

Toezeggingen aan de raad mbt bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild (5 februari 2019)

Haven 2

Vraag 1:

De heer Sanders levert z.s.m. het bouwplan in.

Wethouder Kooiman zal in de aanloop naar de raadsvergadering uitzoeken wat de mogelijkheden zijn inzake o.a. bouwblok (en beperking van de rechten aan de havenzijde).

N.a.v. vragen PvdA (nagekomen raadvraag):

1. Hoe is de situatie en de grootte van het bouwvlak ter plaatse?
2. Hoe is de bestaande bebouwing daarop geplaatst?
3. Waar liggen de nog onbebouwde bouwmogelijkheden binnen het bestemde bouwvlak en hoeveel vierkante meters omvatten bovengenoemde bouwmogelijkheden?

(Noot: het is onvoldoende gelukt om dit te bekijken via www.ruimtelijkeplannen.nl)

Antwoord 1:

Het voormalige stoombootkoffiehuis op Haven 2 is een karakteristiek gebouw met een historie voor Texel. Daarom ligt het bouwvlak er ook strak omheen.

In tegenstelling tot hetgeen is gesuggereerd door de inspreker/exploitant is er geen ruimte over in het bouwvlak over de gehele lengte aan de noordzijde van het gebouw (deel wat richting het water in de haven is gesitueerd). Er is aan de noordoostzijde en zuidoostzijde een kleine hoek van circa 17,35 m² van het bouwvlak die niet bebouwd is (zie onderstaande tekening 1).

De nieuwe toiletgroep bedraagt circa 27,44 m² (3m * 9,145m). De ruimte binnen het bouwvlak is dus niet '1 op 1' uit te ruilen.

Ook blijft de geplande toiletgroep met entreehal niet onder het bestaande terras op de verdieping (zie onderstaande tekening 2). De lengte is langer dan het huidige terras, zodat de nieuwe entreehal aansluit op de toegangsdeur van het café/restaurant.

De toiletgroep is via de entreehal bereikbaar en waarschijnlijk dus alleen geopend tijdens de openingstijden, omdat er een directe doorgang is naar het café restaurant gedeelte (geen deur ingetekend).

Het plan is niet alleen een mindervaliden toilet te realiseren, maar de gehele toiletgroep en de entreehal worden buiten het pand gesitueerd.

Op de verdiepingen wordt een nieuwe indeling gemaakt: van 6 naar 12 hotelkamers. De uitplaatsing van de toiletgroep betekent dus meer ruimte in het café/restaurant.

De uitbreiding van het bouwvlak doet geen onevenredige afbreuk aan het gebouw. Hierbij is uitgegaan van een hoogte van circa 3,0-3,5 meter hoog met een plat dak.

De locatie is welstandsvrij.

Er liggen geen kabels en leidingen op de Klcmelding.

Op de locatie van de uitbreiding is ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Dit betekent dat er advies gevraagd moet worden aan de beheerder van de waterkering (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). Dit ter bescherming van de functie van de waterkering. Het verruimen van het bouwvlak geeft dus geen garantie dat het bouwplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Daarnaast is de gemeente eigenaar van de grond waarop het bouwplan betrekking heeft. De grond onder het huidige gebouw Haven 2 is in erfpacht uitgegeven.

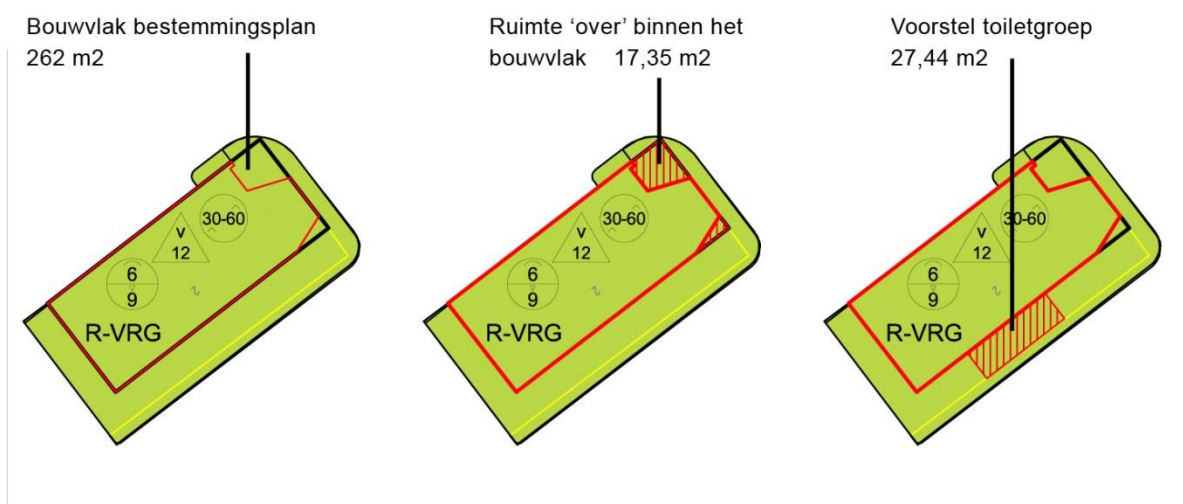
conclusie

Geen medewerking verlenen. Indien wel medewerking zou worden verleend, dan wordt er ten opzichte van de andere 3 gevallen met twee maten gemeten. Dat is niet wenselijk en doet afbreuk aan het gelijkheidsbeginsel.

Bij de toezegging van wethouder Hercules aan de raad in 2015 waarbij de exploitanten van de verblijfsrecreatieve gebouwen in de gelegenheid zouden worden gesteld om aan te tonen dat er meer recreatieve slaapplaatsen in hun pand mogelijk zijn, was het uitgangspunt dat dit binnen het huidige gebouw, dan wel binnen de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan moest passen (2015).

Een aanvraag omgevingsvergunning van de aanbouw moet voldoen aan de indieningsvereisten, en onder andere aan het Bouwbesluit. Daar is niet op getoetst.

Wel wordt opgemerkt dat het mindervalidentoilet op de tekening niet voldoet aan de maatvoering zoals voorgeschreven in artikel 4.11 lid 2 van het Bouwbesluit. De maatvoering zoals voorgeschreven is ten minste 1,65 m bij 2,2 m. Op de tekening bedraagt de afmeting van het mindervalidentoilet circa 1,30 m bij 1,60 m.



Tekening 1



Tekening 2

Stoompoort 4

Vraag 2:

N.a.v. vragen van verschillende fracties zegt wethouder Kooiman toe dat er voor de raadsvergadering informatie naar de raad komt over de juridische situatie, dat er nog een Hoger Beroep dient over dit onderwerp; relatie met dit concept besluit. Ook: ingaan op de mogelijkheid of het zinvol is de besluitvorming te splitsen.

Antwoord 2:

De kwestie is gestart met een verzoek om handhaving van de fam. Blom (hierna: Blom), die een woonhuis op het bedrijventerrein bewonen (Stoompoort 2).

Het verzoek richtte zich tegen de activiteiten op het perceel Stoompoort 4, waar de Watersportvereniging (WSV) sinds medio jaren negentig haar boten stalt en - periodiek - afspuut. Vanaf het begin is een gecertificeerde vloestofdichte vloer van 90 m² (6 x 15 m) aanwezig. Deze is voorzien van afvoerputten die - via een eveneens gecertificeerde bezinkput - aangesloten zijn op het gemeentelijke rioolstelsel. De bezinkputten worden periodiek gelegeerd door een professioneel inzamelingsbedrijf.

Door de WSV is de bedrijfsvoering - conform aanwijzingen van de milieu-toezichthouder, de Regionale Uitvoeringsdienst - aangepast. Er zijn maatregelen getroffen om een einde te maken aan de door Blom (beweerdelijk) ervaren overlast. Circa vier jaar geleden is een 4 meter hoog en ca. 20 meter lang anti-nevelscherf opgetrokken. Een gedeelte van dit scherm is verplaatsbaar om bij het afspuiten - afhankelijk van de heersende windrichting - zo goed mogelijk de afsputplaats af te schermen.

Daarnaast is de waterdruk van de afsputinstallatie aanmerkelijk verlaagd en zijn de gebruiksvoorschriften voor de leden aangepast. Zo mag er bijvoorbeeld niet boven de waterlijn van het schip worden gespoten.

Wij hebben het handhavingsverzoek van Blom afgewezen. Vanwege alle genomen milieumaatregelen is er geen sprake meer van overtreding van enige regel. Daartegen is door Blom bezwaar gemaakt en beroep ingesteld.

De rechtbank sprak uit dat de WSV - omdat het een vereniging betreft - niet kon worden aangemerkt als een bedrijf in de zin van de planregels.

Hoger beroep

Tegen deze uitspraak hebben wij hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij hebben ons daarbij primair op het standpunt gesteld dat de WSV wel kan worden beschouwd als een bedrijf, althans als een rechtspersoon die activiteiten uitoefent die zijn toegestaan in de zin van het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben wij - om problemen door een eventueel afwijzende uitspraak van de Afdeling te voorkomen - aan u voorgesteld om het plan Oudeschild op dit punt aan te vullen, zodat buiten twijfel komt te staan dat de WSV legaal aanwezig is op het perceel Stoompoort 4.

Op 5 februari 2019 vond de behandeling van ons hoger beroep plaats. De Afdeling doet er in de regel 6 weken over om tot een uitspraak te komen. Met enige regelmaat wordt die termijn door de Afdeling verlengd tot 12 of zelfs 18 weken.

Conclusie

Het niet vaststellen van het reparatieplan schaadt de geloofwaardigheid van de gemeente Texel. In het verweer op het hoger beroep is door de gemeente aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaard dat door dit reparatieplan spoedig concreet zicht is op legalisatie. Dit is tot nu toe ook steeds de lijn van de gemeente in deze procedure geweest (zowel bij de rechtbank als bij de Raad van State). Het komt ons daarom zeer ongewenst voor om te wachten op de uitspraak van de Afdeling. Omdat juist daar ook aangegeven is door de gemeente dat dit reparatiebesluit eraan komt en er dus zicht is op legalisatie van het bij de rechtbank geconstateerde 'gebrek'.

Wij beschouwen de aanpassing van het bestemmingsplan als een structurele oplossing, die voor de toekomst een einde maakt aan alle onduidelijkheid en voor de WSV een einde maakt aan de thans levende onzekerheid.

Bedacht moet worden dat de WSV haar activiteiten uitvoert op een perceel dat zij daartoe van de gemeente heeft gekocht en waarin zij recent ca. € 50.000 heeft geïnvesteerd om aan eventuele overlast een einde te maken. Die activiteiten verschillen in geen enkel opzicht van activiteiten die elders op het bedrijventerrein door allerlei soorten bedrijven worden uitgevoerd. De WSV voldoet aan alle milieuregels. Er is enkel sprake van een ongebruikelijke rechtspersoon die de activiteiten uitvoert (vereniging in plaats van een B.V. of een V.O.F.). Voor de WSV is geen alternatief terrein beschikbaar.

Kortom: Indien u als raad nu geen besluit neemt over de aanduiding voor de watersportvereniging, betekent dat niet automatisch dat de watersportvereniging haar activiteiten zou moeten staken. Het standpunt van de gemeente in de gerechtelijke procedure is primair dat deze activiteiten thuis horen op een bedrijventerrein, ongeacht de vraag door welke rechtspersoon deze worden uitgevoerd.

Als er milieuovertredingen zijn, wordt er op gehandhaafd. Maar we moeten ons realiseren dat als er op dit bedrijventerrein een bedrijf zit, deze zijn activiteiten natuurlijk mag uitvoeren. Verplaatsing is geen oplossing omdat de bestemming achterblijft. De zaak bij de Raad van State heeft geen invloed op dit bestemmingsplan.

Het splitsen van het raadsbesluit is mogelijk, maar niet gebruikelijk in deze fase van de besluitvorming. Het is een raadsvoorstel van het college en als daar wijzigingen in moeten komen, loopt dat via een amendement.

Overig

Vraag 3:

N.a.v. inbreng van de heer Schuiringa (VVD) zegt wethouder Kooiman toe dat de omschrijving van 'bedrijfswoningen', die nu al zal worden aangepast voor het BP Den Burg, ook zal worden opgepakt voor andere bestemmingsplannen.

Antwoord 3:

Ja, dat wordt meegenomen bij een eerstvolgend bestemmingsplan of reparatieplan van de kern. Voor Oudeschild wordt dit nu meteen meegenomen in het reparatieplan. Zie de bijgevoegde tweede aanvulling Nota van Zienswijzen bestemmingsplan reparatieplan Oudeschild (bijlage 1).

Vraag 4:

Vraag van de heer Hoogerheide (Texels Belang) tijdens de raadscommissie: Het reparatieplan is niet duidelijk qua verwijzingen en aanpassingen. Wat zijn hiervan de gevolgen?

Antwoord 4:

Er is op 6 februari ambtelijk overleg geweest met de heer Hoogerheide. Daarin is uitgelegd dat het reparatieplan volgens een gebruikelijke systematiek is opgesteld en dat deze vorm ook bij de Raad van State bekend is.

Het reparatieplan kan alleen gelezen worden in combinatie met het moederplan uit 2015.

Na vaststelling van het reparatieplan is sprake van twee bestemmingsplannen: het moederplan (2015) en het reparatieplan (2019).

Omdat het reparatieplan voor de burger een niet zelfstandig leesbaar bestemmingsplan betreft en verwarring en onduidelijkheid kan veroorzaken, wordt na vaststelling een geconsolideerd plan gemaakt. De nog geldende delen van deze beide bestemmingsplannen worden bij elkaar gevoegd in een leesbaar plan. Het geconsolideerde plan heeft geen juridische status en wordt niet apart vastgesteld. Er staan wel alle actuele gegevens in voor het plangebied. Men kan dus 1 plan raadplegen voor het plangebied in plaats van 2 plannen.

Vraag 5:

Levert de reparatie voor de situatie van de watersportvereniging precedentwerking op?

Antwoord 5:

Nee, deze levert geen precedentwerking op.

Het betreft een maatwerk oplossing voor de situatie van de watersportvereniging, waarvoor een juridische procedure loopt. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - watersportvereniging' geeft alleen mogelijkheden voor het stallen en onderhoud aan vaartuigen ten behoeve van een watersportvereniging.

Deze aanduiding is ook alleen op het perceel Stoompoort 4 opgenomen.

Bijlage 1:

1. Tweede aanvulling Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild.