

Advies

B&W	04-12-2018 en 08-01-2019
Raadscommissie	5/6-02-2019
Gemeenteraad	27-02-2019
Portefeuillehouder	E.P. Kooiman

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild

Het ontwerp reparatieplan voor Oudeschild heeft ter visie gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De raad stelt zowel het plan als de Nota van Zienswijzen en de aanvulling daarop vast.

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
Operationeel doel	3.5.1.1	Bestemmingsplannen actualiseren

Raadsvoorstel

1. het bestemmingsplan **Reparatieplan Oudeschild**, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.ODS2018BP0001-on01, gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 6 juni 2018;
3. de Nota van Zienswijzen en de eerste aanvulling Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en een ambtshalve wijziging zijn opgenomen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening, aangezien er geen ontwikkellocaties zijn opgenomen.

Toelichting

Het bestemmingsplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan Oudeschild dat op 18 februari 2015 is vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een deel van het 'moederplan' vernietigd en heeft de raad opdracht gegeven over het perceel Schilderweg 251 een nieuw besluit te nemen. De overige reparaties betreffen de locaties Stoompoort 4 (watersportvereniging) en Trompstraat 61 (bouwvlak voor een woning). Voor de verblijfsrecreatieve gebouwen aan Haven 2, 6,8 en De Ruyterstraat 60 wordt voorgesteld het aantal recreatieve slaapplekken aan te passen conform de ingediende concrete plannen door de eigenaren. Tot slot een aantal ambtshalve aanpassingen. In de raadsvergadering van februari 2015 is toegezegd dat de eigenaren van de verblijfsrecreatieve gebouwen hiertoe in de gelegenheid zouden worden gesteld in verband met de gewijzigde systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen. Het ontwerpplan heeft ter visie gelegen. Vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
OR / GO	☐ Ja ☒ Nee
Zaaknummer	1626408

Bijlagen

1a, 1b en 1c ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild
2 Bestemmingsplan Oudeschild 2015 (moederplan)
3 Zienswijzenoverzicht
4 Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild

Gewijzigd vaststellen Reparatieplan Oudeschild

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Reparatieplan Oudeschild' en de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Het ontwerpplan heeft van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen. Daarop zijn 3 zienswijzen ingediend, die worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen.

Waarom dit bestemmingsplan?

Er is een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor Oudeschild, dat door de raad op 18 februari 2015 is vastgesteld.

Tegen dit bestemmingsplan (moederplan) 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. Van de sportschool met de daarbij behorende bedrijfswoning en de kledingwinkel is aangetoond dat deze vallen onder het gebruiksovergangsrecht.

De Afdeling heeft in haar uitspraak de gemeente Texel opgedragen voor deze locatie een nieuw besluit te nemen.

Het reparatieplan heeft betrekking op de volgende locaties:

- Schilderweg 251: de sportschool en de daarbij behorende woning en de kledingwinkel worden op deze locatie ook juridisch mogelijk gemaakt in de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- Stoompoort 4: naar aanleiding van de gerechtelijke procedure wordt de watersportvereniging op deze locatie mogelijk gemaakt, omdat deze functie (onderhoud boten) naar aard en omvang op een bedrijventerrein thuishoort.
- Trompstraat 61: in het geldende plan is verzuimd een bouwvlak binnen de woonbestemming op te nemen. Dat wordt nu gerepareerd.
- Voor de verblijfsrecreatieve gebouwen aan de Haven 2, Haven 6, Haven 8 en De Ruyterstraat 60 wordt het aantal recreatieve slaapplekken aangepast. Bij de vaststelling van het moederplan is aan de raad toegezegd dat de bestaande rechten op slaapplekken gerespecteerd zouden worden. Hiervoor kon voor deze percelen een plan worden ingediend dat voldoet aan het Bouwbesluit. Het aantal recreatieve slaapplekken wordt met het reparatieplan verwerkt in overeenstemming met de gedane toezegging. Deze mogelijkheid was gegeven omdat eerder geen restrictie van het aantal recreatieve slaapplekken gold maar het benutten van deze slaapplekken begrensd werd door de bebouwingsmogelijkheden. In de systematiek van de geactualiseerde bestemmingsplannen is het aantal recreatieve slaapplekken op de verbeelding opgenomen.
- Op Haven 15 wordt de aanduiding voor detailhandel gelegd op het zuidelijke deel van het gebouw vanwege een gevoerde procedure.
- Op de percelen De Vang 37, IJsdijk 7 en IJsdijk 9-11 zijn de goot- en/of bouwhoogten aangepast zodat de bestaande bebouwing daarin past.

Omdat er toch een reparatieplan wordt gemaakt worden ook enkele ambtshalve aanpassingen meegenomen. Dit zijn onder andere verwijzingsfouten, het gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen, de juridische regeling van parkeren en de verwijzing naar nieuwe wetgeving.

Nota van Zienswijzen

De reacties en de standpunten in de Nota van Zienswijzen op de 3 ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpplan.

Eén zienswijze gaat over het perceel Stoompoort 4. Indiener uit bezwaar tegen het toestaan van een watersportvereniging op het bedrijventerrein vanwege de overlast. Vanwege het niet bedrijfsmatige karakter van de activiteiten zou dit niet op een bedrijventerrein thuishoren.

De gemeente deelt dit standpunt niet en acht deze functie juist passend op een bedrijventerrein. Daarom is de voorgestelde wijziging opgenomen in het reparatieplan.

Een andere zienswijze gaat over het bestaande en vergunde terras op palen bij Haven 2. Indiener verzoekt daarom een uitbreiding van het bouwvlak. Dit bouwwerk wordt gezien als een 'ander bouwwerk', welke past binnen de regels van het moederplan. Er is dus geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten, waardoor ook de mogelijkheid ontstaat om het hele hoofdgebouw te vergroten. Op deze zienswijze is een aanvulling ontvangen. Deze geeft geen andere uitkomst van het standpunt van het college.

De ambtshalve aanpassing betreft een technische aanpassing van de benaming voor een maatvoering. Per abuis is 'maximum aantal bouwlagen' gebruikt in plaats van 'maximum aantal slaappleatsen'.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild

Argumenten tot advies

Het ontwerpplan heeft van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen. Daarop zijn 3 zienswijzen ingediend, die worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen.

Het reparatieplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan 'Oudeschild', dat de raad op 18 februari 2015 heeft vastgesteld (moederplan).

De reparaties gaan onder andere over de recreatieve slaappleatsen bij 4 verblijfsrecreatieve gebouwen, Schilderend 251, Stoompoort 4, Haven 15 en een aantal ambtshalve aanpassingen.

Schilderweg 251

Voor dit perceel was beroep ingesteld op het moederplan. In de aanloop naar de zitting is door de eigenaren aangetoond dat de sportschool met de daarbij behorende bedrijfswoning en de kledingwinkel daar al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Oudeschild bedrijventerrein (1989) aanwezig waren en daarmee onder het gebruiksovergangsrecht vallen.

Deze bestaande functies worden in het reparatieplan uitsluitend mogelijk gemaakt op deze locatie binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Qua oppervlakte kan dat niet verder uitbreiden.

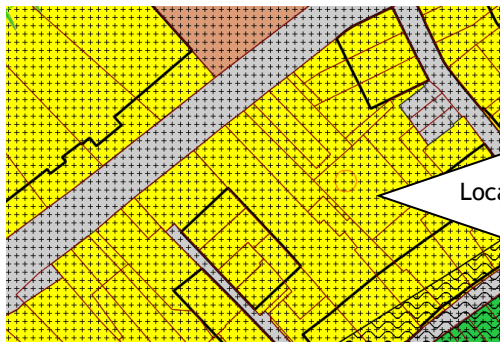
In het 'bedrijfsverzamelgebouw' zitten meerdere functies. Voor twee functies (volumineuze detailhandel) moet de eigenaar nog steeds een (binnenplanse) planologische procedure voeren. Dit wordt niet meegenomen in het reparatieplan.

Trompstraat 61

In het moederplan is per abuis vergeten een bouwvlak voor deze woning op te nemen. Dat wordt nu alsnog gedaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan: Trompstraat 61



Uitsnede vigerend bestemmingsplan: Trompstraat 61

Stoompoort 4

Op Stoompoort 4 zit een watersportvereniging die onderhoudswerkzaamheden aan boten verricht. Hiertegen is een verzoek tot handhaving ingediend en dit heeft uiteindelijk geleid tot een rechtszaak. Op 1 mei 2018 heeft de rechtbank uitspraak gedaan (HAA 17/3928). In de uitspraak is bepaald dat de activiteiten van de watersportvereniging niet aan te merken zijn als bedrijfsactiviteiten. De activiteiten van de watersportvereniging zijn niet bedrijfsmatig maar passen qua aard en omvang juist wel het beste op een bedrijventerrein. Daarom wordt in het reparatieplan een aanduiding op deze locatie opgenomen en in de planregels een watersportvereniging mogelijk gemaakt. Er is ook geen alternatief.

Tevens is bij de zitting van de rechtbank aandacht gevraagd voor eventuele brandoverslag. Dat wordt voor het hele bedrijventerrein geregeld in het reparatieplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan: Stoompoort 4 e.o.

Verblijfsrecreatieve gebouwen Haven 2, Haven 6, Haven 8 en De Ruyterstraat 60

Bij de vaststelling van het moederplan is met de raad afgesproken dat de eigenaren van de verblijfsrecreatieve gebouwen gedurende 1 jaar in de gelegenheid zouden worden gesteld om aan te tonen dat zij qua aantal recreatieve slaapplekken benadeeld zijn ten opzichte van de mogelijkheden in het oude bestemmingsplan. Daarin was geen aantal recreatieve slaapplekken opgenomen, maar werd het benutten van deze slaapplekken begrensd door de bebouwingsmogelijkheden. De eigenaren hebben met een reëel plan - dat voldoet aan het Bouwbesluit - aangetoond dat een verruiming van het aantal recreatieve slaapplekken gerechtvaardigd is. Deze zijn dan ook op de verbeelding opgenomen.

Het college heeft naar aanleiding van de ingediende aanvragen daarover besloten het volgende aantal recreatieve slaapplekken voor te leggen aan de raad via dit reparatie bestemmingsplan:

- BenW besluit 214 (12 juli 2016) over Haven 8: 15 recreatieve slaapplekken (6 in moederplan)
- BenW besluit 229 (19 juli 2016) over Haven 6: 18 recreatieve slaapplekken (4 in moederplan).
- BenW besluit 230 (19 juli 2016) over Haven 2: 26 recreatieve slaapplekken (12 in moederplan)
- BenW besluit 231 (19 juli 2016) over De Ruyterstraat 60: 32 recreatieve slaapplekken (30 in moederplan)

De Vang 37, IJsdijk 7, IJsdijk 9-11

Ambtshalve worden op deze percelen de goot- en/of bouwhoogten aangepast, zodat de bestaande bebouwing daarin past. De hoogtes waren per abuis te laag in het moederplan opgenomen.

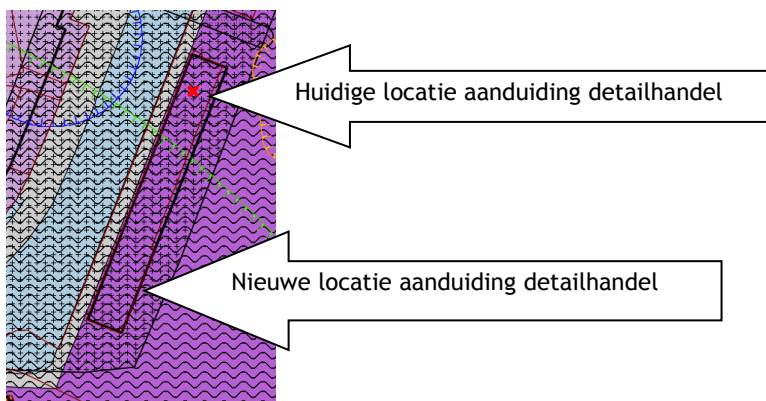
1. De Vang 37 (Hamster): 7,5/10 wordt 11,5/14 meter
2. IJsdijk 7 (Texel Wool): 7,5/10 wordt 8,5/10 meter
3. IJsdijk 9-11 (Tatenhove): 7,5/10 wordt deels 10/10 en deels 11/14 meter



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Haven 15 (CIV)

Op Haven 15 wordt de aanduiding voor detailhandel gelegd op het zuidelijke deel van het gebouw vanwege een gevoerde planologische procedure (kruimelgeval). Deze aanduiding ligt in het moederplan op het noordelijk deel van het gebouw, waar de winkel nu ook is. Omdat het niet wenselijk is dat op beide plekken van het gebouw detailhandel komt, wordt de aanduiding op het noordelijk deel verwijderd en op het zuidelijk deel gelegd volgens de gevoerde procedure.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan: Haven 15

Overige ambtshalve aanpassingen

Dit zijn onder andere verwijzingsfouten, het gebruik van begrippen op onjuiste plaatsen, de juridische regeling van parkeren en de verwijzing naar nieuwe wetgeving.

Ook wordt binnen het 'molenbiotoop' en de 'waterstaat-waterkering' een afwijking opgenomen dat er wel mag worden gebouwd als aangetoond is dat dit geen nadelige invloed heeft op de windvang van de molen respectievelijk positief advies is van de waterkeringbeheerder.

Nota van Zienswijzen

De reacties en de standpunten in de Nota van Zienswijzen op de 3 ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpplan.

1. perceel Stoompoort 4: Indiener uit bezwaar tegen het toestaan van een watersportvereniging op het bedrijventerrein vanwege de overlast. Vanwege het niet bedrijfsmatige karakter van de activiteiten zou dit niet op een bedrijventerrein thuishoren.
De gemeente deelt dit standpunt niet en acht deze functie juist passend op een bedrijventerrein. Daarom is de voorgestelde wijziging opgenomen in het reparatieplan.
2. het bestaande en vergunde terras op palen bij Haven 2: Indiener verzoekt daarom een uitbreiding van het bouwvlak. Dit bouwwerk wordt gezien als een 'ander bouwwerk', welke past binnen de regels van

het moederplan. Er is dus geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten, waardoor ook de mogelijkheid ontstaat om het hele hoofdgebouw te vergroten.

Na de termijn - op 8 november 2018 - is een aanvulling op de zienswijze over Haven 2 ontvangen. De aanvulling gaf ook geen nieuwe planologische argumenten om het standpunt te herzien. Aangezien de vaststelling na het reces - in februari 2019 - was voorzien, was er qua procedure nog gelegenheid om een eerste aanvulling toe te voegen. Daarom wordt de aanvulling wel meegenomen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

3. De Gasunie heeft inhoudelijk geen opmerkingen over het plan.

De ambtshalve aanpassing betreft een technische aanpassing van de benaming voor een maatvoering. Per abuis is 'maximum aantal bouwlagen' gebruikt in plaats van 'maximum aantal slaapplaatsen'.

Geen exploitatieplan

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

Alternatieven

Er is geen alternatief. Er is sprake van een reparatieplan naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die de raad opdracht geeft een nieuw besluit te nemen. Aangezien is aangetoond dat de sportschool met de daarbij behorende bedrijfswoning en de kledingwinkel onder het gebruiksovergangsrecht vallen, moet dit bestemd worden.

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 Oudeschild en de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen wordt het raadsbesluit plus de documenten ter visie gelegd. Op dat moment start de beroepstermijn. Indieners van zienswijzen 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.

Resultaten overleg portefeuillehouder

De portefeuillehouder stemt in met het advies.

Belanghebbenden

- **Dorpscommissie(s)**
Er is geen zienswijze ontvangen van de dorpscommissie.
- **Externe belanghebbende(n)**
De vooroverlegpartners provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben het plan voor vooroverleg ontvangen en hadden geen opmerkingen. Zij hebben ook geen zienswijze ingediend.

Structuurvisie

De 'Nota van uitgangspunten komplannen Texel' - op basis waarvan het nieuwe bestemmingsplan Oudeschild (2015) 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 Ruimtelijke Verordening, Provinciale Milieuverordening.

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse persbriefing en via de gemeentelijke website.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Op 18 februari 2015 heeft de raad het bestemmingsplan Oudeschild gewijzigd vastgesteld (raadsbesluit nummer 001) (moederplan). Daarop is beroep ingesteld door onder andere de eigenaar van het perceel Schilderweg 251.

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 bestemming. Daarom geldt daar nu weer het oude bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein' van 1989.

De Afdeling heeft in haar uitspraak de gemeente Texel opgedragen voor deze locatie een nieuw besluit te nemen.

Citaat uit de uitspraak:

'Appellant heeft echter terecht aangevoerd dat de Afdeling (bijvoorbeeld in haar uitspraak van 26 september 2012 in zaak nr. 201414105898/1/R1; www.raadvanstate.nl) heeft overwogen, dat het opnieuw onder het algemene overgangsrecht brengen van gebruik alleen onder omstandigheden aanvaard kan zijn. Ter zitting heeft de raad ten aanzien van de in het bedrijfsgebouw gevestigde kledingwinkel 'Firma De Twee Paardjes' en 'Sportschool Texel' te kennen gegeven dat hij bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft miskend dat het gebruik van het bedrijfsgebouw ten behoeve van deze kledingwinkel en de sportschool met bijbehorende dienstwoning viel onder het gebruiksovergangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein' en met het thans voorliggende bestemmingsplan wederom onder het gebruiksovergangsrecht is gebracht. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat de gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.'

Op 28 augustus 2018 heeft u besloten het ontwerpplan ter visie te leggen (besluitnummer 202).