

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:3382
Datum uitspraak	6 september 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 april 2022 heeft de raad van de gemeente Texel het bestemmingsplan "Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel" vastgesteld. Op het reparatieplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013" en de regels van het bestemmingsplan "Reparatieplan buitengebied Texel" van toepassing. Het reparatieplan is opgesteld voor het herstel van fouten, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. [appellant sub 1] woont in de stolp "[naam A]" aan de [locatie 1] in De Waal. Hij is sinds 1983 eigenaar van dit perceel. Hij voert aan dat een bijgebouw op zijn perceel dat recreatief wordt gebruikt ten onrechte niet is bestemd voor recreatief gebruik. Het gebruik wordt volgens hem beschermd door het gebruiksovergangsrecht. [appellant sub 1] woont in de stolp "[naam A]" aan de [locatie 1] in De Waal. Hij is sinds 1983 eigenaar van dit perceel. Hij voert aan dat een bijgebouw op zijn perceel dat recreatief wordt gebruikt ten onrechte niet is bestemd voor recreatief gebruik.

Volledige tekst

202204164/1/R1.

Datum uitspraak: 6 september 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te De Waal, gemeente Texel,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Den Hoorn, gemeente Texel,
3. [appellante sub 3], gevestigd te De Waal, gemeente Texel,

appellanten,
en

de raad van de gemeente Texel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 april 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel" (hierna: het reparatieplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellante sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellanten sub 2] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 juli 2023, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. C.H. Witte, rechtsbijstandverlener te Texel, [appellanten sub 2], eveneens bijgestaan door mr. C.H. Witte, en de raad, vertegenwoordigd door E. Sickmann zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Op het reparatieplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013" en de regels van het bestemmingsplan "Reparatieplan buitengebied Texel" van toepassing. Het reparatieplan is opgesteld voor het herstel van fouten, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

3. De relevante planregels zijn opgenomen in bijlage II. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Het beroep van [appellant sub 1]

4. [appellant sub 1] woont in de stolp "[naam A]" aan de [locatie 1] in De Waal. Hij is sinds 1983 eigenaar van dit perceel. Hij voert aan dat een bijgebouw op zijn perceel dat recreatief wordt gebruikt ten onrechte niet is bestemd voor recreatief gebruik. Het gebruik wordt volgens hem beschermd door het gebruiksovergangsrecht. Volgens [appellant sub 1] valt het gebruik onder het gebruiksovergangsrecht van achtereenvolgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1996", in werking getreden op 6 augustus 1997, en het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013", omdat dit gebruik voor de inwerkingtreding van eerstgenoemd bestemmingsplan is aangevangen en nadien ononderbroken is voortgezet. Ter onderbouwing

hiervan heeft hij een taxatieverslag overgelegd, waarin staat dat het bouwwerk voor de heffing van onroerende zaakbelasting in 2004 is getaxeerd als zomerhuis. Verder heeft [appellant sub 1] zijn betoog onderbouwd met vijf verklaringen van bezoekers, waaruit volgens hem blijkt dat het bijgebouw steeds in gebruik is geweest als vakantiehuisje. Daarnaast heeft hij passages uit een gastenboek uit 1993-1994 overgelegd, waaruit volgens hem blijkt dat het bijgebouw voor 1997 recreatief werd gebruikt. Ook heeft hij gewezen op een plattegrond uit 1986, waarop volgens hem het bijgebouw staat ingetekend. Verder heeft [appellant sub 1] gesteld dat hij sinds de invoering van toeristenbelasting, deze afdraagt voor het gebruik van het bijgebouw. Volgens [appellant sub 1] gaat het college er onterecht van uit dat het algemeen gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 32 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" ook geldt voor strijdig gebruik dat voor inwerkingtreding van dit plan plaatsvond.

Voorts voert [appellant sub 1] aan dat de raad het verzoek om het bestaande recreatieve gebruik als zodanig te bestemmen zonder voorafgaande belangenafweging heeft afgewezen.

4.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 11 oktober 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:2759](#), is het aan degene die een beroep doet op het overgangsrecht van een bestemmingsplan om aannemelijk te maken dat het met het plan strijdige gebruik op de peildatum plaatsvond en nadien ononderbroken is voortgezet. Het is in dit geval dus aan [appellant sub 1] om aannemelijk te maken dat het strijdige gebruik voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" is aangevangen en nadien ononderbroken onder het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013" is voortgezet.

4.2. Het perceel, waarop de stulp en het bijbehorende bouwwerk staan, had op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013" is de bestemming "Agrarisch - Oude land" toegekend. Die bestemming is met het onderhavige bestemmingsplan niet gewijzigd.

De Afdeling is van oordeel dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het recreatieve gebruik van het bijgebouw onder de beschermende werking van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 31, derde lid van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" valt. Op de overgelegde plattegrond uit 1986 is, zoals op de zitting is vastgesteld, het vakantiehuisje niet weergegeven en uit de overgelegde verklaringen en de passages uit het gastenboek kan niet worden afgeleid dat deze zien op het recreatief gebruik van dit vakantiehuisje. Verder dateert het taxatieverslag uit 2004 en van ruim na de relevante peildatum en is daarmee ook niet aannemelijk gemaakt dat het recreatief gebruik ononderbroken is voortgezet. De raad heeft er - tegenover de door [appellant sub 1] overgelegde stukken - namelijk op gewezen dat in de aanvragen om een omgevingsvergunning uit 2014, 2016 en 2020 voor het "kamperen bij de boer" door [appellant sub 1] het vakantiehuisje niet is aangeduid en niet overeenkomstig artikel 3.5, aanhef en onder c, sub 3 in mindering is gebracht op het aantal kampeermiddelen. De stelling van [appellant sub 1] dat hij niet bekend was met de term "recreatief opstal" en daarom het bijgebouw niet heeft aangeduid, is ter verklaring hiervan niet overtuigend. Omdat door [appellant sub 1] niet aannemelijk is gemaakt dat het strijdige gebruik bestond op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" op 6 augustus 1997 en sindsdien ononderbroken is voortgezet, is de uitleg van het ook door [appellant sub 1] genoemde artikel 32 van dat bestemmingsplan verder niet van belang voor de vraag of het gebruik valt onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht.

De Afdeling is verder van oordeel dat de raad deugdelijk heeft gemotiveerd waarom hij het recreatief gebruik van het bijgebouw niet als zodanig wil bestemmen. De raad heeft onder

verwijzing naar paragraaf 4.3.2 uit de beleidsnota "Toeristisch Toekomst Plan, Texel in balans - naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland" (hierna: de beleidsnota), uiteengezet dat planologisch alleen in "kamperen bij de boer" is voorzien en dat het omzetten van kampeermiddelen in zomerhuizen ongewenst is om verstening te voorkomen en voldoende kampeermiddelen beschikbaar te houden. [appellant sub 1] heeft geen bijzondere omstandigheden naar voren gebracht die aanleiding voor de raad hadden moeten zijn om van dit beleid af te wijken. Daarom heeft de raad een zwaarder gewicht mogen toekennen aan het in het gemeentelijk beleid vervatte algemeen belang, dan aan het belang van [appellant sub 1] om het bijgebouw recreatief te mogen gebruiken. Het betoog slaagt niet.

Het beroep van [appellanten sub 2]

5. [appellanten sub 2] wonen in de stolpboerderij "[naam B]" aan de [locatie 2] in Den Hoorn. Zij zijn in 2007 eigenaren geworden van de stolp. [appellanten sub 2] voeren aan dat de twee appartementen in de stolp ten onrechte niet zijn bestemd voor verblijfsrecreatief gebruik, nu dit gebruik volgens hen onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt van achtereenvolgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" en het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013". Zij wijzen erop dat het college er onterecht vanuit gaat dat het algemeen gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 32 van dit bestemmingsplan ook geldt voor strijdig gebruik dat voor inwerkingtreding van dit plan plaatsvond.

Voorts voeren [appellanten sub 2] aan dat de raad het verzoek om het gebruik te legaliseren zonder voorafgaande belangenafweging heeft afgewezen. Dit gebruik vindt volgens hen al 30 jaar plaats zonder enige overlast voor de omgeving.

5.1. Zoals reeds onder 4.1 is overwogen, is het aan degene die een beroep doet op het overgangsrecht van een bestemmingsplan om aannemelijk te maken dat het met het plan strijdige gebruik op de peildatum plaatsvond en nadien ononderbroken is voortgezet. Het is in dit geval dus aan [appellanten sub 2] om aannemelijk te maken dat het strijdige gebruik voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" is aangevangen en nadien ononderbroken is voortgezet.

5.2. Het perceel, waarop de stolp "[naam B]" staat heeft op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013" de bestemming "Wonen". Op grond van artikel 50.1 zijn deze gronden -kort gezegd- bestemd voor permanente bewoning. Verder is op grond van artikel 50.1 onder e, ondergeschikt aan de permanente bewoning verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt toegestaan. Het is niet in geschil dat de twee appartementen niet als een dergelijke vorm van verblijfsrecreatie kunnen worden aangemerkt. Ook op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" had de stolp "[naam B]" een woonbestemming.

De Afdeling is van oordeel dat [appellanten sub 2] niet aannemelijk hebben gemaakt dat het recreatieve gebruik van de bedoelde twee appartementen onder de beschermende werking van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 31, derde lid van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" valt. Ter onderbouwing van hun betoog hebben zij slechts gewezen op een pagina uit een door een vorige bewoner geschreven boek waarin een verbouwing in 1992 tot twee zelfstandige appartementjes wordt genoemd. Met alleen dat gegeven hebben zij niet aannemelijk gemaakt dat het recreatief gebruik van de huidige appartementen op de peildatum van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" op 6 augustus 1997 al plaatsvond en sindsdien ononderbroken is voortgezet. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad erop heeft gewezen dat in de door [appellant sub 2A] ingediende

aanvraag voor "Kamperen bij particulier" van 30 december 2006 is verklaard dat er geen recreatieappartementen op het perceel aanwezig zijn. Verder heeft de raad een brief van 4 februari 2008 overgelegd, waarin door [appellant sub 2] wordt medegedeeld dat in het pand aan de [locatie 2] sinds 2007 geen toeristische verhuur meer plaatsvindt. Gelet op de door de raad overgelegde stukken is aannemelijk dat van recreatief gebruik in ieder geval vanaf 2006 geruime tijd geen sprake is geweest en dat het toen ook de intentie was om het recreatief gebruik, zo daar voor 2007 nog sprake van was, beëindigd te houden. Met de enkele stelling dat de appartementen in die periode wel recreatief werden gebruikt door vrienden en bekenden hebben [appellanten sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik niettemin ononderbroken is voortgezet. Zij hebben geen nadere gegevens overgelegd, waaruit volgt dat de appartementen in die jaren daadwerkelijk voor recreatief verblijf werden gebruikt. Omdat door [appellanten sub 2] niet aannemelijk is gemaakt dat het strijdige gebruik bestond op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" en nadien ononderbroken is voortgezet, is de uitleg van artikel 32 van dat bestemmingsplan niet van belang voor de vraag of het gebruik valt onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht.

De Afdeling is verder van oordeel dat het college onder verwijzing naar de beleidsnota, waarin het beleid is opgenomen om binnen woonbestemmingen alleen logies met ontbijt toe te staan met het oog op de leefbaarheid in woonwijken, deugdelijk heeft gemotiveerd waarom hij het recreatief gebruik van de appartementen niet als zodanig wil bestemmen. [appellanten sub 2] hebben geen bijzondere omstandigheden gesteld die aanleiding voor de raad hadden moeten zijn om van dit beleid af te wijken. Hierbij betreft de Afdeling dat [appellanten sub 2] zijn gewezen op de mogelijkheid het gebruik om te zetten in logies met ontbijt, wat wel is toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt niet.

Het beroep van [appellante sub 3]

Archeologische dubbelbestemmingen

6. [appellante sub 3] is gevestigd aan de [locatie 3], [locatie 4] en [locatie 5] in De Waal en exploiteert ter plaatse een agrarisch- en kampeerbedrijf. Zij kan zich niet verenigen met de archeologische dubbelbestemmingen die in het reparatieplan aan de gronden zijn toegekend. Volgens haar zijn de gronden ter plaatse reeds verstoord en is daarom de verplichting om een archeologisch rapport op te stellen onnodig en onevenredig belemmerend voor haar. Op een deel van de gronden die met het reparatieplan een archeologische dubbelbestemming krijgen, hebben reeds graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm plaatsgevonden. Verder zijn er bomen geplant, waardoor de grond dieper dan 1 m is uitgegraven en geroerd. Ook wordt een zogenoemde "dieptand" gebruikt, waarvan de tanden langer zijn dan 50 cm. Dit is een landbouwwerktuig met tanden, dat onder andere wordt gebruikt om grond los te maken. Uit de door de raad bij de nota van zienswijze overgelegde Quicksan blijkt niet dat met de genoemde werkzaamheden rekening is gehouden. Verder is die Quicksan volgens [appellante sub 3] niet meer geldig. Deze dateert namelijk van

11 december 2018 en heeft een geldigheid van 2 jaar en kan daarom niet ten grondslag worden gelegd aan het toekennen van de archeologische dubbelbestemmingen in het reparatieplan, dat is vastgesteld op

28 april 2022.

6.1. Aan het bestemmingsplan ligt de door Archeologie West-Friesland opgestelde

"Quickscan Archeologie; De Waal, [locatie 3]-[locatie 5] Gemeente Texel" van 1 december 2018 (hierna: de Quickscan) ten grondslag. In de Quickscan wordt uiteengezet dat de verwachte locatie van de zogenoemde Sommeltjesberg, een grafheuvel uit de Romeinse tijd, binnen de perceelsgrenzen wordt verwacht. Hoewel de grafheuvel volledig is geëgaliseerd, worden er nog wel archeologische resten in de directe omgeving verwacht, omdat de afgegraven grond in de omgeving is verspreid. Naar aanleiding van de Quickscan is aan gronden binnen een straal van 25 m van de Sommeltjesberg de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" toegekend en op gronden tussen een straal van 25 m en 50 m van de Sommeltjesberg de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3".

6.2. Naar aanleiding van het beroepschrift van [appellante sub 3] heeft de raad de Quickscan laten actualiseren door Archeologie West-Friesland. Dit heeft geleid tot het door Archeologie West-Friesland opgestelde "Archeologisch Vrijstellingsdocument; [locatie 5], De Waal, gemeente Texel" van 11 oktober 2022 (hierna: het Vrijstellingsdocument). Op basis van het Vrijstellingsdocument erkent de raad dat het vanwege de grondroerende werkzaamheden niet nodig is om de toegekende archeologische dubbelbestemmingen volledig te behouden. De raad heeft een uitsnede van de beoogde nieuwe verbeelding overgelegd, waarop een deel van de in het bestreden besluit toegekende archeologische dubbelbestemmingen is verwijderd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt, is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden. Omdat het gewijzigde standpunt van de raad ziet op een gedeelte van de toegekende archeologische dubbelbestemmingen, zal de Afdeling hierna nog het beroep voor zover gericht tegen de resterende archeologische dubbelbestemmingen bespreken.

6.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 23 november 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BU5437](#), onder 2.3.4, is voor het opnemen van een beschermingsregeling niet vereist dat de aanwezigheid van de archeologische sporen ter plaatse vaststaat, maar dat aannemelijk is dat dergelijke sporen in het gebied voorkomen.

De Afdeling is van oordeel dat de raad de archeologische dubbelbestemmingen deugdelijk heeft onderbouwd aan de hand van de Quickscan, waarin de archeologische verwachting voor vondsten uit de Sommeltjesberg is beschreven, en het Vrijstellingsdocument, waarin het effect van diepere grondroerende activiteiten op die verwachting nader is verwerkt. Uit het Vrijstellingsdocument volgt dat ondanks bodembewerking een groot deel van de archeologische waarden van de Sommeltjesberg bewaard kunnen zijn gebleven. [appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de Quickscan in samenhang met het Vrijstellingsdocument in zoverre onjuist zijn. De raad stelt zich voorts terecht op het standpunt dat deze bestemmingen niet in de weg staan aan normaal agrarisch gebruik van de gronden, nu in de planregels is geregeld dat cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen zijn uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken.

Het betoog slaagt niet.

Afscherming door een boomsingel

7. [appellante sub 3] kan zich niet verenigen met de eis dat de afscherming door een boomsingel van een kampeerterrein op het moment van ingebruikneming van het terrein minimaal 2 m hoog moet zijn.

7.1. De raad heeft zich over de in het reparatieplan opgenomen voorwaarde om voor ingebruikname van een kampeerterrein te voorzien in een afscherming door middel van een boomsingel van minimaal 2 m op het standpunt gesteld dat [appellante sub 3] geen belemmering zal ondervinden van deze voorwaarde. De Afdeling stelt vast dat het gaat om de wijziging van een afwijkingsvoorwaarde, die pas relevant is als een afwijkingsvergunning wordt aangevraagd. De Afdeling ziet, gelet op de door de raad op de zitting nader toegelichte luchtfoto van 5 oktober 2022 waarop te zien is dat het kampeerterrein op de gronden van [appellante sub 3] reeds in gebruik is en wordt afgeschermd door een boomsingel geen aanleiding voor het oordeel dat [appellante sub 3] door deze voorwaarde wordt belemmerd.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

8. De beroepen van [appellanten sub 2] en [appellant sub 1] zijn ongegrond.

9. Het beroep van [appellante sub 3] is gegrond. De raad heeft een uitsnede van de beoogde nieuwe verbeelding overgelegd, waarop een deel van de in het bestreden besluit nog toegekende archeologische dubbelbestemmingen is verwijderd. De Afdeling zal de aan het perceel [locatie 4] en [locatie 5] toegekende archeologische dubbelbestemmingen vernietigen, voor zover die wel in het bestreden besluit zijn toegekend, maar niet tevens op de in bijlage I opgenomen uitsnede van de beoogde nieuwe verbeelding die de raad heeft overgelegd. Daarmee komt de verbeelding wat betreft de archeologische dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" voor de percelen [locatie 4] en [locatie 5] te De Waal eruit te zien overeenkomstig de uitsnede in bijlage I. De Afdeling zal de raad opdragen om ervoor zorg te dragen dat dit wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

10. De raad moet de proceskosten van [appellante sub 3] vergoeden op de wijze als in de beslissing vermeld. Ten aanzien van [appellant sub 1] en [appellanten sub 2] hoeft de raad geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante sub 3] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van Texel van 28 april 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel", voor zover het betreft de aan de percelen [locatie 4] en [locatie 5] in De Waal toegekende bestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3", voor zover die niet op de afbeelding in bijlage I bij deze uitspraak voorkomen;

III. draagt de raad van de gemeente Texel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. verklaart de beroepen van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] ongegrond;

V. veroordeelt de raad tot vergoeding van de door [appellante sub 3]gemaakte proceskosten

tot een bedrag van € 837,00 geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Texel aan [appellante sub 3] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 365,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.M. Boer, griffier.

w.g. Minderhoud

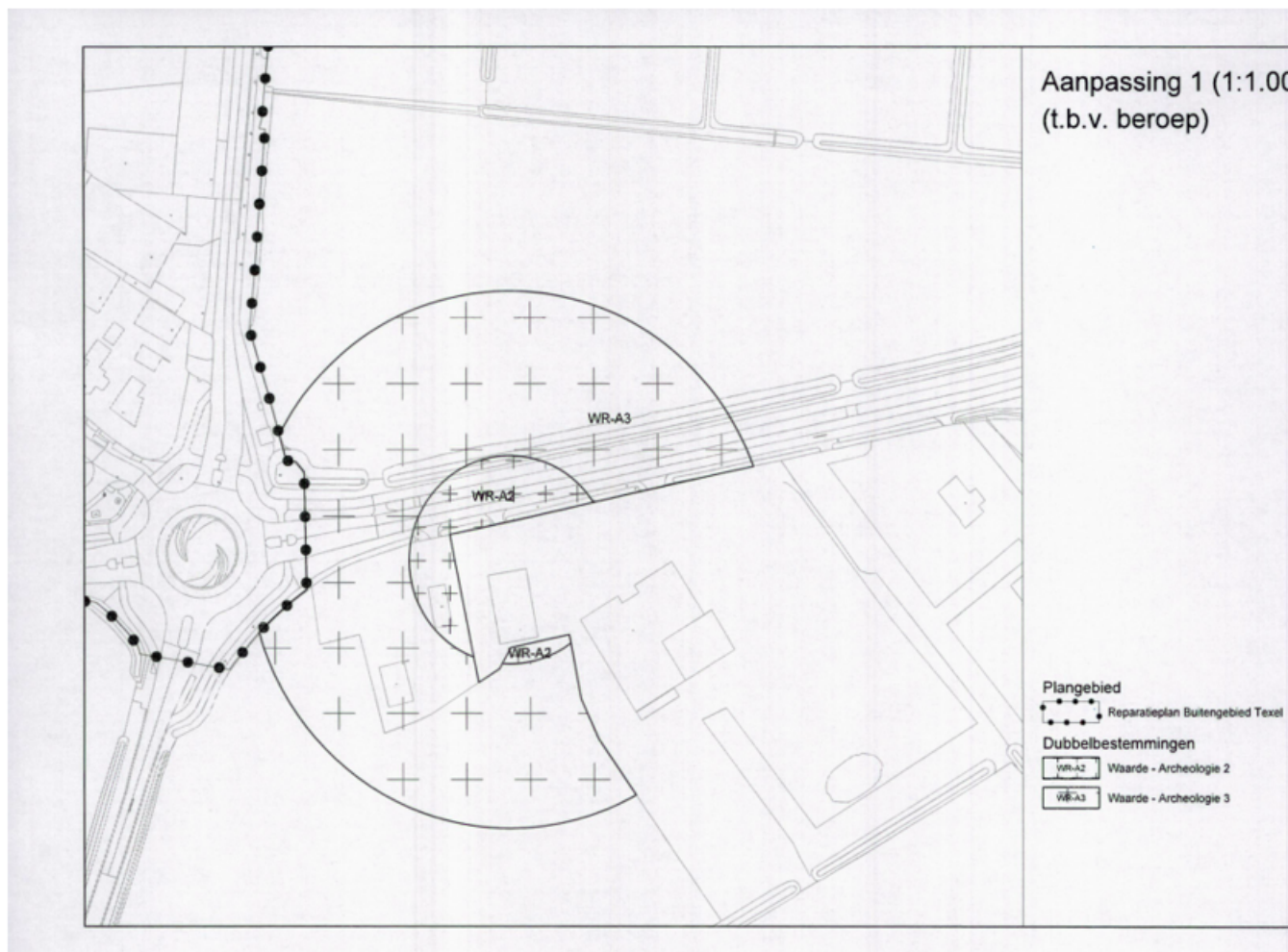
lid van de enkelvoudige kamer

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

Uitgesproken in het openbaar op 6 september 2023

745-1036

Bijlage I



Bijlage II

Bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

Artikel 31 Overgangsbepalingen

[...]

3. Het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet, met dien verstande dat de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 32 Algemeen gebruiksverbod

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het bepaalde in dit plan.

[...]

Bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013"

Artikel 55 Waarde - Archeologie 2

55.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

55.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:

1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en

2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

- er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

[...]

Artikel 56 Waarde - Archeologie 3

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

56.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:

1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en

2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

- er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

[...]

Artikel 64 Overgangsrecht

[...]

64.4 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 64 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 64 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Artikel 64 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied

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, Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012,

Overwegende

- dat in 2013 het bestemmingsplan Buitengebied en in 2018 het reparatieplan is vastgesteld;
- dat daarna omissies in het plan zijn geconstateerd die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- dat in 2019 de Strandnota is vastgesteld, die aanleiding geeft tot aanpassingen van het bestemmingsplan;
- dat in 2021 het bestemmingsplan Herstructurering Golfbaan is vastgesteld, waarin een omissie is vastgesteld;
- dit aanleiding geeft tot het tweede reparatieplan voor het buitengebied,

Besluit

1. het ontwerpbestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021BP0004-on01 gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;
3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien er geen ontwikkellocaties zijn opgenomen;
4. als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 11 augustus 2021.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28-04-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3124022

Bijlagen



Bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel



Team Beleid & Vergunningen, september 2021
Status: vastgesteld 28 april 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Inleidende regels	10
3.	Bestemmingsregels.....	12
4.	Overgangs- en slotregels	24
5.	Verbeelding	26
6.	Bijlagen	26

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel.

Op 12 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (hierna: moederplan) door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld dat is opgesteld aan de hand van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied. Het Reparatieplan is gewijzigd vastgesteld op 21 december 2016 (hierna: reparatieplan). Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een herstelbesluit genomen.

Op 17 oktober 2018 is het reparatieplan opnieuw vastgesteld met het nemen van een herstelbesluit voor 3 punten (Oosterenderweg 8, Krimweg 44 en Rozendijk 16).

Dit tweede reparatieplan betreft nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe regels waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijk reparatie het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (hierna: moederplan) en het Reparatieplan Buitengebied (2018) (hierna: reparatieplan).

Regels

Enige tijd na de vaststelling is geconstateerd dat bovengenoemde plannen enkele omissies bevatten:

- Enkele begrippen worden aangepast vanwege nieuwe wet- of regelgeving;
- De begrippen 'NAP', 'bebouwingspercentage', 'proeverij agrarische producten' en 'vlonder' zijn nieuw toegevoegd;
- Naar aanleiding van gerechtelijke procedures wordt de regeling voor de boomsingel bij het kamperen bij de boeren en de regeling over tuunwallen aangepast.
- In het bestemmingsplan staat niet expliciet dat binnen de agrarische bestemming geen horeca is toegestaan. Voor de duidelijkheid wordt dit opgenomen.
- In de bestemmingen 'Bos', 'Natuur', 'Natuur - Kuststrook' en 'Verkeer' zijn standplaatsen voor ambulante handel toegestaan. Dat is nu alleen omschreven als 'standplaats' dat via de begripsomschrijving een relatie heeft met een recreatieve bestemming en waarop een (sta) caravan, tent of camper mag worden geplaatst. Dat wordt nu aangepast als standplaats voor ambulante handel.
- In de bestemming 'Natuur' wordt de functie van overige bouwwerken gekoppeld aan de bestemming.
- In de Strandnota is vastgesteld dat bij Paal 17 noord en Paal 19 zuid watersportaccommodaties zijn toegestaan van in totaal maximaal 180 m² per aanduidingsvlak. Dat wordt nu in de bouwregels opgenomen.
- Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit het Hoogheemraadschap. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.
- In de vastgestelde Strandnota zijn vlonders toegestaan. Daar wordt nu een passende bouw- (oppervlakte en hoogte) en gebruiksregel (geen horeca) voor opgenomen.
- De mogelijkheid voor logies met ontbijt staat in de bestemmingsomschrijvingen van 'Recreatie - Kampeerterrein', 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Vanuit het strijdige gebruik is dat niet toegestaan in deze bestemmingen en daardoor is de regeling nu onduidelijk. Het lijkt alsof het wel kan terwijl dat niet zo is. Het was ook nooit de bedoeling binnen de recreatieve bestemmingen. Dit wordt nu hersteld.
- In de bestemmingsomschrijving 'Recreatie - Kampeerterrein' wordt aangesloten bij de omschrijving van het begrip kampeermiddel, omdat dit na het reparatieplan niet meer eenduidig is.

- De 'Wonen - Vab' regeling wordt consistent gemaakt. Vanuit de wijzigingsbevoegdheid in de agrarische bestemming tellen de bijbehorende bouwwerken bij de woning niet mee bij de totale oppervlak en na wijziging gelden de regels van 'Wonen - Vab', waarin de bijbehorende bouwwerken opeens wel in het totale oppervlak meetellen. Deze omissie wordt hersteld, waarbij uitgegaan wordt van de regeling in de wijzigingsbevoegdheid.

Verbeelding

Tot slot zijn in de afgelopen periode enkele fouten van de verbeelding in het bestemmingsplan gebleken. Deze worden met dit reparatieplan hersteld.

1. Archeologische dubbelbestemming voor de 'Sommeltjesberg' (Oosterenderweg 2 en omgeving)

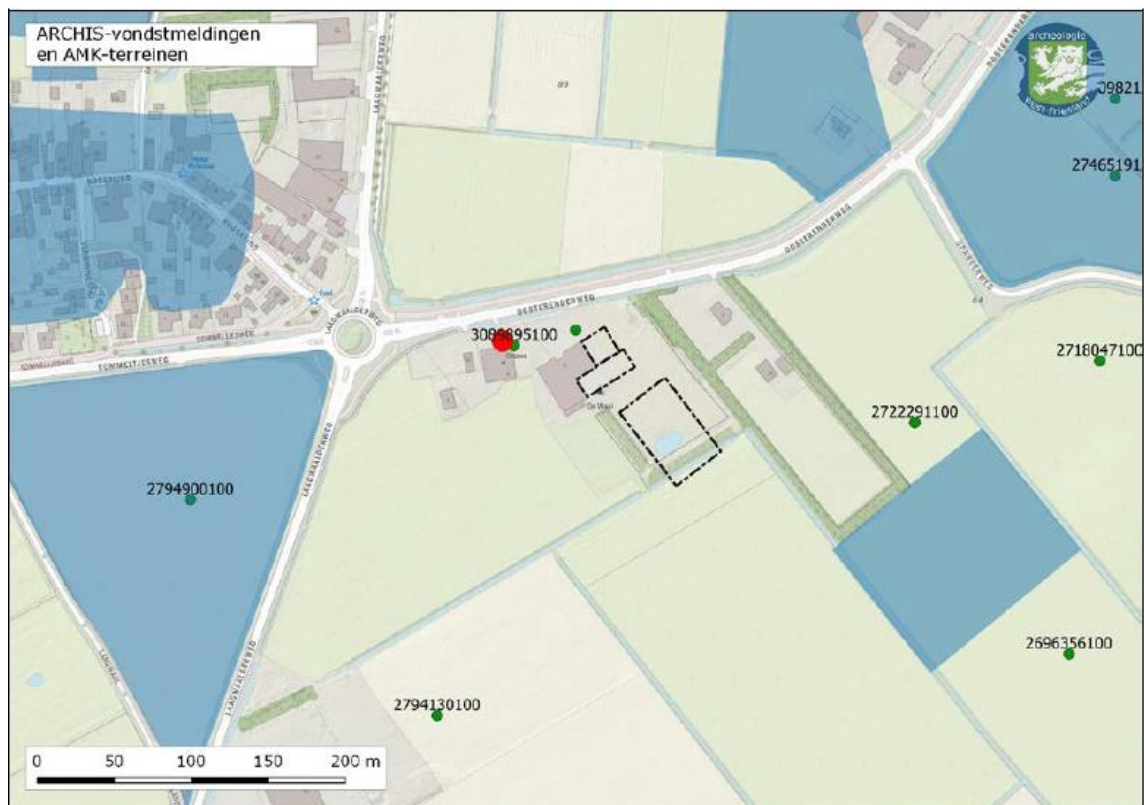
De Sommeltjesberg is gelokaliseerd. De Sommeltjesberg is een grafheuvel die in 1777 voor het eerst is afgegraven. Uit de heuvel kwamen Romeinse metaalvondsten en keramiek. Het bleek na onderzoek van P. van Cuyck te gaan om een inheems-Romeins 'tumulus', een grafmonument. Tumuli, afgegraven of niet, zijn zeldzaam.

Uit het onderzoek (bijlage 1 bij dit bestemmingsplan) door Archeologie West-Friesland komt de conclusie dat er eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn. Voor het noordelijk deel geldt een hoge archeologische verwachting voor de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. Voor het zuidelijk deel geldt een gematigde archeologische verwachting. De huidige archeologische (dubbel) bestemming erkent de kans niet dat er op het terrein nog vergraven vondsten uit de Sommeltjesberg aanwezig kunnen zijn.

Vanuit Archeologie West-Friesland is geadviseerd om de archeologische dubbelbestemming daaromheen aan te passen.

Direct rondom de locatie van de Sommeltjesberg geldt nu de archeologische dubbelbestemming 3 en daarbuiten heeft het deels zelfs geen archeologische dubbelbestemming (aan de west- en zuidzijde). Dit doet dus geen recht aan de archeologische verwachting die uit het onderzoek naar voren komt. Daarom wordt dit aangepast naar een archeologische dubbelbestemming categorie 2 en 3.

Dit betekent dat er bij ingrepen van dieper dan een halve meter en een oppervlakte groter 40 m² (categorie 2) respectievelijk 100 m² (categorie 3) de archeologische waarden niet mogen worden verstoord. Hiervoor moet een archeologische rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden in het terrein door de ingreep niet aanwezig zijn, de archeologische waarden niet/niet onevenredig worden geschaad dan wel in voldoende mate zeker zijn gesteld.



Afbeelding 5: Vondstmeldingen in ARCHIS (groene punten) en AMK-terreinen (blauwe vlakken) op de topografische kaart. De rode stip is de locatie van de Sommeltjesberg. Bron: RCE, PDOK, ARCHIS.

Aanpassing 1 van de verbeelding betreft:

In een straal van 25 meter vanaf de gelokaliseerde Sommeltjesberg wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Vanaf deze zone wordt met een straal van 50 meter de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.

2. Ten noorden van Paal 17 noord (Ruijslaan 96) staan strandhuisjes en watersportaccommodaties. De aanduiding waarbinnen deze moeten worden opgesteld, loopt tot aan de eerste strandopgang. Echter staan ook voorbij die strandopgang al jaren strandhuisjes en watersportaccommodaties. In de provinciale omgevingsverordening is de zonering 'natuurstrand' opgenomen, waardoor geen (tijdelijke) bebouwing mogelijk is. De provincie is in de zienswijze op de ontwerp provinciale omgevingsverordening 2022 verzocht om dit deel van het strand aan te wijzen als 'seizoenstrand', waar seizoensgebonden bouwwerken (februari-november) zijn toegestaan. Door het verruimen van de aanduiding voor 'strandrecreatie 1' wordt deze jarenlange verhuur nu ook mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Aanpassing 2 van de verbeelding betreft:

Aan de noordzijde van Paal 17 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 1' verruimd in noordelijke richting met circa 150 meter.

3. Op het parkeerterrein bij Paal 15 is een aanduiding op de verbeelding opgenomen om opslag van strandhuisjes en strandpaviljoens mogelijk te maken. In 2018 heeft de grondeigenaar Staatsbosbeheer de gemeente verzocht om deze aanduiding van de verbeelding te verwijderen. Redenen hiervoor zijn:
 - Parkeerterrein ligt in het Natura 2000 gebied.
 - Huisjes worden niet goed opgeslagen zodat bij storm of harde wind onderdelen de duinen in waaien.

- Huisjes worden ter plaatse opgeknapt. Het afval wordt niet opgeruimd. Dit zorgt voor verontreiniging van de ondergrond.
- Huisjes worden achtergelaten in het winterseizoen en in het zomerseizoen niet meer opgebouwd.

Dit zijn argumenten die de fysieke leefomgeving aantasten. Daarom wordt aan dit verzoek medewerking verleend. Inmiddels is dit privaatrechtelijke geregeld - er is geen toestemming meer gegeven door de grondeigenaar voor de opslag van strandhuisjes - en vindt de opslag van strandhuisjes en strandpaviljoens op andere plekken op Texel plaats. Door het verwijderen van de functieaanduiding 'opslag' wordt dit ook publiekrechtelijk vastgelegd.

Aanpassing 3 van de verbeelding betreft:

Het parkeerterrein bij Paal 15 is bestemd als 'Verkeer' met de functieaanduiding 'opslag'. Deze aanduiding wordt van de verbeelding verwijderd.

4. Op 14 april 2021 is het bestemmingsplan 'Herstructurering Golfbaan De Texelse Golfbaan' vastgesteld. De grond rondom de woning aan de Postweg 187 - kadastraal perceel gemeente Texel, sectie A 6235 - maakt deel uit van het plangebied en is ook bestemd als 'Sport - Golfbaan'. Deze grond hoorde tot 2014 bij de golfbaan, maar na verkoop bij de woning en is in gebruik als tuin bij de woning. Het was passender geweest om in het nieuwe bestemmingsplan 'Herstructurering Golfbaan De Texelse Golfbaan' op dat perceel de bestemming 'Tuin' op te nemen. Dat wordt nu hersteld. De bestemming 'Sport - Golfbaan' op perceel A 6235 wordt omgezet in 'Tuin' (dat is altijd zonder bouwmogelijkheden). Hiermee wordt het huidige gebruik als tuin bij de woning gelegaliseerd.

Aanpassing 4 van de verbeelding betreft:

Op perceel A 6235 - rondom het woonperceel Postweg 187 - wordt de grond van perceel A 6235 bestemd als 'Tuin'.

5. Op de Mosselweg 4 stond ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 een schapenboet. Deze was zeer vervallen en is daarom niet bestemd. De dubbele schapenboet is in 2014 volledig teruggebouwd met gebruikmaking van zoveel mogelijk oorspronkelijk materiaal. Dit in opdracht van Stichting Dorpsherstel. Op 13 maart 2018 is de schapenboet aangewezen als gemeentelijk monument (zaaknummer 202273). Omdat de schapenboet nu niet is bestemd, valt deze onder het overgangsrecht en dat is niet de bedoeling. Daarom wordt dit hersteld en wordt hiervoor een functieaanduiding opgenomen.

Aanpassing 5 van de verbeelding betreft:

Op de locatie van de dubbele schapenboet aan de Mosselweg 4 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenboet' opgenomen

6. Postweg 27 is een recreatief opstal bij de woning op Postweg 29. Het recreatief opstal is nu niet bestemd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Er is verzuimd om conform de gehanteerde tekensystematiek het bouwvlak en de aanduiding voor een recreatief opstal, ook op Postweg 27 te leggen. Daarom wordt dit hersteld. Zodat het recreatief opstal Postweg 27 binnen het bouwvlak en de aanduiding komt te liggen. Dit betreft geen nieuwe recreatief opstal en dus geen nieuwe recreatieve slaapplekken. Dit recreatief opstal is op 4 november 2011 (WZH-2011-0241) vergund en was ook bestemd in het bestemmingsplan 1996.

Aanpassing 6 van de verbeelding betreft:

Het bouwvlak en de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op het perceel Postweg 29 wordt verruimd, zodat het recreatief opstal op de Postweg 27 daar binnen komt te liggen.

7. In 2004 is de wijzigingsprocedure artikel ex 11 WRO (oud) gevoerd voor camping 'De Koorn-aar' aan de Grensweg 386 - 396. Op 24 november 2004 is besloten het aantal recreatieve slaapplekken uit te breiden met 100 tot maximaal 527.
Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 staat het aantal 525 aangegeven. Dat is niet conform de gevoerde procedure en wordt nu aangepast.

Aanpassing 7 van de verbeelding betreft:

De maatvoering 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' op het perceel Grensweg 386-396 wordt aangepast van 525 naar 527.

8. Op 11 augustus 2020 is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van de woning Hoofdweg 9 en de procedure te starten om deze woning de aanduiding 'plattelandswoning' te geven (zaaknummer 2331132).
Op het perceel waren altijd drie vergunde woningen aanwezig, waarvan er één nooit een bedrijfswoning is geweest. In 2015 is de woning die geen bedrijfswoning was gesloopt. Voor herbouw is in 2015 een omgevingsvergunning verleend. De vergunning is weer ingetrokken toen de vergunning niet werd uitgevoerd. In 2020 is opnieuw vergunning aangevraagd. De woning is volgens de regels van het bestemmingsplan een 'bestaande' (vergunde) en geen nieuwe woning. Volgens de gebruiksregels van het bestemmingsplan mag een woning alleen een bedrijfswoning zijn. De woning is echter nooit een bedrijfswoning geweest en de nieuwe woning zal dat ook niet worden. Bij het vaststellen van het huidige bestemmingsplan had daar een passende oplossing voor gevonden moeten worden, bijvoorbeeld door de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen. Het college heeft besloten dit alsnog te regelen en dat gebeurt nu via dit reparatieplan. Die mogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan en wordt in dit reparatieplan op het perceel Hoofdweg 9 opgenomen.

Aanpassing 8 van de verbeelding betreft:

Op het perceel Hoofdweg 9 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' opgenomen.

9. In de Strandnota 2019 staan de locaties van de watersportaccommodaties vermeld. Bij Paal 28 is alleen aan de noordzijde een watersportaccommodatie mogelijk (dat was ook het geval in de nota van 2009). Daarvoor is de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 1' opgenomen, zodat watersportaccommodaties mogelijk zijn. Per abuis is ook aan de zuidzijde van Paal 28 dezelfde aanduiding op de verbeelding opgenomen. Dat is dus niet conform het vastgestelde beleid. Er is daar ook geen watersportaccommodatie aanwezig. Daarom wordt de aanduiding voor strandrecreatie 2 (waar geen watersportaccommodaties mogelijk zijn) opgenomen.

Aanpassing 9 van de verbeelding betreft:

Ter plaatse van de zuidzijde van Paal 28 wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 1' veranderd in 'specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 2'.

2. Inleidende regels

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 12 juni 2013 (hierna: moederplan) en het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Texel, zoals vastgesteld op 17 oktober 2018 (hierna: reparatieplan), met inachtnaam van de aanvulling/aanpassing van deze reparatie.

In de bestemmingsregels worden de onderstaande wijzigingen aangebracht. Tussen haakjes staan de artikelnummers van de artikelen zoals opgenomen in het moederplan respectievelijk het eerste reparatieplan.

Als aan de bestemmingsregels een nieuw artikel(lid) wordt toegevoegd dan vernummen de navolgende artikel(en)(leden) daardoor. Op alle plekken in de regels waar naar deze vernummerde artikelen/artikelliden wordt verwezen, worden de artikelnummers/artikelliden vervangen door de nieuwe artikelnummers/artikelliden.

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.0448.BUI2021BP0004-va01

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels

1.3 het moederplan

het bestemmingsplan Buitengebied Texel met identificatienummer NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 12 juni 2013.

1.4 het reparatieplan

het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Texel met identificatienummer NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 17 oktober 2018.

1.5 archeologische begeleiding (vervangt 1.13 moederplan)

het uitvoeren en registreren van waarnemingen tijdens niet-archeologische bodemverstorende activiteiten, gericht op het vaststellen van aan- of afwezigheid van archeologische waarden op basis van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en onderzoeksdoelstellingen. Archeologische begeleidingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Conform de richtlijnen van de KNA zijn archeologische begeleidingen als alternatief voor proefsleuven of opgravingen alleen toegestaan in een beperkt aantal nauwkeurig omschreven situaties;

1.6 archeologisch monument (vervangt artikel 1.14 moederplan)

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.7 bebouwing (vervangt 1.20 moederplan)

één of meer gebouwen, overkappingen en/of overige bouwwerken.

1.8 bebouwingspercentage (nieuw)

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 NAP (nieuw)

Normaal Amsterdams Peil;

1.10 natuurwaarden (vervangt 1.86 moederplan)

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in een gebied. Onderdeel van de natuurwaarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming en de gebiedsbescherming op basis van de Wet natuurbescherming(Natura 2000 gebieden), het Natuur Netwerk Nederland en het weidevogelleefgebied;

1.11 opgraving (vervangt artikel 1.91 moederplan)

het opgraven van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.12 proeverij agrarische producten (nieuw)

een proeverij van producten die, al dan niet na bewerking elders, afkomstig zijn van het ter plaatse gevestigde bedrijf met als doel de verkoop van die producten te stimuleren, voor zover dit niet gebeurt in de vorm van de uitoefening van een horeca- of cateringbedrijf, ten behoeve van een kookworkshop of daarmee vergelijkbare activiteiten;

1.13 vlonder (nieuw)

een plateau bestaande uit planken van hout, kunststof of daarmee vergelijkbare materialen;

1.14 waarde - archeologie 1 (vervangt artikel 1.140 moederplan)

gronden met een zeer hoge archeologische waarde die ex artikel 3.1 van de Erfgoedwet door het Rijk zijn aangewezen als monument. Deze terreinen vallen buiten de bevoegdheid van de gemeente;

3. Bestemmingsregels

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 12 juni 2013 (hierna: moederplan) en het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Texel, zoals vastgesteld op 17 oktober 2018 (hierna: reparatieplan), met inachtnahme van de aanvulling/aanpassing van deze reparatie.

In de bestemmingsregels worden de onderstaande wijzigingen aangebracht. Tussen haakjes staan de artikelnummers van de artikelen zoals opgenomen in het moederplan respectievelijk het reparatieplan.

Als aan de bestemmingsregels een nieuw artikel(lid) wordt toegevoegd dan vernummen de navolgende artikel(en)(leden) daardoor. Op alle plekken in de regels waar naar deze vernummerde artikelen/artikelliden wordt verwezen, worden de artikelnummers/artikelliden vervangen door de nieuwe artikelnummers/artikelliden.

Aanhef Reparatieplan Buitengebied Texel

Aan het begin van het Reparatieplan staat:

In de bestemmingsregels worden de onderstaande wijzigingen aangebracht. Tussen haakjes staan de artikelnummers van de artikelen zoals opgenomen in Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 vastgesteld op 12 juni 2013.

Aan sommige artikelen wordt een nieuw (sub)lid toegevoegd, alle hoger genummerde of geletterde (sub)leden vernummen daardoor. Op alle plekken in de bestemmingsregels waar naar deze vernummerde (sub)leden wordt verwezen worden de (sub)leden vervangen door nieuwe (sub)leden.

Hiermee worden de artikelen niet doorgenummerd (de (sub)leden wel). Dat is wel nodig, omdat er in het reparatieplan een nieuw artikel is toegevoegd: 'Bedrijf - Opslag t.b.v. strandpaviljoen Paal 28'.

Daarom wordt dit aangepast in:

In de bestemmingsregels worden de onderstaande wijzigingen aangebracht. Tussen haakjes staan de artikelnummers van de artikelen zoals opgenomen in Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 vastgesteld op 12 juni 2013.

Als aan de bestemmingsregels een nieuw artikel(lid) wordt toegevoegd dan vernummen de navolgende artikel(en)(leden) daardoor. Op alle plekken in de regels waar naar deze vernummerde artikelen/artikelliden wordt verwezen, worden de artikelnummers/artikelliden vervangen door de nieuwe artikelnummers/artikelliden

Artikel 2 Agrarisch - Binnenduinrand (artikel 3 moederplan en artikel 2 reparatieplan)

Bij afwijking (artikel 3.5. onder c onder 5) is binnen deze agrarische bestemming 'kamperen bij de boer' mogelijk.

Eén van de bestaande voorwaarden is dat een kampeerterrein landschappelijk goed is ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed.

Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Alkmaar Noord-Holland (zaaknummer: HAA 18/3199 d.d. 7 januari 2019) is het gemeentelijke besluit (verleende vergunning voor kamperen bij de boer) vernietigd, omdat er geen sprake is van een voldoende brede boomsingel om de boerencamping.

De rechtbank heeft ten aanzien van het standpunt van de gemeente gesteld dat mogelijk in de toekomst wel aan de voorwaarden kan worden voldaan, overwogen dat dat er niet aan af doet dat op dit moment niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De bedoeling van de gemeente is dat een boerencamping bij ingebruikname van de boerencamping al bijna niet meer zichtbaar mag zijn in verband met een goede landschappelijke inpassing. Daarom wordt de voorwaarde aangepast, waarbij ook een minimale hoogte van de bomen/struiken/struweel geldt op het moment van ingebruikname van de boerencamping.

artikel 3.5. onder c onder 5, 3^e streepje wordt geheel vervangen door:

Het terrein wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

We zien steeds meer initiatieven voor activiteiten binnen de agrarische bestemming. Sommige initiatieven hebben overeenkomsten met horeca en dat is niet de bedoeling. Dat is geen toegestane agrarische nevenactiviteit. Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca niet expliciet als strijdig gebruik is opgenomen, staat het ook niet in de bestemmingsomschrijving, dan wel het toegestane gebruik. Het mag dus niet.

Aangezien dit tot verwarring kan leiden, wordt het gebruik voor horeca nu toegevoegd aan het strijdig gebruik onder 3.4.4.

i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf.

Volgens een gerechtelijke uitspraak (rechtbank Alkmaar Noord-Holland met zaaknummer ALK 13/186 d.d. 10 oktober 2013) valt het aanleggen van een tuinwal op de perceelsgrens niet onder het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Voor een tuinwal is een uitzondering opgenomen voor een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Echter staat er geen initiële vergunningsplicht opgenomen. Daarom heeft de uitzondering geen werking. Dit wordt nu hersteld door een vergunningsplicht op te nemen in 3.6.1 onder d.

het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw, waaronder mede wordt begrepen het aanleggen van tuinwallen;

Artikel 3 Agrarisch - Hoge Berg (artikel 4 moederplan en artikel 3 reparatieplan)

Volgens een gerechtelijke uitspraak (rechtbank Alkmaar Noord-Holland met zaaknummer ALK 13/186 d.d. 10 oktober 2013) valt het aanleggen van een tuinwal op de perceelsgrens valt niet onder het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Voor een tuinwal is een uitzondering opgenomen voor een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Echter staat er geen initiële vergunningsplicht opgenomen. Daarom heeft de uitzondering geen werking. Dit wordt nu hersteld door een vergunningsplicht op te nemen in 4.6.1 onder d.

het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw, waaronder mede wordt begrepen het aanleggen van tuinwallen;

We zien steeds meer initiatieven voor activiteiten binnen de agrarische bestemming. Sommige initiatieven hebben overeenkomsten met horeca en dat is niet de bedoeling. Dat is geen toegestane agrarische nevenactiviteit. Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca niet expliciet als strijdig gebruik is opgenomen, staat het ook niet in de bestemmingsomschrijving, dan wel het toegestane gebruik. Het mag dus niet.

Aangezien dit tot verwarring kan leiden, wordt het gebruik voor horeca nu toegevoegd aan het strijdig gebruik onder 4.4.4.

h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf.

Artikel 4 Agrarisch - Oude land (artikel 5 moederplan en artikel 4 reparatieplan)

Bij afwijking (artikel 3.5. onder c onder 5) is binnen deze agrarische bestemming 'kamperen bij de boer' mogelijk.

Eén van de bestaande voorwaarden is dat een kampeerterrein landschappelijk goed is ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed.

Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Alkmaar Noord-Holland (zaaknummer: HAA 18/3199 d.d. 7 januari 2019) is het gemeentelijke besluit (verleende vergunning voor kamperen bij de boer) vernietigd, omdat er geen sprake is van een voldoende brede boomsingel om de boerencamping.

De rechtbank heeft ten aanzien van het standpunt van de gemeente gesteld dat mogelijk in de toekomst wel aan de voorwaarden kan worden voldaan, overwogen dat dat er niet aan af doet dat op dit moment niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De bedoeling van de gemeente is dat een boerencamping bij ingebruikname van de boerencamping al bijna niet meer zichtbaar mag zijn in verband met een goede landschappelijke inpassing. Daarom wordt de voorwaarde aangepast, waarbij ook een minimale hoogte van de bomen/struiken/struweel geldt op het moment van ingebruikname van de boerencamping.

artikel 5.5. onder c onder 5, 3^e streepje wordt geheel vervangen door:

Het terrein wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

We zien steeds meer initiatieven voor activiteiten binnen de agrarische bestemming. Sommige initiatieven hebben overeenkomsten met horeca en dat is niet de bedoeling. Dat is geen toegestane agrarische nevenactiviteit. Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca niet expliciet als strijdig gebruik is opgenomen, staat het ook niet in de bestemmingsomschrijving, dan wel het toegestane gebruik. Het mag dus niet.

Aangezien dit tot verwarring kan leiden, wordt het gebruik voor horeca nu toegevoegd aan het strijdig gebruik onder 5.4.4.

i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf.

Volgens een gerechtelijke uitspraak (rechtbank Alkmaar Noord-Holland met zaaknummer ALK 13/186 d.d. 10 oktober 2013) valt het aanleggen van een tuinwal op de perceelsgrens valt niet onder het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Voor een tuinwal is een uitzondering opgenomen voor een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Echter staat er geen initiële vergunningsplicht opgenomen. Daarom heeft de uitzondering geen werking. Dit wordt nu hersteld door een vergunningsplicht op te nemen in 5.6.1 onder d.

het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw, waaronder mede wordt begrepen het aanleggen van tuinwallen;

Artikel 5 Agrarisch - Strandpolders (artikel 6 moederplan en artikel 6 reparatieplan)

Bij afwijking (artikel 3.5. onder c onder 5) is binnen deze agrarische bestemming 'kamperen bij de boer' mogelijk.

Eén van de bestaande voorwaarden is dat een kampeerterrein landschappelijk goed is ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed.

Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Alkmaar Noord-Holland (zaaknummer: HAA 18/3199 d.d. 7 januari 2019) is het gemeentelijke besluit (verleende vergunning voor kamperen bij de boer) vernietigd, omdat er geen sprake is van een voldoende brede boomsingel om de boerencamping.

De rechtbank heeft ten aanzien van het standpunt van de gemeente gesteld dat mogelijk in de toekomst wel aan de voorwaarden kan worden voldaan, overwogen dat dat er niet aan af doet dat op dit moment niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De bedoeling van de gemeente is dat een boerencamping bij ingebruikname van de boerencamping al bijna niet meer zichtbaar mag zijn in verband met een goede landschappelijke inpassing. Daarom wordt de voorwaarde aangepast, waarbij ook een minimale hoogte van de bomen/struiken/struweel geldt op het moment van ingebruikname van de boerencamping.

artikel 6.5. onder c onder 5, 3^e streepje wordt geheel vervangen door:

Het terrein wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

We zien steeds meer initiatieven voor activiteiten binnen de agrarische bestemming. Sommige initiatieven hebben overeenkomsten met horeca en dat is niet de bedoeling. Dat is geen toegestane agrarische nevenactiviteit. Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca niet expliciet als strijdig gebruik is opgenomen, staat het ook niet in de bestemmingsomschrijving, dan wel het toegestane gebruik. Het mag dus niet.

Aangezien dit tot verwarring kan leiden, wordt het gebruik voor horeca nu toegevoegd aan het strijdig gebruik onder 6.4.4.

i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf.

Artikel 6 Agrarisch - Zeepolders (artikel 7 moederplan en artikel 6 reparatieplan)

We zien steeds meer initiatieven voor activiteiten binnen de agrarische bestemming. Sommige initiatieven hebben overeenkomsten met horeca en dat is niet de bedoeling. Dat is geen toegestane agrarische nevenactiviteit. Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca niet expliciet als strijdig gebruik is opgenomen, staat het ook niet in de bestemmingsomschrijving, dan wel het toegestane gebruik. Het mag dus niet.

Aangezien dit tot verwarring kan leiden, wordt het gebruik voor horeca nu toegevoegd aan het strijdig gebruik onder 7.4.4.

i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf.

Bij afwijking (artikel 3.5. onder c onder 5) is binnen deze agrarische bestemming 'kamperen bij de boer' mogelijk.

Eén van de bestaande voorwaarden is dat een kampeerterrein landschappelijk goed is ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed.

Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Alkmaar Noord-Holland (zaaknummer: HAA 18/3199 d.d. 7 januari 2019) is het gemeentelijke besluit (verleende vergunning voor kamperen bij de boer) vernietigd, omdat er geen sprake is van een voldoende brede boomsingel om de boerencamping.

De rechtbank heeft ten aanzien van het standpunt van de gemeente gesteld dat mogelijk in de toekomst wel aan de voorwaarden kan worden voldaan, overwogen dat dat er niet aan af doet dat op dit moment niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

De bedoeling van de gemeente is dat een boerencamping bij ingebruikname van de boerencamping al bijna niet meer zichtbaar mag zijn in verband met een goede landschappelijke inpassing. Daarom wordt de voorwaarde aangepast, waarbij ook een minimale hoogte van de bomen/struiken/struweel geldt op het moment van ingebruikname van de boerencamping.

artikel 7.5. onder c onder 5, 3^e streepje wordt geheel vervangen door:

Het terrein wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Volgens een gerechtelijke uitspraak (rechtbank Alkmaar Noord-Holland met zaaknummer ALK 13/186 d.d. 10 oktober 2013) valt het aanleggen van een tuinwal op de perceelsgrens valt niet onder het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Voor een tuinwal is een uitzondering opgenomen voor een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Echter staat er geen initiële vergunningsplicht opgenomen. Daarom heeft de uitzondering geen werking. Dit wordt nu hersteld door een vergunningsplicht op te nemen in 7.6.1 onder d.

het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw, waaronder mede wordt begrepen het aanleggen van tuinwallen;

Artikel 7 Bedrijf - Vab (artikel 20 moederplan en artikel 11 reparatieplan)

De nummering van artikel 20.4 onder b (afwijken van de gebruiksregels/inpandige huisvesting tijdelijk personeel klopt niet (het zijn 7 subleden en sub 4 en sub 8 zijn overgeslagen). Dat wordt nu aangepast.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 3.3 sub c in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;

3. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften
 - er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 - de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;
 - de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m², ofwel maximaal 13 m² per persoon.
4. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
5. er moet een bedrijfswoning aanwezig zijn;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Artikel 8 Bos (artikel 22 moederplan en artikel 12 reparatieplan)

In het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied is ter uitvoering van ons standplaatsenbeleid (2013/2015) voor de desbetreffende locaties in het buitengebied in de bestemmingsomschrijving 'standplaatsen' opgenomen. Daarmee worden deze standplaatsen voor verkoopwagens publiekrechtelijk mogelijk gemaakt. Echter is de term 'standplaats' geen goede keuze, omdat dit in de begrippen van het bestemmingsplan is gedefinieerd als 'een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta) caravan, camper of een tent mag worden geplaatst'. En het betreft dus een standplaats voor ambulante handel. Daarom wordt dit aangepast.

22.1 lid e wordt gewijzigd in:
'standplaatsen voor ambulante handel'

Artikel 9 Natuur (artikel 31 moederplan en artikel 13 reparatieplan)

In het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied is ter uitvoering van ons standplaatsenbeleid (2013/2015) voor de desbetreffende locaties in het buitengebied in de bestemmingsomschrijving 'standplaatsen' opgenomen. Daarmee worden deze standplaatsen voor verkoopwagens publiekrechtelijk mogelijk gemaakt. Echter is de term 'standplaats' geen goede keuze, omdat dit in de begrippen van het bestemmingsplan is gedefinieerd als 'een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta) caravan, camper of een tent mag worden geplaatst'. En het betreft dus een standplaats voor ambulante handel. Daarom wordt dit aangepast.

31.1 lid j wordt gewijzigd in:
'standplaatsen voor ambulante handel'

In deze bestemming is voor de bouwhoogte van overige bouwwerken een maatvoering van 5 meter opgenomen. Dit is niet gekoppeld aan de functie van de overige bouwwerken. Dat is wel wenselijk om niet noodzakelijke overige bouwwerken, te voorkomen.

31.2.2. lid b wordt gewijzigd in:

de hoogte van overige bouwwerken voor het beheer, het herstel en de uitbouw van de natuurlijke en landschappelijke waarden mag maximaal 5 meter bedragen;

Artikel 10 Natuur - Kuststrook (artikel 32 moederplan en artikel 14 reparatieplan)

In het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied is ter uitvoering van ons standplaatsenbeleid (2013/2015) voor de desbetreffende locaties in het buitengebied in de bestemmingsomschrijving 'standplaatsen' opgenomen. Daarmee worden deze standplaatsen voor verkoopwagens publiekrechtelijk mogelijk gemaakt. Echter is de term 'standplaats' geen goede keuze, omdat dit in de begrippen van het bestemmingsplan is gedefinieerd als 'een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta) caravan, camper of een tent mag worden geplaatst'. En het betreft dus een standplaats voor ambulante handel. Daarom wordt dit aangepast.

32.1 lid r wordt gewijzigd in:

'standplaatsen voor ambulante handel'

In het moederplan is bij de bouwregels (32. 2.1 onder c) voor gezamenlijke watersportaccommodaties per aanduidingsvlak een maximale oppervlakte van 90 m² opgenomen. Per functieaanduiding zijn maximaal 2 (water)sportaccommodaties toegestaan.

Op 29 mei 2019 is door de gemeenteraad de Strandnota 2019 vastgesteld. In paragraaf 8.5 onder D (Water)sportaccommodatie) is bepaald dat de watersportaccommodatie bij Paal 17 noord en Paal 19 zuid dubbel zo groot mag zijn. Volgens het geamendeerde besluit 'Geen permanente (water)sportbebouwing op het strand' blijft dit beperkt tot niet-permanent en dus alleen gedurende het seizoen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regeling in de Omgevingsverordening (**zie ook aanpassing 2 van de verbeelding**). Het strand is op die locaties door de provincie aangewezen als 'seizoenstrand', waarbij geen permanente bebouwing is toegestaan ('Een ruimtelijk plan voorziet ter plaatse van het werkingsgebied seizoenstrand alleen in seizoensgebonden bouwwerken in de periode van 1 februari tot 1 november'). Voor de Texelse situatie in de overeenkomst met de watersportaccommodaties geldt de periode 1 april tot en met 15 oktober.

Daarom wordt de regeling voor (water)sportaccommodatie in artikel 32.2.1 onder c (Bouwregels / Gebouwen en Overkappingen) aangepast.

(water)sportaccommodatie	gezamenlijk per aanduidingsvlak	max	min.
	"Specifieke vorm van strandrecreatie	3 m.	0° en
	1 " max. 90 m ² en bij Paal 17 noord		max.60°
	en Paal 19 zuid max. 180 m ²		

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier stelt nu als eis in de watervergunningen dat de begane grondvloer van een strandpaviljoen, pavikiosk en watersportaccommodatie op minimaal 4,5 m NAP komt. Door enige marge te houden (maximaal 6 meter NAP) kan het ook iets hoger worden en dus veiliger. Hiermee wordt ingespeeld op mogelijke toekomstige regelgeving van het Hoogheemraadschap en wordt enige marge en flexibiliteit ingebouwd. De ruimtelijke impact van deze aanpassing is gering, omdat hiermee wordt aangesloten op de al bestaande praktijk.

Artikel 32.2.1 onder c (Bouwregels / Gebouwen en Overkappingen) wordt als volgt aangepast:

c. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema tenzij anders weergegeven op de verbeelding, waarbij geldt dat:

- a. *De begane grondvloer van een watersportaccommodatie/strandpaviljoen/pavikiosk op maximaal 6 meter boven NAP mag worden gebouwd*
- b. *De bouw- en goothoogte worden gerekend vanaf de begane grondvloer;*

In het reparatieplan 2018 zijn de begrippen 'Specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 3' en 'Specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 4' vervallen. Echter is verzuimd om ook in de regels dit aan te passen. In artikel 32.2.1 (gebouwen en overkappingen) onder lid e en f staan deze begrippen nog wel genoemd. Dat wordt nu aangepast aan de begrippen waar deze door zijn vervangen in het reparatieplan.

Artikel 32.2.1 onder e wordt vervangen door:

- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - pavikiosk' is het toegestaan om een pavikiosk te bouwen onder de volgende voorwaarden:
1. het paviljoengedeelte en het kioskgedeelte van een pavikiosk moeten twee gescheiden ruimten zijn met elk een eigen ingang;
 2. het mag voor het publiek niet mogelijk zijn om binnen het gebouw van het paviljoen in de kiosk te komen en andersom;

Artikel 32.2.1 onder f wordt vervangen door:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 1' is het toegestaan om een (water)sportaccommodatie te bouwen onder de volgende voorwaarde: er mogen maximaal 2 (water) sportaccommodaties per functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - strandrecreatie 1' geplaatst worden;

In de op 29 mei 2019 vastgestelde 'Strandnota 2019' staat in paragraaf 8.5 onder d. dat met een vlonder (zonder specifieke uitstraling van een terras met windschermen, zitjes, parasols, etc.) bij een watersportaccommodatie wordt bedoeld dat die alleen door leden of klanten van de watersportaccommodatie gebruikt wordt. Het valt niet onder de term 'terras' en is daarom binnen de beperkingen (zie bestemmingsplan) wel toegestaan. Vanwege landschappelijke impact en gebruik van het strand wordt er een maximum oppervlakte voor de vlonders opgenomen in de regels. Daarom wordt hiervoor een nieuwe bouwregel opgenomen.

Aan artikel 32.2.2. Overige bouwwerken wordt toegevoegd:

- h. Een watersportaccommodatie mag worden voorzien van een vlonder en deze mag maximaal dezelfde oppervlakte bedragen als de oppervlakte van de het gebouw van de watersportaccommodatie en deze wordt gebouwd op dezelfde hoogte als het gebouw van de watersportaccommodatie.

Daarnaast is het niet de bedoeling dat een watersportaccommodatie en/of de vlonder voor horecadoeleinden wordt gebruikt.

Aan artikel 32.4.2 (strijdig) wordt toegevoegd:

- d. het gebruik van een watersportaccommodatie inclusief de vlonder voor horeca;

Artikel 11 Recreatie - Kampeerterrein (artikel 34 moederplan)

In de Nota van Uitgangspunten komplannen is aangegeven dat logies met ontbijt toegestaan moet worden, behalve bij de recreatieve bestemmingen. Dit had ook doorgetrokken moeten worden naar het bestemmingsplan Buitengebied. De bedoeling was dat een ieder zijn graantje kon meepikken van de verblijfsrecreatie en binnen deze verblijfsrecreatieve bestemmingen is dat al het geval en hoeft dus niet bovenop het benutten van de recreatieve slaappleaatsen te komen.

Echter is per abuis in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' wel de tekst 'verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt' vermeld. Dat is dus niet juist en de regeling in het bestemmingsplan is innerlijk tegenstrijdig: het is wel mogelijk in bestemmingsomschrijving, maar uiteindelijk niet mogelijk op basis van het benoemde strijdig gebruik.

Daarnaast is in december 2019 een dossier over dit onderwerp (nieuwe bedrijfswoning t Hoogelandt) bij de bezwaarschriftencommissie aan de orde geweest in verband met de nut en noodzaak van een vergunde bedrijfswoning met daarin logies met ontbijt. Daarbij is met betrekking tot het logies met ontbijt het volgende geconcludeerd:

'Het college geeft aan dat zij van mening is dat logies met ontbijt in beginsel is toegestaan doordat artikel 37.4.2 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt dat de bedrijfswoning moet voldoen aan de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 50 van de regels van het bestemmingsplan). Artikel 50.4.4 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt namelijk dat verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt is toegestaan.

De commissie Bezwaarschriften deelt deze mening echter niet. Hoewel er inderdaad een koppeling wordt gemaakt met de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' bepaalt artikel 37.4.3 sub c van de regels van het bestemmingsplan expliciet dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval gerekend wordt het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie. De commissie is dan ook van mening dat in artikel 37.4.3 van de regels van het bestemmingsplan de uitzonderingen op artikel 37.4.2 van de regels van het bestemmingsplan staan.'

Het college heeft de opvatting van de commissie overgenomen.

Om de duidelijkheid van de planvoorschriften te vergroten, wordt artikel 34.1 lid j geschrapt.

Geschrapt wordt:

34.1 onder j: verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt.

In het reparatieplan is het begrip kampeermiddel aangepast in:

een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd.

Dat is niet meer consistent met de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Recreatie - kampeerterrein":

De voor 'Recreatie - Kampeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, caravans, en tenten;

Daarom wordt dit nu aangepast.

Artikel 34.1 sub a Recreatie - Kampeerterrein/Bestemmingsomschrijving wordt als volgt aangepast:

a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor kampeermiddelen;

Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36 moederplan en artikel 16 reparatieplan)

In de Nota van Uitgangspunten komplannen is aangegeven dat logies met ontbijt toegestaan moet worden, behalve bij de recreatieve bestemmingen. Dit had ook doorgetrokken moeten worden naar het bestemmingsplan Buitengebied. De bedoeling was dat een ieder zijn graantje kon meepikken van de verblijfsrecreatie en binnen deze verblijfsrecreatieve bestemmingen is dat al het geval en hoeft dus niet bovenop het benutten van de recreatieve slaappleaatsen te komen.

Echter is per abuis in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' wel de tekst 'verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt' vermeld. Dat is dus niet juist en de regeling in het bestemmingsplan is innerlijk tegenstrijdig: het is wel mogelijk in bestemmingsomschrijving, maar uiteindelijk niet mogelijk op basis van het benoemde strijdig gebruik.

Daarnaast is in december 2019 een dossier over dit onderwerp (nieuwe bedrijfswoning t Hoogelandt) bij de bezwaarschriftencommissie aan de orde geweest in verband met de nut en noodzaak van een vergunde bedrijfswoning met daarin logies met ontbijt. Daarbij is met betrekking tot het logies met ontbijt het volgende geconcludeerd:

'Het college geeft aan dat zij van mening is dat logies met ontbijt in beginsel is toegestaan doordat artikel 37.4.2 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt dat de bedrijfswoning moet voldoen aan de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 50 van de regels van het bestemmingsplan). Artikel 50.4.4 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt namelijk dat verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt is toegestaan.

De commissie deelt deze mening echter niet. Hoewel er inderdaad een koppeling wordt gemaakt met de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' bepaalt artikel 37.4.3 sub c van de regels van het bestemmingsplan expliciet dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval gerekend wordt het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie. De commissie is dan ook van mening dat in artikel 37.4.3 van de regels van het bestemmingsplan de uitzonderingen op artikel 37.4.2 van de regels van het bestemmingsplan staan.'

Om de duidelijkheid van de planvoorschriften te vergroten, wordt artikel 36.1 lid k geschrapt.

Geschrapt wordt:

36.1 onder k: verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt.

Artikel 13 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (artikel 37 moederplan en artikel 17 reparatieplan)

In de Nota van Uitgangspunten komplannen is aangegeven dat logies met ontbijt toegestaan moet worden, behalve bij de recreatieve bestemmingen. Dit had ook doorgetrokken moeten worden naar het bestemmingsplan Buitengebied. De bedoeling was dat een ieder zijn graantje kon meepikken van de verblijfsrecreatie en binnen deze verblijfsrecreatieve bestemmingen is dat al het geval en hoeft dus niet bovenop het benutten van de recreatieve slaappleaatsen te komen.

Echter is per abuis in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' wel de tekst 'verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt' vermeld.

Dat is dus niet juist en de regeling in het bestemmingsplan is innerlijk tegenstrijdig: het is wel mogelijk in bestemmingsomschrijving, maar uiteindelijk niet mogelijk op basis van het benoemde strijdig gebruik.

Daarnaast is in december 2019 een dossier over dit onderwerp (nieuwe bedrijfswoning t Hoogelandt) bij de bezwaarschriftencommissie aan de orde geweest in verband met de nut en noodzaak van een vergunde bedrijfswoning met daarin logies met ontbijt. Daarbij is met betrekking tot het logies met ontbijt het volgende geconcludeerd:

'Het college geeft aan dat zij van mening is dat logies met ontbijt in beginsel is toegestaan doordat artikel 37.4.2 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt dat de bedrijfswoning moet voldoen aan de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 50 van de regels van het bestemmingsplan). Artikel 50.4.4 van de regels van het bestemmingsplan bepaalt namelijk dat verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt is toegestaan.

De commissie deelt deze mening echter niet. Hoewel er inderdaad een koppeling wordt gemaakt met de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' bepaalt artikel 37.4.3 sub c van de regels van het

bestemmingsplan expliciet dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in ieder geval gerekend wordt het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie. De commissie is dan ook van mening dat in artikel 37.4.3 van de regels van het bestemmingsplan de uitzonderingen op artikel 37.4.2 van de regels van het bestemmingsplan staan.'

Om de duidelijkheid van de planvoorschriften te vergroten wordt artikel 37.1 lid j geschrapt.

Geschrapt wordt:

37.1 onder j: verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt.

Artikel 14 Verkeer (artikel 46 moederplan en artikel 19 reparatieplan)

In het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied is ter uitvoering van ons standplaatsenbeleid (2013/2015) voor de desbetreffende locaties in het buitengebied in de bestemmingsomschrijving 'standplaatsen' opgenomen. Daarmee worden deze standplaatsen voor verkoopwagens publiekrechtelijk mogelijk gemaakt. Echter is de term 'standplaats' geen goede keuze, omdat dit in de begrippen van het bestemmingsplan is gedefinieerd als 'een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta) caravan, camper of een tent mag worden geplaatst'. En het betreft dus een standplaats voor ambulante handel. Daarom wordt dit aangepast.

46.1 lid i wordt gewijzigd in:

'standplaatsen voor ambulante handel'

Artikel 15 Wonen -Vab (artikel 52 moederplan en artikel 22 reparatieplan)

In de agrarische bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing (Vab). Eén van de voorwaarden bij het toepassen van de Vab-regeling is sanering van bebouwing, dus ontstening.

Eén van de mogelijkheden is de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen - Vab'. Nu is geconstateerd dat de regeling hiervoor in het bestemmingsplan niet consistent is en daardoor niet goed toepasbaar. De regeling blijkt innerlijk tegenstrijdig.

In de agrarische bestemmingen staat in de regels van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat minimaal 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken (en eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing). De maatvoering voor de berekende maximum oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dat na de wijziging aanwezig mag zijn, wordt dan op de verbeelding opgenomen.

Als de bestemming dan eenmaal is gewijzigd gelden de regels van 'Wonen - Vab'.

Daar geldt als gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, de maatvoering die voor de oppervlakte op de verbeelding is opgenomen. En als er geen maatvoering is opgenomen dan geldt de oppervlakte van maximaal 650 m², tenzij de bestaande (vergunde) oppervlakte minder bedraagt, dan geldt die oppervlakte als maximum oppervlakte.

Na wijziging ontstaat dus het probleem dat - als er een maatvoering op de verbeelding is opgenomen - de maatvoering op de verbeelding leidend is.

Als er dan een aanvraag komt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken moet die aanvraag worden getoetst aan die nieuwe bestemming (Wonen - Vab). Als op de verbeelding dan een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is opgenomen, dan geldt die oppervlakte.

Daarbij is dan niet de maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken opgeteld die bij de woning horen en vanuit de wijzigingsbevoegdheid in de agrarische bestemming waren toegestaan, want daar waren de woning en de daarbij behorende bouwwerken uitgezonderd.

Kortom: na toepassing van de wijziging 'mist' er de mogelijkheid voor 100 m² aan bijbehorende bouwwerken, die vanuit de wijzigingsbevoegdheid wel waren bedoeld. Deze oppervlakte is ook nodig voor het geval de initiatiefnemer de woning (het hoofdgebouw) wil uitbreiden met aangebouwde bijbehorende bouwwerken. In het geval er na sanering alleen maar één of meerdere grote bijbehorende bouwwerken (dit zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) resteren, is daar soms geen mogelijkheid toe. Daarom wordt dat nu in de bestemming 'Wonen - Vab' hersteld.

In artikel 52.2.2 Wonen - Vab/ gebouwen en overkappingen wordt de regeling voor de gezamenlijke oppervlakte in lid d vervangen door:

d. de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:

<i>gezamenlijke oppervlakte</i>	<i>max. de oppervlakte die in de maatvoering op de verbeelding is aangegeven, en in het geval er geen maatvoering is aangegeven max. 650 m², tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als maximum oppervlakte. Deze oppervlakte is exclusief de onder sub g bedoelde recreatieve opstallen. Naast de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken aangegeven op de verbeelding mag per woning nog maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.</i>

e. per woning mogen maximaal twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het maximum aantal bouwwerken het bestaande aantal zal bedragen. Dit is exclusief het aantal bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de onder sub g bedoelde recreatieve opstallen.

Artikel 16 **Overgangsrecht gebruik (artikel 64 moederplan en artikel XX reparatieplan)**

Dit betreft een technische aanpassing in het moederplan: de verwijzing naar de artikelnummers in dit artikel zijn niet als een 'link' aangegeven. Dat wordt nu hersteld.

Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 64 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 64 sub a](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- d. [Artikel 64 sub a](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 17 **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor gestelde plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 18 **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

- c. Indien het gebruik, als bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied

behorende bij het besluit van 28 april 2022

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28-04-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3124022

5. Verbeelding

Op de verbeelding wordt op de volgende locaties een omissie hersteld. Dit is uitgebreid toegelicht in paragraaf 2.3

1. Oosterenderweg 2 (Sommeltjesberg)
2. Paal 17 Noord
3. Paal 15 parkeerterrein
4. Postweg 187
5. Mosselweg 4
6. Postweg 27-29
7. Grensweg 386-392
8. Hoofdweg 9
9. Paal 28

6. Bijlagen

1. Archeologische quickscan plangebied De Waal, Oosterenderweg 2-6 (adviesnummer 18229) d.d. 11 december 2018
2. Verbeelding Sommeltjesberg, Oosterenderweg nabij 2
3. Verbeelding Paal 17 Noord
4. Verbeelding parkeerterrein Paal 15
5. Postweg 187
6. Verbeelding Mosselweg 4
7. Verbeelding Postweg 27-29
8. Verbeelding Grensweg 386 - 392
9. Verbeelding Hoofdweg 9
10. Verbeelding Paal 28

Bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied



Nota van Zienswijzen
Team Beleid, februari 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen.....	7
2.1	Zienswijze 1 de heer en mevrouw R. inzake Zaandammerdijk 2 (zaaknummer 3079166)	7
2.2	Zienswijze 2 de heer en mevrouw P. inzake ijscokar Jan Ayeweg (zaaknummer 3083155)	9
2.3	Zienswijze 3 de heer de C.V. en mevrouw V. inzake Westerweg 47/ Maria Hoeve (zaaknummer 3096137).....	12
2.4	Zienswijze 4 Rijkswaterstaat inzake bevoegd gezag kustgebied (zaaknummer 3073466)	15
2.5	Zienswijze 5 DAS Rechtsbijstand namens Firma van der Haas inzake Oosterenderweg 2/Sommeltjesberg (zaaknummer 3100825)	16
2.6	Zienswijze 6 Landbouwbedrijf Den Hoorn inzake agrarisch bouwblok achter Klif 38 (zaaknummer 3100194).....	23
3.	Ambtshalve aanpassingen	25

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied, Texel.

Op 12 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (hierna: moederplan) door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld dat is opgesteld aan de hand van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied. Het Reparatieplan is gewijzigd vastgesteld op 21 december 2016 (hierna: reparatieplan). Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een herstelbesluit genomen.

Op 17 oktober 2018 is het reparatieplan opnieuw vastgesteld met het nemen van een herstelbesluit voor 3 punten (Oosterenderweg 8, Krimweg 44 en Rozendijk 16).

Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijk reparatie het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (hierna: moederplan) en het Reparatieplan Buitengebied (2018) (hierna: reparatieplan).

Het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied is als ontwerp op 25 oktober 2021 ter inzage gelegd.

Van 25 oktober tot en met 6 december 2021 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. Daarop is 1 reactie ontvangen.

Er zijn 6 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.

Algemeen

Dit Tweede reparatieplan betreft nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe regels waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden. De ambtshalve reparatie op het gebied van archeologie is gebaseerd op de Archeologische Verwachtingskaart Waddenzee.

Dit is ook het uitgangspunt bij de reactie op de ingediende zienswijzen.

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.

In hoofdstuk 3 staat de ambtshalve aanpassing.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 de heer en mevrouw R. inzake Zaandammerdijk 2 (zaaknummer 3079166)

Zienswijze

Naar aanleiding van een handhavingsactie bleek dat er op het perceel een recreatief opstal in gebruik was, dat niet als zodanig is bestemd.

Naar aanleiding van deze handhavingsactie heeft indiener op 26 augustus 2021 een principeverzoek ingediend om de recreatieve opstal positief te bestemmen.

De opstal is in 1953 vergund als dierenverblijf (BV 111/1953). Het recreatieve gebruik is begin jaren 90 begonnen. Indiener is van mening dat het recreatieve gebruik door het bestemmingsplan Buitengebied 1996 is gelegaliseerd, omdat in dat bestemmingsplan de zgn. 'Etten-Leur' clause ontbreekt.

Daarnaast heeft indiener bij het principeverzoek een brief over gemeentelijke heffingen uit 1997 van de gemeente waarin staat dat de opstal is getaxeerd als 'zomerhuis'. Ook stelt indiener dat er sinds de invoering van de toeristenbelasting deze afgedragen is voor de recreatieve opstal. Indiener was in de veronderstelling dat de bestemming van de opstal reeds was meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Het gebouw staat op de ondergrond van de plankaart.

Indiener verzoekt om de maatvoering voor een recreatief opstal op de plankaart van het bestemmingsplan op te nemen.

- **Reactie**

Indiener is eigenaar van het perceel Zaandammerdijk 2. De enkelbestemming van het perceel is 'Agrarisch - Oude land'. Behalve een erfaanduiding en een bouwvlak is er niets bestemd op het perceel.

Allereerst wordt vermeld dat het bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe ontwikkelingen waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Deze zienswijze ziet op een situatie die niet wordt beschouwd als een fout in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Op 29 mei 1953 (BV 111) is een vergunning verleend voor het bouwen van een kippenhok (van 4 x 4 m2) onder de voorwaarde, dat het hok uitsluitend mag worden gebruikt voor doeleinden verband houdende met de pluimveehouderij of het agrarische bedrijf in het algemeen.

Het kippenhok is in de loop van de jaren uitgebouwd, waarvoor geen vergunning is aangevraagd noch is verleend.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1977 waren nog geen aanduidingen voor recreatieve opstallen op de plankaart opgenomen.

In het bestemmingsplan van 1996 staat geen aanduiding opgenomen voor een recreatief opstal. Het feit dat een object staat vermeld op de ondergrond van de plankaart/verbeelding geeft geen planologische rechten. De ondergrond dient slechts ter oriëntatie.

Indiener gaat ervan uit dat het strijdige gebruik als recreatieve opstal is gelegaliseerd doordat de 'Etten-Leur' clause het bestemmingsplan Buitengebied 1996 ontbreekt. Die mening wordt niet gedeeld en dat wordt hieronder toegelicht.

Deze clausule houdt in dat ‘gebruik’ dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht (Uitspraak ABRvS 10.11.2004, AB 2005, 122, Etten-Leur clausule).

De hoofdregel is dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief moet worden bestemd. Eén van de uitzonderingen daarop is het bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dat gebruik kan van het overgangsrecht worden uitgesloten via de Etten-Leur clausule.

Dan moet in het nieuwe bestemmingsplan expliciet zijn bepaald dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten.

Indien deze clausule ontbreekt, dan moet het gebruik, dus ook als dit illegaal was, positief worden bestemd. Hierop geldt ook weer een uitzondering, namelijk de situatie waarin dit illegale gebruik is gewraakt door het bevoegd gezag. Dit laatste is niet gebeurd, want de gemeente was van dit strijdige gebruik niet op de hoogte.

In artikel 31 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 staat de volgende overgangsbepaling voor gebruik: *‘Het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet, met dien verstande dat de afwijking van het plan niet wordt vergroot’* Deze overgangsbepaling legaliseert dus geen strijdig gebruik. Daarnaast is de strijdigheid vergroot, omdat het kippenhok van 16 m2 in de loop van de tijd is uitgebouwd (ook zonder bouwvergunning). En indiener heeft niet aangetoond (maar alleen gesteld) dat het strijdige gebruik begin jaren 90 is begonnen.

In artikel 32 van het bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: *‘het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het bepaalde in dit plan.’*

Het strijdige gebruik als recreatief opstal valt dus niet onder het overgangsrecht voor gebruik.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 staat in het overgangsrecht opgenomen dat het overgangsrecht niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. En daar is in dit geval sprake van. Ook hier is dus geen sprake dat het recreatieve gebruik van de - als kippenhok vergunde - opstal onder het overgangsrecht voor gebruik valt.

Indiener heeft op het bestemmingsplan Buitengebied 2013 geen zienswijze ingediend.

Daarnaast heeft indiener een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 29 december 2020 voor het ‘verlengen’ van de omgevingsvergunning uit 2016 voor 15 kampeermiddelen ten behoeve van het kamperen bij de boer. Op de tekening bij deze aanvraag staat geen recreatief opstal vermeld.

Op 5 februari 2021 is de vergunning voor het kamperen bij de boer met 15 kampeereenheden vergund (zaaknummer 2912028). In de regeling van kamperen bij de boer - als afwijking van het bestemmingsplan - staat dat de op het bouwvlak aantal aanwezige recreatieve opstallen in mindering gebracht wordt op het aantal kampeermiddelen. Dat is hier dus niet gebeurd en indiener heeft dat zelf ook niet in mindering gebracht op de aanvraag voor het kamperen bij de boer.

Indiener is in 1983 eigenaar geworden van het perceel Zaandammerdijk 2. In die leveringsakte staat niets vermeld met betrekking tot een recreatief opstal of vergelijkbare benaming.

Samenvattend kan worden gesteld dat:

Er is een kippenhok onder duidelijke voorwaarden vergund. Dat kippenhok is in strijd met de verleende vergunning op enig moment recreatief in gebruik genomen. Dit recreatieve gebruik is door overgangsrecht niet gelegaliseerd en de strijdigheid is vergroot.

Bij de aanvraag en vergunning voor het kamperen bij de boer is het aantal aanwezige recreatieve opstallen niet in mindering gebracht.

Het feit dat indiener stelt dat er toeristenbelasting voor het recreatief opstal is afgedragen, rechtvaardigt nog geen planologische rechten. Datzelfde geldt voor het benoemen van een zomerwoning (de oude

benaming voor een tegenwoordige recreatief opstal) op een kennisgeving woz- beschikking van 27 maart 1997.

De conclusie van het bovenstaande is dat er geen reden is om het recreatieve gebruik van de opstal positief te bestemmen. Indien er wordt verzocht om het strijdige gebruik te beëindigen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 de heer en mevrouw P. inzake ijscokar Jan Ayeweg (zaaknummer 3083155)

Zienswijze

Indieners zijn eigenaar van de woning aan de Jan Ayeweg 11. Eén van de indieners is sinds 2010 bewoner van de woning (hierna: indiener). Indiener geeft aan hier te zijn komen wonen, omdat het een rustig plekje is - midden in de natuur - en vanwege de Texelse kernwaarden, waaronder rust en natuur.

Al sinds geruime tijd voor 2010 staat op de kruising van Jan Ayeweg/Jan Agyeslag/Rommelpot een ijscokar. Dit is tegenover de woning van indieners.

In de loop van de tijd is het aantal de klanten voor de ijscokar toegenomen en indieners ervaren daar overlast en schade van en constateren een onveilige verkeerssituatie.

Naar aanleiding van een gesprek met de gemeente hierover, hebben indieners op 16 augustus 2021 een verzoek om handhaving ingediend.

Indieners hebben bezwaar tegen:

1. het legaliseren van deze standplaats voor ambulante handel in de bestemming 'Bos'/'Natuur';
2. dat er 8 locaties door de gemeente zijn aangewezen voor ambulante handel in het buitengebied en waarvan dit de enige standplaats is die tegenover een woning ligt.
3. de overlast die deze standplaats met zich meebrengt in de vorm van drukte, schreeuwen, praten, mensen die over straat lopen, muziek maken, film maken, et cetera;
4. het parkeren in de berm, die daardoor stuk gereden wordt, waardoor indiener eerst door de modder moet lopen om de woning te bereiken;
5. indiener nu op een verhard stuk 20 meter van de voordeur van de woning kan parkeren in afwachting van een eigen in/uitrit (is door de gemeente geweigerd vanwege de situering ten opzichte van het kruispunt). Echter door het grote aantal bezoekers daar soms ook geen plaats meer is om de auto te parkeren;
6. dat er soms wel 50 mensen tegelijkertijd zijn op het terras van boomstammen met rode kleedjes;
7. de uitbaatster van de ijscokar ook reclame maakt en doeken ophangt met 'ijsboerin zoekt klant' en 'parkeren bij Ans' en er worden hoedjes en gezichtjes geplaatst op de palen op de hoek van de straat, nabij de woning van indieners;
8. het legaliseren van de standplaats, die onevenredige aantasting van de woon- en leefsituatie met zich meebrengt;
9. de standplaats niet meer gezien kan worden als een kleinschalige activiteit, maar waar de bezoekers kunnen verblijven, waarbij geen officiële parkeerplaatsen zijn.
10. indieners vinden dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening;
11. dat de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar de verkeersveiligheid van het kruispunt, en ook ten gevolge van de ijscokar op drukke dagen;
12. de gemeente geen ruimtelijke en milieukundige onderzoek heeft laten uitvoeren naar de mate waarin de woon- en leefomgeving van de indieners door de aanwezigheid van de standplaats ambulante handel wordt beïnvloed
13. de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar alternatieve locaties - zoals bijvoorbeeld 200 meter verderop de Jan Ayeslag richting het strand aan de rechteringang bij het bos - voor de ijscokar,

verder verwijderd van direct omwonenden en met voldoende parkeerplaatsen, zodat er geen sprake is van overlast;

14. dat de gemeente ondanks al deze bezwaren deze standplaats legaliseert.

Indiener concludeert dat:

1. de gemeente door het legaliseren van de standplaats voor ambulante handel nabij de Jan Ayeweg/Rommelpot/Jan Ayeslag voorbij gaat aan de onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners;
2. de gemeente de verkeersonveilige situatie ter plaatse van de Jan Ayeweg/Rommelpot/Jan Ayeslag negeert en geen onderzoek heeft laten uitvoeren naar de beïnvloeding daarvan door de standplaats voor ambulante handel op drukke dagen;
3. de gemeente geen onderzoek heeft verricht naar een alternatieve locatie voor de standplaats voor ambulante handel;
4. de gemeente nooit handhavend heeft opgetreden tegen eerder gemelde overtredingen van de exploitant van de standplaats en tegen schade aan het groen. Maar dat de gemeente hier dus geen consequenties aan verbindt en de standplaats voor ambulante handel legaliseert;

Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied op dat punt te wijzigen en het bezwaar van indiener gegrond te verklaren met vergoeding van de kosten voor rechtsbijstand. Indiener stelt al in het vooruitzicht een verdere procedure te gaan voeren bij de Raad van State en de voorzieningenrechter.

- **Reactie gemeente**

Indiener is eigenaar van de woning aan de Jan Ayeweg 11 te Den Hoorn. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013.

De woning van indiener is gelegen aan een driesprong: Jan Ayeweg, Jan Ayeslag en Rommelpot.

Het punt met betrekking tot de uitrit is na overleg met indiener reeds opgelost en er is aan de Rommelpot een uitrit toegestaan.

De bedoelde standplaats is gelegen op grond aan de Jan Ayeslag, dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. Dit is een van de 8 standplaatsen op grondgebied van Staatsbosbeheer, die in de Nota Staanplaatsenbeleid is opgenomen.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Texel en de Nota Standplaatsenbeleid (2013 en 2015) is het begrip standplaats gedefinieerd als *'het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruik makend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.'*

In paragraaf 4.7 van deze beleidsnota staat een aantal bijzondere situaties omschreven. *'Van oudsher geeft Staatsbosbeheer als eigenaar van de grond op privaatrechtelijke basis acht standplaatsen uit in het buitengebied, bestemd voor de verkoop van ijs. Naast de privaatrechtelijke toestemming van Staatsbosbeheer is op grond van de APV een publiekrechtelijke vergunning van de gemeente vereist. In het kader van deregulering behoeft voor deze categorie standplaatshouders geen vergunning meer te worden aangevraagd bij de gemeente op grond van de APV. Een melding van Staatsbosbeheer is voldoende, dan wel een kopie van de overeenkomst met Staatsbosbeheer.'*

Volledigheidshalve volgt onderstaand een opsomming van de huidige plaatsen:

.....

.....

Aan de Rommelpot bij het begin van de Jan Ayeslag

.....

.....'

Om dit staanplaatsenbeleid juridisch in het bestemmingsplan Buitengebied te borgen, is in het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied in de bestemmingen van deze 8 locaties in de bestemmingsomschrijving 'standplaatsen' opgenomen.

Na de vaststelling van het reparatieplan bleek dat het begrip ; standplaats' in het geldende bestemmingsplan Buitengebied geheel anders was gedefinieerd: *'een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta)caravan, camper of een tent mag worden geplaatst.'*

Dat betekent dus dat er een omissie in het plan zit. Het is namelijk niet de bedoeling dat in die niet recreatieve bestemmingen (sta)caravans, campers of een tenten kunnen worden geplaatst. Daar was op zich geen misverstand over.

Daarom wordt de bestemmingsomschrijving uit het (eerste) reparatieplan gerepareerd en vervangen door *'standplaatsen voor ambulante handel'*.

Over de beoogde standplaats aan de Jan Ayeslag, nabij de driesprong met de Jan Ayeweg en Rommelpot is reeds veel te doen geweest in de media en is in de Commissie Bezwaarschriften aan de orde geweest.

Indieners ervaren overlast en constateren een onveilige verkeerssituatie.

Feitelijk valt deze locatie buiten de reparatie van dit Tweede Reparatieplan. Het gaat bij het reparatieplan niet om een specifieke locatie, maar om de omissie - die is ontstaan door het hanteren van een verkeerde benaming voor standplaatsen voor ambulante handel - binnen bepaalde bestemmingen te repareren.

Volledigheidshalve wordt hieronder wel kort ingegaan op het lopende dossier met betrekking tot deze specifieke locatie. Indieners kan namelijk met betrekking tot deze specifieke locatie wel bezwaar kenbaar maken tegen de genomen besluiten over het niet handhaven en het verlenen van een standplaatsvergunning.

Op 29 september 2021 is door de gemeente een standplaatsvergunning verleend voor de standplaats voor ambulante handel op deze specifieke locatie (zaaknummer 3065281). Dit was nodig, omdat geconstateerd was dat het niet nodig zijn van een omgevingsvergunning berustte op een juridisch misverstand bij de gemeente. Dat had niet alleen aan de grondeigenaar overgelaten moeten worden. Die regelt alleen het privaatrechtelijke deel door middel van een huurovereenkomst.

Er was eerder een vergunning voor deze standplaats verleend in 2007 (nummer 07.UP1483).

Op 4 oktober 2021 heeft de gemeente aan indiener kenbaar gemaakt dat niet wordt overgegaan tot het handhaven van de standplaats voor ijsverkoop aan de Jan Ayeslag (zaaknummer 3083210), zoals door indiener was verzocht.

Deze kwestie is op 8 december 2021 aan de orde geweest in de Commissie Bezwaarschriften. Daarin kwam naar voren dat de verkeerssituatie is besproken in het overleg Verkeerszaken, waar ook de politie deel van uitmaakt. Daaruit kwam de conclusie dat de standplaats op de Jan Ayeslag niet voor een onveilige situatie zorgt, maar juist voor een positief effect. Doordat de bestuurders zien dat er iets is/staat, gaan deze rustiger rijden.

Uit het overleg Verkeerszaken kwam ook naar voren dat op de driesprong verbeteringen voor de oversteek van fietsers vanaf de Rommelpot richting het bos mogelijk zijn. De gemeente is voornemens om de driesprong te gaan herinrichten, zodat de verkeersveiligheid verder wordt verhoogd.

De gemeente is van mening dat de standplaats voor ijsverkoop juist goed binnen de kernwaarde past en er geen sprake is van een terras bij een horecagelegenheid.

De Commissie Bezwaarschriften heeft advies uitgebracht en kwam tot de volgende conclusie en advies:

Conclusie

Gelet op al het voorgaande komt de commissie tot de conclusie dat het college in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten een standplaatsvergunning te verlenen voor de verkoop van ijs nabij de kruising Jan Ayeslag - Rommelpot. De standplaats is niet in strijd met het bestemmingsplan. Zelfs als de standplaats daarmee wel in strijd zou zijn, mocht het college de standplaatsvergunning op grond van artikel 5:18 van

de Apv verlenen. Het betreft immers een discretionaire bevoegdheid. Er zijn geen objectieve gegevens waaruit blijkt dat de verkeerssituatie ter plaatse zodanig nadelig wordt beïnvloed dat het college had moeten besluiten de vergunning te weigeren. De vergunningaanvraag past binnen het standplaatsenbeleid en de weigeringsgronden van artikel 1:8 van de Apv doen zich niet voor. Daarom heeft het college de vergunning naar de mening van de commissie op terechte gronden kunnen verlenen.

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie:

- 1. het bezwaarschrift tegen de standplaatsvergunning ontvankelijk te verklaren;*
- 2. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en de bestreden standplaatsvergunning in stand te laten.*

Dit advies is ook opgevolgd door het college en het bezwaar is ongegrond verklaard.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het kader van het indienen van de zienswijze op het tweede Reparatieplan geen kosten voor rechtsbijstand worden vergoed.

Deze vergoeding geldt niet voor voorbereidingsprocedures, waarbij iemand een zienswijze aan het bestuursorgaan bekend maakt. Dit blijkt uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), waarin de Afdeling de voorbereidingsprocedures uitsluit (ABRvS 08-12-1997, ECLI:NL:RVS:1997:ZF3396). Dat zijn dus kosten die geheel voor rekening van indiener komen.

Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding het Tweede reparatieplan Buitengebied aan te passen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3 de heer de C.V. en mevrouw V. inzake Westergweg 47/ Maria Hoeve (zaaknummer 3096137)

Zienswijze

Indieners hebben op 18 augustus 2021 de gemeente verzocht om de 2 gastenverblijven aan de Westergweg 47, 'Maria Hoeve' mee te nemen in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Zij hebben geconstateerd dat dit niet is gebeurd en verzoeken om dat alsnog te doen en te bestemmen als twee recreatieve opstallen in het reparatieplan.

Naar aanleiding van een opname door een gemeentelijke toezichthouder is de brief van 18 augustus 2021 opgesteld. Daarin is de situatie met betrekking tot de 2 inpandige recreatieve opstallen beschreven en is de bouwtekening uit 1990 bijgevoegd. Indiener stelt dat het gebruik dus al jaren voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 is begonnen en dat het gebruik daarmee onder het overgangsrecht valt. Bij de zienswijze is een deel uit het boek van een voormalige eigenaar van 'Maria Hoeve' gevoegd, waarin zeer beknopt wordt beschreven hoe de appartementen zijn gebouwd, ingericht en voor de recreatieve verhuur in gebruik zijn genomen.

Op 4 november 2021 heeft het college een reactie gestuurd op de brief van 18 augustus 2021 (zaak 3081989). In die brief staat dat het reparatie bestemmingplan alleen betrekking heeft op fouten en omissies die in de afgelopen periode naar voren zijn gekomen. En dat het ontbreken van de gastenverblijven in het bestemmingsplan niet als fout of omissie kan worden beschouwd. Daarom maken ze geen onderdeel uit van dit reparatieplan.

Indieners delen deze mening niet en vinden dat er wel sprake is van een fout of omissie en verzoeken deze fout te herstellen.

- **Reactie gemeente**

Allereerst wordt vermeld dat het bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe ontwikkelingen waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Deze zienswijze ziet op een situatie die niet wordt beschouwd als een fout in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Indieners zijn sinds 9 januari 2007 eigenaar van het perceel Westerweg 47 en hebben het aangekocht als 'woonboerderij'.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 heeft het perceel een woonbestemming. En dat had het ook in het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Er is in beide bestemmingsplannen geen aanduiding voor recreatieve opstallen/appartementen opgenomen.

In de zienswijze wordt gerefereerd aan de brief van het college van 4 november 2021 en het toezichttraject in verband met het geconstateerde gebruik van een zgn. pipowagen als kampeermiddel en het recreatief gebruik van 2 appartementen in de stolp. Deze zienswijze heeft uitsluitend betrekking op de recreatieve opstallen. De beantwoording van deze zienswijze ziet dus alleen daarop.

In de brief van 4 november 2021 staat vermeld dat nog zal worden onderzocht wat de status is van de 2 appartementen in de stolp. Dat wordt hieronder verder uitgewerkt.

Op de tekening bij de bouwvergunning van 6 juni 1989 en die van 12 juni 1991 staan geen 'gastenverblijven' of in pandige recreatieve appartementen benoemd. Dat kan ook nog niet, want volgens een passage uit het in de zienswijze genoemde boek staat dat in de zomer 1992 'de hele achterzijde werd verbouwd tot 2 zelfstandige appartementen'.

De daaropvolgende bouwvergunning dateert van 2007. Op de bouwtekening van de verleende vergunning voor een schuur/garage en luifel van 16 juni 2007 staat 'gastenverblijf 1' en 'gastenverblijf 2' vermeld.

De voormalige eigenaar wist in 1988 en 1990 wel de weg naar de gemeente te vinden voor de verandering van het woonhuis respectievelijk woonhuis/bedrijfsruimte. En daarna wordt zonder vergunning de stolp ingrijpend verbouwd, waarbij 2 gastenverblijven zouden zijn gerealiseerd.

Er is in de brief van 9 augustus 2021 (zaaknummer 304055) - die is verstuurd naar aanleiding van de geconstateerde overtreding - aangegeven dat indiener kan laten onderzoeken of de situatie te legaliseren is. Op 10 december 2021 is een vervolgbrief gestuurd (zaaknummer 3081989) dat het onderzoek of de situatie kan worden gelegaliseerd nog niet is afgerond. En dat hiervoor voorliggende reactie op de zienswijze in het kader van dit reparatie bestemmingsplan betrokken wordt.

Naar aanleiding van de uitkomst daarvan wordt een eventueel vervolg van de handhavingprocedure opgepakt.

De stelling van indiener dat het gebruik van een deel van de woning voor 2 recreatieappartementen onder het overgangsrecht voor gebruik vallen, wordt niet gedeeld.

'Gebruik' dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht (Uitspraak ABRvS 10.11.2004, AB 2005, 122, Etten-Leur clausule).

Deze clausule houdt in dat 'gebruik' dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht.

De hoofdregel is dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief moet worden bestemd. Eén van de uitzonderingen daarop is het bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dat gebruik kan van het overgangsrecht worden uitgesloten via de Etten-Leur clausule.

Dan moet in het nieuwe bestemmingsplan expliciet zijn bepaald dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten. Indien deze clausule ontbreekt, dan moet het gebruik, dus ook als dit illegaal was, positief worden bestemd. Hierop geldt ook weer een uitzondering, namelijk de situatie waarin dit illegale gebruik is gewraakt door het bevoegd gezag. Dit laatste is niet gebeurd, want de gemeente was van dit strijdige gebruik niet op de hoogte.

In artikel 31 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 staat de volgende overgangsbepaling voor gebruik: *'Het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet, met dien verstande dat de afwijking van het plan niet wordt vergroot'*. Deze overgangsbepaling legaliseert dus geen strijdig gebruik. Daarnaast is het niet duidelijk wanneer de gastenverblijven in gebruik zijn genomen en wat de inrichting c.q. voorzieningen waren bij het gereed komen ervan. En of en hoe dat in de loop van de jaren is gewijzigd. Dat is voor de gemeente ook niet na te gaan, omdat de bouwvergunning niet is aangevraagd en verdere gegevens ontbreken. Het is ook door indiener in de zienswijze niet aangetoond dat de strijdigheid ononderbroken is voortgezet sinds het gereed komen van de 2 gastenverblijven. In de leveringsakte van 2007 bijvoorbeeld zijn deze niet benoemd.

In artikel 32 van het bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: *'het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het bepaalde in dit plan.'*

Het gebruik van de 2 inpandige recreatieve opstallen/appartementen valt dus niet onder het overgangsrecht voor gebruik.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 staat een artikel over overgangsrecht opgenomen. Hierin staat dat het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, ook al is het in strijd met dat bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Dat geldt niet voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

In dit geval is nu sprake van strijdig gebruik. Ook hier is dus geen sprake dat het recreatieve gebruik van de inpandige appartementen onder het overgangsrecht voor gebruik valt. Daarnaast mag de woning niet benut worden voor meerdere wooneenheden. Wel is logies met ontbijt toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie, in maximaal 3 slaapkamers.

Uit de zienswijze blijkt niet wat de gastenverblijven precies inhouden, maar een bezoekje aan de website waarop deze te huur worden aangeboden toont een volledig - met een moderne uitgebreide keuken - uitgerust recreatie appartement. Hiermee kan dit niet onder de regeling van logies met ontbijt vallen.

Als reactie op de brief van 4 februari 2008 is indiener op de hoogte gesteld dat de berging die is omgezet naar woonruimte niet is vergund en een functiewijziging betreft. Dit is wel vergunningplichtig. Hieraan heeft indiener geen gehoor gegeven.

Indiener heeft op het bestemmingsplan Buitengebied 2013 geen zienswijze ingediend.

Indiener acteert pas nu er een opname rapport is gemaakt waarbij het strijdige gebruik is geconstateerd.

Er is nu geen beleid waardoor deze 2 inpandige recreatieappartementen gelegaliseerd kunnen worden.

Verder heeft indiener op 2 februari 2008 aan de gemeente een brief gestuurd met als onderwerp de bouwvergunning met kenmerk BV765R-07. In deze brief verklaart indiener dat zijn schoonmoeder in het voorhuis woont, die door gezamenlijke ruimtes is verbonden met de stolp.

Indiener gaf aan dat het de bedoeling is dat zijn schoonvader te zijner tijd in het achterhuis komt te wonen. En dat dit achterhuis op de bouwvergunningstekening van 1991 staat aangegeven als 'berging'. Die 'berging' is al reeds tientallen jaren verbouwd tot appartement en werd door de vorige bewoners recreatief verhuurd. Indiener geeft aan dat het in zijn bedoeling ligt deze ruimte weer bij de stolp te betrekken (binnendoor bereikbaar) in inpandig te verbouwen tot een bewoonbaar geheel.

Indiener geeft ook aan dat de interne verbouwingsplannen nog niet geheel uitgekristalliseerd zijn en dat indiener ervan uitgaat dat - omdat het slechts om een interne verbouwing gaat - er geen bouwvergunning nodig is. Omdat de berging al jaren geen berging meer is.

Indiener sluit de brief af met het volgende: *‘Wellicht ten overvloede vermeld ik u dat in het pand Westerweg 47, Maria’s Hoeve, sinds wij dat in januari 2007 hebben betrokken, geen toeristische verhuur meer plaatsvindt.’*

Deze laatste verklaring van indiener houdt in dat - indien het recreatieve gebruik al onder het overgangsrecht zou zijn gevallen van het bestemmingsplan 1996 - dit in januari 2008 is geëindigd, omdat het recreatieve gebruik op dat moment meer dan een jaar is onderbroken. En dan heeft het overgangsrecht geen werking meer.

Voor de volledigheid wordt in dit kader nog vermeld dat de gemeente op 8 april 2008 heeft gereageerd op bovengenoemde brief dat de berging in het verleden zonder bouwvergunning is verbouwd tot appartement. En dat er formeel nog steeds sprake is van een berging en is verbouwd tot woonruimte een functiewijziging en derhalve bouwvergunningplichtig is.

Er is door indiener na 2007 geen aanvraag bouwvergunning/omgevingsvergunning meer ingediend.

De conclusie van het bovenstaande is dat er geen reden is om het recreatieve gebruik van de 2 appartementen positief te bestemmen. Er is geen sprake dat dit onder de werking van het overgangsrecht valt. Indiener wordt verzocht om het strijdige gebruik te beëindigen.

Er is in de brief van 9 augustus 2021 (zaaknummer 3040551) aangegeven dat ze kunnen laten onderzoeken of het te legaliseren is.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4 Rijkswaterstaat inzake bevoegd gezag kustgebied (zaaknummer 3073466)

Zienswijze

Vanuit Rijkswaterstaat is verzocht om hen als bevoegd gezag toe te voegen aan meerdere passages in het bestemmingsplan ten behoeve van de gebruiker van het bestemmingsplan. De gemeente kan dat vanuit eigen inzicht verwerken.

In 1.1 van de Regels staat

‘8. Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit het Hoogheemraadschap. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.’

Verzocht wordt dit aan te passen met:

“.....gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit Rijkswaterstaat als beheerder van de Noordzee tot in de duinvoet en het Hoogheemraadschap als beheerder van de primaire waterkering ...”

- **Reactie gemeente**

Het is gebruikelijk dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan zienswijzen/reacties van de vooroverlegpartners. De zienswijze geeft verduidelijking in de verschillende partijen die bevoegd gezag zijn

in het kustgebied. Daarom wordt de voorgestelde aanpassing verwerkt in de 'Inleiding van het bestemmingsplan dat over de 'Regels' gaat.

Standpunt

- De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting over de Regels van het bestemmingsplan.

In paragraaf 1.1 "Inleiding" wordt de 8^e bullit onder 'Regels' aangepast:

Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit het Hoogheemraadschap. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.

Wordt aangepast in

Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook **vanuit Rijkswaterstaat als beheerder van de Noordzee tot in de duinvoet en het Hoogheemraadschap als beheerder van de primaire waterkering**. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.

- De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting bij de Regels van Artikel 10 'Natuur - Kuststrook (artikel 32 moederplan en artikel 14 reparatieplan)' van het bestemmingsplan.

Hiermee wordt ingespeeld op mogelijke toekomstige regelgeving van het Hoogheemraadschap en wordt enige marge en flexibiliteit ingebouwd.

Wordt aangepast in

Hiermee wordt ingespeeld op mogelijke toekomstige regelgeving van het Hoogheemraadschap en wordt enige marge en flexibiliteit ingebouwd. **Naast het Hoogheemraadschap als beheerder van de primaire waterkering is Rijkswaterstaat betrokken als beheerder van de Noordzee tot in de duinvoet.**

2.5 Zienswijze 5 DAS Rechtsbijstand namens Firma van der Haas inzake Oosterenderweg 2/Sommeltjesberg (zaaknummer 3100825)

Zienswijze

Indiener heeft tijdig een pro forma zienswijze ingediend en verzocht om een extra termijn van 4 weken om de gronden van de zienswijze in te dienen. Op 29 december 2021 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen.

Archeologie

De zienswijze ziet op de wijziging van de verbeelding ter hoogte van de Oosterenderweg 2-4 (globaal ter hoogte van en rondom de huidige stal aan de Oosterenderweg 4, binnen en buiten het bouwvlak) door het opnemen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' in plaats van de vigerende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Bij ingrepen van een oppervlakte van meer dan 40 m2 en dieper dan een halve

meter moet eerst een archeologisch rapport worden overlegd. In het vigerende plan is dat bij 100 m² (conform Waarde - Archeologie 3)

En waar nu geen archeologische dubbelbestemming geldt, is in het reparatieplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen (binnen en buiten het bouwvlak). Bij ingrepen van een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan een halve meter moet eerst een archeologisch rapport worden overlegd. In het vigerend plan gelden er geen beperkingen op dat gebied.

Indiener is van mening dat het moederplan niet meer gerepareerd kan worden omdat die van 2013 dateert en het (eerste) reparatieplan dateert ook van voor de archeologische quickscan van 11 december 2018.

In de archeologische quickscan staat dat deze een geldigheid van 2 jaar heeft. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Indiener concludeert dat het archeologische advies dus tot 12 december 2020 geldig is en dat die geldigheid is verstreken en dat op zijn minst een nieuw onderzoek had moeten plaatsvinden of er nog daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Nu wordt het op de eigenaar afgewenteld. Indiener stelt dat het achterwege laten van het nieuwe onderzoek strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en met name in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art 3:2 Awb)

Indiener stelt dat - voor zover de archeologische verwachting al terecht zou zijn - er niet of nauwelijks nog archeologische waarden te beschermen zijn en dat de toename van het archeologische beschermingsregime dus een onnodige verzwarende maatregel betreft.

Ter hoogte van de nieuwe dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" staat nu een bedrijfsgebouw (Oosterenderweg 4). Deze stal is in de jaren 80 gebouwd en daaronder bevindt zich een mestkelder van enkele meters diep.

De eigenaar van het perceel beschikt over een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw in westelijke richting en zal binnen afzienbare tijd starten met de bouw daarvan. Indiener stelt dat het ontwerp Tweede reparatieplan Buitengebied dit niet in de weg staat aan de eerder verleende vergunning.

Ten westen van het bedrijfsgebouw op nummer 4 staat een schuur die in de jaren 50 is gebouwd. Volgens indiener betekent dit dat de gronden ter hoogte van de vroegere Someltjesberg al diverse keren zijn verstoord op een diepte van meer dan een halve meter.

De gronden zijn ook verstoord door het dieper dan een halve meter graven voor grondverbeteringen rondom huis, kabels, erfverhardingen bouw van schuren en de aanleg van een camping met bijbehorende boomsingels.

De gronden aan de zuidwest zijde van de bedrijfsgebouwen hebben nu geen dubbelbestemming en zijn in de afgelopen jaren vanuit de agrarische bedrijfsvoering meermaals (met aanlegvergunning) (volgens indiener door eigenaar aantoonbaar) gebruikt voor grondbewerkingen tot een meter diep.

De eigenaar is bezig met een bedrijfsovername door zijn zoon. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering gewijzigd en dat zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot aanpassing van de bestaande bebouwing en bouwen van nieuwe gebouwen.

Eigenaar is tevens voornemens een hekwerk met een hoogte van meer dan 1 meter plaatsen, waarbij dieper dan een halve meter de grond in moet worden gegraven.

Gezien het bovenstaande stelt indiener dat het dus zeer de vraag is of er nog wel archeologische waarde beschermd hoeven te worden en dat het gewijzigde archeologische beschermingsregime dus onnodig is en een belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen. Maar ook een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

Indiener stelt dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Indiener stelt als mogelijke oplossing voor om het bouwvlak uit te breiden naar gronden zonder een archeologische dubbelbestemming en die bedrijfstechnisch interessant zijn.

Boomsingel bij kamperen bij de boer

Ten aanzien van de aanpassing van artikel 5.5. lid c onder 3 waarbij een boomsingel bij het in gebruik nemen van het kampeerterrein (kamperen bij de boer) een hoogte moet hebben van minimaal 2 meter wordt door indiener als onredelijk en niet praktisch beschouwd.

Een boom van 2 meter slaat minder snel aan dan een minder lange boom

Geen horecabedrijf

Indiener vindt de toevoeging aan artikel 5.4.4. om geen horeca toe te staan, een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. De eigenaar is voornemens om op het perceel een kantine te plaatsen waarin medewerkers van het bedrijf dranken en etenswaren kunnen kopen.

Indiener vindt dat de eigenaar niet de dupe mag worden van een kennelijke onduidelijkheid in het plan over de toelaatbaarheid van een horecabedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch - Oude land'.

Indiener verzoekt om bovenstaande redenen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

- **Reactie gemeente**

Conform jurisprudentie is het mogelijk om een pro forma zienswijze in te dienen en de indiener in de gelegenheid te stellen om de zienswijze van gronden te voorzien. In verband met de komende feestdagen en de drukte bij de post is deze termijn op de gevraagde 4 weken gesteld in plaats van de 2 weken die volgen uit de uitspraak van 13 augustus 2008 in [zaak 200706451/1](#).

Op 29 december 2021 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen. Dat is dus binnen de daarvoor gestelde verlengingstermijn en is dus ontvankelijk.

Indiener is eigenaar van het agrarische bouwblok aan de Oosterenderweg 2-4 en de omliggende gronden. Deze hebben de enkelbestemming 'Agrarisch - Oude land'. Een deel van de agrarische gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', een deel 'Waarde - Archeologie 4' en een deel van de gronden hebben geen archeologische dubbelbestemming.

Deze archeologische dubbelbestemmingen zijn op de verbeelding opgenomen naar aanleiding van de op 12 juni 2013 vastgestelde archeologische beleidskaart.

Het feit dat indiener aangeeft dat het bestemmingsplan niet meer gerepareerd kan worden is onjuist. Elk bestemmingsplan kan één of meerdere keren gedurende de looptijd van het plan worden gerepareerd. Het doet juist recht aan een goede werking van een bestemmingsplan dat eventuele omissies worden gerepareerd. Belanghebbenden moeten kunnen vertrouwen op de juistheid van een plan. En de mogelijkheid van een reparatieplan staat ook los van de datum van - zoals in dit geval - een archeologisch rapport.

Archeologie

In 2018 is in het kader van de heroverweging van de in 2015 verleende vergunning voor de bouw van een melkstal met mestkelders en de uitbreiding van 2 loodsen aan de Oosterenderweg 6 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Hierbij is de 'Sommeltjesberg' gelokaliseerd. Dit is een tumulus (grafmonument) uit de Romeinse tijd, rond 150 n. Chr. Deze is onderzocht aan het eind van de 18^{de} eeuw, waarbij zeer veel uitermate bijzondere voorwerpen zijn aangetroffen.

Aanleiding voor dit onderzoek was dat de gemeente bij de vergunningverlening in 2015 heeft verzuimd om een archeologisch onderzoek voor te schrijven.

De verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 345379 is onherroepelijk en kan dus uitgevoerd worden.

Echter dient echter altijd bij het verstoren van de grond rekening gehouden te worden met de wetgeving. In Hoofdstuk 5 van de Erfgoedwet is 'meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming' geregeld. Als tijdens het graven iets gevonden wordt waarvan ook maar het geringste vermoeden bestaat dat het een archeologische vondst is, is het een plicht die te melden. Dit geldt altijd, ook al is een omgevingsvergunning onherroepelijk.

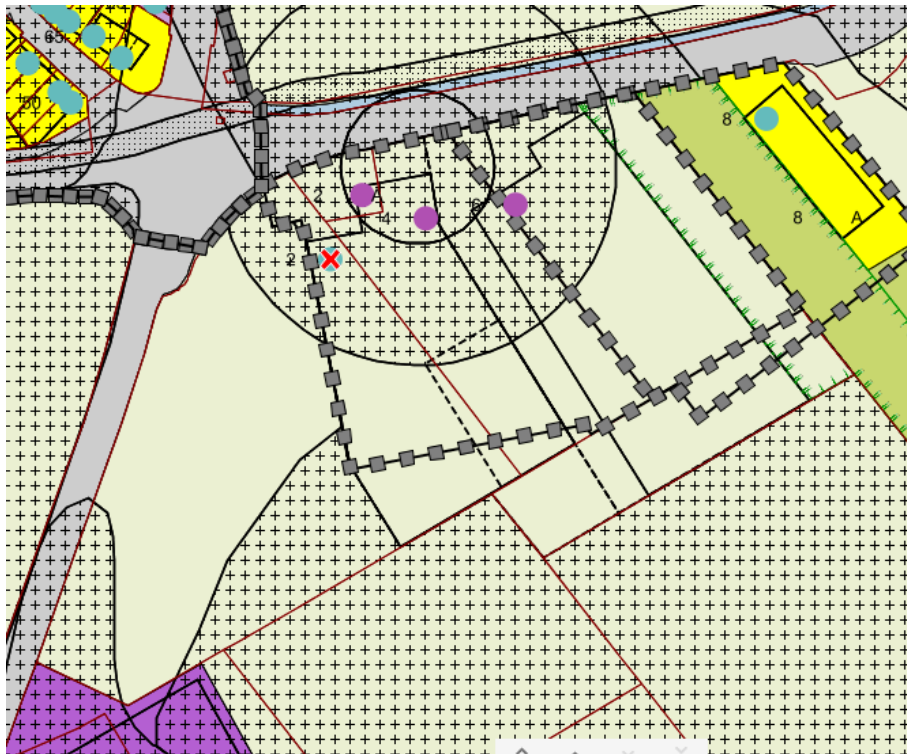
Indiener stelt dat het archeologische rapport is verlopen, omdat de in het rapport vermelde geldigheid is verstreken en dus ongeldig is. Het klopt dat het rapport ongeldig is bij ontwikkelingen en ongewijzigde bouwplannen. Maar dat doet niets af aan de archeologische verwachtingswaarde op die locatie en het gebruik van het rapport ten behoeve van dit bestemmingsplan. Er hoeft dus geen nieuw onderzoek voor het gebruik van het rapport voor dit bestemmingsplan plaats te vinden. De archeologische verwachtingswaarde is nog steeds onveranderd conform het rapport van 2018. Bij het opstellen van het archeologische rapport is rekening gehouden met grondroeringen uit het verleden, maar ondanks dat is er nog steeds sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De Sommeltjesberg is van zeer hoge archeologische waarde voor Texel en Nederland buiten de toenmalige Romeinse Rijksgrens, omdat dergelijke grafmonumenten voorzien van rijke Romeinse inhoud verder nergens voorkomen. Ondanks dat er visueel geen grafheuvel meer ligt kunnen in de bodem beslist resten zijn bewaard.

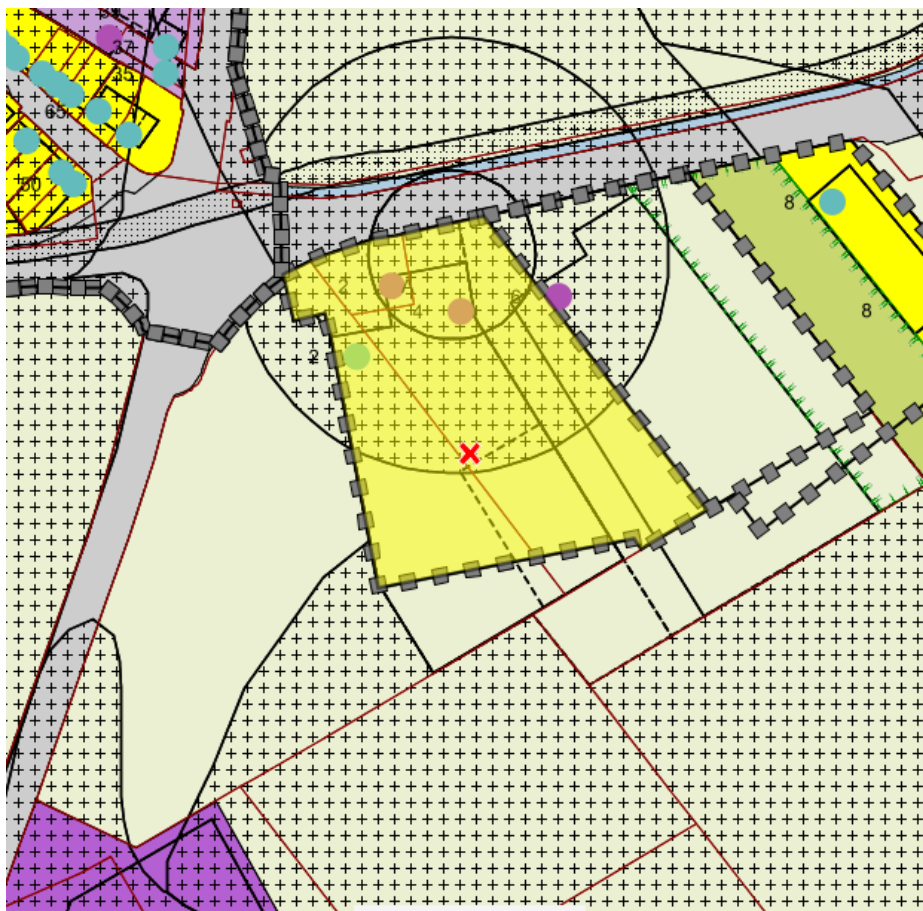
In het kader van cultuurhistorische betekenis voor Texel is het aanpassen van het archeologische beschermingsregime door het opnemen van de dubbelbestemmingen conform het ontwerpplan, essentieel. Daarom is het gerechtvaardigd om de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' deels te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 2' en voor een deel de 'Waarde - Archeologie 3' op te nemen, waar in het moederplan geen archeologische dubbelbestemming geldt.

Er is dus wel sprake van een zorgvuldige voorbereiding van het tweede reparatieplan en juist door het aanpassen van de archeologische dubbelbestemmingen conform het rapport is sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De door de eigenaar voorgestelde oplossing om het bouwvlak uit te breiden naar een deel waar geen archeologische dubbelbestemming geldt, is geen optie. De reden is dat dit dan gezocht moet ten zuidwesten van het bestaande bouwblok. Dat betekent naast de Laagwaalderweg en dus een aantasting van het open landschap. Dit wordt aan de hand van onderstaande afbeeldingen onderbouwd. Aan de oostzijde van het bouwblok is het niet mogelijk in verband met de milieu richtafstanden tot de woning op de Oosterenderweg 8.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied: het deel zonder ++ heeft geen archeologische dubbelbestemming



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied situering bouwvlak aan zuidwest zijde in gele kleur



Luchtfoto



Impressie open landschap vanaf Laagwaalderweg nabij rotonde



Impressie open landschap vanaf Laagwaalderweg

Het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden gewijzigd.

Boomsingel bij kamperen bij de boer

Het feit dat indiener het aanplanten van een boomsingel bij de boerencamping met een minimale hoogte van 2 meter als onredelijk en onpraktisch wordt beschouwd, wordt niet gedeeld.

Deze reparatie in het plan vloeit voort uit een uitspraak van de rechtbank Alkmaar (zaaknummer HAA 18/3199 d.d. 7 januari 2019). In deze uitspraak is het besluit van de gemeente vernietigd.

Daaruit is geconcludeerd dat het niet juist is omschreven in het bestemmingsplan.

De opzet van het bestemmingsplan is om deze nevenfunctie mogelijk te maken, maar dat deze landschappelijk goed is ingepast, met een boomsingel van tenminste 5 meter breed. Al vanaf de aanvang van de boerencamping. Omdat een boerencamping met kampeermiddelen die zichtbaar zijn, onevenredige afbreuk doen aan het landschap. En met een eis van een boomsingel met een minimale hoogte van 2 meter bij aanvang van het gebruik wordt dat voorkomen. Het aanslaan van een boom van 2 meter hoog is vanwege de wind in het open landschap iets nadeliger ten opzichte van een boom die minder hoog is. De ruimte tussen de bomen kan opgevuld worden door bosgoed, wat bijdraagt aan stabiliteit van de boomsingel.

Echter is dat geen zodanig situatie dat dit geen kans van slagen heeft. Naast het aanplanten van een boomsingel zal ook grondverbetering moeten plaatsvinden. En dat is iets wat veelal niet gebeurt. Daardoor start een boom wel in een dusdanige positie die de kans van slagen wel nadelig beïnvloedt.

Er is geen aanleiding om het reparatie bestemmingsplan hierop aan te passen.

Geen horecabedrijf

Zoals indiener al aangeeft en zoals het in het ontwerp reparatieplan staat vermeld, betreft dit geen inhoudelijke aanpassing van het plan, maar een verduidelijking. Er worden dus geen bestaande rechten afgenomen. Horeca was ook al niet toegestaan conform het moederplan.

Het hebben van een bedrijfskantine - voor werknemers van het ter plaatse gevestigde bedrijf dan wel ingehuurde werknemers die voor het ter plaatse gevestigde bedrijf werkzaam zijn - waar al dan niet tegen betaling dranken en etenswaren worden genuttigd, valt niet onder horeca.

De eigenaar wordt dus niet - zoals indiener stelt - de dupe van deze verduidelijking in het bestemmingsplan. Er verandert niets en het staat het voornemen van de eigenaar niet in de weg, zolang het maar een bedrijfskantine is voor eigen personeel.

Er is dus geen reden om het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Standpunt

- De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6 Landbouwbedrijf Den Hoorn inzake agrarisch bouwblok achter Klif 38 (zaaknummer 3100194)

Zienswijze

Indiener heeft een agrarisch bedrijf dat achter Klif 35 in Den Hoorn is gevestigd. Het bouwblok is neergelegd op een locatie waar uitbreiding van het agrarische bedrijf niet mogelijk is. Dat is op grond van een andere eigenaar, die de grond niet wil verkopen en ook niet wil dat er op gebouwd wordt.

Indiener merkt dit aan als een fout in het bestemmingsplan en verzoekt het bouwblok te verplaatsen. Indiener wil dit graag met de gemeente samen uitwerken.

• Reactie gemeente

Allereerst wordt vermeld dat het bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe ontwikkelingen waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Deze zienswijze ziet op een situatie die niet wordt beschouwd als een fout in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Het perceel Klif 35 ligt in het bestemmingsplan Den Hoorn en heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het perceel waar indiener op doelt ligt achter Klif 35, in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' met een bouwvlak.

Indiener heeft gelijk dat het om een agrarisch bouwvlak gaat, waarbij sprake is van gesplitst eigendom. Het grootste deel van het bouwvlak is in eigendom van een derde.

Het feit dat de indiener stelt dat er sprake is van een fout in het bestemmingsplan wordt niet gedeeld. Het in 2013 opgenomen bouwvlak is gebaseerd op het bouwvlak uit het bestemmingsplan 1996 en de nieuwe tekensystematiek van de nieuwe bestemmingsplannen. Er zijn dus geen rechten afgenomen en er is geen fout gemaakt.

Het aanpassen van het bouwvlak op die locatie zou niet om een ondergeschikte aanpassing gaan, en is ook niet mogelijk op die locatie. Het deel van het bouwvlak dat indiener (zijn vader) in eigendom heeft, ligt geheel ingeklemd door eigendom van de andere eigenaar van het bouwvlak.

Het betreft dus geen aanpassing, maar een verplaatsing van een bouwvlak.

Daarnaast heeft indiener geen tekening met een concrete situering voor de verplaatsing van het bouwvlak naar een locatie elders.

Aangezien er sprake is van gedeeld eigendom, kan dit niet alleen een verzoek van indiener zijn. Er moet daarvoor een gezamenlijk voorstel van alle betrokken eigenaren komen. Daarnaast zal het agrarische bouwvlak aan Klif 38 erbij betrokken moeten worden. Als een totaalplan.

Kortom, een aanzienlijke aanpassing, waarvoor - indien het wel mogelijk zou zijn - maatwerk nodig is, omdat het nu niet in de regels van de bestemmingsplannen past.

Daarnaast kunnen belangen van derden/omwonenden nu zeker niet 'even' meegenomen worden.

Het standpunt van de gemeente is dat er geen nieuwe agrarische bouwblokken meer komen. Er zijn voldoende agrariërs die stoppen en waarvan het agrarische bouwvlak ter beschikking komt.

Indiener en de andere eigenaar zijn altijd vrij om een concreet voorstel een principeverzoek bij de gemeente in te dienen om te onderzoeken of het kans van slagen heeft. Daarnaast kan indiener via de vergunningenbalie van de gemeente vragen om een gesprek om de situatie te bespreken.

Inmiddels is een principeverzoek ingediend voor verplaatsing van het bouwvlak.

Gezien het bovenstaande wordt dit verzoek niet meegenomen in dit reparatieplan.

Standpunt

- De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassing 1

Op 10 november 2021 heeft de gemeenteraad de 'Archeologische verwachtingskaart Waddenzee' vastgesteld. Op basis van deze kaart is duidelijk waar de risico's liggen voor het aantasten van de cultuurhistorische waarden en waar niet. Op de locaties waar deze waarden zijn aangetroffen of worden verwacht, wordt een dubbelbestemming opgenomen.

Een initiatiefnemer die iets in de zeebodem wil uitvoeren, moet door een onderzoek aantonen dat de cultuurhistorische waarden niet (onevenredig) worden aangetast.

Deze kaart wordt verwerkt in de 'Herziening beheersverordening Waddenzee en Noordzee'.

Op deze 'Archeologische verwachtingskaart Waddenzee' is ook de Mokbaai opgenomen. Deze ligt niet in het plangebied van de beheersverordening, maar in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

Aangezien dit reparatieplan nu wordt voorbereid en er sprake is van vastgesteld beleid, wordt dit nu meteen gerepareerd.

De Mokbaai is grotendeels gekwalificeerd als 'kansrijk' gebied en een klein deel als 'zeer kansrijk gebied'. Dat rechtvaardigt de dubbelbestemming om deze verwachtingswaarden te beschermen. Aangezien in het bestemmingsplan Buitengebied nog geen dubbelbestemming is voor deze waarden in de zeebodem, worden twee nieuwe dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie Zee 2' 'Waarde - Archeologie Zee 3' aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Standpunt

Op de locatie van de Mokbaai wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Zee 3' opgenomen op de verbeelding conform onderstaande tekening.

Aan de Regels van het bestemmingsplan worden na het **artikel 'Waarde-Archeologie 4'** twee nieuw artikelen toegevoegd, '**Waarde - Archeologie Zee 2**' en '**Waarde - Archeologie Zee 3**', waarbij geldt: *Als aan de bestemmingsregels een nieuw artikel(lid) wordt toegevoegd dan vernummen de navolgende artikel(en)(leden) daardoor. Op alle plekken in de regels waar naar deze vernummerde artikelen/artikelliden wordt verwezen, worden de artikelnummers/artikelliden vervangen door de nieuwe artikelnummers/artikelliden.*

Artikel X Waarde Archeologie Zee 2

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Zee 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zeer kansrijke gebieden).

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

X.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken - waaronder mosselzaadvanginstallaties - worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken.
Onder bestaande bouwwerken worden niet begrepen tijdelijk vergunde bouwwerken, zoals mosselzaadvanginstallaties.
- b. Het verbod genoemd in sub a geldt niet voor de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden Protocol 4003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol

4006 Specialistisch onderzoek. Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

X.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Op of in deze gronden mogen geen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd.
- b. Het verbod genoemd in sub a geldt niet voor de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden Protocol 40003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch onderzoek.

Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

Artikel X Waarde Archeologie Zee 3

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Zee 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (kansrijk).

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

X.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken. Onder bestaande bouwwerken worden niet begrepen tijdelijk vergunde bouwwerken.
- b. Het verbod genoemd in sub a geldt niet voor de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden Protocol 40003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch onderzoek. Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

X.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2, met dien verstande dat niet kan worden afgeweken voor activiteiten op een afstand van minder dan 50 m van een bekend wrak, en mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de

- archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de maritieme archeologische monumentenzorg.
- Indien er voornemens zijn om aan de afwijking voorwaarden te verbinden, wordt een maritiem archeologisch deskundige om advies gevraagd.

X.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

X.4.1 Vergunningplicht Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het uitvoeren van alle grondwerkzaamheden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, drainage en soortgelijke leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het winnen van schelpen.

X.4.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de maritieme archeologische monumentenzorg. Indien er voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een maritiem archeologisch deskundige om advies gevraagd.

X.4.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c. het normale onderhoud betreffen, waarbij onderhoudsbaggerwerkzaamheden aantoonbaar niet dieper gaan dan de vergunde baggerdieptes en waarbij normale onderhoudswerkzaamheden aan bestaande leidingen niet dieper gaan dan de vergunde leidingdieptes;
- d. betreffen de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden Protocol 40003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch

onderzoek. Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

