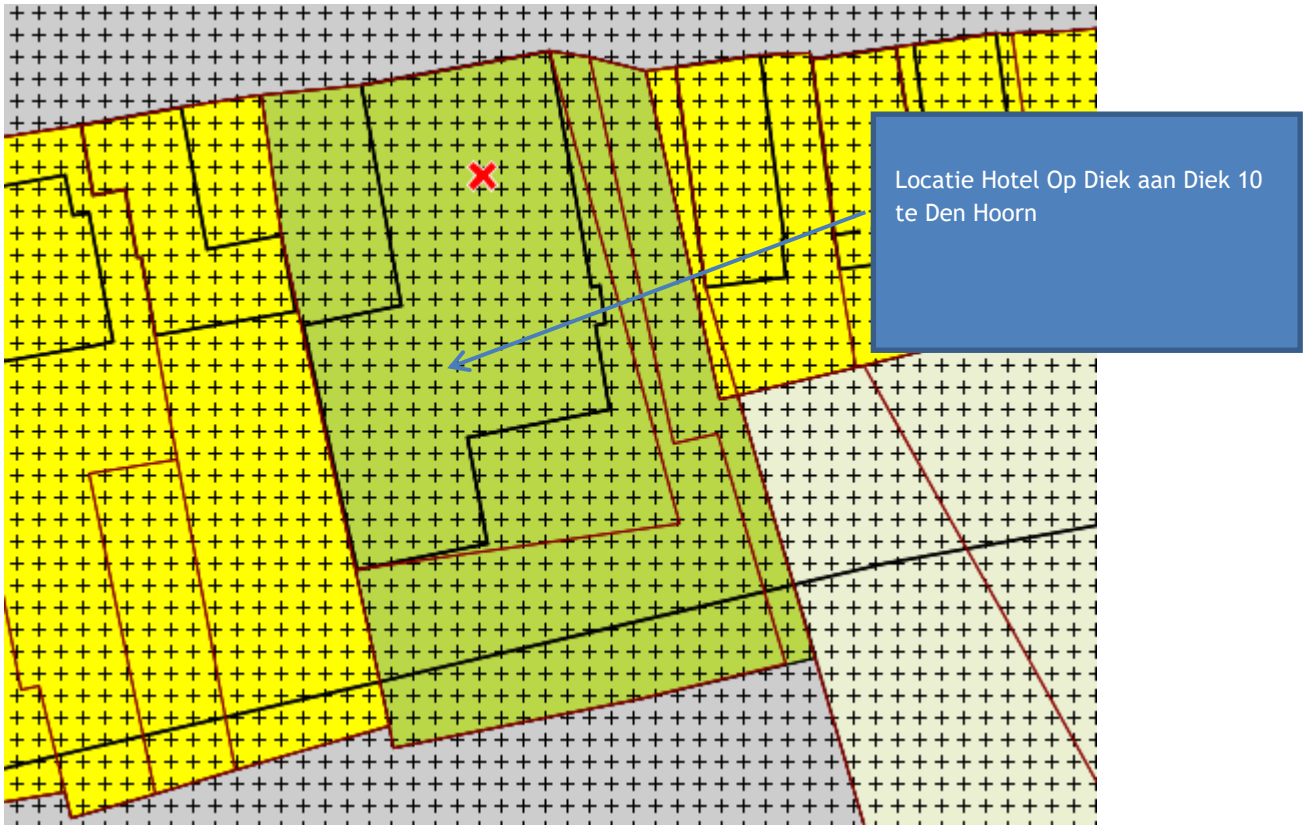
In het oude bestemmingsplan Den Hoorn Beschermd Dorpsgezicht (1989) had het perceel Diek 10 de bestemming Hh(1): horeca, categorie h: een horecabedrijf in de categorie hotel. Het cijfer 1 staat voor de maatvoering van de goot- en bouwhoogte en de dakhelling.
In het oude plan is geen aantal slaapplaatsen vastgelegd. Binnen het maximaal te bebouwen volume mochten zoveel hotelkamers (slaapplaatsen) gerealiseerd worden als bouwkundig mogelijk was.

In de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen is het aantal slaapplaatsen vastgelegd conform het aantal vergunde slaapplaatsen. In het geldende bestemmingsplan Den Hoorn 2014 is voor Diek 10 de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen' opgenomen met op de verbeelding een maatvoering voor het aantal recreatieve slaapplaatsen van 38.
De normtelling voor één hotelkamer is 2 recreatieve slaapplaatsen.

De reguliere bouwvergunning (BV230R-09) met verzenddatum 29 oktober 2010 betrof alleen de omzetting van het woongedeelte in 5 nieuwe hotelkamers. Ook op de tekeningen bij deze verleende vergunning staan de hotelkamers op de verdieping van de stolp niet ingetekend.

Op de tekening van de brandmeldinstallatie – onderdeel van de verleende omgevingsvergunning (WZH-2011-0161) voor het brandveilig gebruik van het hotel van 6 september 2011 - staan in totaal 23 hotelkamers afgebeeld. Dit aantal is getoetst in de beoordeling van deze vergunningaanvraag.

Er sprake is van een omissie van het aantal slaapplaatsen op de locatie Diek 10 in het bestemmingsplan Den Hoorn 2014. Er had een maatvoering voor 46 recreatieve slaapplaatsen opgenomen moeten worden in plaats van 38.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Den Hoorn 2014

Om de omissie op de bovengenoemde locatie te herstellen is dit reparatieplan opgesteld.
Het reparatieplan voor deze locatie bestaat enkel uit het herstel van de verbeelding, zoals hierboven is beschreven.
Voor al het overige blijft het bestemmingsplan Den Hoorn (2014) (hierna: moederplan) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.DHN2014BP0001-va01 en de 2 reparatieplannen ongewijzigd.



Plangebied Diek10 (oranje)

2. Planbeschrijving

2.1. Regels

Zoals in de inleiding is gezegd bevatten de regels van het moederplan en de reparatieplannen de juiste bestemming en maatvoering. Dat betekent dat de regels van het moederplan en de reparatieplannen geen aanpassing behoeven. Omdat er een digitale verbinding tussen de verbeelding en de regels moet worden gemaakt, zijn in dit reparatieplan voor de Diek 10 wel de enkelbestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen’ opgenomen. De inhoud van de regels van deze bestemming zijn volledig overeenkomstig het moederplan en de reparatieplannen. Daarom is enkel een verwijzing naar het artikelnummer opgenomen naar de regels van het moederplan van Den Hoorn.

2.2. Verbeelding

Op het perceel Diek 10 is de maatvoering ‘maximum aantal slaapplaatsen’ aangepast van 38 naar 46.

3. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

3.1. Economische uitvoerbaarheid

Middels dit plan wordt de benodigde wijziging alsnog op een juiste wijze vastgesteld als derde reparatie van het bestemmingsplan Den Hoorn (2014). Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

3.2. Grondexploitatie

De onderhavige reparatie heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt, die met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. Met deze reparatie worden geen bouwmogelijkheden geboden welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit omgevingsrecht (Bro).

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De twee wettelijke vooroverlegpartners, provincie Noord - Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Zij hebben de reactie gegeven dat voorliggend reparatieplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Derde Reparatieplan Den Hoorn met identificatienummer NL.IMRO.0448.DHN2022BP0001-on01

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels

1.3 het moederplan

het bestemmingsplan Den Hoorn (2016) met identificatienummer NL.IMRO.0448.DHN2014BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 12 juli 2016.

2. Bestemmingsregels

Artikel 2 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 13 moederplan)

De regels van de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen’ - artikel 13 van het bestemmingsplan Den Hoorn, vastgesteld 12 juli 2016 - blijven ongewijzigd van toepassing.

3. Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 3.1. sub a met maximaal 10%.

c. Lid 3.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor gestelde plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 4 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 3.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander et dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, als bedoeld in lid 3.2. sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 3.2. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Den Hoorn

behorende bij het besluit van _____