Reparatieplan De Koog 2015

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**1**
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**2**
2.1	Toelichting	2
2.2	Regels	3
2.3	Verbeelding	3
Hoofdstuk 3	**Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**	**5**
3.1	Economische uitvoerbaarheid	5
3.2	Grondexploitatie	5
REGELS		**6**
Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 2	Agrarisch - Cultuurgrond (Artikel 3)	10
Artikel 3	Bedrijf (Artikel 4)	11
Artikel 4	Bedrijventerrein (Artikel 6)	12
Artikel 5	Centrum (Artikel 8)	13
Artikel 6	Cultuur en Ontspanning (Artikel 9)	14
Artikel 7	Detailhandel (Artikel 10)	15
Artikel 8	Maatschappelijk (Artikel 13)	16
Artikel 9	Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (Artikel 16)	17
Artikel 10	Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (Artikel 17)	18
Artikel 11	Sport (Artikel 18)	19
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 21)	20
Artikel 13	Wonen - Aaneengebouwd (Artikel 23)	21
Artikel 14	Wonen - Gestapeld (Artikel 24)	22
Artikel 15	Wonen - Lint (Artikel 25)	23
Artikel 16	Wonen - Tweeaaneen (Artikel 26)	24
Artikel 17	Wonen - Vrijstaand (Artikel 27)	25
Artikel 18	Waarde - Archeologie 2 (Artikel 29)	26
Artikel 19	Waarde - Archeologie 4 (Artikel 30)	29
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering (Artikel 31)	32
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**33**
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels (Artikel 34)	33
Artikel 22	Overige regels (Artikel 35)	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 23	Overgangsrecht	35
Artikel 24	Slotregel	36

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 12 juni 2013 is het bestemmingsplan De Koog door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan De Koog is het eerste vastgestelde bestemmingsplan binnen het actualiseringstraject dat met de Nota van Uitgangspunten Komplannen in 2011 in gang is gezet.

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 26 november 2013 heeft de Afdeling een verzoek om voorlopige voorziening afgewezen. Op 6 augustus 2014, onder nr 201308229/1/R1, heeft de Afdeling in hoofdzaak uitspraak gedaan. Enkele beroepen zijn gegrond verklaard, waarbij op één locatie, Dorpsstraat 217, de bestemming is vernietigd, zodat op die plek het oude bestemmingsplan weer van kracht is geworden. Voor enkele andere locaties heeft de Afdeling besloten een voorlopige voorziening te treffen zodanig dat de bestemming voor de gronden van kracht blijft totdat de gemeenteraad een nieuw besluit heeft genomen. In de uitspraak wordt de gemeenteraad opgedragen binnen 52 weken na datum van de uitspraak een nieuw besluit voor de in de uitspraak opgenomen percelen te nemen. Dit reparatieplan voorziet in een nieuwe bestemming voor de vernietigde locatie en houdt een aangepaste regeling in voor de overige percelen.

In de tussentijd is voor andere dorpen op Texel eveneens een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dit proces van actualisering van opeenvolgende plannen heeft tot aanpassing en verdere verfijning dan wel correcties van de met De Koog in gang gezette standaardisering van de regels geleid. Dit reparatieplan biedt de mogelijkheid om de regels van het bestemmingsplan De Koog op ondergeschikte onderdelen tekstueel aan te passen aan die voortschrijdende wijzigingen, zodat er eenduidigheid in de bestemmingsplannen ontstaat.

Tot slot zijn in de afgelopen periode enkele omissies in het bestemmingsplan De Koog gebleken, zoals enkele verwijzingsfouten en gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen. Deze worden met dit reparatieplan hersteld.

In de navolgende planbeschrijving worden niet alle aanpassingen beschreven. De meeste aanpassingen zijn herstelde omissies en ondergeschikte tekstaanpassingen, die voor de inhoud van de bestemming van ondergeschikte betekenis zijn. Deze behoeven geen nadere toelichting. Enkele aanpassingen in de regels verdienen een nadere toelichting. Voorts zijn de aanpassingen in de toelichting en op de verbeelding wel afzonderlijk kort beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Toelichting

In paragraaf *1.2. Geldende bestemmingsplannen* wordt het volgende bestemmingsplan aan de lijst van bestemmingsplannen toegevoegd:

- bestemmingsplan Partiële herziening van diverse bestemmingsplannen op ondergeschikte onderwerpen (vastgesteld 12 juni 2001)

In paragraaf *4.8. Archeologie* onder *Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan* komt in de tweede alinea de zin 'Omdat in het centrum … opgenomen.' te vervallen en wordt vervangen door 'De gebieden met een archeologische waarde dan wel een gematigde archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" respectievelijk "Waarde - Archeologie 4".'

In paragraaf *5.2. Toelichting op de bestemmingen* worden de volgende aanpassingen doorgevoerd.

In bijbehorende bouwwerken is elke vorm van bewoning (recreatief, permanent, tijdelijk) niet toegestaan.

CENTRUM
De zinnen 'Soms worden vrijstaande … aangeduid' komen te vervallen en worden vervangen door de zin 'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid'.

RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIEVE GEBOUWEN

De zinnen 'Soms worden vrijstaande … aangeduid' komen te vervallen en worden vervangen door de zin 'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid'.

WONEN - AANEENGEBOUWD

De zinnen 'Soms worden vrijstaande … aangeduid' komen te vervallen en worden vervangen door de zin 'Recreatieve opstallen zijn op de verbeelding aangeduid'.

WONEN - TWEEAANEEN EN WONEN - VRIJSTAAND

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en/of de inventarisatie voor logies en ontbijt is gebleken dat op 7 locaties meer slaapplaatsen gebruikt mogen worden voor logies en ontbijt, te weten Ruijslaan 19, 21, 29 en 37, Zeekraal 8, Boodtlaan 26 en Parnassiastraat 31.

Ten behoeve daarvan wordt de volgende tekst aan beide bestemmingsomschrijvingen toegevoegd daar waar een toelichting wordt gegeven op het aantal slaapplaatsen voor logies met ontbijt:
Er zijn enkele locaties (Wonen - Tweeaaneen zijn dat 2 locaties, en Wonen - Vrijstaand zijn dat 5 locaties) met meer dan 6 slaapplaatsen. Deze locaties zijn aangeduid met "maximum aantal slaapplaatsen" waarbij ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal slaapplaatsen in de woning aanwezig mag zijn.

Dorpsstraat 217 krijgt de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning".

WAARDE - ARCHEOLOGIE 2

De genoemde oppervlaktemaat van 100 m^2 vervalt en wordt vervangen door 40 m^2 .

2.2 Regels

Het opstellen van bestemmingsplannen voor de overige dorpen heeft ook voor de regels geleid tot diverse verfijningen en aanpassingen. Deze worden hier niet alle benoemd en beschreven, omdat het veelal om kleine, ondergeschikte aanpassingen, waaronder verwijzingsfouten, gaat. Een paar aanpassingen worden hier uitgelicht.

Archeologie
De archeologiebestemmingen zijn op het archeologiebeleid afgestemd. Dit betekent ook dat er in de begrippen in artikel 1 een aantal begrippen is opgenomen, waarmee uitleg wordt gegeven van specifieke begrippen die binnen de archeologische bestemmingen van betekenis zijn.

Huisvesting tijdelijk personeel
In de criteria van de afwijkingsbevoegdheid voor de huisvesting van tijdelijk personeel is binnen meerdere bestemming toegevoegd dat maximaal 13 m² van de gezamenlijke oppervlakte in gebruik mag zijn ten behoeve van één persoon om te voorkomen dat grote woonruimtes voor individuele personen worden ingericht en er onnodig veel oppervlakte voor tijdelijk personeel in gebruik wordt genomen.

Verblijfsrecreatieve terreinen
Vanuit het recreatiebeleid is het aantal slaapplaatsen per kampeermiddel of verblijfsrecreatief object vastgelegd. In De Koog was dit niet duidelijk verwerkt. In dat plan was het aantal slaapplaatsen nog gekoppeld aan een hectare. In de nieuwe plannen is het aantal slaapplaatsen gekoppeld aan het specifieke kampeermiddel of verblijfsrecreatief object. In de bestemming zijn in de tabellen de aantallen om die reden aangepast.

2.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende aanpassingen aangebracht. De eerste drie percelen vloeien voort uit de uitspraak van de Afdeling, waarbij de Afdeling zelf de bestemming in stand heeft gelaten, maar waarbij een nadere regeling voor het aantal slaapplaatsen is opgenomen. Het perceel Dorpsstraat 217 krijgt een aanduiding voor een tweede woning als gevolg van de uitspraak. Tot slot zijn ambtshalve nog enkele aanpassingen gedaan.

- Parnassiastraat 31, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 8 slaapplaatsen.
- Ruijslaan 19, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 11 slaapplaatsen.
- Ruijslaan 21, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 8 slaapplaatsen.
- Dorpsstraat 217, het perceel wordt voorzien de bestemming 'Wonen - Vrijstaand', waarbinnen een aanduiding voor een tweede woning is opgenomen.
- Ruijslaan 37, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 20 slaapplaatsen.
- Nikadel naast nr 4, hier is alsnog een maatvoering opgenomen overeenkomstig de aangrenzende gronden.
- Kamerstraat 70, de gronden zijn voorzien van een aanduiding voor het gebruik als tweede woning;
- Zeekraal 8, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 10 slaapplaatsen;
- Ruijslaan 29, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 10 slaapplaatsen;
- Boodtlaan 30 de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor drie recreatieve opstallen (in plaats van twee);
- Boodtlaan 26, de geldende bestemming is opgenomen met een aanduiding voor meer dan 6 slaapplaatsen met een op de verbeelding aangegeven maximum aantal van 8 slaapplaatsen;

- Door een omissie in de gebruikte ondergrond (bestemmingsplan De Koog 2013) heeft Ruijslaan 13 B (op de ondergrond Ruijslaan 13 A) per abuis de status 2e woning gekregen. Ruijslaan 13A is volgens de Huisvestingsverordening 1994 aangewezen als tweede woning. Ruijslaan 13 B is inmiddels verkocht als 2e woning. Daarom wordt nu een aanduiding voor 2e woning opgenomen op Ruijslaan 13 A en 13 B;
- Plevierstraat naast 20, de grond naast dit perceel wordt bestemd als 'Wonen - Twee-aaneen' in verband met het kadastrale eigendom.

Eventuele dubbelbestemmingen die in het bestemmingsplan De Koog over de nu opgenomen bestemmingsvlakken zijn gelegen, maken geen deel uit van dit reparatieplan. Deze dubbelbestemmingen hebben rechtskracht op basis van het bestemmingsplan De Koog.

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Middels dit reparatieplan worden alle benodigde wijzigingen die in de afgelopen periode bekend zijn geworden en waarover een besluit is genomen in één keer vastgesteld als eerste reparatie van het bestemmingsplan De Koog. 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

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De onderhavige reparatie heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. In het plangebied worden slechts beperkte bouwmogelijkheden geboden, welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het betreft particuliere initiatieven, waaraan in de meeste gevallen geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden in voorkomend geval door middel van leges gedekt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Daar waar in artikel 1 begrippen vervallen of begrippen worden toegevoegd vernummeren de bestaande begrippen. Tussen haakjes staan de nummers van de begrippen zoals opgenomen in bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013.

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Reparatieplan De Koog 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0448.DKG2015BP0001-on01 van de gemeente Texel;

1.2 het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 archeologische waarden: (1.7)
vervalt

1.4 archeologische begeleiding: (nieuw)
het uitvoeren en registreren van waarnemingen tijdens niet-archeologische bodemverstorende activiteiten, gericht op het vaststellen van aan- of afwezigheid van archeologische waarden op basis van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en onderzoeksdoelstellingen. Archeologische begeleidingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Conform de richtlijnen van de KNA zijn archeologische begeleidingen als alternatief voor proefsleuven of opgravingen alleen toegestaan in een beperkt aantal nauwkeurig omschreven situaties;

1.5 archeologisch monument: (nieuw)
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.6 archeologisch onderzoek: (nieuw)
onderzoek verricht door een erkende archeologisch partij, werkend volgens de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.7 archeologisch plangebied: (nieuw)
het archeologische gebied waarbinnen de feitelijke bodemingrepen plaatsvinden en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;

1.8 archeologische verwachting: (nieuw)
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten;

1.9 archeologisch vooronderzoek: (nieuw)
archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een vergunning kan worden verleend;

1.10 archeologische waarde: (nieuw)
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;

1.11 bodemingrepen: (nieuw)
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.12 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg: (nieuw)
een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen ambtenaar, persoon of organisatie die voldoet aan de binnen de archeologische professie geldende opleidings- en ervaringseisen;

1.13 opgraving: (nieuw)
het opgraven van een archeologische vindplaats met als doel de in-formatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het be-antwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onder-zoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumenten-wet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.14 oppervlakte en diepte van de bodemingreep bij het bepalen van al dan niet vrijstelling van de vergunningsplicht: (nieuw)
de gemeente beoordeelt of bouwplannen en voorgenomen werken vergunningplichtig zijn of deze vallen binnen de criteria voor vrijstelling. Daarbij wordt beoordeeld of de feitelijke bodemingreep ten behoeve van het gebouw of werk zowel de vrijgestelde oppervlakte als diepte van de betreffende beleidscategorie overschrijden. Is dit niet het geval dan is het betreffende gebouw of werk niet vergunningplichtig;

1.15 waarde - archeologie - 1: (nieuw)
gronden met een zeer hoge archeologische waarde die ex artikel 3 van de Monumentenwet door het Rijk zijn aangewezen als monument. Deze terreinen vallen buiten de bevoegdheid van de gemeente;

1.16 waarde - archeologie - 2: (nieuw)
gronden met een archeologische waarde zoals aangeduid op de Archeologische Beleidskaart categorie 2;

1.17 waarde - archeologie - 3: (nieuw)
gronden met een hoge archeologische verwachting, mede gebaseerd op de cultuurhistorie zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 3;

1.18 waarde - archeologie - 4: (nieuw)
gronden met een gematigde archeologische verwachting zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 4;

De begrippen 1.14 bestaand en 1.15 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis worden omgewisseld zodat deze alfabetisch in de juiste volgorde staan.

1.19 detailhandel (vervanging 1.34)
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 horecabedrijf categorie 3: (aanpassing 1.54)
In begrip 1.54 komen de woorden 'bar, café/bar' te vervallen.

1.21 woning (aanpassing 1.101)
In begrip 1.101 wordt het kopje 'woning' vervangen door 'woning/wooneenheid'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels worden de onderstaande wijzigingen aangebracht. Tussen haakjes staan de artikelnummers van de artikelen zoals opgenomen in bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013.

Aan de bestemmingsregels wordt een nieuw artikel toegevoegd. Alle hoger genummerde artikelen vernummeren daardoor. Op alle plekken in de bestemmingsregels waar naar deze vernummerde artikelen wordt verwezen, worden de artikelnummers vervangen door de nieuwe artikelnummers.

Artikel 2 Agrarisch - Cultuurgrond (Artikel 3)

De regels van de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 3 ongewijzigd van toepassing.

In sublid 3.2.2. wordt het volgende lid toegevoegd:
c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windmolens worden gebouwd.

in lid 3.3. onder d wordt na het woord caravans toegevoegd: en strandhuisjes.

Artikel 3 Bedrijf (Artikel 4)

De regels van de bestemming Bedrijf van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijziging blijven de overige regels van artikel 4 ongewijzigd van toepassing.

In sublid 4.4.2. onder a wordt 'onder a' geschrapt.

In lid 4.3. wordt in lid a het woord 'bedrijfsgebouwen' vervangen door 'gebouwen'.

Artikel 4 Bedrijventerrein (Artikel 6)

De regels van de bestemming Bedrijventerrein van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 6 ongewijzigd van toepassing.

In sublid 6.2.4. worden in de leden c, e en h de woorden woonhuis of inpandige woning of woonhuis vervangen door bedrijfswoning.

In lid 6.3. wordt het woord 'bedrijfsgebouwen' vervangen door 'gebouwen'.

In sublid 6.4.2. komt lid c te vervallen en wordt vervangen door het volgende lid c:
c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;

In sublid 6.4.2. komt lid g te vervallen. De daaropvolgende leden h t/m l worden verletterd naar g t/m k.

In sublid 6.4.2. worden in lid g de woorden '(inpandige) bedrijfswoning' vervangen door 'gronden en bouwwerken'.

Aan lid 6.5. onder a sub 6 wordt het volgende toegevoegd: 'met een maximum van 13 m² per persoon'.

Artikel 5 Centrum (Artikel 8)

De regels van de bestemming Centrum van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 8 ongewijzigd van toepassing.

In lid 8.1. onder a sub 4 worden de woorden 'en verhuur' geschrapt.

In lid 8.1. onder a sub 8 komt de tekst te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst:
8. woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, voorzover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, en bijbehorende bouwwerken.

In sublid 8.2.2. onder g wordt 'de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk' geschrapt en vervangen door 'de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk'.

Aan sublid 8.2.2. onder j wordt het volgende toegevoegd: ', exclusief recreatieve opstallen.'

In sublid 8.4.2. onder d worden de woorden 'een woning' geschrapt en vervangen door 'gronden en bouwwerken'

Aan sublid 8.4.2. wordt het volgende lid j toegevoegd:
j. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaapplaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal.

Aan lid 8.5. onder a sub 6 wordt het volgende toegevoegd: 'met een maximum van 13 m² per persoon'.

Artikel 6 Cultuur en Ontspanning (Artikel 9)

De regels van de bestemming Cultuur en Ontspanning van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijziging blijven de overige regels van artikel 9 ongewijzigd van toepassing.

In sublid 9.4.2. komt lid e te vervallen. De daaropvolgende leden worden verletterd naar e tot en met h.

Artikel 7 Detailhandel (Artikel 10)

De regels van de bestemming Detailhandel van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 10 ongewijzigd van toepassing.

In lid 10.3. wordt in lid a het woord 'bedrijfsgebouwen' vervangen door 'gebouwen'.

In sublid 10.4.2. komt lid e te vervallen. De daaropvolgende leden worden verletterd naar e tot en met h.

Aan lid 10.5. onder a sub 6 wordt het volgende toegevoegd: 'met een maximum van 13 m² per persoon'.

Artikel 8 Maatschappelijk (Artikel 13)

De regels van de bestemming Maatschappelijk van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 13 ongewijzigd van toepassing.

In sublid 13.2.2. wordt in het kopje '12.1 onder a, b en c' geschrapt en vervangen door '13.1 onder a, b en c'

In lid 13.3. wordt het woord 'hoofdgebouwen' vervangen door 'gebouwen'.

In sublid 13.4.2. wordt lid c geschrapt. De daaropvolgende leden worden verletterd naar c tot en met h.

In sublid 13.4.2. wordt lid e (oud) geschrapt en vervangen door:
e. het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt.

Artikel 9 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (Artikel 16)

De regels van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 16 ongewijzigd van toepassing.

In lid 16.1. onder a worden de woorden 'ondergeschikte lichte horeca' geschrapt en vervangen door 'horeca van categorie 2' en wordt de volgende tekst toegevoegd: ', waarbij het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplaatsen" aangegeven maximum aantal mag bedragen'.

In sublid 16.2.2. wordt in het kopje '15.1 onder a en b' geschrapt en vervangen door '16.1 onder a, b en c'. In de aanhef wordt 'onder a en b' geschrapt en vervangen door 'a, b en c'.

Aan 16.2.3. worden de volgende leden a en d toegevoegd:
a. bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".
d. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

In 16.2.3. onder b (oud) wordt achter '... 80 m² bedragen' de volgende tekst tussengevoegd ', exclusief de oppervlakte genoemd in 16.2.3. onder d'. (nieuw)

In 16.2.3. onder i (oud) wordt de volgende tekst toegevoegd: ', exclusief het aantal bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder 16.2.3. onder a.'

In lid 16.3. wordt de verwijzing naar 16.2.2. onder g geschrapt en vervangen door 16.2.2. onder f.

In lid 16.3. wordt het woord 'bedrijfsgebouwen' vervangen door 'gebouwen'.

16.4.2. onder a vervalt en vervangen door het volgende lid:
a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Aan 16.4.2. wordt het volgende lid b toegevoegd waarbij de overige leden verletteren van c tot en met l:
b. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of inpandige woning;

In sublid 16.4.2. komt lid g te vervallen en wordt vervangen door:
g. het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis of inpandige woning aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik.

Aan lid 16.5. onder b sub 6 wordt het volgende toegevoegd: 'met een maximum van 13 m² per persoon'.

Artikel 10 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (Artikel 17)

De regels van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 17 ongewijzigd van toepassing.

Aan lid 17.1. wordt onder lid i de volgende tekst toegevoegd:
waarbij het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal slaapplaatsen" aangegeven aantal mag bedragen.

In sublid 17.2.4. worden in de leden c, e en h de woorden woonhuis of inpandige woning of woonhuis vervangen door bedrijfswoning.

In sublid 17.2.5. wordt in het kopje '16.1 onder c en d' geschrapt en vervangen door '17.1 onder c en d'.

Na de Bouwregels wordt het volgende lid toegevoegd. De daarop volgende leden vernummeren van 17.3. t/m 17.5. naar 17.4. t/m 17.6.

17.3. Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 17.2.1. onder e, 17.2.3. onder d, 17.2.5. onder e en 17.2.10 onder d in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

In sublid 17.3.1. onder c (oud) wordt in de tabel kolom twee geschrapt en wordt vervangen door:

3 recreatieve slaapplaatsen per camper, toercaravan of tent
4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
3 recreatieve slaapplaatsen per blokhut
5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100 - 200 m² 15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200 - 300 m² 20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300 - 400 m²

In sublid 17.3.1. onder d (oud) wordt in de tabel kolom twee geschrapt en wordt vervangen door:

max. 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare
max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
max. 150 recreatieve slaapplaatsen per hectare
max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

In sublid 17.3.1. onder d (oud) wordt aan de tabel de volgende rij toegevoegd:

familiehuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

17.3.3. onder a vervalt en wordt vervangen door de volgende onderdelen a en b, waarbij de bestaande onderdelen verletteren naar c tot en met n:
a. het gebruik van kampeermiddelen, stacaravans, zomerhuizen en familiehuizen voor permanente bewoning;
b. het gebruik van overige gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor bewoning;

In sublid 17.3.3. onder i (oud) worden de woorden 'anders dan logies met ontbijt' geschrapt.

Aan lid 17.4. onder b sub 6 wordt het volgende toegevoegd: 'met een maximum van 13 m² per persoon'.

Artikel 11 Sport (Artikel 18)

De regels van de bestemming Sport van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 18 ongewijzigd van toepassing.

In sublid 18.2.2. wordt in het kopje '17.1 onder a en b' geschrapt en vervangen door '18.1 onder b en e'. In de aanhef wordt 'onder a en b' geschrapt en vervangen door 'b en e'.

In sublid 18.3. wordt in lid a het woord 'bedrijfsgebouwen' vervangen door 'gebouwen'.

In sublid 18.4.2. wordt lid g geschrapt. De daaropvolgende leden worden verletterd naar g tot en met j.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 21)

De regels van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijziging blijven de overige regels van artikel 21 ongewijzigd van toepassing.

In lid 21.3. wordt de verwijzing naar c geschrapt en vervangen door de verwijzing naar d.

Artikel 13 Wonen - Aaneengebouwd (Artikel 23)

De regels van de bestemming Wonen - Aaneengebouwd van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 23 ongewijzigd van toepassing.

In lid 23.1. wordt lid a geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken.

In lid 23.3. onder b wordt het woord 'bedrijfsgebouwen' vervangen door het woord 'hoofdgebouwen'.

Aan sublid 23.4.2. onder a wordt de volgende tekst toegevoegd: 'anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'.

In sublid 23.4.2. wordt lid e geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

In sublid 23.4.2. onder g worden de woorden 'een woonhuis' geschrapt en vervangen door de woorden 'gronden en bouwwerken'.

Artikel 14 Wonen - Gestapeld (Artikel 24)

De regels van de bestemming Wonen - Gestapeld van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 24 ongewijzigd van toepassing.

Aan sublid 24.3.2. onder a wordt de volgende tekst toegevoegd: 'anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'.

In sublid 24.3.2. onder d wordt het woord 'permanent' geschrapt.

In sublid 24.3.2. wordt lid g geschrapt. De daaropvolgende leden worden verletterd naar g tot en met j.

Aan de regels wordt toegevoegd:
24.3. Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- het bepaalde in lid 24.2.1. onder c in die zin dat de dakhelling van de gebouwen en overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 15 Wonen - Lint (Artikel 25)

De regels van de bestemming Wonen - Lint van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 25 ongewijzigd van toepassing.

In lid 25.1. wordt lid a geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken.

In sublid 25.2.4. onder i wordt 'de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk' geschrapt en vervangen door 'de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk'.

Aan sublid 25.4.2. onder a wordt de volgende tekst toegevoegd: 'anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'.

In sublid 25.4.2. wordt lid e geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

In sublid 25.4.2. onder g worden de woorden 'een woonhuis' en 'in gebruik' geschrapt en respectievelijk vervangen door de woorden 'gronden en bouwwerken' en 'aangeduid'.

Artikel 16 Wonen - Tweeaaneen (Artikel 26)

Voor zover gronden binnen deze herziening zijn voorzien van een bestemmingsvlak binnen de bestemming Wonen - Tweeaaneen zijn de regels van artikel 26 van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 in samenhang met de regels van deze herziening van toepassing.

De regels van de bestemming Wonen - Tweeaaneen van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 26 ongewijzigd van toepassing.

In lid 26.1. wordt lid a geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken.

In sublid 26.2.6. wordt lid b geschrapt. De daaropvolgende leden worden verletterd naar b en c.

In lid 26.3. onder d. wordt de verwijzing naar c (oud) geschrapt en vervangen door de verwijzing naar b (nieuw).

Aan sublid 26.4.1. onder b sub 1 wordt de volgende tekst toegevoegd: 'tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplaatsen" in welk geval het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen'.

Aan sublid 26.4.2. onder a wordt de volgende tekst toegevoegd: 'anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'.

In sublid 26.4.2. wordt lid e geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

In sublid 26.4.2. onder g worden de woorden 'een woonhuis' en 'in gebruik' geschrapt en respectievelijk vervangen door de woorden 'gronden en bouwwerken' en 'aangeduid'.

Artikel 17 Wonen - Vrijstaand (Artikel 27)

Voor zover gronden binnen deze herziening zijn voorzien van een bestemmingsvlak binnen de bestemming Wonen - Vrijstaand zijn de regels van artikel 27 van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 in samenhang met de regels van deze herziening van toepassing.

De regels van de bestemming Wonen - Vrijstaand van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 27 ongewijzigd van toepassing.

In lid 27.1. wordt lid a geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken.

Aan sublid 27.4.1. onder b sub 1 wordt de volgende tekst toegevoegd: 'tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplaatsen" in welk geval het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen'.

Aan sublid 27.4.2. onder a wordt de volgende tekst toegevoegd: 'anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis'.

In sublid 27.4.2. onder e wordt het woord 'permanent' geschrapt.

In sublid 27.4.2. onder g worden de woorden 'een woonhuis' en 'in gebruik' geschrapt en respectievelijk vervangen door de woorden 'gronden en bouwwerken' en 'aangeduid'.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 (Artikel 29)

Artikel 29 wordt in zijn geheel geschrapt en vervangen door het volgende artikel:

18.1 Bestemmingsomschrijving (29.1.)

De voor "Waarde - Archeologie 2 (Artikel 29)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

18.2 Bouwregels (29.2.)

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 2 (Artikel 29)" gelden de navolgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
   1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; èn
   2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
      - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
      - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
      - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 29.2. onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 29.2. onder a is niet van toepassing op:
funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (29.3.)

18.3.1 Vergunningplicht (29.3.1.)

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
d. het egaliseren van gronden;

e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

18.3.2 Uitzonderingen (29.3.2.)

Het bepaalde in 29.3.1. is niet van toepassing op:
a. omgevingsvergunningen 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;
b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
    1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
    2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
    3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
    4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

De onder 29.3.2. genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

18.3.3 Toetsingscriteria (29.3.3.)

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

18.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning (29.3.4.)

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 29.3.3. onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.3.1. in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid (29.4.)

18.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden (29.4.1.)

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 4 (Artikel 30)

Artikel 30 wordt in zijn geheel geschrapt en vervangen door het volgende artikel:

19.1 Bestemmingsomschrijving (30.1.)

De voor "Waarde - Archeologie 4 (Artikel 30)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

19.2 Bouwregels (30.2.)

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4 (Artikel 30)" gelden de navolgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
   1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; èn
   2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
      - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
      - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
      - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 30.2. onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 30.2. onder a is niet van toepassing op:
funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (30.3.)

19.3.1 Vergunningplicht (30.3.1.)

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
d. het egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

19.3.2 Uitzonderingen (30.3.2.)

Het bepaalde in 30.3.1. is niet van toepassing op:

a. 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;
b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
    1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
    2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
    3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
    4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.
c.

    De onder 30.3.2. genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

19.3.3 Toetsingscriteria (30.3.3.)

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

19.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning (30.3.4.)

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel 30.3.3. onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 30.3.1. in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid (30.4.)

19.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden (30.4.1.)

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering (Artikel 31)

De regels van de bestemming Waterstaat- Waterkering van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikel 31 ongewijzigd van toepassing.

Na 31.2. wordt een nieuw lid 31.3. toegevoegd:

20.1 Afwijken van de bouwregels (31.3.)

20.1.1 Gebouwen of andere bouwwerken (31.3.1.)

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 31.2.1. in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits

a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en vellig functioneren van de waterkering;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels (Artikel 34)

21.1 Vrijwaringszone - duin (34.1.)

De regels van de aanduiding Vrijwaringszone - duin van het bestemmingsplan De Koog van 12 juni 2013 worden aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de overige regels van artikellid 34.1 ongewijzigd van toepassing.

Het volgende sublid wordt toegevoegd waarbij de volgende subleden doornummeren:

34.1.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de duinen;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

Artikel 22 Overige regels (Artikel 35)

In artikel 35 komt artikellid 35.1. te vervallen en wordt vervangen door het volgende artikellid:

22.1 Voldoende parkeergelegenheid (35.1.)

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het 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 de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 23.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 23.1 sub a met maximaal 10%.

c. Lid 23.1 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 geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 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 en 92/43/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 23.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.2 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 23.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
Bestemmingsplan Reparatieplan De Koog 2015
van de gemeente Texel.

Behorend bij het besluit van .....2015.

W-VBBJ
W-TAE
W-VBBJ
W-TAE
W-VBBJ
W-TAE

Plangebied

Reparatieplan De Koog 2015

Enkelbestemmingen

- C — Centrum
- W-TAE — Wonen - Twee-aaneen
- W-VRIJ — Wonen - Vrijstaand

Functieaanduidingen

- (h=3) — horeca van 3
- (sr-ro) — specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal
- (sw-tw) — specifieke vorm van wonen - tweede woning

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 4,5 / 9 — maximale goot- en bouwhoogte (m)
- V 3 — maximum aantal recreatieve opstallen
- V 20 — maximum aantal slaapplaatsen
- 6 / 9 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 30-60 — minimale-maximale dakhelling (graden)
- 30-60 — minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)

Verklaring

- ondergrond ontleend aan de gbkn

PLANKAART ZUID + RENVOOI

Gemeente Texel
Reparatieplan De Koog 2015

Bestemmingsplan

N

project	14-66-03		
formaat	840 x 920 mm	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	20 oktober 2015
kaart	2/2	voorontwerp	
getekend	FJP	concept	9 april 2015
idn	NL.IMRO.DKG2015BP0001-on01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl