

Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild



Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen	7
2.1	Zienswijze 1: Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) (zaaknummer 1669133)	7
2.2	Zienswijze 2 SAB Texel namens K en R B.V. inzake Haven 2 (zaaknummer 1685721)	7
2.3	Zienswijze 3 Advocaat Ron Verheyen namens B. inzake Stoompoort 4 (zaaknummer 1684758)	9
2.4	Zienswijze 4 Ken R inzake Haven 2 (zaaknummer 1693322)	11
3.	Ambtshalve aanpassingen.....	13
1	Ambtshalve aanpassingen.....	13
	Verbeelding.....	13

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild, Texel.

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

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 13 januari 2016 heeft de Afdeling bij uitspraak, zaaknummer 2015004818/1/R1, het bestemmingsplan op één onderdeel vernietigd: de locatie Schilderweg 251. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtnaam van de uitspraak, zodat de sportschool en de daarbij behorende dienstwoning en de kledingwinkel mogelijk worden gemaakt. Hiervan is aangetoond dat deze onder het gebruiksovergangsrecht vallen.

Het bestemmingsplan bevat de volgende reparaties:

- 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 op te nemen.
- Voor de verblijfsrecreatieve gebouwen aan de Haven 2, Haven 6, Haven 8 en De Ruyterstraat 60 wordt het aantal recreatieve slaapplekken aangepast. De nieuwe aantallen zijn respectievelijk 26, 18, 15 en 32 recreatieve slaapplekken.
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.

Het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild is als ontwerp op 10 september 2018 ter inzage gelegd.

Van 10 september tot en met 22 oktober 2018 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Bijna 40 vooroverlegpartners hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 3 reacties/zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Algemene lijn

Voor reacties van belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan hetgeen is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten en het vigerende beleid.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1: Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) (zaaknummer 1669133)

Zienswijze

In het kader van externe veiligheid heeft de VR NHN geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpplan. Uit het oogpunt van omgevingsveiligheid meldt de VR NHN het volgende: in verschillende objecten kan een redelijk aantal personen gelijktijdig overnachten. Als er in de toekomst verbouwingen/aanpassingen worden uitgevoerd dan wordt geadviseerd om de ventilatie centraal te kunnen afschakelen/uitschakelen. Als (rook)gassen door brand of ongeval in de omgeving de objecten bereiken, dan zorgt het afschakelen/afsluiten snel voor het beschermen van de aanwezigen. VR NHN zou graag zien dat de betrokken ondernemers die logies aanbieden dit advies overnemen.

- **Reactie**

De reactie betreft geen planologisch aspect en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 SAB Texel namens K en R B.V. inzake Haven 2 (zaaknummer 1685721)

Zienswijze

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild (vastgesteld 18 februari 2015) heeft het perceel Haven 2 de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Het perceel heeft een aanduiding voor maximaal 12 recreatieve slaapplekken.

In deze bestemming zijn hotels, appartementen en groepsverblijven en daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' houdt in dat deze gronden met voorrang bestemd zijn voor waterstaatkundige doeleinden.

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild heeft Haven 2 dezelfde bestemming als in het vigerende plan ('Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'). De maatvoering voor het aantal recreatieve slaapplekken is niet maximaal 12, maar maximaal 26. Hier heeft indiener geen opmerkingen over.

Indiener geeft aan dat het goed is dat de voorwaarde om voldoende parkeervoorzieningen te hebben is geschrapt.

Bouwvlak

Het bouwvlak ligt strak om de bebouwing heen, maar het op palen staande terras - vergunning 20 augustus 2001 en de 'Beschikking van 26 maart 2003' (bijlage 2 bij de zienswijze) - valt buiten het bouwvlak. Door vergunning en de bijbehorende toezegging om het terras op te nemen in het bestemmingsplan is indiener ervan uit gegaan dat het terras - als onderdeel van het gebouw - wordt opgenomen in het bouwvlak.

Bij de plannen van indiener is de locatie van het terras betrokken. Indiener heeft de wens om het verhoogde terras aan de onderzijde dicht te bouwen, zodat dit gebruikt kan worden voor het hotel/restaurant. In de plannen is daar het sanitair voorzien, zodat de overige oppervlakte van het gebouw beter benut kan worden. Verzocht wordt het bouwvlak te verruimen zodat de gehele bebouwing - inclusief het verhoogde terras - binnen het bouwvlak valt.

- **Reactie**

- **parkeren**

De stelling van indiener dat 'het een goed idee is om de voorwaarde van voldoende parkeervoorzieningen te schrappen' berust op een onjuiste interpretatie.

Zoals in de Toelichting op het reparatieplan wordt gemeld, staan verspreid in het bestemmingsplan Oudeschild (vastgesteld 18 februari 2015, het 'moederplan') regels voor parkeervoorzieningen (parkeergelegenheid). Deze regels worden na vaststelling van het reparatieplan met een aangepaste tekst op één plaats in het bestemmingsplan geconcentreerd, namelijk onder 'Overige regels' (artikel 38.1 van het moederplan). Er is dus geen sprake van 'schrappen'.

De aanpassing daarvoor staat in artikel 24 van het reparatieplan.

- **terras op palen**

In de bouwvergunning van 28 juni 2001 (BV 44-01) is het terras op palen aangemerkt als een 'bouwwerk geen gebouw zijnde'.

Een terras op palen is geen onderdeel van een hoofdgebouw. Het terras op palen wordt in het geldende bestemmingsplan Oudeschild gezien als "een ander bouwwerk" (artikel 15.2.4 van het moederplan bestemmingsplan Oudeschild 2015), dat niet binnen het bouwvlak hoeft te liggen. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,0 m. Het terras op palen past binnen deze regel. Er is dus geen aanleiding om het terras op palen op te nemen binnen het bouwvlak.

De 'Beschikking inzake vergunning voor het gebruikmaken van een gedeelte van het rijkshaventerrein te Oudeschild, kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie D, nr. 3412 voor het hebben en behouden van een gebouw dat dienst doet als horecabedrijf genaamd Het Stoombootkoffiehuis en het maken en behouden van een uitbreiding aan dit gebouw' is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (nummer TEX2003/104 d.d. 26 maart 2003) afgegeven voor de realisatie van een verhoogd terras.

Op dat moment was het rijk eigenaar van de haven (grond en water) (sinds 2008 is de gemeente Texel eigenaar van de haven). De grond onder het terras op palen is op 15 juni 2001 aan indiener in erfpacht uitgegeven. Op dit erfpachtrecht zijn de 'erfpachtsvoorwaarden materieel beheer Rijkswaterstaat 1993' van toepassing verklaard. In artikel 5.2 van deze erfpachtsvoorwaarden staat: 'De erfpachter mag op de erfpachtszaak slechts die opstallen en beplantingen aanbrengen waarvoor een publiekrechtelijke vergunning - voor zover vereist - en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is verkregen'.

De beschikking van 26 maart 2003 betreft deze schriftelijke toestemming van de Staat voor het verhoogde terras.

Deze beschikking van De Staat kan niet in de plaats treden van een beschikking (bouw- of omgevingsvergunning) die op het gemeentelijk grondgebied alleen door de gemeente Texel kan worden verleend. Dat zijn dus twee afzonderlijke beschikkingen: die van de Staat als hoofdzakelijk privaatrechtelijke 'toestemming' en die van de gemeente als publiekrechtelijke 'bouwvergunning'. Aan de beschikking van de Staat kunnen daarom geen planologische rechten worden ontleend.

Op 8 november 2018 is een aanvulling op deze zienswijze ontvangen. Deze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 22 oktober 2018 was de laatste om een zienswijze in te dienen. Deze aanvulling op de zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Daarom wordt deze aanvulling niet behandeld.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3 Advocaat Ron Verheyen namens B. inzake Stoompoort 4 (zaaknummer 1684758)

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild wordt aan de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' - bestemmingsomschrijving - van het moederplan (vastgesteld 18 februari 2015) toegevoegd:

'f. stallen van en onderhoud aan vaartuigen t.b.v. een watersportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - watersportvereniging'.

De indieners zijn het daarmee niet eens. Zij citeren uit de toelichting, waarin wordt beargumenteerd waarom de specifieke bestemming is toegevoegd. Daarin wordt ook gezegd dat de activiteiten vanuit milieuoogpunt goed inpasbaar zijn (het betreft zogenaamde categorie 2-activiteiten) en dat zij beleidsmatig passen 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).

Indiener verwijst naar de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 2 mei 2018. Zijn beroep is door de rechtbank gegrond verklaard omdat de rechtbank de watersportvereniging (WSV) niet wilde aanmerken als een bedrijf in de zin van de planregels. Indiener is van mening dat de gemeente tot handhaving moet overgaan.

De indiener zegt dat het college beroep heeft ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij deze procedure stelt het college dat de WSV wel een bedrijf zou zijn. Dit is volgens hem tegengesteld aan hetgeen in het reparatieplan staat.

Indiener begrijpt niet waarom college en raad er zoveel belang aan hechten om niet handhavend op te treden tegen de activiteiten van de WSV en deze nu wil legaliseren in het reparatieplan.

Onduidelijk is hoe de belangen zijn afgewogen en in hoeverre er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Van dat laatste is volgens indiener geen sprake. De activiteit veroorzaakt overlast. Dat kan geen reden zijn om dan maar te legaliseren. Dit geeft blijk van blikvernaauwing.

Zijn er passende alternatieven? Dit komt niet aan de orde in het reparatieplan. De indiener stelt voor een locatie in de haven van Oudeschild te regelen.

Daar kunnen de boten gestald worden en kan onderhoud worden uitgevoerd in het bestaande dok. Andere booteigenaren op Texel moeten het onderhoud in het dok laten plaatsvinden, dat mag niet op eigen terrein.

Indiener stelt dat het onjuist is dat de activiteiten van de watersportvereniging (nagenoeg) gelijk te stellen zijn met een daar wel toegelaten bedrijf.

Er is sprake van overlast. De watersportvereniging voert in de open lucht onderhoud (las-, spuit- en slijpwerkzaamheden) uit aan pleziervaartuigen. Met een hogedrukspuit worden boten afgespoten zodat de laklaag of antifoulinglaag loslaat. Het vervuilde water loopt op het terrein. De loskomende schilfers komen ook op het naastgelegen terrein (ook de tuin) van indiener terecht. Deze schilfers zijn giftig.

Kortom er is sprake van niet-bedrijfsmatige activiteiten met een hoge milieubelasting. De WSV heeft zonder vergunning een (lelijk) scherm geplaatst dat dit moet voorkomen. Dit is volgens indiener niet (helemaal) effectief (zie foto's bij de zienswijze).

Voorzieningen noch personeel zijn professioneel, hetgeen leidt tot meer kans op incidenten. De boten staan dicht op elkaar. Dat is slecht voor de brandveiligheid.

De mogelijkheid om een brandwerende muur te kunnen oprichten zal volgens indiener niet toereikend zijn. De boten op trailers (zie foto's bij de zienswijze) staan al erg hoog. Een muur van 2 meter zal in dat geval niet voldoen.

Indiener zou geen moeite hebben met het enkel stallen van een maximum aantal boten, waarbij een verbod geldt om op deze locatie onderhoud te plegen. Ook moeten brandbare stoffen (accu's, jerrycans, gastankjes) dan wel uit de pleziervaartuigen verwijderd zijn.

Gezien het bovenstaande wordt verzocht om in de planregels artikel 6.1 sub 6 geheel te schrappen, dan wel het aantal te stallen boten te maximaliseren, voorwaarden te stellen aan de wijze van stalling en de woorden 'en onderhoud aan' te schrappen.

- **Reactie gemeente**

In 1993 verkocht de gemeente aan de Watersportvereniging Texel (WSV) een perceel grond met een oppervlakte van ca. 1.500 m² in Oudeschild.

De grond was blijkens de koopakte bedoeld voor gebruik door de WSV ten behoeve van opslag van de boten van de aangesloten leden. Het perceel is plaatselijk bekend als Stoompoort 4.

Ten tijde van de aankoop was ter plaatse het bestemmingsplan 'Oudeschild Bedrijventerrein' van kracht. Het perceel Stoompoort 4 had daarin de bestemming 'industriële bedrijven, categorie Bi'. Blijkens de planregels waren toegestaan industriële bedrijven als genoemd in de bijlage a van de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen. Dit betrof ambachtelijke bedrijven, met uitzondering van A-inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

Op 30 januari 1995 hebben wij aan de WSV een vergunning verleend voor de bouw van een loods van 80 m².

Bij brief van 11 oktober 2016 werd door de indieners van de zienswijze, de bewoners van het naastgelegen perceel Stoompoort 2, aan de gemeente gevraagd om handhavend op te treden tegen de activiteiten op het perceel. De bewoners zijn woonachtig in een bedrijfswoning naast het perceel van de WSV.

Op 10 januari 2017 werd het verzoek van de indieners afgewezen. Daartegen werd door appellanten bezwaar gemaakt. Op 17 juli 2017 verklaarde de gemeente het bezwaar ongegrond.

Tegen de beslissing op bezwaar werd door appellanten beroep ingesteld. Dit beroep leidde tot de bestreden uitspraak van 2 mei 2018.

Daartegen heeft de gemeente hoger beroep ingesteld.

De gemeente kan zich niet verenigen met de uitspraak van de rechtbank. De rechtbank gaat ervan uit dat de activiteiten van de WSV niet worden verricht door een bedrijf in de zin van het spraakgebruik (voor klanten, commercieel, gericht op winst), hetgeen haar leidt tot de conclusie dat wel handhavend zou moeten worden opgetreden tegen die activiteiten.

De gemeente meent dat de activiteiten van de WSV bij uitstek bedrijfsmatig zijn. Het gaat om het onderhoud van boten door reinigen, afsputten, verwijderen anti-fouling en dergelijke.

Anders dan de indieners stellen, worden die activiteiten uitgevoerd op dezelfde manier en met inachtneming van dezelfde randvoorwaarden als door een 'professioneel' bedrijf, zij het veel minder frequent (vijf à zes maal per jaar).

Vanaf de ingebruikname van het terrein als winterbotenstalling - medio jaren negentig - is ten behoeve van het afsputten van boten een speciale goedgekeurde vloestofdichte vloer van 90 vierkante meter (6 x 15 m.) aanwezig. Deze is voorzien van afvoerputten die via een gecertificeerde bezinkput zijn aangesloten op het openbare gemeentelijke rioolstelsel.

Door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) zijn - naar aanleiding van klachten van de indieners van de zienswijze - milieucontroles uitgevoerd ten aanzien van de wijzen van werken. Mede op grond van aanwijzingen van de RUD heeft de WSV voorzieningen getroffen die tegemoet komen aan de beweerdelijke overlast.

Circa vier jaar geleden is een 4 meter hoog en 20 meter lang anti-nevelscherf opgetrokken. Een gedeelte van het scherm is verplaatsbaar om bij het afsputten - mede afhankelijk van de heersende windrichting - dit scherm zo dicht mogelijk om de afsputplaats heen te zetten. Ook is de waterdruk van de afsputinstallatie (hogedrukspuit) aanmerkelijk verlaagd.

Van overlast is sindsdien geen sprake meer. De bewering dat werkzaamheden als de onderhavige alleen in een dok zouden mogen plaatsvinden is onjuist en wordt door de indieners ook niet nader onderbouwd.

Het geschil bij de rechtbank heeft zich toegespitst op de vraag of de WSV in deze context kon worden aangemerkt als een bedrijf. De rechtbank heeft zich geconcentreerd op die vraag en alle bijkomende omstandigheden buiten beschouwing gelaten. Anders dan de gemeente stelde (een bedrijf is een entiteit waar arbeid en kapitaal samenkomen om te komen tot een product of dienst) is de rechtbank van mening dat het streven naar winst - het commerciële aspect - het belangrijkste criterium is om te bepalen of er sprake is van een bedrijf.

De Afdeling zal zich nog over het geschil buigen. Om aan de onzekerheid voor de WSV een definitief einde te maken lijkt het de gemeente gewenst dat haar aanwezigheid op het bedrijventerrein uitdrukkelijk door de planregels wordt toegestaan. Daarvoor dient de voorgestelde wijziging.

Dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, is evident. De WSV functioneert al tientallen jaren zonder problemen op het perceel Stoompoort 4. Er is geen geschikte andere locatie voor de werkzaamheden, een bedrijventerrein is daarvoor het meest aangewezen. Ook de stalling van de boten kan niet op een andere locatie plaatsvinden, simpelweg omdat daarvoor geen ruimte is.

De zienswijze maakt duidelijk dat de indiener tegen die stalling ook geen bezwaar heeft, dit ondanks het feit dat die niet plaatsvindt door een 'professioneel bedrijf' zoals de indiener dat voor ogen heeft. De verklaring daarvoor is wellicht dat indiener waarde hecht aan een rustige en ongestoorde woonomgeving. Maar daarvoor is een bedrijfswoning niet de aangewezen plek.

In ons hoger beroep hebben wij daarop gewezen en beargumenteerd dat de indiener met een 'professioneel bedrijf' naast zich niet in een betere positie komt te verkeren. Het aantal gestalde boten zal dan wellicht afnemen, maar de werkzaamheden zullen naar verwachting veel frequenter worden uitgevoerd.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4 Ken R inzake Haven 2 (zaaknummer 1693322)

Zienswijze

Deze zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 22 oktober 2018 was de laatste om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijze is op 8 november 2018 ontvangen en daarom niet ontvankelijk. Daarom wordt deze zienswijze niet behandeld.

3. Ambtshalve aanpassingen

1 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk is de ambtshalve aanpassing aan de verbeelding weergegeven.

Verbeelding

Ambtshalve aanpassing 1

Op de verbeelding zijn de recreatieve slaappleaatsen per abuis aangeduid als: 'maximum aantal bouwlagen'. Dit is een technische fout en wordt aangepast. De recreatieve slaappleaatsen worden met de maatvoering aangeduid als: 'maximum aantal slaappleaatsen'. Analoog wordt het aangepast conform onderstaande.

Maatvoeringen



maximum aantal slaappleaatsen



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)



minimum dakhelling (graden)
maximum dakhelling (graden)

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-02-2019,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 1626408