

# Raadsbesluit

Nummer **103**

B&W	03-05-2016
Raadscommissie	31-05/01-06/02-11-2016
Gemeenteraad	25-06-2016
Portefeuillehouder	E. Hercules

## Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Cocksdorp

Het ontwerp bestemmingsplan De Cocksdorp heeft ter inzage gelegen. De raad stelt zowel het plan als de Nota van Zienswijzen vast.

### Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.1.	Natuur op Texel in stand houden
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen
Operationeel doel	3.5.1.1	Bestemmingsplannen actualiseren

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 (SVBP 2012), Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provinciale Milieuverordening en overig vastgesteld beleid;

### Overwegende

- dat bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar;
- dat op 9 februari 2011 is besloten de opdracht voor het actualiseren van de bestemmingsplannen te gunnen aan Rho Adviseurs (voorheen Buro Vijn);
- dat op 14 september 2011 de Nota van Uitgangspunten komplannen is vastgesteld (en op 22 oktober 2014 is aangevuld met betrekking tot horeca).

### Besluit

1. het bestemmingsplan De Cocksdorp, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2015BP0001-on1, gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) bij het besluit, waarbij op het volgende punt is afgeweken van de Nota van Uitgangspunten:
  - Op de locatie naast Schipper Boonstraat 1 een woonbestemming is gelegd in verband met gewijzigde kadastrale situatie;
2. de voor het bestemmingsplan gebruikte Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) ondergrond van oktober 2014 vast te stellen conform artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening;
3. de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan De Cocksdorp vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien er geen ontwikkellocaties zijn opgenomen;

5. de 'Notitie ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en de kernen' vastgesteld op 8 oktober 2002 in te trekken;
6. de 'Notitie beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten vanuit de woning' vastgesteld 10 februari 2004 in te trekken.

#### Ondertekening

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16-11-2016,

De griffier,



De voorzitter,



#### Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan De Cocksdorp
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan De Cocksdorp
3. Zienswijzenoverzicht

## Bestemmingsplan De Cocksdorp



Nota van Zienswijzen



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zienswijzen .....</b>	<b>7</b>
1.	Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (RWS) .....	7
2.	Provincie Noord-Holland .....	7
3.	Staatsbosbeheer (SBB) .....	8
4.	Zienswijze 4 inzake Kikkerstraat 54 A .....	8
5.	Zienswijze 5 inzake Schipper Boonstraat 1 .....	9
6.	Zienswijze 6 inzake Kikkertstraat 17 .....	10
7.	Zienswijze 7 inzake Langeveldstraat 45 .....	11
8.	Architectenburo Uriot & Veeger namens NV Exploitatiemaatschappij De Krim inzake Postweg 224-226.....	12
<b>3.</b>	<b>Ambtshalve aanpassingen.....</b>	<b>15</b>
	Toelichting .....	15
	Regels.....	21
	Verbeelding .....	28



# 1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan De Cocksdorp, Texel. Het plan is als ontwerp op 30 mei 2016 ter inzage gelegd.

Vanaf 30 mei tot en met 11 juli 2016 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Ca. 40 vooroverlegpartners en 1 indiener van een inspraakreactie hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 8 zienswijzen ingediend.

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

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

## Algemene lijn

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

In september 2011 is de Nota van Uitgangspunten geplannen (en de aanvulling over horeca van 22 oktober 2014) vastgesteld. Deze nota vormt een belangrijk kader voor de planologische systematiek en de kernkwaliteiten van de kernen. Tot slot wordt het algemene kader gevormd door het vigerende beleid.

## Leeswijzer

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

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





## 2. Zienswijzen

### 1. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (RWS)

- **Zienswijze RWS**

RWS West-Nederland Noord geeft aan dat zij kennis hebben genomen van het plan en geen aanleiding zien voor een reactie. Verzocht wordt RWS op de hoogte te houden van ruimtelijke ontwikkelingen op Texel, die voor RWS van belang zijn.

- **Reactie gemeente**

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 2. Provincie Noord-Holland

- **Zienswijze Provincie**

*De reactie van de provincie is voorafgaand aan de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. Aangezien de gemeente de reactie van de provincie waardevol vindt, wordt deze reactie hier wel opgenomen en beantwoord.*

De provincie heeft kennis genomen van de reactie van de gemeente op de vooroverlegreactie. Ten aanzien van verblijfsrecreatie is aangegeven dat geen nieuwe bebouwing opgericht zal worden.

Op het terrein met agrarische doeleinden is in artikel 3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 6 woningen. Opgemerkt wordt dat agrarische doeleinden niet als Bestaand Bebouwd gebied (BBG) gelden en dat de artikelen 13 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gelden.

Deze woningen passen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

Daarnaast moet worden voldaan aan artikel 15 van de PRV, wat inhoudt dat er advies aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) of het ARK moet worden voorgelegd. Op dit moment is dat lastig omdat er nog geen bouwplan voorligt.

Verzocht wordt in het plan op te nemen dat het wijzigingsplan te zijner tijd om advies over ruimtelijke kwaliteit aan de provincie zal worden voorgelegd.

- **Reactie gemeente**

Ten aanzien van de bebouwing op het bestaande verblijfsrecreatieve terrein is in de inspraakreactie (*Nota van Vooroverleg en Inspraak nummer 2.3*) aangegeven dat het terrein reeds uit bebouwing (zomerhuizen) bestaat en dat er dus geen omzetting van tentplaatsen naar bijvoorbeeld zomerhuizen meer zal plaatsvinden. Dat er geen nieuwe bebouwing mogelijk is, is te kort door de bocht. Sloop - Nieuwbouw blijft natuurlijk tot de mogelijkheden behoren.

Tevens zit in artikel 16 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' wel een mogelijkheid om onder voorwaarden het aantal recreatieve slaapplekken uit te breiden: de zgn. 25% regeling. Indien de aanvrager daarvoor in aanmerking komt, zal dit wel tot uitbreiding van bebouwing leiden.

Ten aanzien van het agrarische bouwblok aan de Langeveldstraat 65 geldt vanzelfsprekend hetgeen is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Behalve deze regelgeving, is het noodzakelijk dat deze ontwikkeling in de regionale afspraken past, dus het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK). Artikel 13 (nieuwe woningbouw) en artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied en voor windturbines) zijn daarbij van toepassing.

Het wijzigingsplan zal om advies over ruimtelijke kwaliteit aan de provincie worden voorgelegd. Voor de duidelijkheid wordt dit in de regels van artikel 3.6 opgenomen.

Met betrekking tot deze locatie is er echter wel sprake van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Er is namelijk op deze locatie sprake van bouwrechten binnen een bouwvlak. Op de locatie is reeds een manege met de daarbij behorende bebouwing.

#### Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan.  
Aan artikel 3.6 wordt onder a toegevoegd:  
5. advies over de ruimtelijke kwaliteit bij de provincie wordt ingewonnen.

### 3. Staatsbosbeheer (SBB)

- **Zienswijze Staatsbosbeheer**

Staatsbosbeheer ziet in het ontwerp bestemmingsplan De Cocksdorp geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

- **Reactie**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 4. Zienswijze 4 inzake Kikkerstraat 54 A

- **Zienswijze**

Sinds oktober 2000 is indiener eigenaar van de zomerwoning met schuur aan de Kikkerstraat 54A, welke geregistreerd staat als 'recreatief opstal' en enkele jaren geleden bij de gemeente heette dit bij de gemeente 'zomerwoning'.

Vóór 2000 was Kikkerstraat 54A in gebruik als recreatiewoning die verhuurd werd aan toeristen. Indiener gebruikt de Kikkerstraat 54A sinds de aankoop als 2<sup>e</sup> woning.

Het perceel is 425 m<sup>2</sup> en de opstal (huisje) 44 m<sup>2</sup>. Het schuurtje naast het huisje staat er al meer dan 30 jaar.

De zienswijze betreft het schuurtje en de benaming 'recreatief opstal'. Normaal gesproken is een recreatief opstal een onderdeel van de woonbestemming en dan is er ook een hoofdgebouw aanwezig. Daarbij is sprake van maximaal 2 bijgebouwen. Dan is er dus al een schuur voor fietsen en dergelijke beschikbaar.

Het huisje is een apart perceel binnen de bestemming 'Wonen - Lint'. Er is geen hoofdgebouw aanwezig. Bij een zomerhuis op een recreatiepark mag een bijgebouw met een oppervlak van maximaal 6 m<sup>2</sup> geplaatst worden.

Verzocht wordt een bouwvlak op te nemen voor een bijgebouw, omdat dit een bijzondere situatie betreft. Tevens wordt verzocht om de status van het huisje te wijzigen naar zomerwoning (zo was de woning voorheen ook gedurende vele jaren bij de gemeente geregistreerd) of naar 2<sup>e</sup> woning. Er is namelijk geen sprake van een recreatief opstal, omdat er geen hoofdgebouw (woning) is waarbij dit huisje zou horen.

- **Reactie gemeente**

In het vigerende bestemmingsplan De Cocksdorp (2005) heeft de Kikkerstraat 54A de bestemming woondoeleinden en een aanduiding 'recreatief opstal' toegestaan. Deze aanduiding ligt strak om het recreatief opstal heen (circa 45 m<sup>2</sup>).

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is het vigerende bestemmingsplan het uitgangspunt.

Kikkerstraat 54A heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Lint' en een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'. De aanduiding voor recreatief opstal is ruimer (circa 385 m<sup>2</sup>) opgezet om meer flexibiliteit te geven aan de eigenaar.

Kikkerstraat 54A is ontstaan bij de woning op het perceel Kikkerstraat 54. De bouwvergunning voor het oprichten is aangevraagd door de toenmalige eigenaar van het perceel Kikkerstraat 54 (dossier 98/69).

In het verleden werden de benamingen zomerwoningen en recreatieve opstallen gebruikt. Een zomerwoning was een opstal voor verblijfsrecreatie bij een woning waarvoor bouwvergunning was verleend. Een recreatief opstal was een opstal voor verblijfsrecreatie bij een woning waarvoor geen bouwvergunning was verleend. Het gebruik werd bij bestemmingsplan gelegaliseerd. Het onderscheid is bij het bestemmingsplan voor De Koog in de jaren negentig opgeheven en er is gekozen alles recreatief opstal te noemen want de ontstaansgeschiedenis was niet relevant. Dit is in de andere bestemmingsplannen ook overgenomen.

De terminologie recreatief opstal en zomerwoning is dus recht getrokken, zodat het voor de rechten van indiener geen verschil oplevert.

Zomerhuizen zijn recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein (zie ook artikel 1.121 van de regels).

Deze systematiek wordt in alle bestemmingsplannen op Texel gehanteerd.

De mogelijkheden voor het gebruik van en bouwen op een perceel wordt niet door een 'benaming' geregeld, maar in de regels van een bestemmingsplan.

Bij de woning aan de Kikkerstraat 54A is dus volgens de huidige terminologie sprake van een 'recreatief opstal'. Vanuit planologie wordt niet gekeken naar het feit dat het eigendom inmiddels gesplitst is.

Kikkerstraat 54A ligt achter de voor De Cocksdorp zo karakteristieke lintbebouwing aan de Kikkerstraat.

Het recreatief opstal mag slechts worden gebruikt voor verblijfsrecreatie. Permanente bewoning is niet toegestaan.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is het uitgangspunt dat er geen uitbreiding mag zijn van het gebruik van woningen als tweede woning. Kikkerstraat 54A wordt daarom niet aangeduid als 'tweede woning'.

Er wordt ook geen uitzondering gemaakt om de Kikkerstraat 54A te benoemen als 'zomerwoning' of 'zomerhuis', omdat dit niet past in de systematiek van de bestemmingsplannen en de term zomerwoning komt nu niet meer voor.

Bij recreatieve opstallen zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Een recreatief opstal is zelf al een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw (woning). Bijbehorende bouwwerken kunnen alleen bij het hoofdgebouw worden gebouwd.

Uit archiefonderzoek (dossier 98/69 en dossier 174/94) blijkt niet dat er een vergunning is verleend voor het schuurtje. Daardoor kan er geen beroep worden gedaan op het overgangsrecht. Er wordt daarom geen bouwvlak voor het schuurtje opgenomen.

#### Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 5. Zienswijze 5 inzake Schipper Boonstraat 1

- Zienswijze

Indiener is bezig met de aankoop van een stuk grond van de gemeente naast de kavel van Schipper Boonstraat 1. Dit traject loopt vanaf 2003.

Indiener wil deze grond benutten om uit te breiden en verzoekt om dit stukje grond een woonbestemming te geven en het zwarte kader te verleggen.

- **Reactie gemeente**

Indiener heeft met de gemeente een overeenkomst met zaaknummer 505263 gesloten voor de aankoop van een strook van circa 135 m<sup>2</sup> snippergroen/restgrond, gelegen naast de Schipper Boonstraat 1.

In het vigerende bestemmingsplan heeft deze strook de bestemming 'Groenvoorzieningen'. In de overeenkomst is opgenomen dat indien de bestemming wijzigt van een groenbestemming in een woonbestemming een supplement afrekening zal volgen.

Er is in de overeenkomst geen sprake van het aanpassen (vergroten) van het bouwvlak. Het betreft ook geen verkoop van bouwgrond.

In verband met de voorgenomen eigendomsoverdracht zal op de bedoelde strook snippergroen/restgrond de bestemming worden opgenomen, die ook voor de Schipper Boonstraat 1 is opgenomen: 'Wonen - Vrijstaand'. Het bouwvlak wordt niet aangepast.

Voor uitbreiding van bebouwing zijn er dan wellicht alleen mogelijkheden op het gebied van vergunningsvrij bouwen. De Publieksbalie voor Vergunningen van de gemeente kan daarvoor de mogelijkheden met de indiener onderzoeken en bespreken.

### Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening.



## 6. Zienswijze 6 inzake Kikkertstraat 17

- **Zienswijze**

Indiener is eigenaar van de woning in Kikkerstraat 17 daar vindt sinds kort logies met ontbijt in 3 kamers plaats. Er is 1 parkeerplaats aanwezig op eigen terrein, aan de voorzijde.

Om niemand tot last te zijn wil indiener de auto's van de gasten op de 'driehoek' (ingang bij Ploosterstraat) achter het pand laten parkeren. De bestemming van deze driehoek is nu parkeerplaats. Er zijn 2 speelvelden in een straal van 200 meter.

Indiener geeft aan dat Gemeentewerken bereid is er verharde parkeerplaatsen van te maken indien daar behoefte aan is. In de Kikkertstraat is geen parkeergelegenheid, dus indiener verzoekt deze te behouden.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan De Cocksdorp (2005) heeft het openbare terrein aan de achterzijde van de Ploosterstraat (driehoekige vorm) de bestemming doeleinden van verblijf en verkeer.

In het ontwerp bestemmingsplan heeft het terrein de bestemming 'Groen' gekregen. Deze bestemming doet meer recht aan het terrein, omdat het een groen grasveld betreft en dus een groene uitstraling heeft.

In de bestemming 'Groen' zijn ondergeschikt parkeervoorzieningen mogelijk. De wijziging van de vigerende bestemming van doeleinden van verkeer en verblijf naar de bestemming 'Groen' maakt de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk.

De vraag of deze worden aangelegd door de gemeente valt buiten de werking van dit bestemmingsplan en hiervoor wordt indiener verwezen naar team Gemeentewerken.

*In dit kader wordt vermeld dat conform de 'Nota Parkeernormen Texel 2015' nieuwe logies met ontbijtverstrekkers moeten voldoen aan de parkeereis van 0,6 parkeerplaats per kamer. Indien het voor een aanvrager echt onmogelijk is om aan deze parkeereis te voldoen, kan een gemotiveerd verzoek worden ingediend tot (gedeeltelijke) ontheffing van de parkeereis en dit af te kopen.*

### Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 7. Zienswijze 7 inzake Langeveldstraat 45

- **Zienswijze**

Op de pdf-kaart is een bouwblok aangegeven op het stuk grond behorende bij Langeveldstraat 45.

In 2009/2011 is een bouwaanvraag 1<sup>e</sup> fase ingediend en is door de gemeente in 2009 een omgevingsvergunning afgegeven.

Om economische redenen is de aanvraag 2<sup>e</sup> fase (nog) niet ingediend.

Op de pdf-kaart is een andere bouwgrens aan de zijde van het Teenstrapad en het recreatieve opstal op 45A aangegeven.

Indiener gaat ervan uit dat voor de (in de toekomst) nog te bouwen woning tenminste de rooilijnen/bouwgrenzen van de omgevingsvergunning nog kunnen worden gehanteerd. Hierbij zal de bouwgrens van 3 meter vanaf de buurgrens worden gerespecteerd.

Verzocht wordt om een reactie op bovenstaande.

- **Reactie**

Langeveldstraat 45A hoort bij het perceel Langeveldstraat 47 en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming woondoeleinden en een aanduiding voor 'recreatief opstal toegestaan'. Deze aanduiding ligt strak om het recreatieve opstal.

In het ontwerp bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en een aanduiding voor 3 recreatieve opstallen, waarvan Teenstrapad 45A 1 recreatief opstal is.

In het vigerende plan ligt het bouwvlak meer naar westelijke richting ten opzichte van Langeveldstraat 47. Er is daardoor nog ruimte voor een vrijstaande woning.

Op 19 juni 2009 is een bouwvergunning eerste fase verleend (BV54A-09/98.UP3385) voor het oprichten van een woonhuis aan de Langeveldstraat 47.

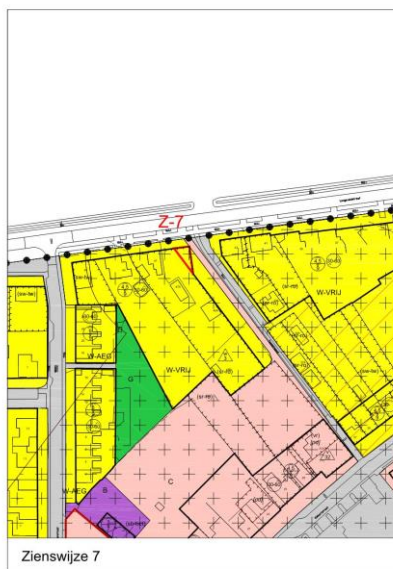
In het ontwerp plan is het bouwvlak met ongeveer 7 meter ter hoogte van de voorgevelrooilijn ingekort.

In de Nota van Uitgangspunten komplannen is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan.

Het bouwvlak zal worden aangepast conform het vigerende bestemmingsplan en de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de bestaande rechten worden gerespecteerd.

### Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening.



## 8. Architectenburo Uriot & Veeger namens N.V. Exploitatiemaatschappij De Krim inzake Postweg 224-226

### • Zienswijze

Hotel Molenbos van N.VB. Exploitatiemaatschappij De Krim aan de Postweg 224-226 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak dat is opgenomen omvat niet geheel de bestaande bebouwing. Daarmee zou een deel van de bebouwing onder het overgangsrecht worden geplaatst, terwijl niet redelijkerwijs is aan te nemen dat dit deel van de bebouwing binnen 10 jaar wordt gesloopt.

Verzocht wordt het bouwvlak om de bestaande bebouwing op te nemen.

In de nabije toekomst is De Krim van plan om hotel Molenbos uit te breiden met zorgbedden in een aan te bouwen vleugel. Dit past niet binnen het bestaande bouwvlak. Om het parkeren op te vangen is het bestaande bestemmingsvlak niet toereikend. Dit is te zien op de bij de zienswijze gevoegde inrichtingsschets en impressie.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het bestemmingsvlak en bouwvlak voor dit doel te kunnen vergroten.

Bij alle bestemmingsplannen die hiervoor al zijn vastgesteld is reeds aangekaart dat het ondergeschikt plat afdekken van bebouwing alleen nog maar via een afwijking mogelijk is. Dit geeft extra regeldruk, extra leges en extra onzekerheid. Dit wordt in de praktijk regelmatig ervaren.

In de plannen voor deze nieuwbouw is ook een ondergeschikt deel plat afgedekt.

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in dit bestemmingsplan en in alle al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

In het vigerende plan is een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter opgenomen.

In het ontwerp bestemmingsplan is dit verlaagd naar respectievelijk 4,5 meter en 9 meter.

Verzocht wordt de bestaande rechten te respecteren zodat de bouwmogelijkheden niet worden verminderd.

- **Reactie**

De ronde erker aan de voorzijde van de bebouwing blijkt niet binnen het bouwvlak te zijn opgenomen. Dit is wel het geval in het vigerende bestemmingplan van 2005. Dit zal worden aangepast.

Voor het initiatief met betrekking tot de uitbreiding van de bebouwing en het beroep doen op zorgslaapplaatsen zal geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan. En er worden ook niet vooruitlopend op de besluitvorming al bouwrechten mogelijk gemaakt.

Indien het college en/of de raad positief besluiten over het realiseren van zorgslaapplaatsen op basis van het totale en concrete plan dient een uitgebreide projectafwijkingsprocedure te worden gevoerd om dit initiatief mogelijk te maken. Het voert te ver om hier nu al met een wijzigingsbevoegdheid op vooruit te lopen.

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor het hoofdgebouw. Wel voor bijbehorende bouwwerken. Dit is conform de systematiek van de andere nieuwe komplannen.

Aangezien er vele vormen van afwijkende dakhellingen en dakvormen denkbaar zijn, en om flexibiliteit in het plan te houden is middels een afwijking van de bouwregels een beoordeling van alle andere dakhellingen mogelijk. Dit brengt geen procedurele verzwaring met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. Het is dus niet de bedoeling om bestaande rechten af te nemen. De goot- en bouwhoogte zal worden aangepast naar 7,0 meter respectievelijk 11,0 meter.

### Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening.







### 3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn de ambtshalve aanpassingen in de toelichting, de regels en aan de verbeelding weergegeven.

#### Toelichting

##### Ambtshalve aanpassing 1

- **Paragraaf 1.1 Aanleiding**

‘Van belang zijn bijvoorbeeld de woonvisie en de Toekomstvisie voorzieningenstructuur..’

Wordt gewijzigd in:

‘Van belang zijn bijvoorbeeld de woonvisie en de Retailvisie.’

##### Ambtshalve aanpassing 2

- **Paragraaf 2.2.1 Structuurvisie en Provinciale Verordening**

In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening* (eveneens vastgesteld door provinciale staten op 21 juni 2010, daarna zijn aanvullingen vastgesteld op 23 mei 2011, 15 november 2011, 17 december 2012 en 19 maart 2013) zijn regels verbonden aan deze hoofdbelangen.

Wordt gewijzigd in:

In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening* (eveneens vastgesteld door provinciale staten op 21 juni 2010, daarna zijn nog diverse aanvullingen vastgesteld) zijn regels verbonden aan deze hoofdbelangen.

##### Ambtshalve aanpassing 3

- **Paragraaf 2.2.1 Structuurvisie en Provinciale Verordening**

‘Op 3 februari 2014 hebben provinciale Staten de PRV opnieuw vastgesteld. Dit betrof een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. Op 28 september 2015 heeft de meest recente actualisatie van de structuurvisie plaatsgevonden. Daarin zijn de besluiten over Wind op Land verwerkt. De meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening is van 15 januari 2016’

Wordt geschrapt

##### Ambtshalve aanpassing 4

- **Paragraaf 2.4.3 Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel**

De tekst en plaatje worden geheel geschrapt.

En vervangen door:

##### **Retailvisie 2016 (vastgesteld 25 mei 2016)**

Het centrale uitgangspunt is het creëren van een **optimaal verblijfsklimaat in elke kern**. Met als doel de verblijfswaarde en de verblijfsduur in de kernen te verhogen. De focus in de visie ligt op het inspelen op de veranderende behoeften van de consument, ondernemerschap en samenwerking. Dit is als volgt te bereiken:

1. Zorg voor **attractieve centrumgebieden**. Hierbij is het wenselijk dat centra zich van elkaar onderscheiden opdat de consument tijdens het verblijf op Texel meerdere centra bezoekt.
2. Zorg ervoor dat in de centra de **basis op orde** is in de zin van schoon, heel en veilig.
3. Zorg dat de centra aantrekkelijk zijn in de zin van **Compleet, Compact en Comfortabel**. Dit houdt in dat concentratie van voorzieningen in de centra nodig is. Ontwikkelingen vinden primair plaats in het kernwinkelgebied.

- Supermarkten liggen weliswaar aan de rand van deze kern maar ze moeten niet verder worden uitgeplaatst. Op bedrijventerreinen is alleen plaats voor grootschalige en volumineuze detailhandel.
4. Zorg ervoor dat hetgeen wordt aangeboden een **beleving** voor de consument kan zijn zodat deze zich het bezoek blijft herinneren.
  5. Zorg er voor dat er **ontwikkelingsmogelijkheden** voor detailhandel en horeca zijn. Dit is gebleken uit de distributieve toets. De uitbreidingsmetrages zijn gebaseerd op de huidige feitelijke situatie en zijn indicatief.
- De ontwikkelingen moeten ook aan diverse kwaliteitseisen voldoen:
- a. Bijdrage aan kwaliteit(sverbetering) van het winkelaanbod:
    - i. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
    - ii. Inspelen op de klantbehoefte.
    - iii. Omgeving en totaalproduct van de kern en Texel wordt versterkt.
  - b. Het nieuwe toe te voegen aanbod moet een toegevoegde waarde hebben en onderscheidend zijn qua type en uitstraling.
  - c. Het moet bijdragen aan een toekomstbestendige winkelstructuur.

Voor deze 5 aandachtspunten is het noodzakelijk dat er ruimtelijke-fysieke ontwikkeling mogelijk is. Maar daarnaast is het belangrijk dat ingezet wordt op **Samenwerking** alsmede op **Marketing en Promotie**. Deze zaken zijn voor een toekomstbestendige voorzieningenstructuur.

#### **Samenwerking**

##### 1. Gemeente

Het is wenselijk dat de gemeente consequenter in bijvoorbeeld handhaving is en snel keuzes kan maken. Met de visie wordt hiervoor een kader gegeven. Daarnaast kan de gemeente faciliteren in het bijeenbrengen van stakeholders.

##### 2. Ondernemers

Een harmonieus en dynamisch winkelgebied draagt bij aan de positieve beleving van de consument. Dit is mogelijk als het runnen van Texel en de winkelgebieden gebeurt als een onderneming: "Onderneming Texel". Dus niet ieder voor zich, maar samen het gebied runnen. Hierbij kan Centrummanagement, dat zich primair bezighoudt met praktische zaken als organisatie van activiteiten en evenementen en samenwerking tussen ondernemers en ondernemersorganisaties, een oplossing bieden. Op Texel zijn al diverse organisaties aanwezig. Belangrijk is dat deze organisaties elkaar beter vinden en op het gebied van Retail meer gaan samenwerken.

Met een goede samenwerking is het ook mogelijk de 'totale taart' te vergroten door onder andere afspraken te maken over openstelling van voorzieningen tijdens het laagseizoen.

#### **Marketing en promotie**

De toerist heeft tijd en geld over voor de verblijf en shoppen. Circa 70% van de bestedingen wordt door toeristen gedaan. De uitdaging zit in de samenhang tussen beide behoeften. Naast de focus op promotie van verblijfsaccommodaties moet ook aandacht zijn voor het ondersteunen en vermarkten van winkel- en horecagebieden. Het gaat om het totaalpakket.

#### **Vertaling naar het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan is met bestemming aangegeven wat het centrumgebied is. Hiermee wordt duidelijk waar nog eventuele uitbreiding qua Retailfuncties mogelijk is. Uitbreidingen moeten voldoen aan de kwaliteitscriteria, zoals die hiervoor onder ad. 5 zijn genoemd en welke in de regels zijn overgenomen.

#### Beleid voor De Cocksdorp

##### ***De Cocksdorp - Waterrijk***

- Beperkte uitbreiding detailhandel en horeca, aandacht kwaliteitsverbetering
- Onderhoud en uitstraling openbare ruimte
- Evenementen en activiteiten behouden
- Eilandgevoel en vakantiedorp-gevoel als belevingselementen uitnutten

#### Ambtshalve aanpassing 5

- **Paragraaf 4.2 Bodem**

‘Voor de gemeente Texel is in 2011 een “Bodemkwaliteitskaart” vastgesteld’

Wordt gewijzigd in:

‘Voor de gemeente Texel is in 2011 een “Bodemkwaliteitskaart” vastgesteld. Deze is op 14 juni 2016 zonder aanpassingen opnieuw vastgesteld voor 5 jaar.’

#### Ambtshalve aanpassing 6

- **Paragraaf 4.8 Archeologie**

‘Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ).’

Wordt gewijzigd in:

‘Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Erfgoedwet (in werking per 1 juli 2016) van toepassing. De kern van de Erfgoedwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ).’

#### Ambtshalve aanpassing 7

- **Paragraaf 4.8 Archeologie**

‘Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk beschermd zijn op grond van de Monumentenwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling worden getroffen.’

Wordt gewijzigd in:

‘Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten die wettelijk beschermd zijn op grond van de Erfgoedwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling worden getroffen.’

#### Ambtshalve aanpassing 8

- **Paragraaf 4.10 Aardkundige waarden**

‘Voor de bescherming van deze gebieden is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen.’

Wordt gewijzigd in:

In dit bestemmingsplan is sprake van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet bij recht toegestaan, waarmee de waarden behouden blijven.

#### Ambtshalve aanpassing 9

- **Paragraaf 5.2.1 Agrarisch**

‘In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming gewijzigd kan worden naar “WONEN - VRIJSTAAND”.

Wordt gewijzigd in:

‘In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming gewijzigd kan worden naar ‘WONEN - TWEE-AANEEN” en “WONEN - VRIJSTAAND”.

#### Ambtshalve aanpassing 10

- **Paragraaf 5.2.7 Centrum**

‘Voor logies met ontbijt mogen per woning maximaal zes slaappleaatsen in maximaal 3 slaapkamers aanwezig zijn, waardoor de functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.’

Wordt gewijzigd in:

‘Voor logies met ontbijt mogen per woning maximaal zes slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers aanwezig zijn, waarbij de functie ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie.’

#### Ambtshalve aanpassing 11

- **Paragraaf 5.2.8 Detailhandel**

‘Per (in pandige) woning mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen. Recreatieve opstallen zijn aangeduid op de verbeelding’

Wordt gewijzigd in:

‘Per (in pandige) woning mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.’

#### Ambtshalve aanpassing 12

- **Paragraaf 5.2.8 Detailhandel**

‘In het dorp komt deze bestemming enkele malen voor, onder meer ter plaatse van de (nieuwe) supermarkt aan de Molenlaan.’

Wordt gewijzigd in:

‘In het dorp komt deze bestemming een keer voor ter plaatse van de (nieuwe) supermarkt aan de Molenlaan.’

#### Ambtshalve aanpassing 13

- **Paragraaf 5.2.8 Detailhandel**

‘Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Detailhandel’ te wijzigen in de bestemming ‘CENTRUM’ binnen de het aangeduide gebied ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied’. Daarbij worden de regels zoals deze zijn opgenomen in die bestemming van toepassing.

Wordt geschrapt.

#### Ambtshalve aanpassing 14

- **Paragraaf 5.2.14 Recreatie - verblijfsrecreatieve terreinen**

‘Een receptiegebouw is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding.’

Wordt geschrapt.

#### Ambtshalve aanpassing 15

- **Paragraaf 5.2.14 Recreatie - verblijfsrecreatieve terreinen**

‘Tweede woningen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak dat een minimale oppervlakte heeft van 2 hectare.

Wordt gewijzigd in:

Tweede woningen zijn aangeduid op de verbeelding. Een tweede woning mag zowel recreatief als permanent bewoond worden. Uitbreiding van het aantal tweede woningen is niet toegestaan.’

#### Ambtshalve aanpassing 16

- **Paragraaf 5.2.22 Wonen - Lint**

‘Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Wonen - Lint’ te wijzigen in onder andere de bestemmingen ‘CENTRUM’ binnen het aangeduide gebied ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied’

*Wordt gewijzigd in:*

‘Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Wonen - Lint’ te wijzigen in de bestemming ‘CENTRUM’ binnen het aangeduide gebied ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied’

**Ambtshalve aanpassing 17**

- **Paragraaf 5.2.23 Wonen - Twee-aaneen en Paragraaf 5.2.24 Wonen - Vrijstaand**

‘Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan.’

*Wordt gewijzigd in:*

‘Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als recreatief opstal is niet toegestaan, tenzij dit specifiek geregeld is.’



## Regels

### Ambtshalve aanpassing 18

- Artikel 1.114 waarde - archeologie 1

‘gronden met een zeer hoge archeologische waarde die ex artikel 3 van de Monumentenwet door het Rijk zijn aangewezen als monument.’

Wordt gewijzigd in:

‘gronden met een zeer hoge archeologische waarde die ex artikel 3.1 van de Erfgoedwet door het Rijk zijn aangewezen als monument.’

### Ambtshalve aanpassing 19

- Artikel 3.2.3 Agrarisch/bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;’

Wordt gewijzigd in:

b. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per bedrijfswoning ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;’

### Ambtshalve aanpassing 20

- Artikel 3.2.3 Agrarisch/bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Toegevoegd wordt:

i. De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

### Ambtshalve aanpassing 21

- Artikel 3.3 Agrarisch/Afwijken van de bouwregels
- a. Het bepaalde in lid 3.2.2 onder g in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

Wordt gewijzigd in:

a. Het bepaalde in lid 3.2.2 onder g in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

### Ambtshalve aanpassing 22

- Artikel 4.1 Agrarisch-Cultuurgrond/Bestemmingsomschrijving

Toegevoegd wordt onder ‘met daaraan ondergeschikt:

g. water  
en de rest van de subjes letteren door

### Ambtshalve aanpassing 23

- Artikel 5.2.3 Bedrijf/Andere bouwwerken

- a. 'De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) of een (de) bedrijfsgebouw(en) of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;'

Wordt gewijzigd in:

- a. 'De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van een (de) bedrijfsgebouw(en) of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;'

### Ambtshalve aanpassing 24

- Artikel 9.4.2 Centrum/Strijdig gebruik

Toegevoegd wordt :

- j. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal.

### Ambtshalve aanpassing 25

- Artikel 10.1 Detailhandel/bestemmingsomschrijving

Geschrapt wordt :

- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

### Ambtshalve aanpassing 26

- Artikel 10.2.3 Detailhandel/Bijbehorende bouwwerken bij een woon huis of inpandige woning

Geschrapt wordt :

- a. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- b. Het aantal recreatieve opstallen zal per aanduidingsvlak ten hoogste 1 bedragen;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

### Ambtshalve aanpassing 27

- Artikel 10.2.3 Detailhandel/Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning

- c. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 10.2.3 onder e tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;

Wordt gewijzigd in:

- c. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige woning ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;



#### Ambtshalve aanpassing 28

- Artikel 10.2.3 Detailhandel/Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of in pandige woning
- k. per woonhuis of in pandige woning zullen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen;

Wordt gewijzigd in:

k. per woonhuis of in pandige woning zullen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;

#### Ambtshalve aanpassing 29

- Artikel 10.3 Detailhandel/Afwijken van de bouwregels
- 1. Het bepaalde in lid 10.2.2. onder f in die zin dat de dakhelling van de bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

Wordt gewijzigd in:

a. Het bepaalde in lid 10.2.2. onder f in die zin dat de dakhelling van de gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

#### Ambtshalve aanpassing 30

- Artikel 10.4.2 Detailhandel/Strijdig gebruik

Geschrapt wordt :

c. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

#### Ambtshalve aanpassing 31

- Artikel 12.1 Maatschappelijk/Bestemmingsomschrijving

Toegevoegd wordt onder 'met daaraan ondergeschikt'

h. spelactiviteiten  
en de rest van de subjes letteren door.

#### Ambtshalve aanpassing 32

- Artikel 12.2.3 Maatschappelijk/bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of in pandige woning

Toegevoegd wordt:

i. De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis of in pandige woning bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

#### Ambtshalve aanpassing 33

- Artikel 12.2.5 Maatschappelijk/Andere bouwwerken

a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;

Wordt gewijzigd in:

a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis of een (de) gebouw(en) of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

#### Ambtshalve aanpassing 34

- Artikel 15.1 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/bestemmingsomschrijving
  - b. Woonhuizen dan wel in pandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt.

Wordt gewijzigd in:

- b. Woonhuizen dan wel in pandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of mantelzorg.

#### Ambtshalve aanpassing 35

- Artikel 15.2.3 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of in pandige woning

Toegevoegd wordt:

- i. De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van de woning of in pandige woning bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

#### Ambtshalve aanpassing 36

- Artikel 15.2.4 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Andere bouwwerken
  - a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;

Wordt gewijzigd in:

- a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of een (de) gebouw(en) of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

#### Ambtshalve aanpassing 37

- Artikel 15.4.1 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen/Toegestaan gebruik

Geschrapt wordt:

2. Het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis, een in pandige woning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
  1. Er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 6 slaapkamers ingericht;

#### Ambtshalve aanpassing 38

- Artikel 15.Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

Toegevoegd wordt:

##### Artikel 15.5 afwijken van de gebruiksregels (nieuw)

- a. Het bepaalde in lid 15.4.2 onder c in die zin dat de vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits
  1. De dringende, sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of medisch specialist;
  2. De afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot een woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;

In geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning;

- b. Het bepaalde in lid 15.4.2 onder b en c in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het

inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits:

1. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
4. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m<sup>2</sup> bedraagt, met een maximum van 13 m<sup>2</sup> per persoon;
7. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn;
8. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

#### Ambtshalve aanpassing 39

- Artikel 16.2.3 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/woonhuizen
  - a. De woonhuizen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Wordt gewijzigd in:

- a. Woonhuizen zullen uitsluitend binnen de aanduiding “specifieke vorm van wonen - tweede woning” worden gebouwd;

#### Ambtshalve aanpassing 40

- Artikel 16.2.3 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/woonhuizen
  - b. Het aantal woonhuizen zal ten hoogste 1 per bestemmingsvlak bedragen;

Toegevoegd wordt:

- b. het aantal woonhuizen zal ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - tweede woning”, ten hoogste 1 bedragen;

#### Ambtshalve aanpassing 41

- Artikel 16.4.1 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/Toegestaan gebruik

Geschrapt wordt:

- b. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - tweede woning”, waarbij het aantal woonhuizen waarbinnen recreatieve en permanente bewoning is toegestaan ten hoogste 1 bedraagt;

#### Ambtshalve aanpassing 42

- Artikel 16.4.1 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen/Toegestaan gebruik

Geschrapt wordt:

- c. Het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis, een in pandige woning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
  1. Er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;

#### Ambtshalve aanpassing 43

- Artikel 17 Sport/Strijdig gebruik

*Toegevoegd wordt:*

- i. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;

#### Ambtshalve aanpassing 44

- Artikel 20.2.1 Verkeers - Verblijfsgebied/Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

*Wordt gewijzigd in:*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd, anders dan tijdelijke bouwwerken ten behoeve van de in 20.1 onder i genoemde voorzieningen.

#### Ambtshalve aanpassing 45

- Artikel 26.3 Leiding - Riool/Afwijken van de bouwregels

##### 26.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 26.2.1 en lid 26.2.2 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- a. het bepaalde in lid 26.2.3 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
  2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

*Wordt gewijzigd in:*

##### 26.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 26.2.1 en lid 26.2.2 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
  1. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 26.2.3 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
  1. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

#### Ambtshalve aanpassing 46

- Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

*Toegevoegd wordt:*

- f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:
  1. kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
    - verbetering ruimtelijke kwaliteit;
    - inspelen op klantbehoefte;
    - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel;
  2. een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling;
  3. een bijdrage aan een toekomstbestendige winkelstructuur

**Ambtshalve aanpassing 47**

- Artikel 34 Slotregel

Behorend bij het besluit van .....2015.

*Wordt gewijzigd in:*

Behorend bij het besluit van .....2016.

## Verbeelding

### Ambtshalve aanpassing 48

Op de locatie Langeveldstraat 65 is in het geldende bestemmingsplan De Cocksdorp (2005) een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 10,0 m mogelijk. In het ontwerp plan zijn deze bestaande rechten niet gerespecteerd (4,5m en 9,0 m).

Dit zal worden aangepast conform tekening.



Ambtshalve aanpassing 48

### Ambtshalve aanpassing 49

Voor de locatie Kikkertstraat 11-13 is op 2 juni 2015 een omgevingsvergunning verleend (zaaknummer 126865) voor de nieuwbouw van 12 woningen en 4 winkels.

In het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan De Cocksdorp is deze omgevingsvergunning planologisch verwerkt op de verbeelding.

Op 20 mei 2016 is de aanvraag ontvangen om deze omgevingsvergunning met nummer 126865 in te trekken.

Op 1 augustus 2016 is besloten deze omgevingsvergunning in te trekken (zaaknummer 1292749). Daarmee vervallen dan ook de planologische mogelijkheden die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen op de verbeelding.

Conform de ‘Nota van uitgangspunten complannen’ is het geldende bestemmingsplan de basis voor de nieuwe bestemmingsplannen en worden nieuwe planologische mogelijkheden alleen meegenomen indien daarvoor een geldige omgevingsvergunning bestaat.

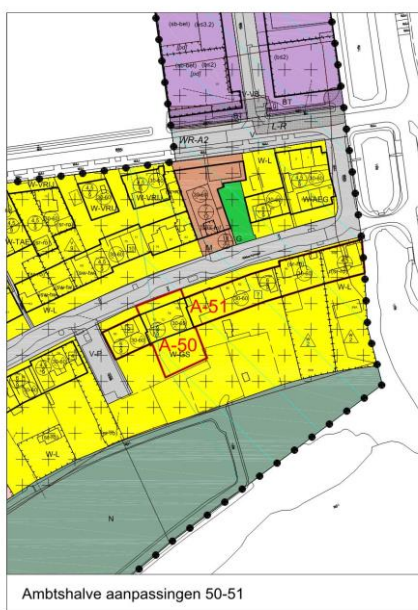
Dat betekent voor deze locatie dat de rechten uit het geldende bestemmingsplan worden opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan conform onderstaande tekening.



## Nota van zienswijzen, bestemmingsplan De Cocksdorp

### Ambtshalve aanpassing 50

Kikkertstraat 70 tot en met 76 is bestemd als 'Wonen - Lint'. Dit betreft een klein appartementengebouw (bouwvergunning nummer 62/218 d.d. 31 oktober 1962) Daarom wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen - Gestapeld' conform onderstaande tekening.



### Ambtshalve aanpassing 51

In het bouwvlak met de bestemming 'Wonen - Lint' dient bij meerdere woningen een maatvoering voor een maximum aantal wooneenheden te worden opgenomen. In het bouwvlak van Kikkerstraat 66 en 68 wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' = 2 opgenomen en in het bouwvlak Kikkertstraat 78 tot en met 88 wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' = 7 opgenomen conform bovenstaande tekening.

### Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 november 2016,

De griffier,

De voorzitter,