

Raadsbesluit

B&W	13-03-2018
Raadscommissie	3/4-04-2018
Gemeenteraad	18-04-2018
Portefeuillehouder	E. Hercules

Vaststellen Nota van Zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oost 48-52 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog.

Het ontwerp bestemmingsplan Oost 48 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog heeft ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen.

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

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provinciale Milieuverordening en overig vastgesteld beleid.

Overwegende

- dat deze verplaatsing van recreatieve slaapplekken past binnen de mogelijkheden zoals opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie, De Texelse Maat voor een zonnige toekomst (vastgesteld 17 februari 2016 en gewijzigd 21 december 2016).
- het college advies van 13 maart 2018 aan de raad voor te stellen om het bestemmingsplan 'Oost 48-52 in Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog' gewijzigd vast te stellen.
- het college advies van 13 maart 2018 aan de raad voor te stellen de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Besluit

1. Het bestemmingsplan Oost 48-52 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2017BP0001-on1, gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in de Nota van Zienswijzen.
2. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de grootschalige basiskaart (GBKN) ondergrond van 20 oktober 2016.
3. De Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-04-2018,	
De griffier,	De voorzitter,
	
Zaaknummer 1352266	

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen
2. Nota van Zienswijzen
3. zienswijzenoverzicht

Bestemmingsplan Oost 48-52 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog



Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen	7
3.	Ambtshalve aanpassingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt voor de percelen Oost 48-52 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog een nieuw bestemmingsplan. Met dit plan worden recreatieve slaapplekken en een bouwmogelijkheid van een woning verplaatst van het perceel Oost 48-52 naar het bestaand recreatieterrein aan de Pelikaanweg 73.

Vanaf 13 september 2017 tot en met 24 oktober 2017 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpplan kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Het ontwerpplan is bij wijze van vooroverleg naar de Veiligheidsregio, Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie Noord-Holland gezonden. De reacties hierop zijn ook in deze Nota van Zienswijzen opgenomen.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe 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

Waar het zienswijzen van andere overheden betreft, wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Voor zienswijzen van andere belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan wat is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Op 23 oktober 2017 is pro forma een zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk omdat tot en met 24 oktober 2017 zienswijzen konden worden ingediend. Op 5 november 2017 is de onderbouwing van de zienswijze ontvangen.

- **Inhoud zienswijze**

Puntsgewijs samengevat met daaronder in cursief de reactie van de gemeente:

1. **De uitbreiding van het aantal zomerhuizen doet afbreuk aan het woongenot en werkt belemmerend voor de exploitatie van het groepsverblijf.**

Het terrein aan de Pelikaanweg ligt in het concentratiegebied voor recreatie. Het perceel is circa 1,2 hectare groot. De dichtheid voor zomerhuizen is 100 recreatieve slaapplekken per hectare. Op dit terrein is dus wat oppervlakte betreft een mogelijkheid voor het plaatsen van 24 zomerhuizen uitgaande van de normtelling van 5 recreatieve slaapplekken per zomerhuis. Na verplaatsing van de recreatieve slaapplekken komt het totale aantal recreatieve slaapplekken op dit terrein uit op 45. Met 45 recreatieve slaapplekken kunnen 9 zomerhuizen geplaatst worden. Dat is ruim binnen het maximaal toelaatbare. De druk op de omringende bebouwing/exploitatie van groepsverblijf wordt daarom ook niet onevenredig vergroot. De extra zomerhuizen komen binnen het ongewijzigde bouwvlak te staan op een afstand van ruim 60 meter van het groepsverblijf en 40 meter van de bedrijfswoning. Bedrijfswoningen genieten niet hetzelfde beschermingsniveau als woningen (dat is wel gevoelige bebouwing) binnen een woonbestemming. Bovendien staat tussen de bedrijfswoning en het zomerhuizenterrein op het terrein van de indiener nog een recreatie-eenheid.

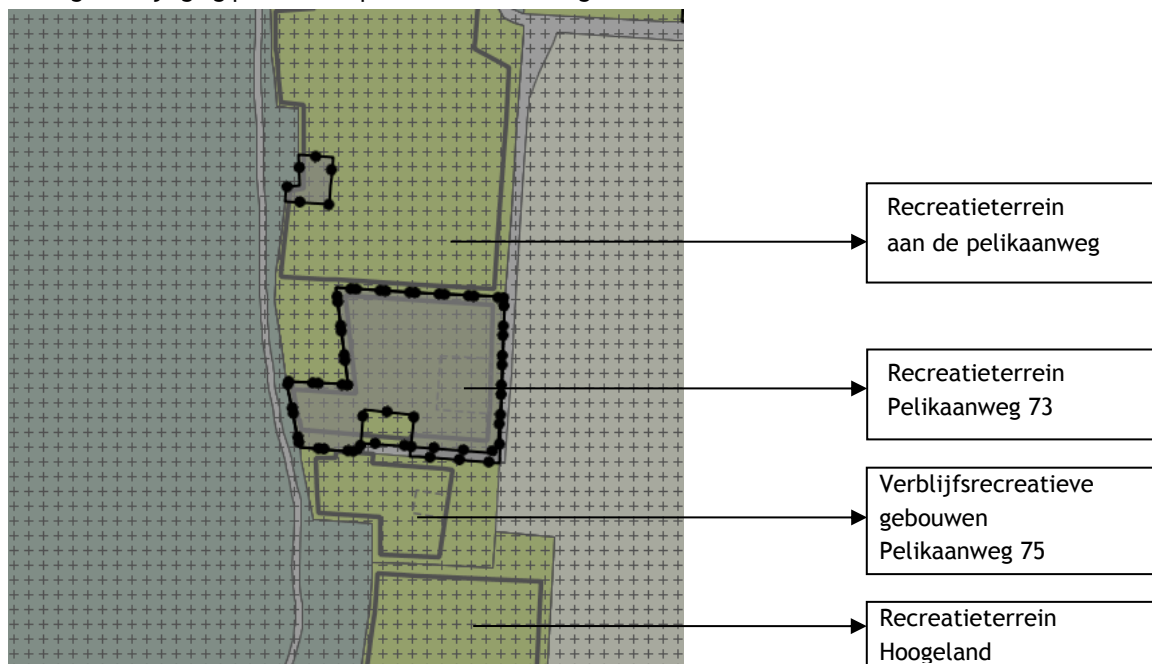
2. **Waarom is de nieuwe locatie passend. Zijn er alternatieven overwogen?**

De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 al de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' en ligt in het recreatieconcentratiegebied, één van de voorwaarden voor verplaatsing van recreatieve slaapplekken. Voordat deze locatie in aanmerking kwam zijn diverse andere locaties bekeken in en rond Oost en de Grensweg. Deze hebben niet geleid tot een concrete mogelijkheid voor het verplaatsen van de recreatieve slaapplekken. De redenen hiervoor waren onder andere een te grote inbreuk op het open landschap, maar ook omdat geen beschikking over de grond kon worden verkregen. Deze verplaatsing betekent een goede ruimtelijke afronding van het bestaande verblifsrecreatieve terrein.



3. Het ontwerpplan geeft een beperkte focus weer door aan te geven dat de beoogde ontwikkeling het belangrijkste uitgangspunt is voor dit bestemmingsplan. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat ten zuiden van het gebied een woning met tuin en een monumentale schapenboet aanwezig is. Deze worden nu ingekapseld in recreatieterrein.

Bij de beoordeling heeft de omgeving een grote rol gespeeld. Het bestaande recreatieterrein wordt omringd door andere terreinen met een recreatieve bestemming. Het is op deze locatie geen nieuwe ontwikkeling, maar een uitbreiding van het aantal recreatieve slaapplekken. De woning en schapenboet op het perceel van indiener staan niet op een aparte woonbestemming maar staan binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Er vindt dus geen extra inkapseling rond recreatieterreinen plaats. Hierin vindt geen wijziging plaats ten opzichte van de huidige situatie.



4. De informatie in het bestemmingsplan over de afstanden van het park tot de woning klopt niet. Deze afstand is niet 100 meter, maar 30 meter.

De afstand van de woning tot aan het park is circa 30 meter en tot het dichtstbijzijnde geplande zomerhuis circa 40 meter. De toelichting wordt hierop aangepast.

5. Voor de toekomst wordt gevreesd voor onderlinge overlast tussen de groepsverblijf en zomerhuizen. Gasten in groepsverband brengen een grotere dynamiek met zich mee, hinderlijk voor rustzoekers.

Indiener maakt zich zorgen over eventuele toekomstige onderlinge overlast tussen groepsverblijf en de zomerhuizen. Of er overlast zal ontstaan is nu niet aan te geven. De accommodaties liggen in het concentratiegebied voor recreatie. Hier is de recreatieve druk hoog en zullen altijd geluiden aanwezig zijn. Echte rustzoekers zijn aangewezen op andere accommodaties. Ook de beheerder van een verblijfsrecreatieve accommodatie blijft verantwoordelijk voor overlast, veroorzaakt door zijn/haar gasten.

6. De komst van een bedrijfswoning op een terrein minder dan 2 hectare leidt tot een stevig precedent voor andere kleine locaties.

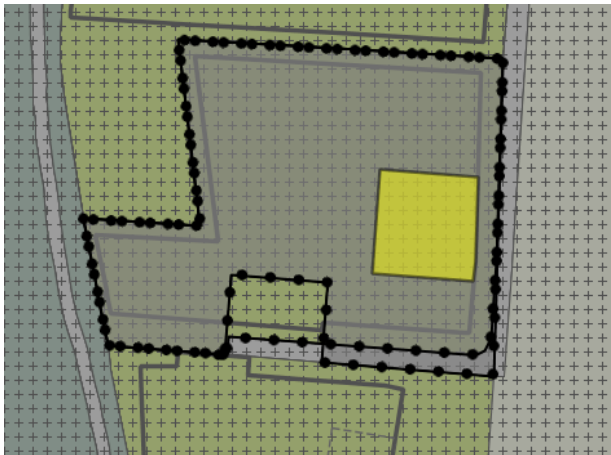
Indiener is bezorgd over het ontstaan van precedentwerking door het realiseren van een bedrijfswoning op een recreatieterrein kleiner dan 2 hectare. Deze situatie is uitzonderlijk. Normaal gesproken is hier geen bedrijfswoning mogelijk. Er wordt nu een mogelijkheid voor het plaatsen van een woning verplaatst van het perceel Oost 48-52 naar de Pelikaanweg. Een woonbestemming creëren op een recreatieterrein is niet wenselijk. Vandaar dat hier nu de functieaanduiding bedrijfswoning wordt opgenomen. Voor deze locatie is uitgegaan van maatwerk dat samenhangt met de situatie op Oost en de recreatieve slaapplekken en bouwmogelijkheid voor de woning die hier nog aanwezig was. Deze situatie is uitzonderlijk en betreft maatwerk en zorgt niet voor een precedentwerking.

7. Uit de plankaart valt niet op te maken hoe groot de (bedrijfs)woning wordt.

Op de plankaart is in een vlak de functieaanduiding opgenomen waarbinnen de bedrijfswoning geplaatst moet worden. Op kaartje hieronder het gele vlak.

Een bedrijfswoning moet aan dezelfde bouwregels voldoen als een woning.

Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Oppervlakte	max. 150 m ²
Bouwhoogte	max. 9 m
Goothoogte	max. 3,5 m



8. Het plan voorziet in aanleg van een 7 meter brede boomsingel langs hele oostgrens van het terrein, maar schrijft niets voor wat betreft de singel op de zuidgrens. De opvatting dat een groensingel niet nodig is tussen terreinen die ieder een recreatieve bestemming hebben lijkt onjuist.

De regels voor afschermende boomsingels zijn in het reparatieplan Buitengebied Texel gewijzigd. Daarbij is de verplichting dat altijd aan de buitenkant van een recreatieterrein een singel aanwezig moet zijn moet gewijzigd. Er kan nu ook een andere landschappelijke inpassing worden gekozen. Uitgangspunt is dat de buitenkant die grenst aan bijvoorbeeld agrarische grond altijd moet worden voorzien van een afschermende windsingel. Op de grens tussen twee recreatieterreinen is een singel van 7 meter breed niet meer een verplichting, maar een landschappelijke inpassing is nog wel noodzakelijk. De grens van het recreatieterrein met het terrein van indiener wordt gevormd door een weg. Daar aansluitend komt de inrichting van het terrein met een natuurlijke inrichting.

9. De verbeelding is te weinig gedetailleerd en laat niet zien hoe de wegen lopen, naar welke richting het gezicht van de huizen is gericht.

Op de verbeelding wordt niet de inrichting van het terrein opgenomen. Hier is alleen de bestemming opgenomen, het bouwvlak en de locatie van de bedrijfswoning. De inrichting is vrij als wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een inrichtingstekening opgenomen. Aan de gebruikte ondergrond van een bestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Deze dient slechts als oriëntatie.

10. Het plan is getoetst aan de texelprincipes. De texelprincipes zijn niet meer dan een inspiratiebron. De toetsing dient geschrapt te worden uit het plan zodat dit niet een eigen leven gaat leiden.

De Texelprincipes zijn geen toetsingskader maar een uitgangspunt van waaruit plannen kunnen worden ontwikkeld. In de toelichting is een toetsing opgenomen aan de Texelprincipes. Een herschrijving hiervan is noodzakelijk.

Standpunt

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting.

1. Pagina 11: Aanpassing onder het kopje Texelprincipes en de Texelse kernwaarden: De toetsing vervangen door uitgangspunten van de Texelprincipes van waaruit de plannen zijn ontwikkeld.
2. Pagina 19: De tekst aanpassen: De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning ligt op een afstand van ongeveer 30 meter van het recreatieterrein.

Zienswijze 2

Op 22 oktober 2017 is een zienswijze ingediend (pro forma) op het ontwerp bestemmingsplan. Deze is ontvankelijk omdat tot en met 24 oktober 2017 zienswijzen konden worden ingediend. Op 6 november zijn de inhoudelijke argumenten aangeleverd.

- **Inhoud zienswijze**

Puntsgewijs samengevat met daaronder in cursief de reactie van de gemeente.

1. **Het ontwerpbestemmingsplan gaat in tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij de totstandkoming van dit recreatieterrein is een belangrijke overweging geweest dat het bebouwd oppervlak niet groter zou worden. Met het huidige plan voorzien indieners van de zienswijze een toename van het bebouwd oppervlak van 450 m² naar 1400 m².**

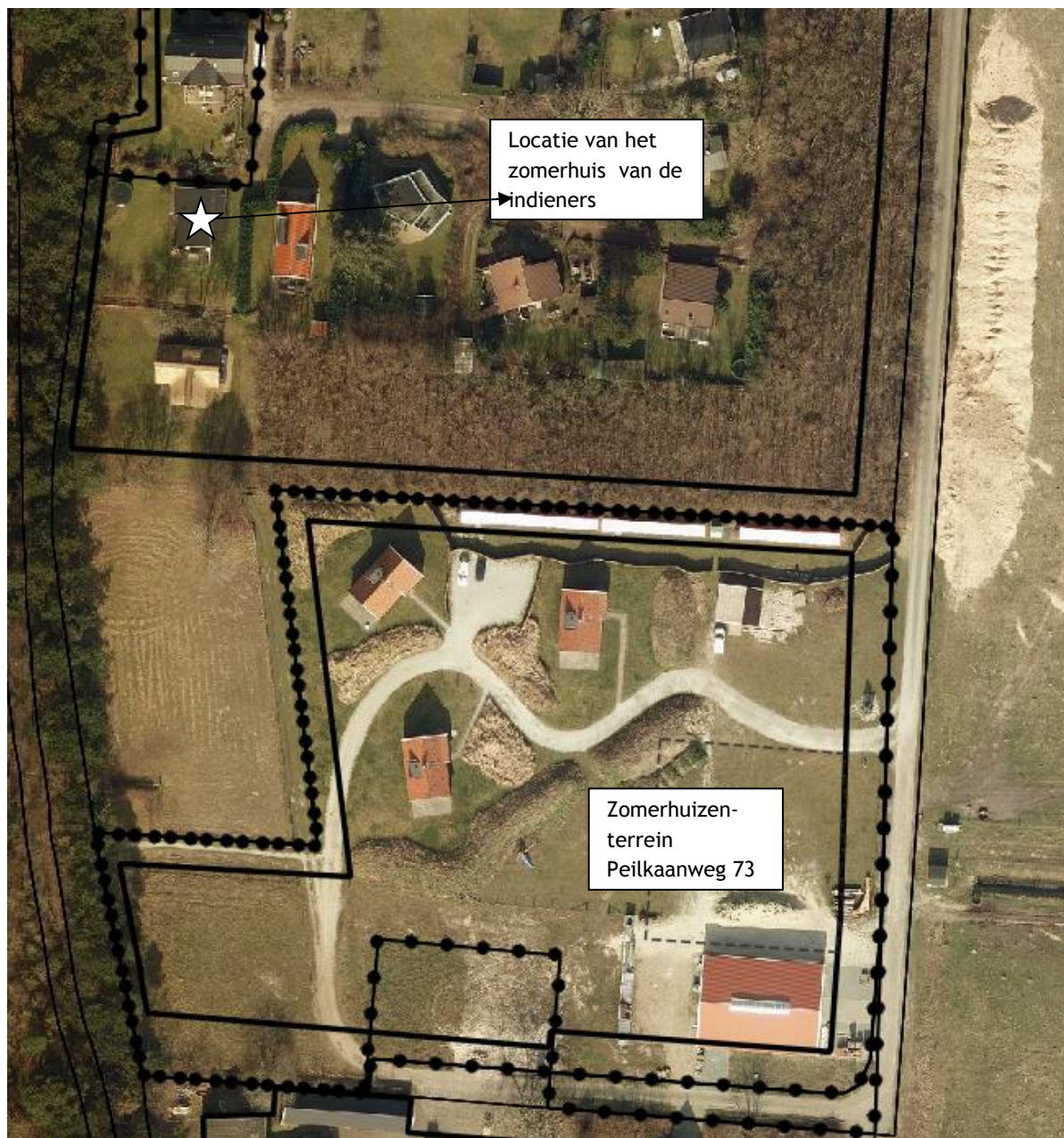
De bebouwingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatieve terreinen zijn in z'n algemeenheid vergroot bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. De oppervlakte voor zomerhuizen is verruimd van 70 m² naar 100 m². Hierdoor neemt de oppervlakte bebouwing op terreinen voor verblijfsrecreatie toe. Deze uitbreidingsmogelijkheid is zorgvuldig tot stand gekomen bij de gehele bestemmingsplanprocedure Buitengebied Texel 2013. Dit plan is inmiddels in werking getreden.

In de regels voor de verblijfsrecreatieve terreinen is een bebouwingsdichtheid voor het aantal zomerhuizen opgenomen. Deze dichtheid is 20 zomerhuizen per hectare. Er komen met de uitbreiding maximaal 9 zomerhuizen op het terrein. De terrein grootte is ongeveer 1,2 ha. Op basis daarvan zouden er 24 zomerhuizen geplaatst kunnen worden op dit terrein. Met de 9 zomerhuizen wordt ruim onder dit maximum gebleven. Er komen nu 3 zomerhuizen van maximaal 100 m² per stuk bij. Dit is ook een reden waarom deze locatie geschikt is voor het verplaatsen van de recreatieve slaapplaatsen.

2. **De toename van bebouwing betekent een aantasting van de aantrekkelijkheid van de aangrenzende recreatiewoning en levert schade op, zowel materieel als immaterieel. De aantrekkelijkheid hangt niet alleen af van de ligging direct naast een recreatiepark, maar hangt ook af van de mate van geluidsoverlast, lichtvervuiling en de aantrekkelijkheid van de directe omgeving. De recreatiewoning lag oorspronkelijk naast een weiland met paarden en nu naast een bungalowpark. De nadelige gevolgen van dit bestemmingsplan, waardoor het bebouwd oppervlak met nog eens bijna 50% toeneemt groter zijn dan het algemeen belang.**

Het zomerhuis van de indieners staat op een terrein voor verblijfsrecreatieve verblijven. Het perceel grenst niet aan het zomerhuizenterrein Pelikaanweg 73. Er is een afschermdende boomsingel van circa 25 meter breed. Zie de overzichtstekening op de volgende pagina.

Op het moment dat de bestemming wordt gewijzigd kan planschade ontstaan. Daarvoor is een wettelijke regeling, waarop een belanghebbende een beroep kan doen.



De bebouwing van het recreatieterrein wordt uitgebreid naar 9 zomerhuizen. Deze zomerhuizen komen op ruime afstand van het zomerhuis van de indianers. Ook de toegangsweg van het zomerhuizenterrein grenst niet aan het perceel van de indianers. Deze toegangsweg wordt afgescheiden door een brede boomsingel die eventuele overlast verder beperkt. De aantrekkelijkheid van de omgeving wordt niet verder aangetast. Er vindt geen uitbreiding plaats van het recreatieterrein en de bebouwingsdichtheid op het recreatieterrein zelf blijft ruim binnen het maximum van 20 zomerhuizen per hectare.

3. **De onderbouwing is onzorgvuldig. Op geen enkele wijze is in het plan aangegeven welk algemeen belang deze wijziging van bestemming aan de Pelikaanweg dient, en hoe dat eventuele belang zich verhoudt tot negatieve gevolgen.**

Bij de afweging voor het verlenen van medewerking is beoordeeld of deze ontwikkeling past in het beleid. Voor het verplaatsen van recreatieve slaapplaatsen is beleid opgesteld en op 17 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad (Nota verblijfsrecreatie, De Texelse maat voor een zonnige toekomst). De verplaatsing van de recreatieve slaapplaatsen past binnen dit beleid zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. Verder is er geen aantasting van het algemeen belang in deze situatie. Er is geen sprake van een uitbreiding van de oppervlakte recreatieve terreinen. Binnen het bestaande bouwvlak bestemd voor recreatie kunnen de zomerhuizen gerealiseerd worden.

4. **Opnemen van een bedrijfswoning is niet toegestaan en overbodig. Vraag is of de bedrijfswoning als zodanig gebruikt gaat worden. Datzelfde geldt ook voor de aanwezige centrale voorziening.**

Op de locatie op Oost waar de recreatieve slaappleatsen vandaan komen ligt ook een bouwrecht voor het plaatsen van een woning. Op deze locatie is onvoldoende ruimte voor het plaatsen van de woning.

Uitgangspunt was dat deze woning op Oost zou worden gerealiseerd, maar de afgelopen jaren is hiervoor geen passende locatie in Oost gevonden. Datzelfde geldt voor het benutten van de recreatieve slaappleatsen die zijn opgenomen op het perceel Oost 48 - 52. Met de verplaatsing van de bouw mogelijkheden naar het terrein aan de Pelikaanweg is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is voor deze specifieke situatie een passende, op maat gemaakte oplossing gevonden. Dit ondanks dat de bedrijfswoning op dit zomerhuizenterrein niet binnen de bestaande regels past. Overigens gaan de eigenaren van het terrein zich vestigen in de bedrijfswoning.

Op het terrein mag bebouwing plaatsvinden voor centrale voorzieningen.

Hiervoor is ook omgevingsvergunning afgegeven. Er is geen reden om aan te nemen dat hier op voorhand strijdig gebruik voorzien is. Naleving van gebruik is een kwestie van handhaving/toezicht.

5. **Op pagina 11 zijn criteria opgesomd die gelden voor de indeling van een recreatiepark. De recreatievoorziening (ofwel de centrale voorziening) is thans alles behalve onopvallend. Daarnaast zijn de kunstmatige duinen volstrekt niet in het lokale landschap passend.**

Wat nu reeds aanwezig en bestaand is, is niet relevant in deze bestemmingsplanprocedure.

6. **Op pagina 10 staat een berging ingetekend die verder niet wordt beschreven of genoemd. Deze moet van de tekening verwijderd worden aangezien er al een centrale voorziening beschikbaar is, inclusief berging ten behoeve van de huisjes.**

Op de inrichtingstekening staat een berging die behoort bij de bedrijfswoning. Bij een bedrijfswoning mogen ook bijbehorende bouwwerken geplaatst worden.

7. **Onduidelijk is hoe de 15 recreatieve slaappleatsen op de locatie op Oost waar het grondstuk nu niet voldoende groot is waar die bedden passen. Voorkomen moet worden dat het luxer c.q. ruimer opzetten van een bestaande recreatieve locatie tot gevolg heeft dat er bedden overtollig raken die vervolgens naar een ander deel van Texel verplaats worden wat daar dan weer tot meer concentratie leidt. Ook compacte campingplaatsen niet omzetten naar bungalows. Diversiteit aan recreatieve voorzieningen met daartussen voldoende open gebieden waar de gast de schoonheid van Texel kan ervaren. Ook in het zogenaamde concentratiegebied is deze diversiteit en afwisseling van belang. Met het ontwerp van dit bestemmingsplan ligt er een precedent op de loer die een verdere opvulling en aaneenschakeling van recreatieparken dichterbij brengt.**

Aan deze verplaatsing van recreatieve slaappleatsen zitten geen risico's. Met deze verplaatsing wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Nota Verblijfsrecreatie. Bij het toepassen van de verplaatsingsmogelijkheden wordt gekeken naar de ruimtelijke impact op beide locaties. Verplaatsen van de recreatieve slaappleatsen naar een concentratiegebied heeft de voorkeur. De locatie Pelikaanweg ligt in het concentratiegebied en komt daarmee in aanmerking voor verplaatsing. Realiseren van de recreatie-eenheden op Oost zou op die locatie een grotere impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap Oost dan op het bestaande recreatieterrein in het recreatieconcentratiegebied. Met de ontwikkelingen in het verleden is een grote kwaliteitsimpuls gegeven aan het buurtschap Oost.

Standpunt

De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reacties overlegpartners

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Geen reactie ingekomen

2. Provincie Noord-Holland

In reactie is aangegeven dat dit plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Geen verdere opmerkingen over het plan.

3. Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN)

Geen reactie ingediend

4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Conclusie reactie van de veiligheidsregio.

Ter plaatse van het plan 'bestemmingsplan Pelikaanweg 73' is alleen sprake van een omgevingsgevaar door duin- en bosbrand. De veiligheidsregio adviseert:

- een nadere uitwerking van bluswatervoorziening en opstel plaatsen voor hulpdiensten op basis van 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland', uitgave november 2012;
- de initiatiefnemer in te lichten over de maatregelen genoemd bij B. 1.1, omdat die de gevolgen van een giftige- of rookwolk wegnemen of verzachten;
- **Reactie gemeente**
Inhoudelijk heeft de reactie geen invloed op het bestemmingsplan. In het advies van de veiligheidsregio worden maatregelen aangegeven die leiden tot een beperking van risico's bij eventuele calamiteiten. Deze adviezen dienen als leidraad bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen en inrichting van de bebouwing.

Standpunt

De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-04-2018,

De griffier,

De voorzitter,