

bestemmingsplan
reparatieplan Oudeschild
Gemeente Texel



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0448.ODS2018BP0001-on01

Datum: 2018-08-15

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR180125

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	7
2.1 Schilderweg 251	7
2.2 Recreative slaapplekken	7
2.3 Stoompoort 4	7
2.4 Ambtelijke wijzigingen	8
2.5 Trompstraat 61	8
2.6 Haven 15	8
3 Financiële uitvoerbaarheid	9
3.1 Economische uitvoerbaarheid	9
4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4.1 Vooroverleg	11
4.2 Zienswijzen	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 februari 2015 is het bestemmingsplan Oudeschild (NL.IMRO.0448.ODS2014BP0001-va01) door de gemeenteraad van Texel vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 13 januari 2016, onder nr 2015004818/1/R1, heeft de Afdeling in hoofdzaak uitspraak gedaan. Eén beroep is gegrond verklaard, voor de locatie Schilderweg 251 is het bestemmingsplan vernietigd. De Afdeling heeft in haar uitspraak de gemeente Texel opgedragen voor deze locatie een nieuw besluit te nemen, zodat de sportschool met dienstwoning en de kledingwinkel mogelijk worden gemaakt. Hiervan is aangetoond dat deze onder het gebruiksovergangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan valt en in het plan van 2015 ten onrechte weer onder het overgangsrecht zijn geplaatst.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is aan de raad toegezegd dat voor de percelen Haven 2, Haven 6, Haven 8 en De Ruyterstraat 60 een plan kan worden ingediend dat voldoet aan het Bouwbesluit. Het aantal recreatieve slaapplekken zal daarop worden aangepast in overeenstemming met een hiertoe ingediende aanvraag. Het aantal recreatieve slaapplekken wordt met dit reparatieplan verwerkt in overeenstemming met de gedane toezegging. Deze mogelijkheid was gegeven omdat er eerder geen restrictie van het aantal slaapplekken gold maar het benutten van de recreatieve slaapplekken begrensd waren door de bebouwingmogelijkheden. In de systematiek van de geactualiseerde bestemmingsplannen is het aantal recreatieve slaapplekken op de verbeelding opgenomen.

Tot slot zijn in de afgelopen periode enkele omissies in het bestemmingsplan Oudeschild 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 Schilderweg 251

In de uitspraak van de Raad van State van 13 januari 2016 is aan de gemeente Texel opgedragen een nieuw besluit te nemen aangaande Schilderweg 251. Met dit reparatieplan wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak. Door middel van drie aanduidingen op de verbeelding worden de bestaande bedrijfswoning, behorende bij de sportschool, de sportschool en de bestaande detailhandel (kledingwinkel 'De Twee Paardjes') voorzien van een passende bestemming.

2.2 Recreatieve slaappleatsen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is aan de raad toegezegd dat voor de percelen Haven 2, Haven 6, Haven 8 en De Ruyterstraat 60 het aantal recreatieve slaappleatsen, op basis van de ingediende plannen, zal worden aangepast. In dit reparatieplan is hierin voorzien op de verbeelding zijn de nieuwe aantallen opgenomen, dit zijn respectievelijk 26, 18, 15 en 32 slaappleatsen. Door de vier eigenaren van de locaties zijn, in lijn met de toezegging aan de raad, aanvragen ingediend die vervolgens getoetst zijn en in orde bevonden zijn.

2.3 Stoompoort 4

Op het bedrijventerrein Oudeschild, Stoompoort 4, is de Watersportvereniging Texel gevestigd. Tegen deze vestiging is een verzoek tot handhaving ingediend op 11 oktober 2016. Bij besluit van 10 januari 2017 is het verzoek om handhaving door het college van de gemeente Texel afgewezen. Hiertegen is vervolgens bezwaar en beroep ingesteld. Op 1 mei 2018 heeft de rechtbank Noord-Holland uitspraak gedaan (zaaknummer HAA17/3928). In deze uitspraak is bepaald dat de activiteiten van de vereniging niet aan te merken zijn als bedrijfsactiviteiten. Dit omdat er geen activiteiten worden verricht voor derde-partijen.

De activiteiten van de vereniging zijn niet bedrijfsmatig maar kunnen wel voor enige mate van overlast zorgen. Daarmee is een vestiging van de Watersportvereniging op het bedrijventerrein wel wenselijk. Hoewel niet bedrijfsmatig worden wel onderhoudswerkzaamheden verricht aan boten. Deze activiteiten zijn aan te merken als zogenaamde categorie 2 activiteiten zoals bedoeld in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De activiteiten zijn dan ook milieutechnisch goed inpasbaar op een bedrijventerrein. Beleidsmatig is dit ook in lijn met hetgeen omschreven is in de Strategische bedrijventerreinvisie Texel, vastgesteld op 19 april 2017. Hierin staat omschreven dat ook niet bedrijfsmatige functies die wel een (lage) milieubelasting hebben, het beste op een bedrijventerrein kunnen worden ondergebracht (pagina 13 van de visie).

In dit reparatieplan wordt door een specifieke aanduiding het gebruik van de gronden aan Stoompoort 4 ten behoeve van de watersportvereniging geregeld. Ter zitting is door de verzoeker om handhaving aandacht gevraagd voor eventuele brandoverslag. In de planregels is opgenomen dat bijvoorbeeld een brandwerende muur wordt toegestaan.

2.4 Ambtelijke wijzigingen

In het reparatieplan is een groot aantal reparaties doorgevoerd. Deze zijn mede ingegeven door nieuwe wetgeving. Niet alle aanpassingen behoeven een nadere toelichting. Hieronder worden de belangrijkste aanpassingen nader toegelicht.

Op de verbeelding zijn verschillende goot- en bouwhoogten niet juist gebleken. Deze opgenomen hoogten worden met dit reparatieplan gecorrigeerd. Het betreft de locaties IJsdijk 9 - 11 (Tatenhove), IJsdijk 7 (Texelwool) en De Vang 27 (De Hamster).

Binnen de bestemmingen Cultuur en Ontspanning en Maatschappelijk is een regeling opgenomen voor terrasafscheidings. Deze zijn toegestaan mits transparant en niet hoger dan 1,5 meter.

Voor de bestemming Wonen - Gestapeld is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de voorgeschreven dakhelling. In de overige bestemmingen Wonen was hierin al voorzien.

Binnen de regeling voor de Molenbiotoop is eveneens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Indien wordt aangetoond dat de windvang van de molen niet nadelig wordt beïnvloed kan afgeweken worden van de hoogtebeperking zoals opgenomen in de aanduidingsregeling.

De algemene regeling voor parkeren is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Den Burg en wordt nu op één plaats in het bestemmingsplan geregeld.

Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat in bijbehorende bouwwerken elke vorm van bewoning (recreatief, permanent en tijdelijk) niet is toegestaan.

2.5 Trompstraat 61

Voor de locatie Trompstraat 61 is per abuis vergeten een bouwvlak met de bijbehorende bebouwingsaanduidingen op te nemen. Met dit reparatieplan wordt een bouwvlak met de aanduidingen voor goot- en bouwhoogte en dakhellingen opgenomen.

2.6 Haven 15

Voor de locatie Haven 15 is een Omgevingsvergunning afgegeven om de aanwezige detailhandel binnen het pand te verplaatsen. Deze vergunningsprocedure is inmiddels afgerond. In het bestemmingsplan is de specifieke aanduiding voor detailhandel nog aanwezig op de oude locatie. Met dit reparatieplan wordt het bestemmingsplan weer in overeenstemming gebracht met de afgegeven Omgevingsvergunning.

3 Financiële uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met provincie Noord-Holland, en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.2 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

