

bestemmingsplan
reparatieplan Den Hoorn
Gemeente Texel



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0448.DHN2018BP0001-on01

Datum: 2018-05-23

Contactpersoon Buro SRO: Mr. J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR180041

Opdrachtgever: Gemeente Texel

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2 Correcties	6
2.1 Locatie ten noorden van Diek 19 en 21	6
2.2 Klif 10a	7
2.3 Ambtelijke wijzigingen	7
3 Financiële uitvoerbaarheid	8
3.1 Economische uitvoerbaarheid	8
4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.1 Vooroverleg	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 juli 2016 is het bestemmingsplan Den Hoorn door de gemeenteraad van Texel vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 26 juli 2017, onder nr 2016007707/1/R1, heeft de Afdeling in hoofdzaak uitspraak gedaan. Eén beroep is gegrond verklaard, voor de locatie ten noorden van Diek 19 en 21 is de bestemming Tuin vernietigd. De Afdeling heeft in haar uitspraak de gemeente Texel opgedragen voor deze locatie een nieuw besluit te nemen.

Tot slot zijn in de afgelopen periode enkele omissies in het bestemmingsplan Den Hoorn 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.

1.2 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In navolgende hoofdstuk 2 worden de verschillende correcties die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd en in hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Correcties

De correcties zoals opgenomen in dit bestemmingsplan komen voort uit:

- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State;
- geconstateerde omissies;
- ambtelijke wijzigingen.

2.1 Locatie ten noorden van Diek 19 en 21

De Raad van State heeft in zijn uitspraak op het beroep tegen bestemmingsplan Den Hoorn (zoals vastgesteld op 12 juli 2016) van 26 juli 2017 (201607707/1/R1) bepaald dat de opgenomen Tuinbestemming niet in stand kan blijven. Hiertoe heeft de Afdeling overwogen dat de tuin niet gebruikt wordt ten behoeve van de bedrijfswoning maar ten behoeve van de recreatieappartementen. Omtrent het recreatieve gebruik was ten onrechte geen afweging gemaakt.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State moet worden teruggevallen op bestemmingsplan 'Den Hoorn, beschermd dorpsgezicht', zoals vastgesteld door de raad van Texel op 9 mei 1989. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor woningen, zonder bouwvlak. Blijkens de uitspraak, tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland (zaaknummer 14/3481) aangaande de geweigerde Omgevingsvergunning, van de Afdeling van 16 maart 2016 (201504675/1/R1) wordt de tuin gebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden. Het recreatieve gebruik is niet in overeenstemming met de vigerende woonbestemming en daarmee aan te merken als strijdig gebruik. Nu ligt de vraag voor of het gebruik van het perceel als tuin bij de recreatieappartementen gelegaliseerd kan worden en in het verlengde daarvan of er ook bebouwing op het perceel moet worden toegestaan. Zoals door de Afdeling in r.o. 6.3 van haar uitspraak op 26 juli 2017 is gesteld heeft de raad over het gewenste gebruik geen afweging gemaakt. Deze afweging moet daarom alsnog gemaakt worden.

Het perceel is gelegen achter de woningen Diek 19 en 21, het door de eigenaar gewenste recreatieve gebruik als zonne- en speelweide heeft daarmee direct gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bewoners van deze woningen. Het is evident dat aan de voorzijde van de woningen Diek 19 en 21 geen rust ervaren wordt, dit gezien de ligging van de woningen aan de openbare weg. Voor relatieve rust zijn de bewoners daarmee dan ook afhankelijk van hun achtertuin. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan o.a. stemgeluid meegewogen worden. Het 'bedrijfsmatige' gebruik door gasten van het verblijfsrecreatieve bedrijf van het achterliggende perceel t.b.v. van een speel- en zonneweide maakt een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van de bewoners Diek 19 en 21. Het toestaan van een (dag-)recreatief gebruik heeft tot gevolg dat gedurende een lange periode per jaar gasten zich ophouden op het perceel. Dit gebruik is intensiever dan het gebruik van het perceel als tuin behorende bij een reguliere (bedrijfs-)woning. Het betreft immers een door de eigenaar gewenst gebruik t.b.v. de op het naastgelegen perceel aanwezige 10 recreatie-eenheden met maximaal 50 recreatieve slaapplekken.

Het toekennen van bouw mogelijkheden op het perceel is evenmin gewenst. In de uitspraak tegen het nieuwe besluit tot weigering van de Omgevingsvergunning, van 13 september 2017 (201606361/1/A1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat belang gehecht moet worden aan het uitzicht van met name de aanwonende op Diek 19. Dit belang is onveranderd gebleven waarmee er ook geen aanleiding bestaat alsnog bouw mogelijkheden toe te kennen. Daarbij voorziet het bestemmingsplan Den Hoorn ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan in een aanzienlijke verruiming van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Diek 15 / 17. Er bestaat daarom geen aanleiding om op het betreffende (tuin)perceel nog meer bebouwing toe te staan.

Nu recreatief gebruik onwenselijk is om toe te staan op het betreffende (tuin)perceel, is gezien de ligging van de bedrijfswoning aan de Diek 15, de bestemming Tuin de meest passende bestemming vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit komt ook overeen met hetgeen de advocaat van de eigenaar op 3 juli 2015 heeft verklaard. KJB advocaten heeft schriftelijk verklaard dat zijn cliënt de gronden gebruikt als tuin bij de woning, zijnde de bedrijfswoning. Deze bestemming Tuin sluit ook het meest aan bij de nu vigerende bestemming wonen.

2.2 Klif 10a

Binnen het oude bestemmingsplan was het medegebruik van de woning Klif 10a als recreatie woning ook toegestaan. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is dit per abuis over het hoofd gezien. Met dit reparatieplan wordt dit alsnog gecorrigeerd. Hiervoor wordt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' opgenomen op de verbeelding. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat Klif 10a gelegen is in hetzelfde bouwvlak als de woning Klif 8. Voor de woning Klif 8 zijn er geen wijzigingen in dit bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Ambtelijke wijzigingen

De belangrijkste wijziging die doorgevoerd wordt in het bestemmingsplan op ambtelijk initiatief is de juridische regeling van parkeren. De kern van de juridische regeling is verwoord in artikel 32 van het vastgestelde bestemmingsplan. Echter op veel andere plaatsen in de planregeling, per enkel bestemming, is op onderdelen eenzelfde of een vergelijkbare bepaling opgenomen. Dit komt de duidelijkheid van de regeling niet ten goede. Daarom is ervoor gekozen de 'dubbelingen' zoals deze zitten in, hoofdzakelijk, de enkelbestemmingen uit het plan te schrappen. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een wijziging in gebruik of bijvoorbeeld bij het uitoefenen van een beroep aan huis brengt dit geen verschil met zich mee.

3 Financiële uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Door 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 Den Hoorn. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het reparatieplan maakt geen bouwplannen mogelijk zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn er reacties ontvangen van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en geen verdere opmerkingen te hebben.