

Bestemmingsplan Den Burg



Nota vooroverleg en inspraak

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
2	Overleg.....	9
	PWN Waterleidingbedrijf.....	9
	Rijkswaterstaat (RWS).....	10
	Cultuurcompagnie.....	10
	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.....	11
	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).....	13
	Liander Infra West.....	13
	Provincie Noord - Holland.....	16
3	Inspraak.....	19
	Inspreker 1 Nauta Beheer inzake Parkstraat 32, 34 en 36.....	19
	Inspreker 2 inzake Schoonoordsingel 29.....	20
	Inspreker 3 Inzake Warmoesstraat 50, sectie K nummer 3944 G.....	20
	Inspreker 4 inzake Binnenburg 15.....	22
	Inspreker 5 inzake Maricoweg 25.....	23
	Inspreker 6 inzake Reijer Keijserstraat 3/Wezenland 1.....	24
	Inspreker 7 inzake Warmoesstraat 52.....	25
	Inspreker 8 College van Kerkrentmeesters inzake Wilhelminalaan 120.....	26
	Inspreker 9 inzake Warmoesstraat 52.....	26
	Inspreker 10 Atelier Offerhaus inzake Gravenstraat 7.....	27
	Inspreker 11 inzake Weverstraat 95.....	28
	Inspreker 12 inzake Noordwester 53.....	29
	Inspreker 13 inzake Hollewal 42.....	30
	Inspreker 14 College van Kerkrentmeesters inzake Wilhelminalaan 120.....	30
	Inspreker 15 inzake Maricoweg 37.....	31
	Inspreker 16 't Waalderhofje inzake Waalderstraat 25 A.....	32
	Inspreker 17 inzake Wezenland 3, 5 en 7.....	33
	Inspreker 18 Stichting Omring inzake Gollards en Verpleeghuis Hollewal.....	34
	Inspreker 19 Voetbalvereniging Texel '94 inzake Haffelderweg 46.....	35
	Inspreker 20 Wilca Texel Beheer B.V. inzake Weverstraat 21 en Achterom 55.....	36
	Inspreker 21 Kooiman Tweewielers inzake Schoonoordsingel 4-6.....	37
	Inspreker 22 inzake Vogelenzang 31.....	37
	Inspreker 23 Astrid Haar Atelier inzake Wilhelminalaan 28.....	38
	Inspreker 24 Casa Molero B.V. inzake Kantoorstraat 5.....	38
	Inspreker 25 inzake Waalderstraat/Wilhelminalaan, Albert Heijn pand.....	39
	Inspreker 26 Bve-infra/Toko Mina/de Texelse Bazaar inzake Parkstraat 5.....	41
	Inspreker 27 De Lindeboom Vastgoed Texel B.V. inzake Gravenstraat 8 (sectie K nummer 1770) en Groenepplaats 14 (Kantoorstraat).....	42
	Inspreker 28 inzake Keesomlaan 51.....	44
	Inspreker 29 inzake Anne Frankstraat.....	45
	Inspreker 30 inzake Waalderstraat 1 en 5.....	46
	Inspreker 31 inzake Waalderstraat 1, 3 en 5.....	47
	Inspreker 32 inzake Gravenstraat 5.....	48
	Inspreker 33 inzake Vroonlant 9 en 11.....	49
	Inspreker 34 Eilandschutters inzake terrein sectie O nummers 1911 en 1276.....	51
	Inspreker 35 Toekomst B.V. inzake Karseboom (Vismarkt 4).....	52
	Inspreker 36 inzake Weverstraat 85/Achterom 7.....	53
	Inspreker 37 inzake Schilderend 143 B en 143 C.....	54

Inspreker 38	inzake Weverstraat 77, 85en 87 87 en Achterom 7	55
Inspreker 39	SAB Texel namens de W. inzake Achterom 4	56
Inspreker 40	SAB Texel namens Mes Beheer B.V. inzake Abbewaal 4 B en 13	57
Inspreker 41	SAB Texel namens ondernemers aan de Maricoweg, Spinbaan en Bernhardlaan	60
Inspreker 42	SAB Texel namens S. inzake Distelvlinder 1	62
Inspreker 43	SAB Texel namens Schuijl Beheer B.V. inzake Abbewaal 10	64
Inspreker 44	SAB Texel namens V. inzake Distelvlinder 47	66
Inspreker 45	SAB Texel namens R. (Gamma) inzake Abbewaal 10	67
Inspreker 46	SAB Texel namens M.S. inzake Abbewaal 4 en 4 A	70
Inspreker 47	SAB Texel namens KFZ beheer B.V. inzake Parkstraat 28	73
Inspreker 48	SAB Texel namens van der V. inzake Maricoweg 6	74
Inspreker 49	SAB Texel namens Stichting Woontij inzake Sint Jan en goot/bouwhoogtes en dakhellingen van diverse andere locaties	77
Inspreker 50	SAB Texel namens Praktijk voor fysiotherapie Star inzake Molenstraat 82	78
Inspreker 51	SAB Texel namens Tuincentrum Fa. v/d Werve inzake Bernhardlaan 206	79
Inspreker 52	SAB Texel namens Kinderopvang Olmenhoeve inzake Drijverstraat 1 A tot en met 1 D en Keesomlaan 13	83
Inspreker 53	SAB Texel namens Jelleboog Texel B.V. inzake Kantoorstraat (voormalige Jellebooglocatie)	85
Inspreker 54	SAB Texel namens van H. inzake Gasthuisstraat 122	86
Inspreker 55	SAB Texel namens Dierenartspraktijk Texel inzake Keesomlaan 11	88
Inspreker 56	SAB Texel namens Stichting ter Behartiging van de Belangen van Scouting Texel inzake Bernhardlaan 149	89
Inspreker 57	SAB Texel namens F. inzake Kogerstraat 79 A	90
Inspreker 58	Werkgroep Hartversterkend inzake Wezentuin (park centrum Den Burg)	91
Inspreker 59	inzake Haffelderweg 18	92
Bijlage 1	93

1 Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Den Burg. Het plan is in voorontwerp op 26 mei 2015 in de inspraak¹ en het wettelijk vooroverleg² gebracht.

Vanaf 26 mei tot en met 6 juli 2015 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners³) in de gelegenheid gesteld gedurende 6 weken op het plan te reageren.

Dit heeft 59 inspraak- en 7 vooroverlegreacties opgeleverd. Er is 1 inspraakreactie buiten de termijn ingediend en om die reden buiten beschouwing gelaten.

Er is 1 vooroverlegreactie - van de provincie - buiten de termijn ingediend. Aangezien de provincie een wettelijke vooroverlegpartner is, is deze reactie wel opgenomen in deze Nota.

Alle ontvankelijke reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe het plan bijgesteld moet worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voorbereid.

Deze Nota is tijdelijk uitgesteld doordat met de raad was afgesproken dat de nieuwe Retailvisie 2016 in de beantwoording van deze Nota Vooroverleg en Inspraak wordt betrokken en in het ontwerpplan wordt verwerkt. De vertaling van deze Nota bleek meer impact te hebben dan voorzien.

Algemene lijn

Waar het reacties van andere overheden betreft, wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders.

Voor het overige is in het algemeen vastgehouden aan de 'Nota van Uitgangspunten komplannen', die in september 2011 (en de aanvulling over horeca van 22 oktober 2014) is vastgesteld door de raad. Bij de beantwoording van de reacties is gewacht op de op 25 mei 2016 door de raad vastgestelde Retailvisie. Dat beleid is nu meegenomen in deze Nota Vooroverleg en Inspraak.

Ambtelijke aanpassingen

In het ontwerp plan zijn ambtshalve aanpassingen verwerkt. Deze zijn niet gedetailleerd in deze Nota Vooroverleg en Inspraak opgenomen, maar zijn wel betrokken bij de beantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties. Deze aanpassingen zijn grofweg in 7 categorieën ingedeeld.

1. Retailvisie

In het voorontwerp bestemmingsplan was de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' verwerkt in het plan. Ook het uitgangspunt om geen vestiging van nieuwe horeca toe te staan conform de 'Nota van uitgangspunten komplannen' was in het voorontwerp bestemmingsplan vertaald.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Deze nota is in het ontwerp bestemmingsplan vertaald. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is een onderverdeling gemaakt in het 'kernwinkelgebied' en 'uitlopers' in het centrumgebied.

De bestemming 'Centrum 1' is opgenomen in het 'kernwinkelgebied' Parkstraat, deel van de Weverstraat (Stenenplaats tot Weverstraat 73 - oneven zijde - en Stenenplaats tot Parkstraat - even zijde), Stenenplaats, Hogerstraat, Binnenburg en Groenplaats. De bestemming 'Centrum 2' is opgenomen op de 'uitlopers' Burgwal, Kantoorstraat, deel van de Gravenstraat, Warmoesstraat (oneven zijde) behalve de woningen op nummer 47-73, Parkstraat, Waalderstraat (tot Wilhelminalaan) en Kogerstraat (tot Vogelenzang). De woningen in de 'uitlopers', waarin bestaande winkel zijn gevestigd, hebben de bestemming 'Centrum 1' gekregen. Het verschil tussen de bestemming 'Centrum 1' en 'Centrum 2' is dat in 'Centrum 2' detailhandel niet bij recht mogelijk is. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan, zodat de bestemming 'Centrum 2' - onder voorwaarden - kan worden gewijzigd in 'Centrum 1'.

¹ Artikel 3 van de Inspraakverordening

² Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

³ Een groot aantal beleidspartners en instanties van rijk en provincie, maatschappelijke organisaties, nutsbedrijven en waterschap

De bestaande horeca is aangeduid binnen de beide centrumbestemmingen op de verbeelding. Voor nieuwvestiging van horeca is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingen 'Centrum 1' en 'Centrum 2'.

2. Bouwwerken vóór de voorgevel (woonbestemming)

Voor bestaande bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn wordt in het ontwerpplan bij de bestemmingen 'Wonen-Aaneengebouwd', 'Wonen-Twee-aaneen' en 'Wonen-Vrijstaand' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' opgenomen op de verbeelding en in de regels verwerkt.

Geconstateerd is dat niet voor alle bestaande bouwwerken vóór de voorgevel in het voorontwerp bestemmingsplan een passende regeling is opgenomen.

De bestaande bouwwerken vóór de voorgevel (buiten een bouwvlak) krijgen daarom deze aanduiding. Het is niet de bedoeling dat deze bouwwerken onder het overgangsrecht komen te vallen.

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) is een vrijstelling in de woonbestemming opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwwerken tot 3 meter vóór de voorgevel.

Deze vrijstellingsregeling komt in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen niet meer terug, omdat dergelijke grote uitbouwen aan de voorzijde geen wenselijke ontwikkeling is.

In het nieuwe bestemmingsplan is deze regel vervangen door een 'algemene bouwregel' om in bepaalde gevallen de bouw- c.q. bestemmingsgrens aan de voor- of zijkant met niet meer dan 1,50m te overschrijden.

3. Bouwwerken in de zijgevel (woonbestemming)

Voor bouwwerken in de zijgevel (hoeksituaties) wordt er een afwijkmogelijkheid opgenomen in de regels bij de bestemmingen 'Wonen-Aaneengebouwd', 'Wonen-Twee-aaneen' en 'Wonen-vrijstaand'. Dit komt omdat de nieuwe systematiek in de nieuwe bestemmingsplannen anders is dan in het vigerende bestemmingsplan, waardoor deze bouwrechten in de zijgevel niet 1 op 1 overgenomen kon worden.

In het vigerende plan Den Burg (2004) ligt het bouwvlak om de hoofdmassa en mag door middel van de aan/uitbouw- regeling in het plan ondergeschikte bebouwing in de zijgevel worden gebouwd.

In de nieuwe systematiek van de bestemmingsplannen worden er ruimere bouwvlakken opgenomen over het gehele perceel, waarbij alle bebouwing (inclusief bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Echter is in het voorontwerp bestemmingsplan voor de situering van de bouwvlakken over het algemeen de zijgevel van de hoofdmassa aangehouden, conform het vigerende plan, omdat het niet wenselijk is dat ook het hele hoofdgebouw bij recht uitgebreid kan worden in de zijgevel.

De bouwrechten voor de bijbehorende bouwwerken in de zijgevel zijn hierdoor komen te vervallen. Dit wordt in het ontwerpplan hersteld door een afwijking op de bouwregels op te nemen.

Er is niet voor gekozen om het bij recht toe te staan, omdat conform de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen of het bouwvlak verruimd moet worden - en dan ook het hoofdgebouw vergroot kan worden, hetgeen niet wenselijk is - of een aanduiding voor een bijbehorend bouwwerk opgenomen moet worden. Gezien de hoeveelheid van deze situaties is ervoor gekozen om geen aanduiding op te nemen, maar dit als afwijking in de regels op te nemen.

Daarnaast is er tevens nog een reguliere bouwmogelijkheid onder 'algemene bouwregels' om in bepaalde gevallen de bouw- c.q. bestemmingsgrens aan de voor- of zijkant met 1,50m te overschrijden.

4. Goot- en nokhoogten

Als uitgangspunt voor de woonbestemmingen in de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen is een eenduidige systematiek gehanteerd van in principe 3 hoogteklassen voor de goothoogte/bouwhoogte: 4,5/9, 6/9 en 7/10 meter. Deze systematiek is ook toegepast in de andere 8 reeds geactualiseerde plannen.

Er zijn vanzelfsprekend uitzonderingen, maar alleen op specifieke situaties/locaties welke vragen om maatwerk.

In de nieuwe bestemmingsplannen is gekeken naar de goot- en bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan, maar ook naar de feitelijke situatie. Als hier grote afwijkingen zijn, dan is er een keuze gemaakt op basis van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. De meeste goot- en bouwhoogten zijn hetzelfde gebleven, maar er zijn ook meerdere situaties waar de goot- en bouwhoogten zijn verruimd of naar beneden zijn bijgesteld.

5. Percelen met een maatschappelijke bestemming

In het voorontwerp bestemmingsplan was een andere systematiek gehanteerd voor de maatschappelijke bestemmingen dan in het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van diverse inspraakreacties bleek dat dit nadelige consequenties zou hebben voor het aantal woningen binnen de maatschappelijke bouw- en bestemmingsvlakken.

In het ontwerpplan is de systematiek van het vigerende plan weer overgenomen en hebben de maatschappelijke percelen een eigen bouwvlak gekregen. Per bouwvlak is een (in pandige) woning toegestaan, tenzij er een aanduiding op de verbeelding is opgenomen dat een woning is uitgesloten.

6. Nieuwe ontwikkelingen en planologische procedures

In het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg zijn sinds de ter inzage legging van het voorontwerp plan inmiddels een aantal (postzegel) bestemmingsplannen in voorbereiding en/of vastgesteld. Die plangebieden zijn in het ontwerp bestemmingsplan uit het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan verwijderd:

- Bestemmingsplan Verzetstraat (vastgesteld 17 september 2014)
- Bestemmingsplan Den Burg, Anne Frankstraat (vastgesteld 22 maart 2017)
- Bestemmingsplan Den Burg Zuid (in voorbereiding)
- Bestemmingsplan Gasthuisstraat Pelgrimlocatie (in voorbereiding)
- Herontwikkeling Den Burg Centrum (vastgesteld 18 december 2013)
- Bestemmingsplan Molenstraat - Anne Frankstraat (vastgesteld 21 mei 2015)

In het voorontwerp was het plangebied van volgende bestemmingsplan al verwijderd uit het plangebied van het bestemmingsplan Den Burg:

- Bestemmingsplan Woonstede Nesland (vastgesteld 18 juli 2012)

De verleende omgevingsvergunningen die na de ter inzage legging van het voorontwerpplan zijn verleend, zijn verwerkt in het ontwerpplan.

7. Overige ambtelijke aanpassingen

De overige ambtshalve aanpassingen betreffen onder andere ondergeschikte tekstuele wijzigingen, aanpassingen naar aanleiding van de actualisering van de andere komplannen, actualiseren van tekst in de Toelichting (onder andere nieuw vastgesteld beleid en wet- en regelgeving), consistent maken van tekst in de Toelichting ten opzichte van de Regels en/of de Verbeelding (en omgekeerd).

Aanpassingen op de verbeelding betreffen onder andere :

- bestaande platte daken op de bedrijventerreinen zijn aangeduid op de verbeelding;
- bestaande volumineuze detailhandel op de bedrijventerreinen is aangeduid;
- aanpassingen van het bouwvlak naar aanleiding van bestaande bijbehorende bouwwerken en systematiek van het bestemmingsplan;
- bestemmings- en bouwvlak aanpassen op basis van kadastrale eigendom;
- aanpassingen bestemmingen openbare ruimte in verband met feitelijke situatie/inrichting;
- aanpassing bestemming op basis van bestaande rechten in het vigerende plan.
- Op de locatie 'Waaldereind' op de hoek Bernhardlaan/Waelderstraat is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsgebied opgenomen in verband met voorgenomen woningbouw.

Er kunnen ook ambtshalve aanpassingen op de percelen zijn doorgevoerd, waarvoor een inspraak- of vooroverlegreactie is ingediend. Dit staat niet in alle gevallen apart bij de beantwoording en het standpunt vermeld. Dat betekent dat iedereen het ontwerpplan goed moet bestuderen om te kijken of er 1 of meerdere aanpassingen op het perceel zijn doorgevoerd.

Deze reactienota is het eindresultaat van de inspraakfase en is vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast.

De naar voren gebrachte punten zijn in deze reactienota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen. Waar in de beantwoording van de reacties over bebouwing wordt gesproken over 'bestaand' wordt bedoeld: 'legaal bestaand', hetzij gebouwd met een omgevingsvergunning dan wel vallend onder de regels voor vergunningsvrije bouwwerken.

2 Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar ca. 40 overlegpartners met het verzoek om uiterlijk 6 juli 2015 een reactie in te dienen.

Van 7 instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen.

PWN Waterleidingbedrijf

Vooroverleg reactie

Ter veiligstelling van te leggen en/of aanwezige leidingen, verzoekt PWN de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een belangrijke voorwaarde is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting en de overige beplanting dient van dien aard te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Als de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Ook dient een leidingstrook vrij te blijven van opslag e.d. PWN wijst op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

- **Reactie**

In een bestemmingsplan worden alleen regels opgenomen met betrekking tot hoofdwatervoorzieningen. Gebleken is dat in het plangebied geen sprake is van dergelijke leidingen. Voor de kleinere watervoorzieningen bestaat geen planologische noodzaak om hiervoor nadere regels op te nemen.

Vooroverleg reactie

Het PWN-distributienet voor de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. PWN attendeert er op dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrij gemaakt kunnen worden.

- **Reactie**

De reactie gaat niet over zaken die in een bestemmingsplan worden geregeld. De reactie wordt om die reden voor kennisgeving aangenomen.

Vooroverleg reactie

PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld voor de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

- **Reactie**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Op het moment dat er sprake is van nieuwbouw, zal door de ontwikkelende partij aandacht worden besteed aan het standaarddocument VANN.

Vooroverleg reactie

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht neemt PWN aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

- **Reactie**

De bodem in het plangebied wordt op grond van de bodemkwaliteitskaart van voldoende kwaliteit geacht om zonder beschermende maatregelen werkzaamheden uit te voeren. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met eventuele incidentele plaatselijke beperkte verontreinigingen. Voor aanvang van de werkzaamheden zal wel onderzocht moeten worden of die locatie niet een bekende locatie met bodemverontreiniging betreft. Het nemen van de juiste voorzorgsmaatregelen is en blijft een verantwoordelijkheid van de aannemer.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Rijkswaterstaat (RWS)

Vooroverleg reactie

RWS heeft kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg en ziet geen aanleiding voor een reactie. Verzocht wordt RWS op de hoogte te houden van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Texel die voor RWS van belang zijn.

- **Reactie**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Cultuurcompagnie

Vooroverleg reactie

In de artikelen 31.2, 32.2 en 33.2 zijn bouwregels opgenomen voor respectievelijk 'Waarde - Archeologie 2, 3 en 4'. Hierin is de zinsnede opgenomen '...op locaties waar de grond nog niet verstoord is...'. De bedoeling is kennelijk om te voorkomen dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op locaties waar door voorgaande bodemroering de archeologische waarden reeds zijn verstoord.

Echter is zonder voorafgaand onderzoek of analyse door een archeologisch deskundige zeer moeilijk te bepalen of de grond zodanig is verstoord, dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Dat betekent dat het risico wordt gelopen dat nog aanwezige archeologische waarden tot vertraging tijdens de bouwwerkzaamheden kunnen leiden of ongezien verloren gaan.

Geadviseerd wordt om deze zinsnede te laten vervallen, dan wel te wijzigen in '....op locaties waar de grond volgens een te raadplegen deskundige in te grote mate verstoord is...'.

- **Reactie**

Indien op een locatie reeds een gebouw is gebouwd, kan men ervan uitgaan dat de grond ter plaatse reeds geroerd is. Bij toetsing zal bekeken worden of er geen sprake kan zijn van het verstoren van een diepere laag (bijvoorbeeld bij het aanbrengen van een kelder) of een grotere oppervlakte. In dat geval zal - zo nodig naar aanleiding van de geldende archeologische dubbelbestemming - een archeologisch onderzoek moeten worden overgelegd.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Vooroverleg reactie

De Veiligheidsregio Noord Holland Noord (VR NHN) heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. De Veiligheidsregio toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en zij brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

De conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

De kern Den Burg is het hoofddorp van de gemeente.

LPG

Over de Pontweg (N250) vindt beperkt transport plaats van gevaarlijke stoffen (LPG, propaan). De Pontweg beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour. De personendichtheid langs deze weg kan op basis van het bestemmingsplan niet significant toenemen. Aan de Pontweg 113 ligt de Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) inrichting tankstation 'De Kievit' met LPG verkoop. De doorzet van LPG is maximaal 1000 m³/jaar.

In opdracht van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een risicoanalyse voor het tankstation De Kievit met een vergunde jaardoorzet van 1000 m³ uitgevoerd door Prevent Adviesgroep BV. Dit is in december 2013 opgevolgd met een update.

De maatregelen volgens het convenant LPG-autogas zijn niet afdwingbaar ten gevolge van de richtlijn nr. 2008/68/EG van het Europese Parlement en de Raad van de Europese Unie van 28 september 2008 betreffende het vervoer van gevaarlijke goederen over land (PB 2008, L 260/13). Daardoor zijn het Bevi en de Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen) ongewijzigd van kracht gebleven zodat de daarin opgenomen afstanden voor het PR (Plaatsgebonden Risico) 10-6 dienen te worden verbeeld en niet de afstanden die voortvloeien uit het Convenant LPG-autogas.

Hierdoor dient in beginsel een PR-contour te worden opgenomen voor de situatie zonder maatregelen uit het convenant LPG-autogas.

De risicoanalyse voor dit tankstation geeft aan dat de PR 10-6 afstand volgens het Revi 45 m voor LPG tankstations is met een jaardoorzet tot 1000 m³, zonder toepassing van het Convenant LPG-autogas.

Deze zone komt deels in het plangebied te liggen en dient correct verbeeld te worden.

Geadviseerd wordt de juiste contour te verbeelden op de locatie van de opstelplaats voor de tankwagens. Binnen deze zone liggen geen kwetsbare objecten.

Geadviseerd wordt de beschrijving in paragraaf 4.5 aan te passen aan de vigerende wet- en regelgeving. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is per 1 april 2015 vervangen door het besluit externe veiligheid transport (Bevt).

Brandweezorg

Vanuit de brandweerpost aan de Pontweg wordt basisbrandzorg verleend in het plangebied en in de omliggende plangebieden. Op Texel worden de opkomsttijden voor de basisbrandzorg structureel op vele adressen overschreden. De opkomsttijden staan vermeld in het besluit Veiligheidsregio.

Vanwege deze tekortkoming wordt geadviseerd geen uitbreiding toe te staan van verkeer belemmerende maatregelen die de opkomsttijd in algemeenheid negatief beïnvloeden en daarmee het dekkingspercentage van de brandweezorg verlagen. Geadviseerd wordt om elke verkeersmaatregel in het plangebied vooraf te laten toetsen door de brandweer.

Communicatie en zelfredzaamheid

Geadviseerd wordt dat de gemeente de (tijdelijke) gebruikers van de gebouwen goed informeert over de beperkingen die de hulpdiensten ondervinden bij hun opkomst en inzet en hen adviseert inzake hun zelfredzaamheid.

Conclusie (externe) veiligheid

Het plangebied is vrijwel geheel gelegen buiten het invloedgebied van Bevi-inrichtingen, hoge druk buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Het conserverende karakter van het plan, het gegeven dat het groepsrisico nagenoeg niet beïnvloed wordt en laag is, betekent dat een verantwoording van het groepsrisico niet vereist is.

De kans bestaat dat het plangebied zelf getroffen wordt door een calamiteit. Vele adressen in het plan zijn ongunstig voor de opkomst van de brandweer, waardoor de brandweer niet in staat geacht wordt de bestrijding aan te vangen binnen de in het besluit Veiligheidsregio genoemde opkomsttijden.

Indien wordt afgeweken van dit advies, wordt verzocht dit gemotiveerd en schriftelijk kenbaar te maken.

- **Reactie**

In paragraaf 4.5 wordt de 'Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen' gewijzigd naar 'besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De juiste contour op basis van de tabel in Bijlage 1 voor LPG stations in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is 40 meter vanaf het vulpunt bij een jaardoorzet van 500-1000 m3. In het voorontwerp bestemmingsplan is een contour aangehouden van 40 meter vanaf het vulpunt. Deze hoeft dus niet te worden aangepast. Deze contour valt voor een klein deel in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Den Burg (ter plaatse van de bestemming 'Bos') - waarin geen kwetsbare objecten liggen - en voor het overgrote deel in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Ten aanzien van het advies omtrent brandweezorg om elke verkeersmaatregel in het plangebied vooraf te laten toetsen door de brandweer kan worden aangegeven dat dit buiten de werking van dit bestemmingsplan valt en daarom voor kennisgeving wordt aangenomen.

Ten aanzien van de opkomsttijden van de brandweer wordt niet begrepen waarom deze worden overschreden. Het gaat over de kern Den Burg, waar een brandweerkazerne is gevestigd.

Het advies om (tijdelijke) gebruikers goed te informeren over zelfredzaamheid valt buiten de werking van dit bestemmingsplan en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

In paragraaf 4.5 wordt de 'Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen' gewijzigd naar 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Vooroverleg reactie

Het betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. HHNK reageert wel voor wat betreft een stuk primaire waterloop, gelegen ten noorden van de Gasthuisstraat, nabij de Pontweg. Deze locatie is opgenomen in de vastgestelde legger Wateren. Verzocht wordt dit gedeelte van de primaire waterloop als bestemming 'Water' op te nemen. De juiste locatie is te vinden via <https://www.hhnk.nl/portaal/legger-wateren/41265/>

- **Reactie**

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de verzoeken van de vooroverlegpartners. Het genoemde deel van de primaire watergang zal worden bestemd als 'Water'.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het deel van de primaire watergang ten noorden van de Gasthuisstraat, nabij de Pontweg zal de bestemming 'Water' krijgen conform tekening.



Liander Infra West

Vooroverleg reactie

Liander N.V. is eigenaar van een tweetal 50kV-verbindingen, 50kV station Texel en diverse gasdrukmeet- en regelstations - zoals aangegeven op de kaartjes in de vooroverlegreactie - in het plangebied en dus belanghebbende.

De vooroverlegreactie heeft betrekking op de kabelverbindingen en 2 gasdrukmeet- en regelstations.

Kabelverbindingen

Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, onderhoud en instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV.

Om deze taak uit te voeren is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld.

Het tracé dient ook te worden gevrijwaard van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die een negatieve invloed kunnen hebben op de functionaliteit van de kabelverbindingen.

De kabelverbindingen, parallel aan de Haffelderweg zijn gelegen in de (dubbel)bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer - Parkeerterrein', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Waarde - Archeologie 3'.

De bestemmingsomschrijvingen laten nutsvoorzieningen toe, maar voorzien niet in een dubbelbestemming waarmee gebruiksbepalingen worden gesteld aan de gronden ter plaatsen van het tracé.

Verzocht wordt ter bescherming van de gronden waarin de 50 kV kabelverbindingen zijn gelegen deze te voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden.

Gasdrukmeet- en regelstations (ter hoogte van Akenbuurt en ter hoogte van Waalderstraat 88)

De stations in het plangebied zijn een type B inrichting in de zin van Wet Milieubeheer. Hierop zijn de regels uit de Wet Milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) van toepassing.

De gronden waarop deze stations zijn gelegen zijn bestemd als 'Bos', 'Groen', en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Binnen deze bestemmingen zijn nutsvoorzieningen toegestaan.

Gezien de ruimtelijke uitstraling van de stations - zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit - wordt verzocht de stations binnen de genoemde bestemmingen te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim - zone).

Hierdoor zijn de stations voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden respectievelijk afstanden tot kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Verzocht wordt de aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan. Liander is bereid om mee te denken ten aanzien van de aanpassingen.

- **Reactie**

Kabelverbindingen

Het tracé van de 50 kV kabelverbindingen zal worden opgenomen op de verbeelding. Er wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van deze 50 kV kabelverbindingen. De afstand van de hartlijn is aan beide kanten 1,5 meter. Ook in de regels wordt deze dubbelbestemming verwerkt.

Gasdrukmeet- en regelstations

Er zal een aanduiding worden opgenomen ter hoogte van de gasdrukmeetstations ter hoogte van Akenbuurt en Waalderstraat 88, waarbij de veiligheidscontour (Barim-zone) in acht wordt genomen. Dit betreffen categorie B Kaststations, waarbij een veiligheidsafstand geldt van 6 meter tot een kwetsbaar object en 4 meter tot een beperkt kwetsbaar object.

Dit zal worden opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wordt toegevoegd:

Artikel 31 Leiding - Hoogspanningsverbinding

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor 50 kV elektra leidingen.

31.1.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de leiding(en), verenigbaar is met het belang van de leiding(en).

31.2 Bouwregels

31.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (hoofdbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

31.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

31.2.3 De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

31.3 Afwijking van de bouwregels

31.3.1 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 31.2.1 en lid 31.2.2 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 31.2.3 en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde andere bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.



De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Onder Artikel 37 'Algemene aanduidingsregels' worden de leden 37.2 en 37.3 toegevoegd:

37.2 Veiligheidszone - Barim 1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - barim 1' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten. In afwijking van het bepaalde in de bouwregels mogen op of in deze gronden geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

37.2 Veiligheidszone - Barim 2

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - barim 2' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. In afwijking tot het bepaalde in de bouwregels mogen op of in deze gronden geen kwetsbare en geen beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Op de locaties van de gasdrukmeet- en regelstations ter hoogte van Akenbuurt en Waalderstraat 88 worden de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' alsmede de bijbehorende barim-zones opgenomen conform tekening.

Provincie Noord - Holland

Vooroverlegreactie

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Echter een deel - met name de zuidzijde, nabij sporthal en de scholen - is buiten bestaand bebouwd gebied gelegen en daarmee in het landelijk gebied. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden of aan de aspecten nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit voldaan kan worden.

Door de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' kan verstedelijking (Maatschappelijk, Kantoor) plaatsvinden. Hiervoor is een onderbouwing van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk.

Het is niet duidelijk hoe in figuur 3 van paragraaf 2.4.3 van de Toelichting de uitplaatsing van de supermarkt alsmede het parkeren zijn doorvertaald in het bestemmingsplan.

- **Reactie**

Deze vooroverlegreactie is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 6 juli 2015 was de laatste dag om een inspraakreactie in te dienen. Deze vooroverlegreactie is op maandag 3 augustus 2015 binnengekomen en daarom niet ontvankelijk. Aangezien de provincie een wettelijke vooroverlegpartner is en de reactie een kwalitatieve bijdrage levert aan verbetering van het bestemmingsplan, wordt een uitzondering gemaakt en zal hieronder op de vooroverleg reactie worden ingegaan.

Den Burg Zuid

Bestreden wordt dat het zuidelijke gedeelte van het plangebied (nabij de scholen en sporthal) is gelegen in het landelijk gebied. Het betreffende plandeel heeft altijd al deel uitgemaakt van het plangebied van de kern Den Burg en niet van het aangrenzende gebied, dat is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel.

Het ligt weliswaar aan de dorpsrand, maar is **gelegen in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)**. Conform artikel 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) - versie 12 december 2016 - wordt als Bestaand Stedelijk Gebied gedefinieerd het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hiermee wordt een betere aansluiting bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelegd.

Door de provincie is aangegeven dat in de praktijk het verschil tussen BBG en BSG niet tot andere uitkomsten zal leiden. Bestaand Bebouwd Gebied conform artikel 9 van de PRV van 15 januari 2015 is gedefinieerd als: 'De bestaande of de bij een - op het moment van de inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- en bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van de stad, dorp of kern.'

In het vigerende plan Den Burg 2004 zijn hier ook al stedelijke functies met bebouwingmogelijkheden bestemd, waaronder een sporthal, scholen, verkeer, structuurgroen, water, sportvelden en parkeren. De inmiddels gesloopte LTS en de sporthal dateren van de jaren 60 van de vorige eeuw.

Onder BSG wordt in artikel 1.1.1 onder h Bro verstaan: een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het betreft een gebied dat aan 3 kanten omsloten is door bebouwing.

Gezien het bovenstaande is er geen twijfel mogelijk en viel c.q. valt het gebied in Den Burg Zuid binnen de omschrijving van (toen) BBG en (nu) BSG.

In het vigerende plan Den Burg 2004 is op een deel van Den Burg Zuid een wijzigingszone opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen (waaronder ook kantoren vallen).

In het nieuwe bestemmingsplan is de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' opgenomen die ruimer is dan in het vigerende plan. De reden hiervan is dat het nieuwe plan volgens de 'Nota van Uitgangspunten' globaler bestemd is en meer flexibiliteit biedt. Tevens is de oude LTS ter plaatse gesloopt en zijn er plannen voor een nieuwe sporthal in het gebied. De bestaande sporthallen worden dan gesloopt. Bij de uitwerking van de plannen wordt in voldoende aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen aan de dorpsranden zijn op Texel volgens de Welstandnota ook welstandplichtig en zullen worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Texel.

In het Goede Diensten Overleg met de provincie zijn de conceptplannen voor dit gebied al een aantal keer aan de orde geweest.

Op dit moment bereidt de gemeente een apart bestemmingsplan voor in verband met de voorgenomen herstructurering van het gebied. Daarin zullen alle benodigde aspecten aan de orde komen. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt dan ook uit het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan Den Burg gehaald, waardoor de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' komt te vervallen.

De 'wetgevingszone wijzigingsgebied 2' is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen op de Molenstraat 89 binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Dit betreft een reeds bestaande vrijstaande woning. Vanuit het oogpunt van de oorspronkelijke gebiedsontwikkeling is een omzetting van de woonfunctie naar een kantoorfunctie of maatschappelijke functie mogelijk. Dit was reeds in het vigerende plan mogelijk (wijziging mogelijk volgens artikel 11 WRO voor maatschappelijke voorzieningen). Het betreft een kleinschalig woonperceel, gelegen midden tussen andere maatschappelijke en kantoorbestemmingen, waardoor er geen sprake is van (extra) verstedelijking. Deze wetgevingszone is dus opgenomen om bestaande rechten te respecteren.



De verplaatsing van de supermarkt alsmede het parkeren worden niet binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Op het moment dat deze ontwikkeling speelt, zal een (buitenplanse) planologische procedure worden gevoerd.

Standpunt

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met een ambtshalve aanpassing wordt het plangebied van het in voorbereiding zijnde Den Burg Zuid uit het plangebied gehaald conform tekening.

3 Inspraak

Inspreker 1 Nauta Beheer inzake Parkstraat 32, 34 en 36

Inspraak

Inspreker vindt de bestemming voor de panden Parkstraat 32 en 34 (voorheen de 'Hollebol', nu 'Public Grill') correct: beneden horeca en boven cultuur en ontspanning. Dit is conform de verleende vergunning (artikel 19 procedure). Deze bestemming is nu ook gelegd op Parkstraat 36 ('café De Slock') en dat is niet juist. De bestaande woning zou niet mogelijk zijn aangezien de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' geen wonen toelaat. Verzocht wordt het pand aan de Parkstraat 36 de bestemming 'Centrum' te geven met een horeca 2 aanduiding.

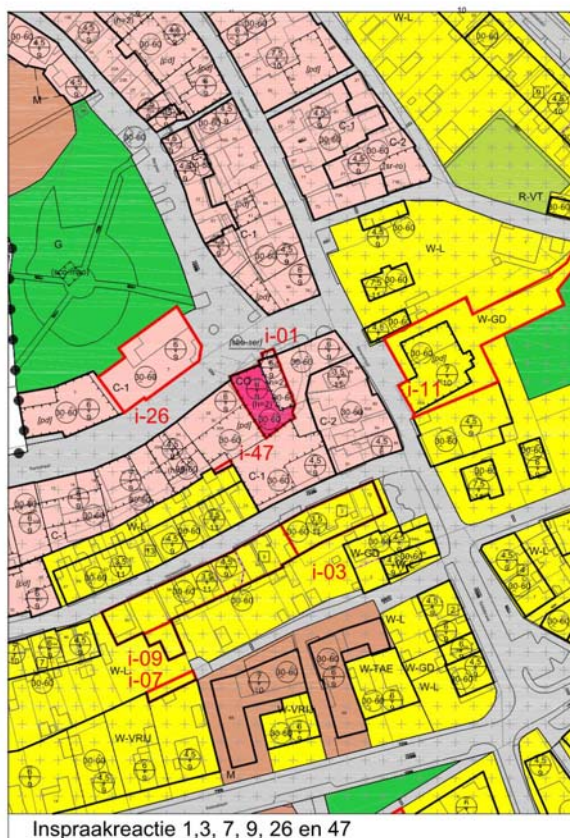
- **Reactie**

Conform de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' (aanvulling over horeca van 22 oktober 2014) is voor de Parkstraat 32 (de voormalige 'Hollebol') de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' opgenomen met een aanduiding 'horeca van categorie 2' op de begane grond.

Het was niet de bedoeling om deze bestemming met horeca aanduiding op Parkstraat 36 te leggen. Uitgangspunt is om bestaande horeca in Den Burg positief te bestemmen.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is aan het perceel Parkstraat 36 de bestemming 'Centrum 1' toegekend alsmede de aanduiding 'horeca van categorie 2'. De Parkstraat maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft ongewijzigd.

Binnen de bestemming 'Centrum 1' zijn woningen mogelijk.



Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding het bestemmingsplan. Op Parkstraat 36 wordt de bestemming 'Centrum 1' met de aanduiding voor 'horeca van categorie 2' opgenomen conform tekening.

Inspreker 2 inzake Schoonoordsingel 29

Inspraak

In het bestemmingsplan is aangegeven dat bergingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 80 m². Op de bij de inspraakreactie gevoegde kaart is een locatie aangegeven voor een eventueel bijgebouw. Deze locatie is zeer bewust gekozen om zo weinig mogelijk schade aan de bijzonder mooie tuin toe te brengen. Vanaf de straat is deze locatie niet zichtbaar vanwege beplanting en bomen. Inspreker heeft contact gehad met de eigenaar van nummer 27 en deze heeft geen probleem met de voorgestelde locatie.

- **Reactie**

Het verzoek betreft het situeren van en bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel van Schoonoordsingel 29.

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg 2004 is de bestemming Wo (2): 'Gronden bestemd voor woningen, klasse 2' opgenomen. In de regels voor bijgebouwen is aangegeven dat deze ten minste 3 meter achter de in de voorgevelrooilijn gebouwde gevel of het verlengde daarvan worden gebouwd. Indien er geen voorgevelrooilijn is aangegeven zullen de bijgebouwen ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Deze regeling voor bijgebouwen is ook in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg opgenomen, daar dit een conserverend plan is.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming van het perceel Schoonoordsingel 29 'Wonen - Vrijstaand'. In de regels is aangegeven dat bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan dienen te worden gebouwd (artikel 28.2.5 sub b).

In artikel 28.2.5 sub d is een afwijking van deze bouwregel opgenomen, uitsluitend voor woningen in hoeksituaties. Daar is in dit geval geen sprake van. Een bijbehorend bouwwerk op de voorgestelde locatie is niet mogelijk en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen (artikel 28.25 sub f). Op de bij de inspraak gevoegde kaart lijkt het nieuwe bijbehorend bouwwerk groter dan het hoofdgebouw. Dat is dus niet mogelijk.

Ook vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet mogelijk op de locatie zoals is aangeduid op de bij de inspraakreactie gevoegde kaart.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 3 inzake Warmoesstraat 50, sectie K nummer 3944 G

Inspraak

Inspreker kocht in 1991 het pand aan Warmoesstraat 52 (sectie K nummer 1772 G) en het bijbehorende pand - het voormalige koetshuis van waaruit dokter Wagemaker uitreed om zijn visites af te leggen - Warmoesstraat 50 (sectie K nummer 3944). In 1991 was nummer 50 in gebruik als schuur. In het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Den Burg centrum zou het pand een woonbestemming krijgen. Er werd toestemming verleend om in dit pand het atelier te vestigen. De detailhandelsactiviteiten en de productie - en groothandelsactiviteiten zijn in 1997 en 1998 verplaatst. Na enige tijd leegstand bood nummer 50 onderdak aan Stichting Duurzaam Texel en het Kunsthuis.

Het is daarna niet gelukt om huurders te vinden in de zakelijke sfeer, waardoor het al 2 jaar leegstaat.

Inspreker is voornemens enkele kleine in pandige aanpassingen te doen zodat het pand kan worden verhuurd of verkocht voor permanente bewoning of als woon/werk pand.

Volgens het voorontwerp bestemmingsplan valt het voormalige koetshuis binnen het bouwvlak.

Verzocht wordt duidelijkheid te geven over de bestemming van het voormalige koetshuis in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan heeft Warmoesstraat 50 een woonbestemming (Wo), evenals Warmoesstraat 52. Voor het gebruik ten behoeve van een atelier/garage is in 1991 (nummer 204) een vergunning verleend. De vigerende bestemming is dus een woonbestemming. Het pand kan dus benut worden als woning.

Het perceel Warmoesstraat 50 / 52 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Lint' (artikel 26). Beide gebouwen liggen binnen het bouwvlak met een woonbestemming en is een woning op 50 en op 52 mogelijk.

Er is in het voorontwerpplan binnen het bouwvlak een maatvoering opgenomen met een maximum aantal wooneenheden. In het bouwvlak in het voorontwerpplan is een maatvoering opgenomen voor 11 woningen. Dat betekent dat er 11 woonhuizen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Dit bouwvlak is gelegd op de panden van Warmoesstraat 50 tot en met 72.

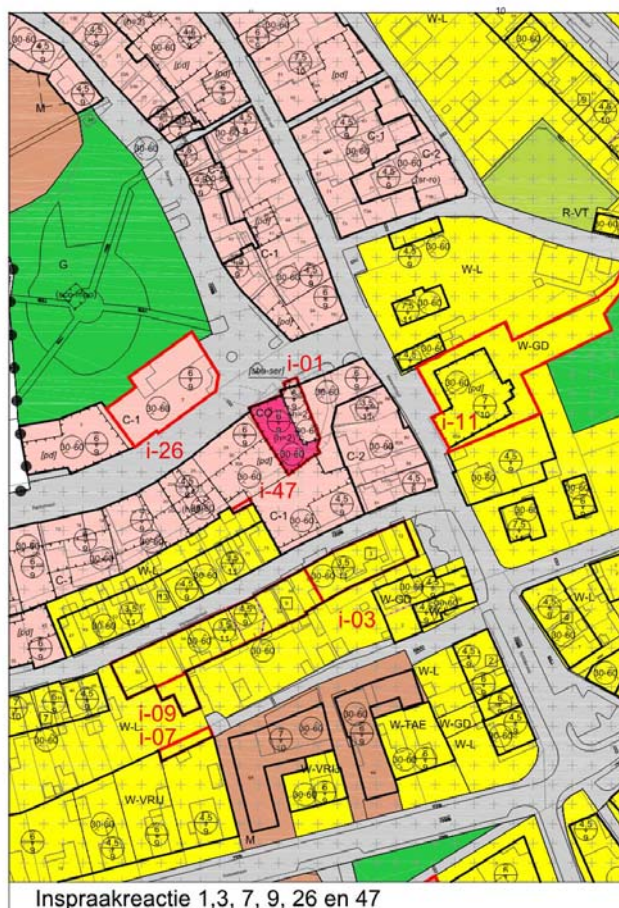
Het totaal aantal woningen in dit bouwvlak is nogmaals bekeken en dit heeft geresulteerd in een aanpassing in het ontwerpplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwvlak opgedeeld in 2 bouwvlakken met een maatvoering voor 9 respectievelijk 3 woningen. Dat betekent dat op Warmoesstraat 50 een woonhuis mogelijk blijft.

Voor een eventuele verbouwing van de Warmoesstraat 50 - tevens aangewezen als rijksmonument - is wel een omgevingsvergunning nodig.

In het nieuwe bestemmingsplan is bij de woonbestemming bij recht - onder voorwaarden - een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit - ondergeschikt aan de woonfunctie - mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 80 m².

Op de verbeelding blijft dus op nummer 50 een woning mogelijk worden conform bestaande rechten.

Op de bedoelde locatie geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Standpunt

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

Het bouwvlak waarin de Warmoesstraat 50 en 52 zijn gelegen wordt aangepast en opgedeeld. Voor de Warmoesstraat 50 t/m 68 wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' met het getal 9 opgenomen. Voor de Warmoesstraat ongenummerd, 70 en 72 wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' met het getal 3 opgenomen. Conform tekening.

Inspreker 4 inzake Binnenburg 15

Inspraak

Inspreker is sinds 1997 eigenaar van het pand Binnenburg 15. Daarop rustte een zogenaamde 'bolletjes bestemming', zodat er een mogelijkheid was horeca te vestigen.

Verzocht wordt deze mogelijkheid te behouden in het nieuwe bestemmingsplan, omdat dit meer ruimte biedt voor een flexibel gebruik van de bedrijfsruimte.

Detailhandel in de huidige vorm heeft het moeilijk en vraagt om ondernemen met een 'belevenis'. Inspreker overweegt workshops aan te bieden voor groepen die naar Texel komen. Hierbij past een ambiance waarbij horeca-activiteiten wenselijk en passend kunnen zijn.

Een beperking van de bestemming zou de waarde van het pand ernstig aantasten.

Verzocht wordt de gemengde bestemming op het pand te behouden.

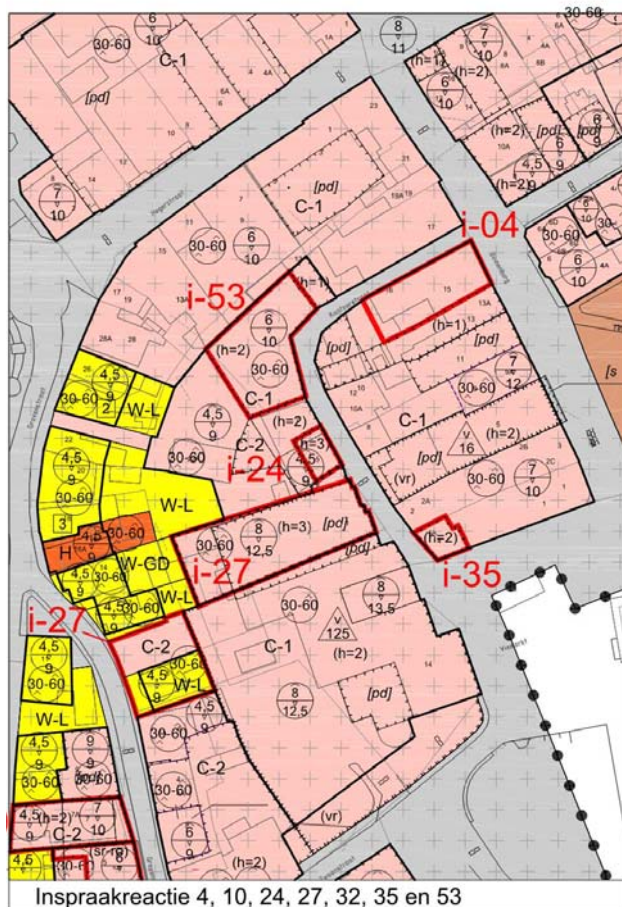
- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' die dient als basis voor dit bestemmingsplan heeft de raad bepaald dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. Op 22 oktober 2014 heeft de raad besloten dat nieuwvestiging van horeca niet mogelijk wordt gemaakt en dat bestaande horeca positief wordt bestemd.

In het vigerende plan Den Burg centrum (1991) ligt het pand in de zone waarvoor een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen voor horecabedrijven. Voor het perceel Binnenburg 15 is deze

procedure niet gevoerd. Er is daarom geen sprake van bestaande horeca die in dit plan positief wordt bestemd. Het perceel Binnenburg 15 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', maar geen aanduiding voor horeca. Bij detailhandel is ondergeschikte lichte horeca bij recht mogelijk, echter voor een solitaire horeca gelegenheid is volgens de systematiek in het nieuwe plan een aanduiding voor horeca nodig. Dat betekent dat inspreker ondergeschikte lichte horeca kan toevoegen aan de detailhandelfunctie. Dit wordt niet aangeduid op de verbeelding.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is op de Binnenburg 15 de bestemming 'Centrum' gewijzigd in 'Centrum 1'. Binnenburg 15 maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk. Voor (solitaire) horeca wordt in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Op de locatie Binnenburg 15 wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen conform tekening.

Inspreker 5 inzake Maricoweg 25

Inspraak

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Den Burg zijn er veranderingen doorgevoerd in de indeling van het bedrijventerrein aan de Maricoweg. Met name grote oppervlaktes groen zijn drastisch ingeperkt.

De gebruikers van de aangrenzende percelen konden deze grond kopen. Iedereen heeft hiervan gebruik gemaakt. Alleen de eigenaar van Maricoweg 19-21 heeft de helft van het aangeboden gebied achter zijn perceel aangeschaft.

De aanvraag van de eigenaar aan de Maricoweg 25 is geweigerd, omdat dit de bestemming structuurgroen had gekregen en dat wilde de gemeente niet verkopen, ook niet in het kader van gelijkheidsbeginsel.

De eigenaar - de gemeente in dit geval - bepaalt of een perceel al dan niet verkocht wordt.

De ambtenaar gaf destijds het advies om bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan te trachten om de bestemming structuurgroen eraf te krijgen, zodat verkoop wel tot de mogelijkheden zou behoren.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel achter Maricoweg 19-21, grenzend aan 25 een andere bestemming gekregen. In het vigerende bestemmingsplan is het bedrijventerrein en in het nieuwe bestemmingsplan wordt het weer structuurgroen. Volgens inspreker ontbreken nut en noodzaak daarvoor.

Het perceel achter Maricoweg 25 wordt op verzoek van de gemeente al door de eigenaar van Maricoweg 25 onderhouden omdat het voor de gemeente vanaf de openbare weg niet toegankelijk is. Al meer dan 15 jaar gebruikt de eigenaar van Maricoweg 25 het perceel ten behoeve van opslag. Een aantal jaren geleden is de groenstrook gesnoeid in verband met de plaatsing van zonnepanelen en heatpipes ten behoeve van de woning. Een deel van het perceel is inmiddels in gebruik genomen als terras en opslag voor hout.

Structuurgroen is bedoeld voor een mooie landschappelijke inpassing in de overgang van agrarisch naar stedelijk gebied. Het huidige gebruik past blijkbaar, want er zijn nooit signalen ontvangen dat dit niet het geval zou zijn.

Verzocht wordt het restperceel achter Maricoweg 19-21 niet te wijzigen in structuurgroen. De bestemming van het perceel structuurgroen achter het perceel Maricoweg 25 te herzien in verband met het huidige gebruik van het perceel.

Verzocht wordt het perceel achter Maricoweg 25 in de toekomst over te dragen aan de eigenaar van Maricoweg 25.



Inspraakreactie 5, 51 en 56

- **Reactie**

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

In het vigerende plan is de grond achter Maricoweg 19-21 bestemd als 'gronden bestemd voor bedrijven'. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Groen' opgenomen.

Vanuit planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het opnemen van de bestemming 'Bedrijventerrein' op dit perceel grond, doordat het een mooie ruimtelijke afronding is, waardoor

verkoop van de grond met een passende bestemming aan de eigenaar van Maricoweg 19-21 tegen een marktconforme prijs tot de mogelijkheden behoort.

Het opnemen van een bedrijfsbestemming op de grond achter Maricoweg 25 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Het tast de bufferwerking van het structuurgroen tussen het agrarische perceel en het bedrijventerrein aan. Met betrekking tot de uitgedunde/gekapte bomensingel tussen het perceel Maricoweg 25 en het agrarische perceel zal om een toezicht/handhavingprocedure worden verzocht.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Het perceel met de bestemming 'Groen' achter Maricoweg 19-21 krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Inspreker 6 inzake Reijer Keijzerstraat 3/Wezenland 1



Inspraak

Inspreker is eigenaar van een bedrijfspand op de hoek Reijer Keijzerstraat/Wezenland. Het bedrijfspand omsluit de voormalige bedrijfswoning van De Bolder, die de gemeente destijds - meer dan 25 jaar geleden - heeft verkocht onder de voorwaarde dat bij verkoop van het pand de eigenaar het eerst aan de gemeente te koop aanbiedt.

Bij de onderhandelingen over de aankoop van Wezenland 1/Reijer Keijzerstraat 3 is overeengekomen dat de gemeente de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming zal geven. Dit is niet op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven.

Inspreker vreest dat een eventueel verzoek om een bedrijfswoning te realiseren in het huidige bedrijfspand zou kunnen worden afgewezen, omdat er al een bedrijfswoning aanwezig is. Verzocht wordt de voormalige bedrijfswoning van de Bolder aan de Reijer Keijzerstraat 3 een woonbestemming te geven zodat er geen misverstanden kunnen ontstaan en waarbij de gemeente uitvoering geeft aan de gedane toezegging.

Als bijlage bij de inspraakreactie zit een kopie van een BenW advies uit mei 1998 waarin staat onder

punt b: 'de dienstwoning van de huidige eigenaar uit de bedrijfsbestemming te lichten en via een procedure daar een zogenaamde W-bestemming (wonen) aan toe te kennen door middel van een procedure.'

- **Reactie**

De woning aan de Reijer Keijzerstraat 3 is in 1989 door de gemeente verkocht als een woonhuis met garage.

Bij de afweging die aan deze verkoop ten grondslag ligt, is rekening gehouden met de planologische bezwaren van een burgerwoning op een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie 3 gevestigd kunnen zijn. Het risico bestaat dat bedrijven extra milieuhygiënische maatregelen moeten nemen omdat er een burgerwoning op het bedrijventerrein zit. Om aan dit risico tegemoet te komen is er een recht van terugkoop opgenomen in de leveringsakte.

In mei 1998 is door het college het advies Verkoop Bolder/dienstwoning Wezenland 1 behandeld. Het college heeft echter niet besloten om via een procedure de bestemming van de voormalige dienstwoning te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bestemming van het perceel en de omliggende percelen in het nieuwe plan is 'Bedrijventerrein'. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3 mogelijk. In artikel 6 'Bedrijventerrein' is aangegeven dat per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het niet wenselijk om een reguliere (burger)woning mogelijk te maken midden op het bedrijventerrein. Dit zou onaanvaardbare en onevenredige gevolgen kunnen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

In dit geval wordt de woning op Reijer Keijserstraat 3 toegerekend aan het bedrijf op Wezenland 1. Door de ontstane situatie wordt de inspreker onevenredig benadeeld in het realiseren van een bedrijfswoning voor zijn bedrijf. Op de locatie Reijer Keijsestraat 3 is geen bedrijf bevestigd in de categorie 3.

Tevens heeft de bedrijfswoning al jaren geen binding meer met bedrijven op de rest van het bedrijventerrein. Daarom wordt op de locatie Reijer Keijserstraat 3 de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, zodat bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk zijn.

Hierdoor is op Wezenland 1 één bedrijfswoning per bedrijf mogelijk. De woning op Reijer Keijserstraat 3 telt hierbij niet mee.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding conform tekening. Op de locatie Reijer Keijserstraat 3 wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.

Inspreker 7 inzake Warmoesstraat 52

Inspraak

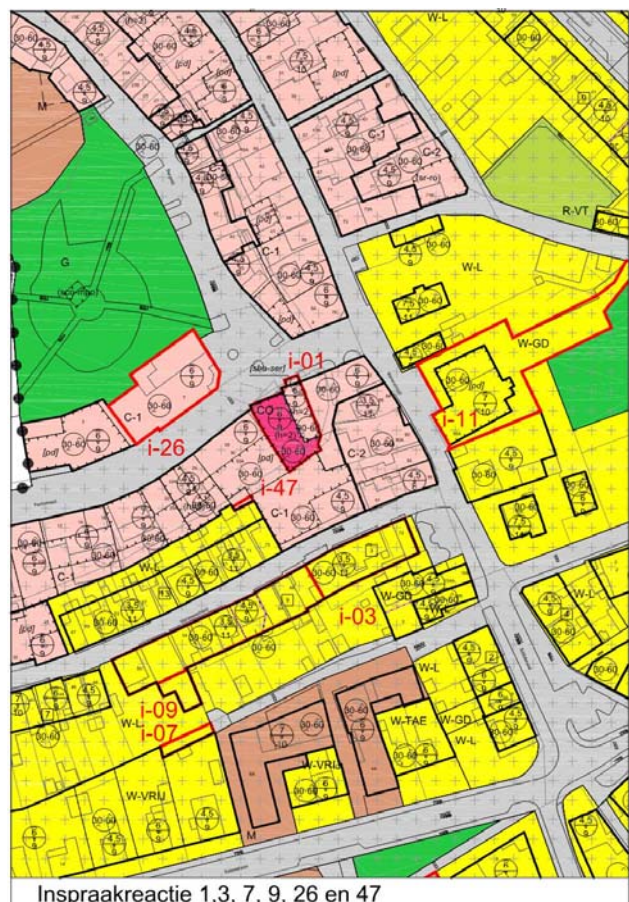
Inspreker is eigenaar van het perceel Warmoesstraat 52. In 1991 is een stukje grond aan de achterzijde van het perceel aangekocht. Op de verbeelding is de oude grens van voor de aankoop zichtbaar. Verzocht wordt de nieuwe kadastrale lijnen te volgen zoals aangegeven op een bijlage bij de inspraakreactie.

- **Reactie**

Het bedoelde perceel, thans behorende bij Warmoesstraat 52, is kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie K, nummer 3944 en heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Er bestaat geen bezwaar om dit aan te passen naar de bestemming 'Wonen - Lint'. Het bestemmingsvlak zal conform de kadastrale lijnen worden aangepast naar 'Wonen - Lint'.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Het perceel sectie K nummer 3944 krijgt de bestemming 'Wonen - Lint'.



Inspreker 8 College van Kerkrentmeesters inzake Wilhelminalaan 120

Inspraak

De protestantse gemeente Den Burg is eigenaar van het perceel Wilhelminalaan 120. In het vigerende plan is een driehoekig stuk grond tussen dit perceel en het parkeerterrein bestemd voor woondoeleinden. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit stuk grond bestemd als parkeerterrein.

Verzocht wordt de vigerende woonbestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan.

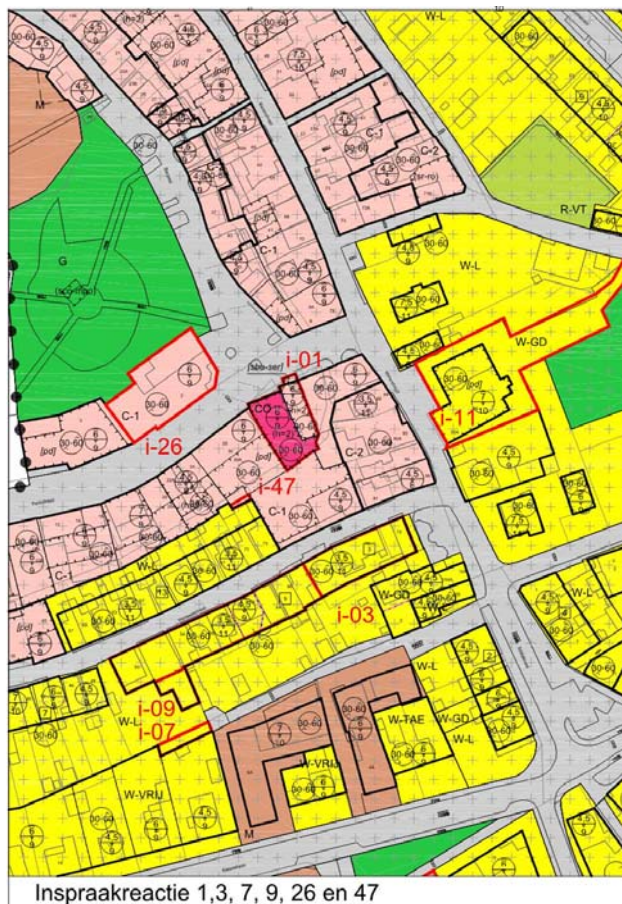
In het vigerende plan heeft de 'driehoek' tussen het perceel Wilhelminalaan 120 en het parkeerterrein een woonbestemming.

Deze 'driehoek' is kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie N nummer 1284. De driehoek maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van een groter kadastraal perceel - parkeerterrein - en is in eigendom van de gemeente Texel. De 'driehoek' was al voor de inwerkingtreding van het vigerende plan ingericht als openbare ruimte bij het parkeerterrein. De woonbestemming van de 'driehoek' is dus niet passend en in verband met de flexibiliteit voor de herinrichting van de openbare ruimte - algemeen belang - is de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' in het nieuwe plan opgenomen. Er bestaat dus geen aanleiding om dit aan te passen naar een woonbestemming.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 9 inzake Warmoesstraat 52



Inspraak

Inspreker is eigenaar en bewoner van het perceel Warmoesstraat 52. Op de verbeelding loopt de lijn van het bouwvlak van de lintbebouwing dwars door de woonkamer. Het achterste deel van de woning valt royaal buiten het bouwvlak. De woning is in 1876 gebouwd door dokter Wagemaker. Sinds de bouw is de bebouwde oppervlakte niet gewijzigd. Het achterste deel van de woning was oorspronkelijk voorzien van een puintdak. Bij een bombardement in WO II is dit gesneuveld en niet meer herbouwd met een puintdak, maar met een plat dak.

De woning is relatief diep vanwege het gebruik van de voorzijde als spreekkamer en wachtkamer. Achter de klapdeur zaten de dienstbodekamer en de apotheek.

Verzocht wordt de lijn van het bouwvlak aan te passen zodat de al 140 jaar bestaande bebouwing van de woning binnen het bouwvlak komt te vallen.

- **Reactie**

Uitgangspunt in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg

Centrum (1991) ligt het bebouwingsvlak van Warmoesstraat 52 tot aan de achterzijde van het gebouw.

Per abuis is het achterste - platte - deel van het hoofdgebouw geïnterpreteerd als aangebouwd bijbehorend bouwwerk, waardoor in het voorontwerp plan het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het vigerende plan. Het bouwvlak zal worden aangepast zodat het gehele hoofdgebouw binnen het bouwvlak komt te liggen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Het bouwvlak aan de achterzijde van Warmoesstraat 52 wordt aangepast conform tekening.

Inspreker 10 Atelier Offerhaus inzake Gravenstraat 7

Inspraak

Er is bij het bestemmingsplan Den Burg centrum geen goedkeuring gegeven aan het perceel Gravenstraat 7. Op basis van de uitspraak van de Raad van State mag op dit perceel ook horeca worden uitgeoefend.

Verzocht wordt de uitspraak te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan, zodat er een bestemming op wordt gelegd waarbij wonen, horeca en detailhandel tot de mogelijkheden behoren.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan.

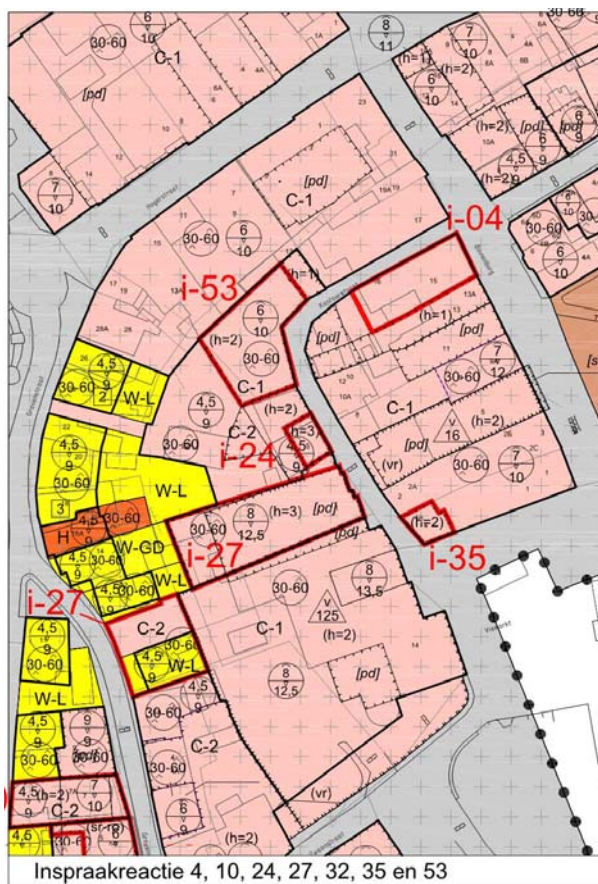
De Kroon heeft bij besluit van 5 april 1993 met nummer 93.002848 goedkeuring onthouden aan de bestemming zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Den Burg centrum (1991) op het perceel Gravenstraat 7. In de uitspraak van de Kroon staat dat de gemeente een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel op moet nemen naar onder andere horeca. Het bestemmingsplan Den Burg Centrum is daarna nog niet op de uitspraak aangepast door middel van een bestemmingsplan of reparatie bestemmingsplan.

Dat betekent dat voor het perceel Gravenstraat 7 het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Den Burg 1965' geldt. In dit bestemmingsplan is het perceel Gravenstraat 7 deels bestemd voor 'verkeer' en deels bestemd voor 'tuinen en erven'.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het pand Gravenstraat 7 de bestemming 'Wonen - Gemengd'. Dit is een flexibele bestemming, waarin het volgende gebruik mogelijk is: woningen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of logies met ontbijt, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel en kantoor. Echter geen horeca.

Op basis van de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie kan uitbreiding van het aantal m² horeca ingepast worden binnen de Retailvisie.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is in het ontwerpplan op de Gravenstraat 7 de bestemming 'Centrum 2' opgenomen. Dit deel van de Gravenstraat wordt gezien als 'uitloper' van het centrum.



Detailhandel is niet bij recht mogelijk.

Er wordt in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Centrum 1' waarbinnen detailhandel mogelijk is. Alleen bestaande detailhandel in de 'uitlopers' krijgt de bestemming 'Centrum 1'.

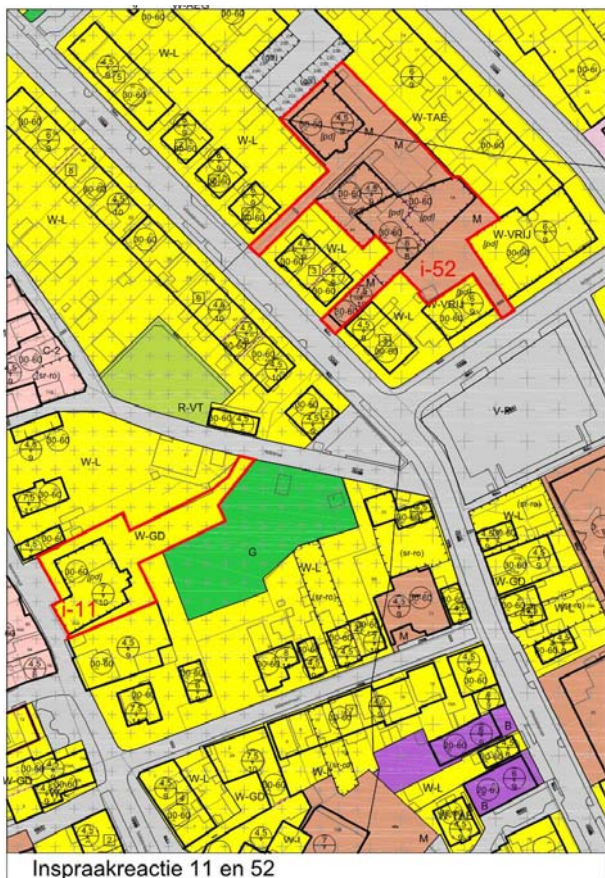
Voor dit perceel heeft het college op 20 juni 2016 een positieve uitspraak onder voorwaarden gedaan op het principeverzoek voor een horecagelegenheid.

Op 8 februari 2017 is de vergunning (zaaknummer 1324605) verleend voor het verbouwen van een pand tot horecagelegenheid en woning op het perceel Gravenstraat 7. Daarom wordt de bestemming 'Centrum 2' met de aanduiding voor 'horeca van categorie 2' opgenomen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een ambtshalve wijziging in verband met de verleende omgevingsvergunning en de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast conform tekening. Op de locatie Gravenstraat 7 zal de bestemming 'Centrum 2' met de aanduiding 'horeca van categorie 2' worden opgenomen.

Inspreker 11 inzake Weverstraat 95



Inspraak

Inspreker heeft geconstateerd dat het perceel Weverstraat 95 - in gebruik als Apotheek - een bouwvlak heeft over het gehele perceel. Dat betekent dat de parkachtige omgeving totaal wegvalt door de enorme mogelijkheid van bebouwing.

De bebouwing mag tot aan de openbare weg komen, tot aan het pad langs de woning van inspreker (Weverstraat 87), waardoor dit een enorme aanslag is op het woongenot. Ook de goothoogte die gehanteerd mag worden geeft reden tot zorg.

Aangezien de apotheek wil verhuizen en de bestemming Maatschappelijk op het perceel rust, liggen daar uitgebreide mogelijkheden voor de nieuwe eigenaar.

Verzocht wordt hier kritisch naar te kijken.

• Reactie

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan.

In het vigerende plan heeft Weverstraat 95 de bestemming 'Detailhandel', in het nieuwe bestemmingsplan heeft het de bestemming

'Maatschappelijk'.

Het bouwvlak in het nieuwe plan is over het gehele kadastrale perceel gemeente Texel, sectie K nummer 3749 gelegd. In het vigerende plan ligt het bebouwingsvlak over de huidige bebouwing en een deel richting Weverstraat 87.

Dit betekent dat de bestemming in het nieuwe plan en het bouwvlak niet voldoen aan het uitgangspunt. Er is ook geen planologische procedure gevoerd om deze bestemmingswijziging en vergroting van het bouwvlak te rechtvaardigen. De bestaande rechten worden gerespecteerd.

Op het perceel Weverstraat 95 wordt in plaats van de bestemming 'Maatschappelijk' de bestemming 'Wonen - Gemengd' opgenomen en het bouwvlak wordt aangepast conform het geldende bestemmingsplan. In de bestemming 'Wonen - Gemengd' is detailhandel bij recht toegestaan.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Op het perceel Weverstraat 95 wordt de bestemming 'Wonen - Gemengd' opgenomen en het bouwvlak wordt aangepast conform het vigerende plan, conform tekening

Inspreker 12 inzake Noordwester 53

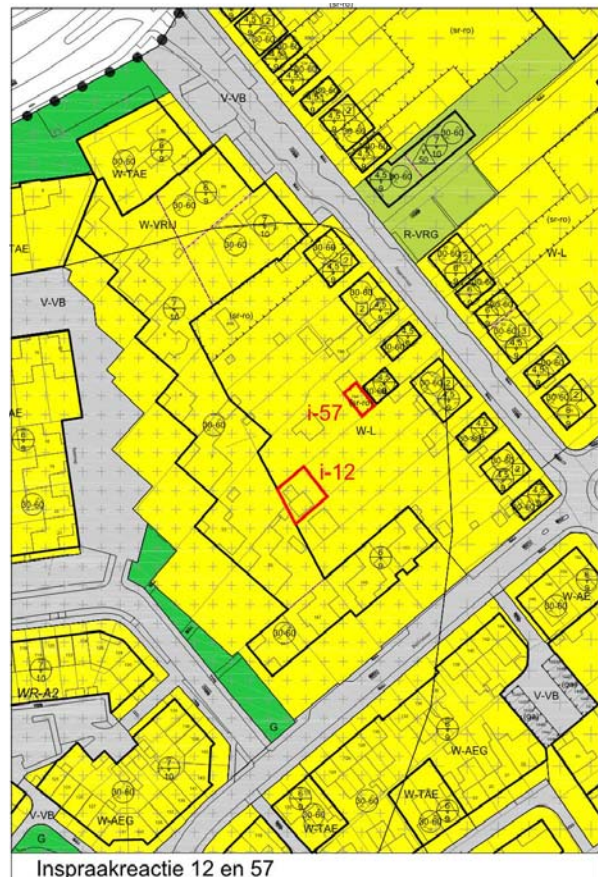
Inspraak

Sinds 1995 is inspreker eigenaar van het perceel Noordwester 53. De bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan is 'Wonen - Vrijstaand'. Op 24 februari 2006 heeft inspreker van de eigenaar van een aangrenzend perceel - Kogerstraat 73 - een perceel grond met 2 houten schuren overgenomen (kadastraal sectie O, nummer 382). Deze kavel valt nu in de bestemming 'Wonen - Lint'.

Verzocht wordt het totale perceel Noordwester 53 plus de aankoop uit 2006 te bestemmen als 'Wonen - Vrijstaand'.

- **Reactie**

Het bedoelde perceel achter Kogerstraat 73, thans behorende bij Noordwester 53, van inspreker heeft thans de kadastrale aanduiding gemeente Texel, sectie O nummer 1856. Er bestaat geen bezwaar tegen de aanpassing van de bestemming. De bestemming zal worden aangepast van 'Wonen - Lint' naar 'Wonen - Vrijstaand' in verband met het kadastrale eigendom. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Inspraakreactie 12 en 57

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Op perceel O 1856 wordt de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen conform tekening.

Inspreker 13 inzake Hollewal 42

Inspraak

Inspreker verzoekt de rooilijn bij Hollewal 42 aan te passen aan de rooilijn bij nummer 40. Deze moeten hetzelfde zijn. Hiervoor is een planologische procedure gevoerd

- **Reactie**

Het perceel Hollewal 42 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Voor dit perceel is een planologische procedure gevoerd (WHZ-2013-0271). Dit betrof het wijzigen van de bestemming van het perceel Hollewal 40-42 naar een woonbestemming en het uitbreiden van het pand Hollewal 42 in Den Burg. Per abuis is de uitbreiding van het pand aan de voorzijde niet verwerkt. Het bouwvlak zal worden aangepast.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Het bouwvlak wordt aangepast conform tekening.



Inspraakreactie 13 en 28

Inspreker 14 College van Kerkrentmeesters inzake Wilhelminalaan 120

Inspraak

De protestantse gemeente Den Burg is eigenaar van het perceel Wilhelminalaan 120. In het nieuwe bestemmingsplan is dit bestemd als 'Wonen - Vrijstaand'.

Door de toegenomen drukte op het aangrenzende parkeerterrein is er minder behoefte aan wonen op deze locatie. Er is wel interesse getoond voor dit pand met een gemengde bestemming.

Verzocht wordt de bestemming 'Wonen - Gemengd' op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan.

In het vigerende plan heeft Wilhelminalaan 120 de bestemming 'Woondoeleinden'. Er is geen planologische procedure gevoerd om deze bestemming te wijzigen.

Het opnemen van een gemengde bestemming is in strijd met de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie.

Een uitgangspunt in de Retailvisie gaat over een 'compact, compleet en comfortabel' centrum: *'Ontwikkelingen mogen primair plaatsvinden in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied. Met daarnaast en tegelijk een consequent uitsluitingsbeleid voor winkel- en horecavestigingen daarbuiten en een actieve sanering en/of verplaatsing van perifere vestigingen naar het concentratiegebied'.*

Door een geïnteresseerde is bij de gemeente een verzoek ingediend om in dit pand een bakkerswinkel (detailhandel) te vestigen. Hiervoor is advies gevraagd aan het bureau dat de Retailvisie voor de gemeente heeft opgesteld.

Kern van de afwijzing is dat dit een verzoek is, dat ingaat tegen de compacte centrumgedachte. Deze locatie aan de Wilhelminalaan ligt juist verder van het centrum dan wenselijk is en zou daardoor eerder leiden tot uitwaaiering dan verkleining van het kernwinkelgebied.

Voor de toekomstbestendigheid van speciaalzaken in de foodbranche is het wenselijk dat deze zich zo dicht mogelijk bij supermarkten vestigen. Daardoor ontstaat in plaats van concentratie juist versnippering van de voorzieningen. Het verzwakt daarmee het centrum en vormt geen versterking voor deze locatie.

Aan het opnemen van een gemengde bestemming op het perceel Wilhelminalaan 120 wordt daarom geen medewerking verleend.

Tijdens de behandeling van de Retailvisie in de vergaderingen van de raadscommissie (10 mei 2016) en de gemeenteraad (25 mei 2016) is deze specifieke locatie aan de orde geweest en er is voor gekozen om voor deze locatie geen uitzondering te maken op de uitgangspunten van de Retailvisie.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 15 inzake Maricoweg 37

Inspraak

In het nieuwe bestemmingsplan Den Burg wordt het woonoppervlak van een woning begrensd op 120 M². Dit geldt ook voor het perceel Maricoweg 35-37. In het vigerende bestemmingsplan is deze beperking niet opgenomen. Inspreker is van plan de huidige woning uit te breiden. Dit blijkt ook uit de lopende bouwaanvraag.

Verzocht wordt het bestemmingsplan voor Maricoweg 35-37 zodanig aan te passen dat de uitbreidingsmogelijkheden uit het vigerende plan ook gelden in het nieuwe bestemmingsplan.

• Reactie

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg' 2004 heeft het perceel Maricoweg 35-37 de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven, categorie B2' (artikel 6).

Ten behoeve van deze bestemming is een woning toegestaan. Voor de bebouwingseisen voor een woning wordt verwezen naar artikel 3 'woondoeleinden'.

Daarin is opgenomen dat de hoofdgebouwen binnen de bebouwingsgrenzen moeten worden gebouwd. In de systematiek voor de nieuwe bestemmingsplannen worden de woningen op de begane grond begrensd tot maximaal 120 m², tenzij een bestaande woning al groter is, dan is de huidige maat de maximale maat.

Gezien de bestaande rechten in het vigerende bestemmingsplan Den Burg 2004 voor een bedrijfswoning in de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt een afwijkmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen om grotere woningen mogelijk te maken tot maximaal 150 m², tenzij de bestaande oppervlakte groter is, dan geldt deze bestaande oppervlakte. Hierbij geldt dat de woning ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag bedragen. De maximaal 150 m² is gebaseerd op de maximale oppervlakte van woningen, die mogelijk zijn in het bestemmingsplan Buitengebied en de kernen ('Wonen - Vrijstaand'). Een grotere woning toestaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en 'onttrekt' ook schaarse vierkante meters die op Texel beschikbaar zijn en die juist voor bedrijfsdoeleinden zouden moeten worden benut.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

In de regels worden aan artikel 6.3 (bestemming Bedrijventerrein/Afwijken van de bouwregels) een drietal subleden toegevoegd:

6.3

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.3 onder c in die zin dat de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning wordt vergroot tot maximaal 150 m² mits:

1. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde bedrijfswoning ten hoogste gelijk is aan de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen;
2. de uitbreiding van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning uitsluitend aan de achterzijde van de op de begane grond gevestigde bedrijfswoning in het verlengde van de zijdelingse perceelgrenzen plaatsvindt;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

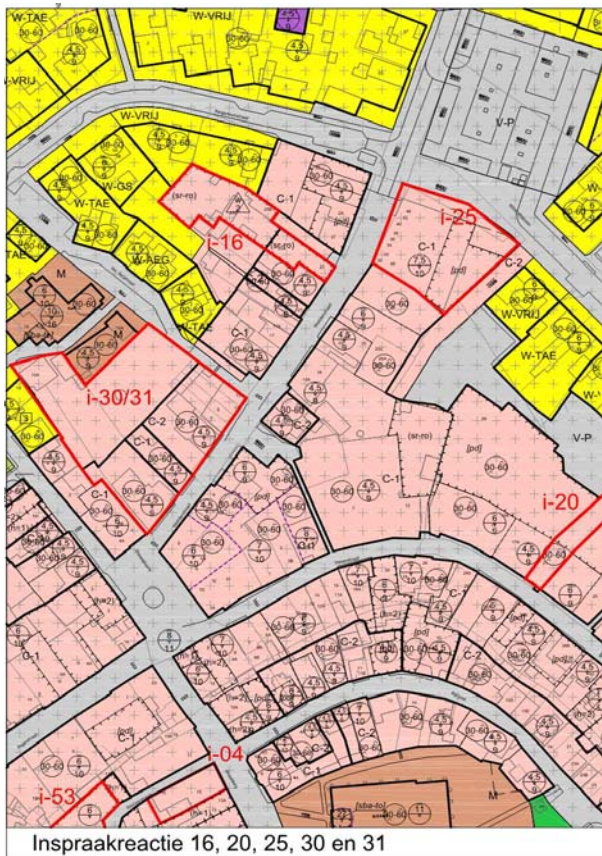
Inspreker 16 't Waalderhofje inzake Waalderstraat 25 A

Inspraak

In het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg heeft het pand van inspreker 3 recreatieve opstallen. 2 recreatieve opstallen zijn op dit moment uitpandig. Voor de andere recreatieve opstal is enige tijd geleden een principeverzoek ingediend om deze uitpandig te mogen plaatsen achter in de tuin, waardoor alle ruimte doelmatig en optimaal wordt benut en waarbij de burens - vanuit optiek inspreker - de minste last ervan hebben.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig begrensd dat de gewenste bouwlocatie buiten het bouwvlak ligt. Om in de toekomst toch de recreatieve opstal te kunnen uitplaatsen wordt verzocht het bouwvlak aan te passen zodat het recreatieve opstal op de gewenste locatie - aangegeven in een bijlage bij de inspraakreactie - kan worden gerealiseerd.

- **Reactie**



Recreatieve opstallen en bijbehorende bouwwerken hoeven in deze bestemming niet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Recreatieve opstallen zullen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het gebied van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

Er bestaat wel bezwaar om deze aanduiding op het perceel te verruimen, zodat op de gevraagde locatie een recreatief opstal kan worden gerealiseerd. Inpandige recreatieve opstallen mogen niet uitgeplaatst worden. Dit geeft teveel verstening in het achterliggende gebied en dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' met de maatvoering 3 zal worden gesplitst in een aanduiding voor 2 recreatieve opstallen en 1 voor 1 recreatief opstal (inpandig in het hoofdgebouw).

Het perceel Waalderstraat 25 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Gemengd'.

Naar aanleiding van de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie wordt dit voor deze locatie in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd in een centrumbestemming. De Waalderstraat betreft

een 'uitloper' van het centrumgebied en de panden krijgen daarom de bestemming 'Centrum 2'. In de bestemming 'Centrum 2' is detailhandel niet bij recht mogelijk, maar via een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Centrum 1'. Alleen bestaande detailhandel in de 'uitlopers' krijgen de bestemming 'Centrum 1'. Dit is het geval bij het perceel Waalderstraat 25 en daarom wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen. Voor de benadering van de recreatieve opstallen maakt deze aanpassing van de bestemming geen verschil.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De Waalderstraat 25 krijgt, een aanduiding voor 1 (in pandig) recreatief opstal op het hoofdgebouw en een aanduiding voor 2 recreatieve opstallen aan de achterzijde van het hoofdgebouw conform onderstaande tekening.

Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Op de Waalderstraat 25 wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen.

Inspreker 17 inzake Wezenland 3, 5 en 7

Inspraak

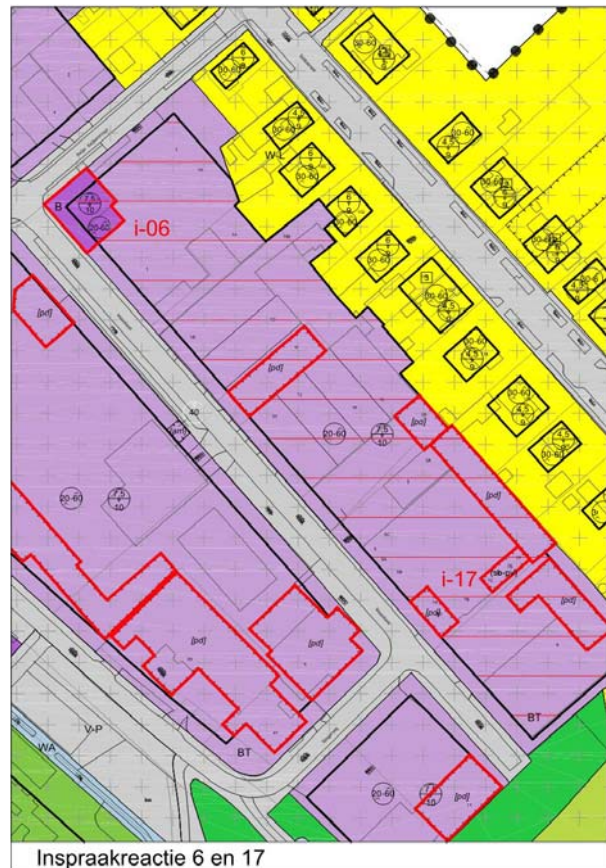
In het nieuwe bestemmingsplan Den Burg zijn op de locatie Wezenland 3, 5 en 7 de personeelsverblijven niet op de juiste locatie verbeeld. Ook is het niet zichtbaar dat er 3 bedrijfswoningen gesitueerd mogen worden.

- **Reactie**

Op 30 januari 2007 is middels een bouwvergunning (BV-48A-06) vrijstelling verleend voor het realiseren van 4 personeelsverblijven op het perceel Wezenland 7 B. Deze zijn thans plaatselijk bekend als Wezenland 7C tot en met 7F. De aanduiding ligt nu op een verkeerd deel van het perceel Wezenland 5-7. Dit zal worden aangepast.

Het perceel Wezenland 3, 5 en 7 heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven , categorie 2, bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein'. Per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen maximaal 1 woning worden gebouwd.

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is ten hoogste 1 bedrijfswoning per bedrijf toegestaan. Indien er dus in totaal 3 bedrijven gevestigd zijn op nummer 3, 5 en 7, zijn ook 3 bedrijfswoningen toegestaan.



Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - personeelsverblijven' wordt op de locatie Wezenland 7 C tot en met 7 F opgenomen.

Inspreker 18 Stichting Omring inzake Gollards en Verpleeghuis Hollewal

Inspraak

Texel heeft circa 13.500 inwoners. Uit een marktonderzoek is gebleken dat het aantal 75 plussers tussen nu en 2030 aanzienlijk zal stijgen. Dit heeft effect op de vraag naar geschikte woonvormen voor mensen met dementie en intensieve somatische zorgvraag.

Omring is momenteel de enige aanbieder van intramurale zorg op Texel. De huidige vraag naar beschermde woonvormen is groter dan het aanbod. Er is dus sprake van een positieve planbehoefte, die de komende jaren zal blijven stijgen.

Omring heeft 2 locaties: De Gollards - traditioneel verzorgingstehuis met 108 studio's - en Verpleeghuis Hollewal met 41 studio's (kamers) met gedeeld sanitair. De exploitatie van beide locaties loopt tot eind 2021.

Omring wil antwoord geven op verschillende maatschappelijke ontwikkelingen door middel van de omslag "Van verblijf naar wonen". De essentie is dat kwetsbare mensen niet meer vanzelfsprekend verhuizen naar een zorginstelling, maar zelfstandig blijven wonen met - waar mogelijk - ondersteuning vanuit hun eigen netwerk.

Als verhuizen wel noodzakelijk is, biedt Omring beschermde woonvormen, waar de zorg en ondersteuning kleinschalig is georganiseerd en de mensen hun eigen manier van leven voortzetten die past bij hun persoonlijke behoeften. Naast huisvesting zijn ook andere factoren van belang.

Omring heeft 2 toekomstconcepten ontwikkeld als alternatief voor de traditioneel georganiseerde zorg:

- Beschermde wonen: alternatief voor het traditionele verpleegtehuis. Naast een eigen appartement ook verschillende ruimten in een veilige omgeving voor bijvoorbeeld ontmoeting en gezamenlijk eten. Er is 24 uur zorg aanwezig en het blijft multidisciplinair geregeld.
- Wonen met een Plus: alternatief voor het traditionele verzorgingstehuis met een bredere doelgroep dan alleen ouderen. Realisatie van Wonen Plus kan ook binnen bestaand vastgoed worden gerealiseerd. Het betreft vooral de organisatie en het bij elkaar brengen van diensten en voorzieningen.

Bij beide toekomstconcepten staat het wonen centraal met zorg en ondersteuning op maat.

De transitie van verpleeghuis naar wonen vraagt een compleet andere aanpak en benadering.

Om het tekort aan beschermde woonvormen voor mensen met een intensieve zorgvraag op te vangen wil Omring het huidige aanbod uitbreiden en het bestaande aanbod vervangen. Daarom worden beide locaties getransformeerd van verzorgings- en verpleeghuis naar beschermde wonen of wonen met een Plus.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de Gollards de bestemming 'Wonen - Gestapeld'. De locatie Hollewal heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Dit laatste sluit niet aan bij de visie van Omring die niet meer uitgaat van een verblijf in een instelling, maar van het zo'n normaal mogelijk wonen met de daarbij benodigde zorg en ondersteuning.

Verzocht wordt voor de locatie Hollewal ook de bestemming 'Wonen - Gestapeld' op te nemen, aangezien de bestemmingsomschrijving zowel mogelijkheden biedt voor maatschappelijke voorzieningen als voor wonen.

Omring kan haar visie op wonen en zorg dan geheel implementeren op het eiland. Ook sluit dit beter aan bij de Woningwet waar een bewuste keuze is gemaakt alle vormen van zorgvastgoed voortaan onder het wonen te scharen omdat er een wooncomponent in zit.

Op dit moment is het te realiseren programma nog niet vastgesteld. Daarom wordt verzocht dezelfde groot- en bouwhoogte op te nemen voor de locatie Hollewal, als op de locatie Gollards is opgenomen in het voorontwerp plan.

- **Reactie**

De gemeente ondersteunt de plannen van Omring zoveel mogelijk, omdat het belangrijk is dat de zorg voor Texel behouden blijft.

Door de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg is het essentieel dat er voldoende flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan zit. De bestemming van het verpleeghuis aan de Hollewal 2 is in het vigerende en in het nieuwe bestemmingsplan 'Maatschappelijk'.

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg Centrum is op de locatie Hollewal 2 een goot- en nokhoogte toegestaan van maximaal 6,0 m en 15,78 m. Gezien de bestaande bouwhoogte van 3,8 meter is dit in het nieuwe bestemmingsplan aangepast naar maximaal 6 m respectievelijk 9 m. Op deze locatie is maximaal een hoogte van 2 bouwlagen met een kap stedenbouwkundig toelaatbaar, rekening houdend met de directe woningen tegenover een grenzend aan de locatie. Hierin voldoet de maatvoering zoals deze is opgenomen.

Om op dit moment teveel vooruit te lopen op mogelijke initiatieven op het gebied van wonen en zorg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Het verpleeghuis heeft ruimtelijk een geheel andere uitstraling dan een verzorgingstehuis (Gollards), zodat een aanpassing van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming op voorhand niet passend is.

Om in de toekomst de voorzieningen mogelijk te maken is er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar diverse woonbestemmingen. Deze wijzigingsmogelijkheid is al in het voorontwerpplan opgenomen.

Als er sprake is van een concreet initiatief op het gebied van woonzorg kan opnieuw gekeken worden naar de goot- en bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Om deze ontwikkelingen in de toekomst niet te beperken, zal een afwijking van de bouwregels worden opgenomen naar een goot- en bouwhoogte van het initiatief van maximaal 7,0m en 10,0 m.

De Gollards aan De Zes 12 heeft in het vigerende bestemmingsplan Den Burg de bestemming Maatschappelijk en een goot- en nokhoogte van 10,0 m en 13,0 m. In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Wonen - Gestapeld met een goot- en bouwhoogte van maximaal 10,0 en 13,0 m.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

In de regels van 'Maatschappelijk' (artikel 14) wordt het volgende toegevoegd:

Afwijken van de bouwregels:

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 14.2.2 sub e in die zin dat de goot- en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen voor woonzorgcomplexen worden vergroot tot ten hoogste 7,0 respectievelijk ten hoogste 10,0 m, mits:

1. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
2. de bouwkundige noodzaak is aangetoond.

Inspreker 19 Voetbalvereniging Texel '94 inzake Haffelderweg 46

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan zijn 60 recreatieve slaappleaatsen opgenomen voor het complex van Texel '94. In het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg zijn deze recreatieve slaappleaatsen niet meer te vinden. Texel '94 wil deze 60 recreatieve slaappleaatsen behouden en dat ze worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

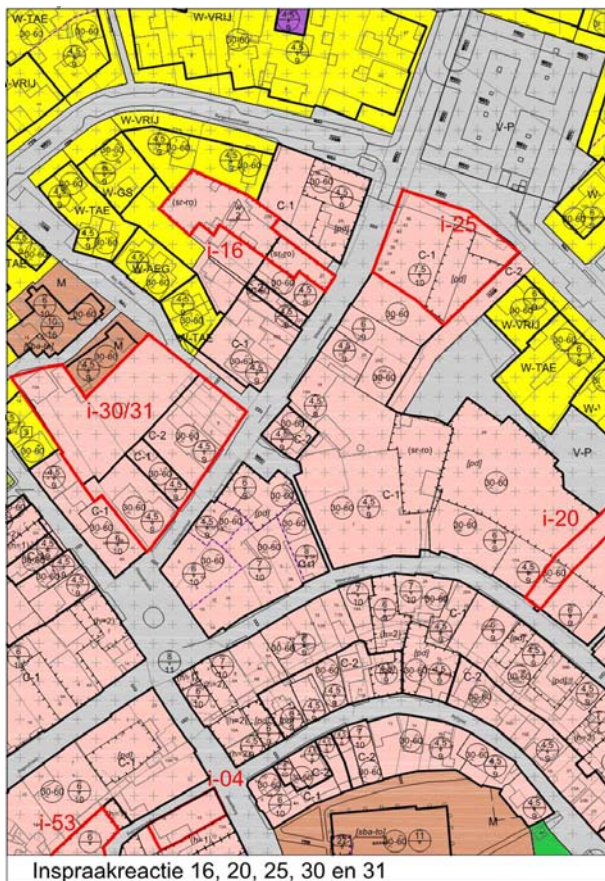
- **Reactie**

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. In artikel 23 lid 5 van het vigerende plan Den Burg 2004 staat dat gedurende 3 maanden in de zomer het recreatief medegebruik is toegestaan. Dit betreft een ondergeschikte vorm van gebruik voor het faciliteren van bijvoorbeeld kampeerweekends of- weken voor teams van 'overkantse' voetbalverenigingen. Voor SV Texel '94 is dat maximaal 50 bedden. Haffelderweg 46 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Sport'. Tevens is een maatvoering opgenomen voor verblijfsrecreatie met maximaal 50 recreatieve slaapplekken. Gedurende de zomermaanden juni, juli en augustus is het toegestaan om deze slaapplekken te benutten. Er is dus geen grond om het aantal te verhogen naar 60 recreatieve slaapplekken.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 20 Wilca Texel Beheer B.V. inzake Weverstraat 21 en Achterom 55



Inspraak

De panden Weverstraat 21 en Achterom 55 zijn met elkaar verbonden. Verzocht wordt de maximale goothoogte van Weverstraat 21 en Achterom 55 aan te passen van maximaal 4,5 meter naar 6,0 meter. Vele panden in de Weverstraat rondom dit adres hebben eveneens een goothoogte van 6,0 meter.

Inspreker heeft de voorkeur om de bouwhoogte aan te passen naar 10,0 meter en de goothoogte naar 7,0 meter, omdat bij eventuele toekomstige nieuwbouw een winkelruimte bij voorkeur een plafondhoogte heeft van circa 3,5 meter. Ook de nieuwbouw van Treffers heeft een bouwhoogte van 10,0 meter en een goothoogte van 7,0 meter.

- **Reactie**

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. In het vigerende bestemmingsplan zijn goot- en nokhoogte bepaald op basis van de 'nok- goothoogtelijnenkaart'. Op deze kaart is voor dit pand een maximale goot- en nokhoogte aangegeven van respectievelijk 4,0m en 8,0m. Deze hoogte is in het nieuwe bestemmingsplan vertaald naar een goot- en

bouwhoogte van respectievelijk 4,5m en 9,0m. Dit zijn stedenbouwkundig de maximale hoogten met betrekking tot dit pand om bij recht toe te staan in het bestemmingsplan. Juist de afwisseling in hoogtes in het centrum van Den Burg draagt bij aan een bij het oude centrum passend en afwisselend straatbeeld.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is op de Weverstraat 21 de bestemming 'Centrum 1' opgenomen. Dit deel van de Weverstraat maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.
Op de locatie Weverstraat 21 wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen conform tekening.

Inspreker 21 Kooiman Tweewielers inzake Schoonoordsingel 4-6

Inspraak

Voorheen was op het perceel Schoonoordsingel 4-6 de plaatselijke Vivo (buurtwinkel) gevestigd. Begin jaren 90 is een vergunning ontvangen voor het vergroten van een kleine schuur naar 200 m² op het perceel Schoonoordsingel 4-6. Destijds was de wens om 2 verdiepingen te realiseren, maar de raad had besloten om alleen een schuur van een verdieping toe te staan.

Aan de andere zijde van de woning ligt een groot plein met een bijbehorende tuin.

Door ontwikkelingen in de fietsenbranche is extra opslagruimte nodig. De fietsenzaak loopt goed en de basis is veranderd en vergroot. Naast de verkoop van (elektrische) fietsen is gestart met de verkoop van mountainbikes en racefietsen. Ook is gestart met de verhuur van mountainbikes en segways. De verhuur van elektrische fietsen is nu echt een trend aan het worden. Dit wordt ook gekoppeld aan het boekingssysteem voor verhuur van huisjes.

De elektrische fietsen dienen te worden opgeladen en dat vraagt ook extra ruimte.

Hoewel het een conserverend bestemmingsplan is, wordt verzocht om een bouwvlak op te nemen van 200 m² naast de aanwezige schuur, zodat sneller ingespeeld kan worden op de markt en niet elders opslag voor het materieel gehurd hoeft te worden.

Op het eigen terrein kunnen 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

- **Reactie**

De locatie naast Schoonoordsingel 6 heeft de bestemming 'Wonen - Lint' en 'Waarde - Archeologie 3'. Er is geen bouwvlak opgenomen.

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen worden als de planologische procedure is doorlopen. In het vigerende bestemmingsplan is binnen de woonbestemming geen bouwmogelijkheid opgenomen op de bedoelde locatie, dus ook niet voor een schuur van 200 m².

Tevens is het niet mogelijk om in de woonbestemming een bijbehorend bouwwerk te realiseren van 200 m². Hooguit 80 m² voor een beroep- of bedrijf aan huis.

De extra opslagruimte is bedrijfsmatig, om dit mogelijk te maken is een bestemmingswijziging en een nieuw.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 22 inzake Vogelenzang 31

Inspraak

Het perceel Vogelenzang 31 wordt al decennia lang gebruikt als garage en opslag en maakt sindsdien geen onderdeel meer uit van Gasthuisstraat 34.

Inspreker heeft plannen om in de toekomst de schuur te vernieuwen. Verzocht wordt om de aanduiding op de kaart aan te passen om een eventuele uitbreiding van de schuur aan de voorzijde mogelijk te maken.

- **Reactie**

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. Oorspronkelijk is het bijbehorend bouwwerk (schuur) ontstaan bij de woning aan de Gasthuisstraat 34. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de Gasthuisstraat 34 de bestemming 'Wonen - Lint'.

In deze bestemming kan de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen. De oppervlakte van de schuur is groter dan 50 m².

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg Centrum is de schuur op de plankaart aangegeven als 'bijgebouwen voor huishoudelijk gebruik'. De woning is in het vigerende plan bestemd als Wonen in de klasse 01. Het gesplitste eigendom is geen aanleiding om het gebouw nu anders te bestemmen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dan ook geen aparte aanduiding of bestemming opgenomen.

Een uitbreiding aan de voorzijde van de schuur is stedenbouwkundig niet wenselijk. De rooilijnen van de bestaande bebouwing begeleiden de flauwe bocht van de openbare weg langs de parkeerplaats aan Vogelenzang. Als de schuur naar voren zou uitbreiden zal de hoek van de schuur 'uitsteken', net na de bocht van de weg, en een obstakel vormen. Daarom is het niet wenselijk om de schuur te verplaatsen richting de openbare ruimte.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan volgens tekening.

Inspreker 23 Astrid Haar Atelier inzake Wilhelminalaan 28

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg Oost' heeft het perceel Wilhelminalaan 28 een woonbestemming. Voor dit perceel is het overgangsrecht van toepassing aangezien het pand reeds ver voor de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan werd gebruikt als kapsalon en woning.

In het nieuwe bestemmingsplan is het voor inspreker - eigenaar van kapsalon en woonhuis - niet duidelijk of de aanpassing aan de feitelijke situatie heeft plaatsgevonden: de bestemming 'Wonen - Gemengd'.

Verzocht wordt de bestemming van het perceel Wilhelminalaan 28 - voor zover dat nog niet is gebeurd - aan te passen aan de feitelijke situatie 'Wonen - Gemengd'.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg 2004 heeft de Wilhelminalaan 28 de bestemming 'Detailhandel'

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel Wilhelminalaan 28 de bestemming 'Wonen - Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. In de bestemming 'Wonen - Gemengd' zijn het woonhuis en de kapsalon - als zijnde detailhandel - toegestaan. Er is dus een passende bestemming opgenomen op de Wilhelminalaan 28.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 24 Casa Molero B.V. inzake Kantoorstraat 5

Inspraak

Op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan staat op het perceel Kantoorstraat 5 een aanduiding 'H2' (specifieke vorm van horeca categorie 2).

In 2009 heeft inspreker het pand gekocht met de bestemming 'H3' (specifieke vorm van horeca categorie 3), toen was dat categorie C (Café, Bar, Dancing)

Inspreker is niet op de hoogte van deze wijziging en gaat ervan uit dat het opnemen van 'H2' niet juist is.

Verzocht wordt de bestemming aan te passen naar 'H3'.

- Reactie**

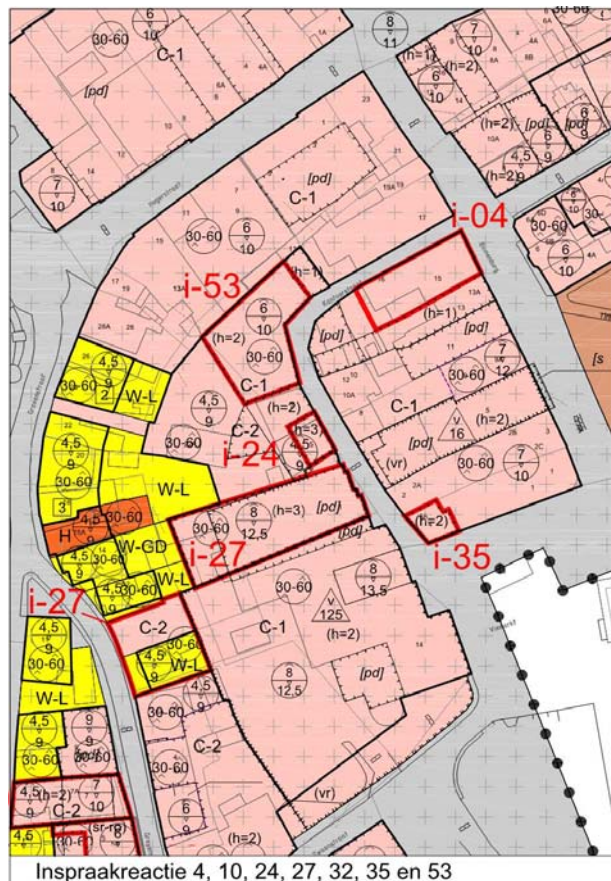
In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg centrum' (1991) heeft de Kantoorstraat 5 de bestemming 'Hc (1): horecabedrijven, nader gespecificeerd als 'café, bar, dancing' met de daarbij behorende hoofdgebouwen, dienstwoningen en de daarbij benodigde andere bouwwerken en open terreinen waaronder parkeergelegenheid met in de klasse 1 een goothoogte van niet meer dan 3,5 meter.

In het voorontwerp plan is de bestemming 'Centrum' opgenomen met een aanduiding voor horeca van categorie 2 en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

In horeca van categorie 2 past geen 'dancing', maar wel een bar en café. Een 'dancing' is wel mogelijk in horeca van categorie 3. Dit zal worden aangepast op de verbeelding conform bestaande rechten.

Naar aanleiding van het verwerken van de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie wordt op de locatie de bestemming 'Centrum' gewijzigd in de bestemming 'Centrum 2'. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is de Kantoorstraat een 'uitloper' van het centrumgebied en daarom is detailhandel niet bij recht mogelijk, maar via een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Centrum1'. Alleen bestaande detailhandel in de 'uitlopers' krijgt de bestemming 'Centrum 1'.



Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Op de locatie Kantoorstraat 5 zal de aanduiding 'horeca van categorie 3' worden opgenomen. Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op de Kantoorstraat wordt de bestemming 'Centrum 2' opgenomen.

Inspreker 25 inzake Waalderstraat/Wilhelminalaan, Albert Heijn pand

Inspraak

Inspreker is voor een substantieel deel eigenaar van deze vestiging van Albert Heijn. De huidige gebruiker heeft in het verleden - nog vóór de mogelijke verhuizing naar de Welkoop locatie - te kennen gegeven om het pand op de huidige locatie te willen uitbreiden. Op dit moment wordt ook weer geopteerd voor uitbreiding.

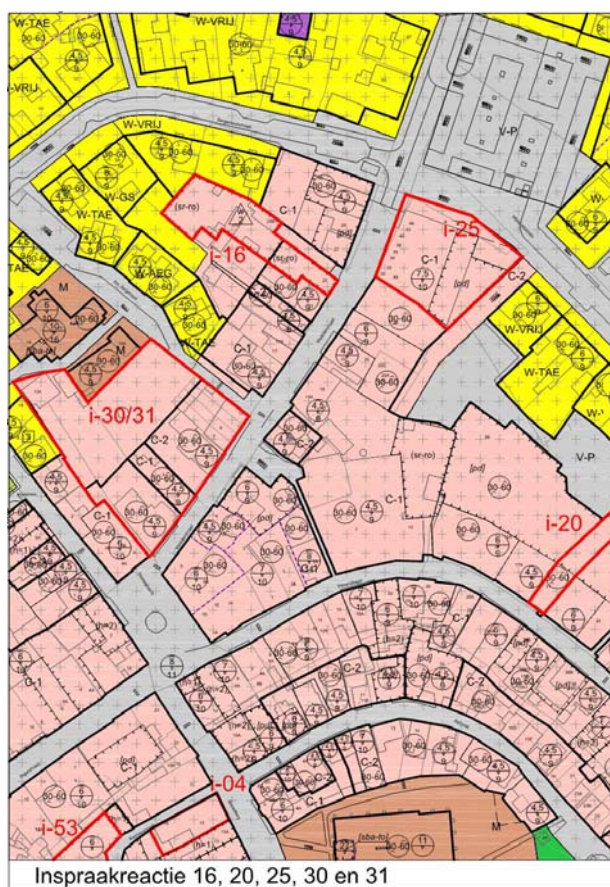
Er heeft zich al een potentiële huurder aangemeld voor het geval Albert Heijn toch voor een andere locatie zal kiezen.

Deze potentiële huurder heeft te kennen gegeven dat deze alleen wil als de uitbreiding tot de mogelijkheden behoort.

De uitbreiding zal plaats moeten vinden richting het parkeerterrein. De benodigde grond is in eigendom van inspreker. De rooilijn zal dan naar het plein verplaatst moeten worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat verantwoord omdat beide straten geen doorgang met elkaar hebben.

Uitbreiding is zeer dringend nodig aangezien de 'vloerdruk' bij Albert Heijn de laatste jaren feitelijk te hoog is geworden. Er is dus meer vloeroppervlak nodig om de veiligheid duurzaam te kunnen waarborgen en de bezoeker meer ruimte te geven.

In de bij de inspraakreactie gevoegde bijlage is aangegeven welke uitbreidingsmogelijkheid nodig is. Verzocht wordt de bedoelde uitbreiding mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.



• Reactie

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg Centrum' heeft het in de inspraakreactie aangegeven uitbreidingsgebied gedeeltelijk de bestemming 'Detailhandel en Dienstverlening' (zonder bebouwingsvlak) en gedeeltelijk de bestemming 'verkeersdoeleinden'. In het voorontwerp plan heeft de Albert Heijn met de woningen erboven de bestemming 'Wonen - Gemengd'.

Het gebied buiten dit bestemmingsvlak is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze ruimte is nodig als verkeersruimte en voor de fietsenstalling. Er is geen ruimte om dit te verplaatsen of te compenseren bij de voorgestelde uitbreiding van het pand.

Stedenbouwkundig is de gevraagde uitbreiding zoals voorgesteld in de inspraakreactie te groot en gaat ten koste van te veel openbare ruimte welke tevens benodigd is voor de supermarkt.

In de tussentijd heeft Albert Heijn ook de gewenste uitbreiding kenbaar gemaakt door middel van een principeverzoek van 7 juli 2016

(zaaknummer 1286796). Dit betreft een geringe uitbreiding op beide hoekpunten van het pand, welke geen grote consequenties heeft op de omgeving. Op 21 november 2016 is op dit principeverzoek is onder voorwaarden een positief standpunt ingenomen en kan de planologische procedure worden gevoerd.

Conform de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) uit de Retailvisie is op het pand Waalderstraat/Wilhelminalaan de bestemming 'Centrum 1' opgenomen. Het betreft een 'uitloper' van het centrumgebied. De percelen in de Waalderstraat (tot de Wilhelminalaan) krijgen de bestemming 'Centrum 2'. De Waalderstraat betreft een 'uitloper' van het centrumgebied en waar detailhandel niet bij recht mogelijk is, maar via een wijzigingsbevoegdheid.

Alleen bestaande detailhandel in de 'uitlopers' krijgt de bestemming 'Centrum 1'.

Naar aanleiding van de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie is de bestemming 'Wonen - Gemengd' op deze locatie daarom gewijzigd in 'Centrum 1'.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Op het pand aan de Waalderstraat/Wilhelminalaan wordt het bouw- en bestemmingsvlak aangepast conform tekening.

Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Op het pand wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen.

Inspreker 26 Bve-infra/Toko Mina/de Texelse Bazaar inzake Parkstraat 5

Inspraak

In het nieuwe plan wordt gesteld dat uitbreiding van horeca niet gewenst is. Toko Mina, gevestigd aan de Parkstraat 5, wil graag de mogelijkheid om een klein restaurantgedeelte in het pand in te passen - waar klanten hun maaltijd kunnen nuttigen - met een klein terras aan de voorzijde van het pand. Het is niet de bedoeling een terras te creëren om tot laat in de avond alcohol te nuttigen, maar alleen tijdens de openingstijden, zodat klanten aan een tafeltje hun consumpties kunnen nuttigen.

Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid vergroot om vanaf de Weverstraat de Parkstraat in te lopen. Het draagt bij aan het 'winkelrondje'.

Inspreker verzoekt om op de bovenverdieping - voormalige kantine van het postsorteercentrum - een woongedeelte te kunnen creëren.

De vigerende bestemming staat bovenstaande wensen in de weg. Verzocht wordt dit in het nieuwe bestemmingsplan wel mogelijk te maken.

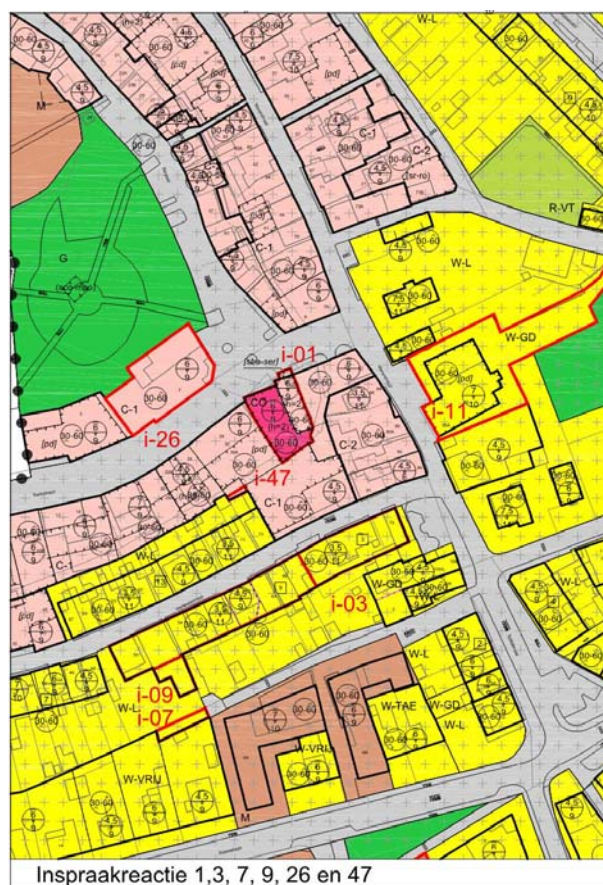
- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg centrum (1991) heeft Parkstraat 5 de bestemming 'gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden, klasse o' ten behoeve van overheidsvoorzieningen. Een woning, ondergeschikte lichte horeca en terrassen ten behoeve van ondergeschikte lichte horeca zijn niet toegestaan. Terrassen zijn in de bestemming 'verkeersdoeleinden' alleen toegestaan bij een hoofdgebouw met de bestemming horeca van categorie H'. Een terras is dus niet mogelijk.

Op 8 januari 2014 is via een omgevingsvergunning (WZH 2013-0255) medewerking verleend om het pand te mogen gebruiken ten behoeve van detailhandel en kantoor.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Centrum' opgenomen voor Parkstraat 5. Hierin is detailhandel mogelijk. Hierbij is ondergeschikte lichte horeca toegestaan, waarbij zelf gefabriceerde producten kunnen worden geconsumeerd. Binnen deze bestemming zijn terrassen mogelijk ten behoeve van ondergeschikte lichte horeca. De horeca moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

Aan de voorzijde en de zijde van het 'pleintje' is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Ook binnen deze bestemming zijn terrassen toegestaan ten behoeve van ondergeschikte lichte horeca.



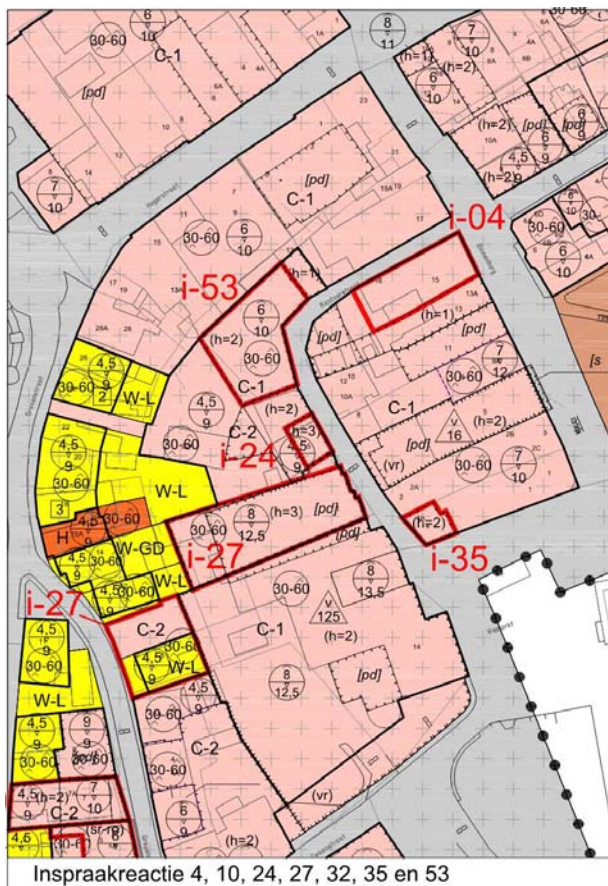
Voor het exploiteren van een terras is wel een 'exploitatievergunning voor een horecabedrijf' nodig, waarbij het terras is meegenomen. Deze vergunning kan bij de gemeente worden aangevraagd. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn woningen en bijbehorende bouwwerken mogelijk. Voor het omzetten van de voormalige kantine naar een woning is wel een omgevingsvergunning nodig. Het nieuwe bestemmingsplan biedt dus de gevraagde mogelijkheden.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is op de Parkstraat 5 de bestemming 'Centrum' gewijzigd in 'Centrum 1'. De Parkstraat maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk. Solitaire horeca is niet bij recht mogelijk. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op de Parkstraat 5 wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen conform tekening.

Inspreker 27 De Lindeboom Vastgoed Texel B.V. inzake Gravenstraat 8 (sectie K nummer 1770) en Groeneplaats 14 (Kantoorstraat)



Inspraak

Gravenstraat 8

Verzocht wordt de bestemming om te zetten naar parkeren (centrum). De grond aan de Gravenstraat 8 wordt ingericht als parkeerterrein ten behoeve van de uitbreiding van Hotel de Lindeboom.

Groeneplaats 14/Kantoorstraat

In dit complex is Question Plaza gevestigd. Dit bedrijf is voornamelijk gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken. Tevens wordt gelegenheid geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak (discotheek). De bestemming horecabedrijf categorie 2 is daarom niet toereikend. Verzocht wordt de bestemming aan te passen naar horecabedrijf categorie 3.

• Reactie

Gravenstraat 8

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan.

In het vigerende plan heeft Gravenstraat 8 de bestemming 'Woondoeleinden'. Er is geen planologische procedure afgerond om deze

bestemming te wijzigen naar 'parkeerterrein'. Dezelfde vraag is in een eerder stadium door de stedenbouwkundige negatief beoordeeld en middels een preadvies bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet akkoord bevonden.

Het slopen van de Gravenstraat 8 ten behoeve van parkeerterrein is niet wenselijk omdat de Gravenstraat behoort tot de 'oude' ringstructuur van het centrum Den Burg. Deze structuur bestaat uit kleinschalige bebouwing en parcellering. Een grote doorbraak in deze structuur is niet wenselijk.

Inmiddels is de woning wel gesloopt. De bestemming van het perceel waar de woning heeft gestaan, heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Gemengd'. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) in de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie wordt deze bestemming gewijzigd in 'Wonen - Lint'. Het perceel Gravenstraat 8 maakt geen deel uit van het structuur van 'het kernwinkelgebied' of van de 'uitlopers' van het centrumgebied, waardoor geen centrumfuncties zijn toegestaan. In het vigerende plan heeft het perceel ook een woonbestemming waardoor bestaande rechten worden gerespecteerd. Een parkeervoorziening voor het hotel is op deze locatie dus niet toegestaan.

Tussen de Gravenstraat 8 en 12 is in het voorontwerp bestemmingsplan per abuis de aanduiding horeca 2 opgenomen. De aanduiding wordt de aanduiding aangepast naar het bouwvlak.

Groeneplaats 14/Kantoorstraat

In het vigerende bestemmingplan Den Burg Centrum heeft het perceel Groeneplaats 14/Kantoorstraat de bestemming 'Centrum'. Het is bestemd voor doeleinden van handel en dienstverlening in de vorm van een hotel-café-restaurant annex toneelzaal, schouwburg en bioscoop met de daarbij behorende bouwwerken en open terreinen waaronder parkeergelegenheid.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrum' met een aanduiding voor 'horeca van categorie 2', een aanduiding voor 'verblijfsrecreatie' met een maatvoering voor maximaal 125 slaappleatsen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen de aanduiding 'horeca van categorie 2' zijn een café en restaurant mogelijk. Een hotel is mogelijk door de aanduiding 'verblijfsrecreatie' met de maatvoering voor het aantal slaappleatsen.

In de Nota van Uitgangspunten (met de aanvulling van 22 oktober 2014) is bepaald dat bestaande horeca positief wordt bestemd, dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan en dat nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen als de planologische procedure daarvoor is doorlopen. Er is geen procedure gevoerd om verruiming van het horeca-aanbod op te nemen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg centrum heeft de Kantoorstraat (locatie Question Plaza) de bestemming centrumdoeleinden. Daarin is geen discotheek/horeca van categorie 3 toegestaan. Aangezien de Question Plaza al sinds de verbouwing in de jaren 90 van de vorige eeuw in gebruik is als discotheek, zal om dit gebruik voort te kunnen zetten een aanduiding voor horeca van categorie 3 worden opgenomen.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Conform de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) wordt op de locatie Groeneplaats 14 de bestemming 'Centrum' gewijzigd in de bestemming 'Centrum 1'. De Groeneplaats maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk.

Kantoorstraat 3 maakt geen deel uit van het 'kernwinkelgebied' van het centrumgebied, maar betreft een 'uitloper' van het centrumgebied en krijgt daarom de bestemming 'Centrum 2'. In deze bestemming is detailhandel niet bij recht toegestaan. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan het bestemmingsplan. Op de locatie Kantoorstraat 3 - Question Plaza - wordt de aanduiding 'horeca van categorie 3' opgenomen. Tussen de Gravenstraat 8 en 12 wordt de aanduiding 'horeca van categorie 2' aangepast naar het bouwvlak.

Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast:

De Groeneplaats 14 krijgt de bestemming 'Centrum 1' en de Kantoorstraat 3 de bestemming 'Centrum 2' conform tekening.

Op de locatie Gravenstraat 8 wordt de bestemming 'Wonen - Gemengd' aangepast naar 'Wonen - Lint' conform tekening.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' woonhuizen toegestaan - ten hoogste 1 per bestemmingsvlak - waarbij een op de grond gevestigde woning ten hoogste 120 m² zal bedragen tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het woonhuis ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

Indien het bestaande woonhuis groter is dan 120 m² en geheel op de begane grond is gerealiseerd, is in het nieuwe plan geen uitbreiding meer mogelijk. Deze nieuwe systematiek is bepaald voor de bestemmingsplannen van de kernen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Op de locatie Keesomlaan 51 wordt de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'kantoor' opgenomen en het bouwvlak wordt aangepast conform het vigerende plan.

Inspreker 29 inzake Anne Frankstraat

Inspraak

Verzocht wordt het bouwvlak voor de maatschappelijke bestemming aan de Anne Frankstraat (voor wat betreft het gedeelte ten noord/noordwesten van de wadi) door opsplitsing aan te passen aan de opzet van het vigerende bestemmingsplan waardoor de open structuur van het gebied gewaarborgd blijft.

Daarover heeft inspreker afspraken gemaakt met de gemeente bij de wijziging van het bestemmingsplan voor de woningen aan de Anne Frankstraat 14 tot en met 22.

Het is niet wenselijk dat de bouwvlakken tot aan de erfgrans lopen.

- **Reactie**

De gemeente heeft op basis van de vastgestelde grondexploitatie overleg gevoerd met een collectief van particulier opdrachtgevers in verband met de realisatie van nieuwe woningen. Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige uitwerking van de bouwplannen is de realisatie van een open structuur in het gebied. Een en ander wordt privaatrechtelijk afgehandeld en voor de betrokken kavels wordt een aparte planologische procedure gevolgd, een

(postzegel) bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Den Burg Anne Frankstraat' is op 22 maart 2017 vastgesteld. Dit plangebied wordt uit het plangebied van het bestemmingsplan Den Burg gehaald.

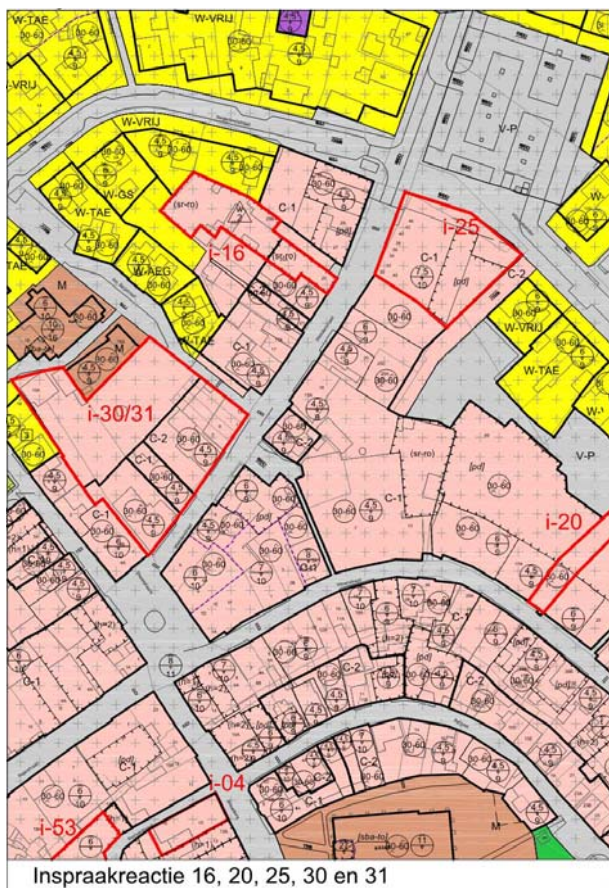


Inspraakreactie 29

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan conform tekening. Naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Het plangebied van het bestemmingsplan Anne Frankstraat wordt verwijderd van de verbeelding van het bestemmingsplan Den Burg.

Inspreker 30 inzake Waalderstraat 1 en 5



Inspraakreactie 16, 20, 25, 30 en 31

Inspraak

In de Nota van Uitgangspunten komplannen van 14 september 2011 wordt voor de gemengde gebieden een grote mate van uitwisselbaarheid van functies aangegeven.

Vanwege de bijzondere status van de 'uitlopers' zoals het gedeelte Waalderstraat tussen Stenenplaats en de Burgerhoutstraat is het niet duidelijk waarom de gebruiksmogelijkheden van de panden met de bestemming 'Wonen - Lint' beperkt moeten blijven tot het gebruik als woning.

Uit de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan blijkt niets van een zorgvuldig onderzoek voor de plotselinge beperking van de gebruiksmogelijkheden voor vigerende woonfuncties in deze uitlopers.

Verzocht wordt om in het genoemde deel van de Waalderstraat alsnog overal de bestemming 'Wonen - Gemengd' op te nemen.

Mocht zorgvuldig onderzoek desondanks alsnog uitwijzen dat uitbreiding van de detailhandelsfunctie in de uitlopers planologisch niet verdedigd kan worden, wordt verzocht om de uitwisselbaarheid met andere stedelijke functies zoals maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, dienstverlening en kantoren toch

zoveel mogelijk te bevorderen.

Verzocht wordt de beoogde bestemming van de Waalderstraat 1 in ieder geval in die zin te verruimen dat achter de huidige of qua welstandniveau vergelijkbare voorgevel de bouw van meerdere wooneenheden of appartementen mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt gedacht aan 2 tot 3 wooneenheden per hoofdgebouw.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg Centrum' hebben Waalderstraat 1 en 5 de bestemming Wonen, open bebouwing, klasse 01 en een aanduiding 'D' zodat een wijziging mogelijk is naar 'winkels'.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - Lint' opgenomen.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is in het ontwerp bestemmingsplan op de Waalderstraat 1 en 5 de bestemming 'Centrum 2' opgenomen. Het betreft een 'uitloper' van het centrumgebied. In de bestemming 'Centrum 2' zijn onder andere woningen mogelijk. Deze zijn niet gemaximeerd en dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Detailhandel is niet bij recht mogelijk binnen de bestemming 'Centrum 2'.

Er wordt in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Centrum 1' waarbinnen detailhandel mogelijk is. In verband met de aanpassing van de bestemming is ook het bouwvlak aangepast. Conform de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten komplannen is het vigerende bestemmingsplan de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarom is het bouwvlak aangepast conform het vigerende bouwvlak en de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op de Waalderstraat 1 en 5 wordt de bestemming 'Centrum 2' opgenomen en het bouwvlak aangepast conform tekening.

Inspreker 31 inzake Waalderstraat 1, 3 en 5

Inspraak

In de Nota van Uitgangspunten komplannen van 14 september 2011 wordt voor de gemengde gebieden een grote mate van uitwisselbaarheid van functies aangegeven.

Vanwege de bijzondere status van de 'uitlopers' zoals het gedeelte Waalderstraat tussen Stenenplaats en de Burgerhoutstraat is het niet duidelijk waarom de gebruiksmogelijkheden van de panden met de bestemming 'Wonen - Lint' beperkt moeten blijven tot het gebruik als woning.

Uit de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan blijkt niets van een zorgvuldig onderzoek voor de plotselinge beperking van de gebruiksmogelijkheden voor vigerende woonfuncties in deze uitlopers.

Verzocht wordt om in het genoemde deel van de Waalderstraat alsnog overal de bestemming 'Wonen - Gemengd' op te nemen.

Mocht zorgvuldig onderzoek desondanks alsnog uitwijzen dat uitbreiding van de detailhandelsfunctie in de uitlopers planologisch niet verdedigd kan worden, wordt verzocht om de uitwisselbaarheid met andere stedelijke functies zoals maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, dienstverlening en kantoren toch zoveel mogelijk te bevorderen.

Verzocht wordt de beoogde bestemming van de Waalderstraat 3 in ieder geval in die zin te verruimen dat achter de huidige of qua welstandniveau vergelijkbare voorgevel de bouw van meerdere wooneenheden of appartementen mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt gedacht aan 2 tot 3 wooneenheden per hoofdgebouw.

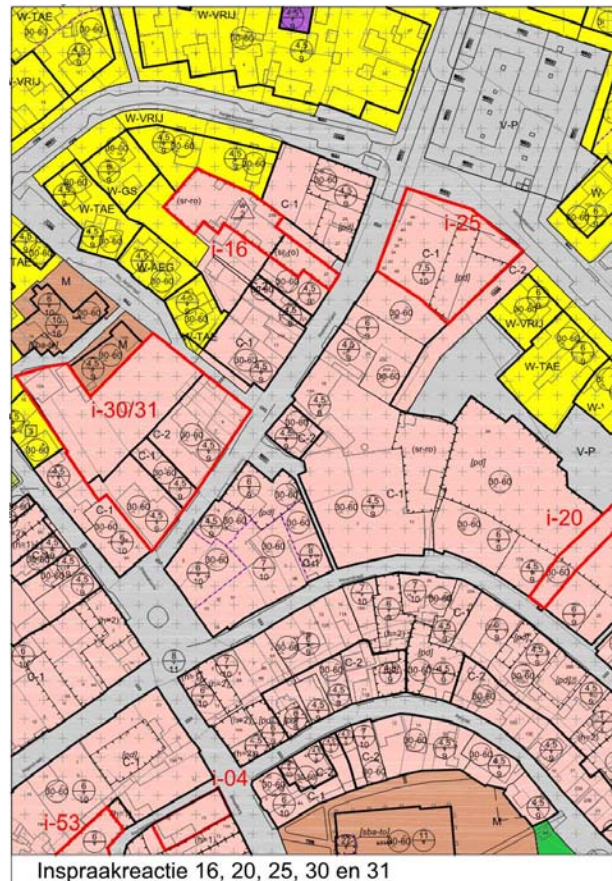
Verzocht wordt binnen het lint, tussen de panden Waalderstraat 3 en 5 de bouw van extra hoofdgebouw mogelijk te maken.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg Centrum' hebben Waalderstraat 1 en 5 de bestemming Wonen, open bebouwing, klasse 01 en een aanduiding 'D' zodat een wijziging mogelijk is naar 'winkels'.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - Lint' opgenomen.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is in het ontwerp bestemmingsplan op de Waalderstraat 1 en 5 de bestemming 'Centrum 2' opgenomen. Het betreft een 'uitloper' van het centrumgebied.



In de bestemming 'Centrum 2' zijn onder andere woningen mogelijk. Deze zijn niet gemaximeerd en dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Detailhandel is niet bij recht mogelijk. Er wordt in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Centrum 1' waarbinnen detailhandel mogelijk is.

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg Centrum heeft Waalderstraat 3 de bestemming 'Detailhandel en Dienstverlening'. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de Waalderstraat 3 de bestemming 'Wonen - Gemengd'.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is in het ontwerp bestemmingsplan op de Waalderstraat 3 de bestemming 'Centrum 1' opgenomen. Het betreft bestaande detailhandelsrechten (in het vigerende bestemmingsplan) in een 'uitloper' van het centrumgebied. In deze bestemming is detailhandel bij recht toegestaan.

In de bestemming 'Centrum 1' zijn onder andere woningen mogelijk. Deze zijn niet gemaximeerd en dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd.

In verband met de aanpassing van de bestemming is ook het bouwvlak aangepast. Conform de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten komplannen is het vigerende bestemmingsplan de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarom is het bouwvlak aangepast conform het vigerende bouwvlak en de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen.

Het is niet wenselijk om bij recht een extra hoofdgebouw toe te staan tussen Waalderstraat 3 en 5.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op de Waalderstraat 1 en 5 wordt de bestemming 'Centrum 2' en op de Waalderstraat wordt de bestemming 'centrum 2' opgenomen en het bouwvlak aangepast conform tekening.

Inspreker 32 inzake Gravenstraat 5

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg centrum is aan dit deel van plan - Gravenstraat 5 - geen goedkeuring gegeven. Het recreatief gebruik van een appartement is op basis van de uitspraak van Gedeputeerde Staten - bijgevoegd bij de inspraakreactie - wel toegestaan. Verzocht wordt deze uitspraak te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

In het nieuwe bestemmingsplan heeft Gravenstraat 5 de bestemming 'Wonen - Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

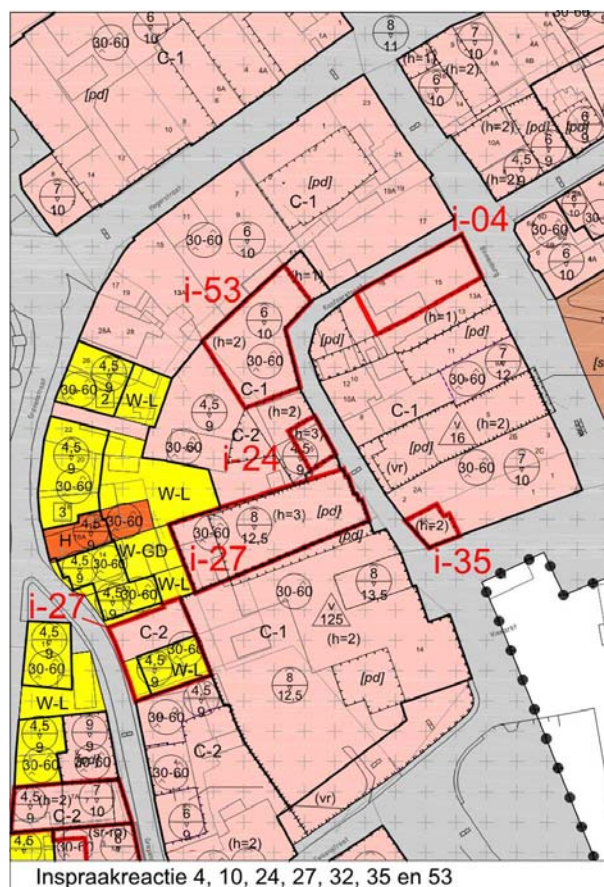
Conform de beslissing van Gedeputeerde Staten van 31 december 1991 op bezwaarschrift nummer 9, zal op het pand Gravenstraat 5 de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' worden opgenomen.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is op de Gravenstraat 5 de bestemming 'Centrum 2' opgenomen. Het betreft een 'uitloper' van het centrumgebied. Detailhandel is niet bij recht mogelijk binnen de bestemming 'Centrum 2'.

Er wordt in het ontwerpplan bij deze centrumbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Centrum 1', waarbinnen detailhandel mogelijk is.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Op het pand Gravenstraat 5 zal de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' worden opgenomen conform tekening. Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op de Gravenstraat 5 zal de bestemming 'Centrum 2' worden opgenomen conform tekening.



Inspreker 33 inzake Vroonlant 9 en 11

Inspraak

De afgelopen 33 jaar zijn er diverse gebeurtenissen geweest over de situatie achter het perceel Vroonlant 9. De stukken grond achter dit perceel, die zijn aangemerkt als openbaar groen, zijn in gebruik genomen door de eigenaar van Vroonlant 9.

In 1981 hebben een aantal omwonenden bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan De Mars en de bouwplannen van de Woningbouwvereniging Texel. Er werd in het bouwplan geen rekening gehouden met de in het verleden toegezegde groenstrook tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing.

In 1982 hebben de omwonenden hun bezwaarschrift ingetrokken omdat er een aantal wijzigingen waren doorgevoerd in het bouwplan. Echter bleek dat de minimale breedte van de toegezegde groenstrook geen 10 maar 5 meter kon bedragen.

In 1989 is de gemeente erop geattendeerd dat de bewoner van Vroonlant 9 zich grote stukken openbaar groen had toegeëigend (circa 100 m²), waaronder de resterende groenstrook van 5 meter langs de slootkant. Na veel gesprekken met de bewoner en de gemeente en inspreker is het toegeëigende perceel terug gebracht naar circa 80 m².

In 1995 heeft de gemeente het verzoek van een aantal eigenaren van Vroonlant afgewezen om het openbaar groen achter hun percelen te kopen. Het openbaar terrein heeft een erf afscheidende functie en de inrichting van de tuinen en (gedeeltelijk) ook de bouw van de omliggende percelen zijn afgestemd op de aanwezigheid van het openbaar groen. De gemeente bleef de situatie gedogen waardoor onduidelijkheid bleef bestaan over de situatie.

Vanwege bouwactiviteiten op het betreffende stuk openbaar groen is regelmatig contact geweest met gemeenteambtenaren; dit leidt echter niet tot een oplossing of duidelijkheid.

In 2002 heeft de eigenaar van Vroonlant 9 een kas gebouwd op het stuk openbaar groen en hij heeft de opdracht gekregen van de gemeente de kas weer af te breken.

Over deze kwestie is in de loop van de jaren met meerdere wethouders en ambtenaren contact geweest. Dit heeft niet geresulteerd in acties van de gemeente.

In 2004 is in het ontwerp bestemmingsplan de gemeentegrond achter deze percelen bestemd als wonen ten gevolge van een omissie van een ambtenaar. In het bestemmingsplan daarvoor was deze grond bestemd als openbaar groen. Er was toegezegd dat deze omissie tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Den Burg (2004) zou worden hersteld; dat is echter niet gebeurd.

De gemeente heeft in een brief van 27 juli 2005 laten weten de gronden niet te verkopen, verhuren of in beheer te geven aan de bewoners van de desbetreffende panden. Er werd geadviseerd om de destijds gemaakte afspraken met wethouder Heijne in procedure te brengen bij een volgende herziening van het bestemmingsplan.

In 2006 is Vroonlant 11 verkocht en daar heeft zich een soortgelijke ontwikkeling voorgedaan als bij Vroonlant 9: openbaar groen werd voorzien van terrassen, muurtjes en andere bouwwerken.



Inspraakreactie 33

Deze situatie blijft de inspreker zorgen baren: behoud van openbaar groen en de privacy. Het is moeilijk te accepteren dat mensen zich zomaar grote stukken grond kunnen toe-eigenen zonder dat de gemeente daar tegen optreedt.

Doordat de beplanting op het aangrenzende openbaar groen in de zomerperiode volop in bloei staat, is de privacy van inspreker nu redelijk gewaarborgd. Echter een ingeplante groenstrook langs de hele slootkant had wat betreft uitzicht en privacy evenveel genot kunnen opleveren voor zowel de bewoners als aan de aanwonenden van de Bernhardlaan.

Verzocht wordt om de situatie voor alle belanghebbende duidelijk te maken en de gemeentegrond achter deze percelen weer te bestemmen als openbaar groen.

• Reactie

Voor de bedoelde grond bij Vroonlant 9 en 11 in het vigerende bestemmingsplan Den Burg 2004 de bestemming 'Wonen', klasse 1, zonder bebouwingsvlak.

In het voorontwerp bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen' (zonder bouwvlak). Voor de grond is een

grondregeling voor het onderhoud aangegaan met de eigenaren van de aangrenzende percelen. Hierbij is bepaald dat er niet op gebouwd mag worden.

Deze strook maakt nog steeds deel uit van het (structuur)groen in de wijk en de gemeente is eigenaar van deze grond.

Gezien het bovenstaande is het niet wenselijk dat op deze grond een woonbestemming wordt opgenomen. Dat zal worden teruggebracht naar de bestemming 'Groen'. Dat doet echter geen afbreuk aan de privaatrechtelijke regelingen van deze grond.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. De bestemming 'Wonen - Twee-aaneen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen' op de percelen van de gemeente bij Vroonlant 9 en 11 conform tekening.

Inspreker 34 Eilandschutters inzake terrein sectie O nummers 1911 en 1276

Inspraak

Op 7 januari 2009 is de bouwvergunning eerste fase (BV78A-07) met nummer 08.UP6836 verleend ten behoeve van het aanleggen van een buitenschietsbaan. Dit besluit vervalt indien niet binnen 2 jaar na het bekendmaken van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

In het voorontwerp bestemmingsplan staat het gebied kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie O nummers 1911 en 1276 met een oppervlakte van 1.249 m² ten onrechte nog steeds aangemerkt met de bestemming 'Maatschappelijk' in plaats van 'Sport'.

Verzocht wordt de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in 'Sport'.

Verzocht wordt de aangrenzende parkeerplaatsen op grond van artikel 18 bij zowel de buitenbaan als aan de noordzijde van het schietsportcentrum op te nemen in de bestemming 'Sport' aangezien deze parkeerplaatsen al sinds jaar en dag onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de sportvoorziening. Op werkdagen zijn deze parkeerplaatsen van cruciaal belang voor de dienstverlening van de 'bloedprikkers' die hun werkzaamheden uitvoeren in het schietsportcentrum.

Subsidiar wordt verzocht deze parkeerplaatsen te bestemmen als 'Verkeer - Parkeerterrein'.

Verzocht wordt het grasmaaiershuisje - zoals aangegeven in de bij de inspraakreactie gevoegde bijlage - op te nemen bij de buitenbaan en te voorzien van de bestemming 'Sport'.

- **Reactie**

Op de door inspreker bedoelde locatie van de buitenbaan en berging in het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' opgenomen.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende plan de basis is en dat nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen als de planologische procedure is doorlopen. Dat is hier het geval. Aan inspreker is - in navolging op de bouwvergunning 1^e fase - de bouwvergunning tweede fase verleend op 18 februari 2009 (BV78B-07). Dit betreft het oprichten van een buitenbaan en berging. De buitenbaan en het 'grasmaaiershuisje' zijn gesitueerd op grond die in eigendom is bij de gemeente.

Op dit moment wordt een nieuw (postzegel) bestemmingsplan voorbereid voor Den Burg Zuid in verband met toekomstige ontwikkelingen (waaronder een nieuwe sporthal en uitbreiding van de onderwijsfunctie). Het plangebied van dit postzegelbestemmingsplan zal uit het plangebied van het bestemmingsplan Den Burg worden gehaald. Het gedeelte van het plan waar onder andere het 'grasmaaiershuisje' op staat wordt uit het plangebied gehaald. Om deze reden wordt ook de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' van de plankaart verwijderd. De buitenschietsbaan valt niet in het plangebied van Den Burg Zuid, maar blijft in dit bestemmingsplan voor Den Burg vallen en krijgt de bestemming 'Sport'.



Ten aanzien van het ondergeschikte gebruik van het gebouw ten behoeve van de bloedprikdienst, zal een aanvulling op de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Sport' worden toegevoegd.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 18 (Sport) wordt onder 'met daaraan ondergeschikt' toegevoegd: bloedprikdienst.

In verband met een ambtelijke wijziging wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast conform tekening.

Het plangebied van het in voorbereiding zijnde (postzegel)bestemmingsplan Den Burg Zuid wordt uit het plangebied van het bestemmingsplan Den Burg gehaald en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wordt van de plankaart verwijderd. Op de buitenschietsbaan wordt de bestemming 'Sport' opgenomen.

Inspreker 35 Toekomst B.V. inzake Karseboom (Vismarkt 4)

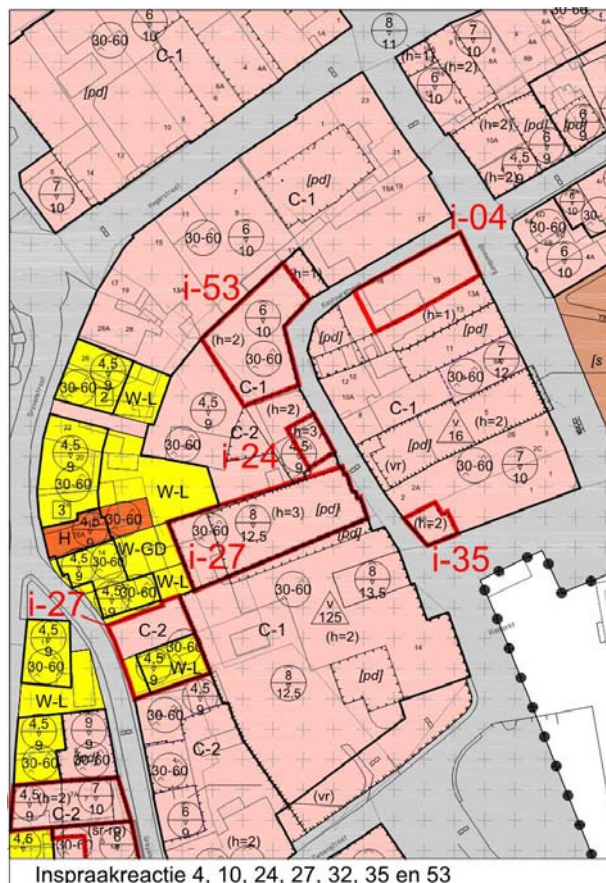
Inspraak

De oppervlakte van dit kleine horecabedrijf is te klein om een rendabele exploitatie te waarborgen. Dit is alleen mogelijk als de grond achter de Waag wordt bestemd als een 'tuin-terras' zoals aangegeven op de bij de inspraak gevoegde tekening en welke gerelateerd is aan de omvang van de Karseboom.

Aan de voorzijde en zijkant van de Waag is expliciet een terrasbestemming opgenomen. Dat terras is 2 keer zo groot als de Waag zelf.

Om een horecabedrijf te exploiteren met een terras moet men eerst het bedrijf realiseren voordat men een exploitatievergunning zou kunnen verkrijgen. Dit geeft teveel onzekerheid om omvangrijke bouwplannen van de Karseboom de rechtvaardigen.

Verzocht wordt in het nieuwe bestemmingsplan de terrasfunctie mogelijk te maken.



• Reactie

In het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Den Burg centrum' waarin een ontwikkeling van een deel van het centrumgebied mogelijk wordt gemaakt, is op een andere wijze de mogelijkheid voor een terras opgenomen: deze is per toegestaan terras op de verbeelding opgenomen.

In het vigerende plan voor de Vismarkt 4, het bestemmingsplan Den Burg Centrum is een vrijstelling opgenomen voor terrassen bij een hoofdgebouw met de bestemming horeca categorie H. Vismarkt 4 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Horeca, categorie H (café).

In het nieuwe bestemmingplan voor Den Burg is dat veel flexibeler toegepast door terrassen onder andere mogelijk te maken in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Aan de voorkant en de zijkant is het perceel Vismarkt 4 omsloten door de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In deze bestemming zijn terrassen ten behoeve van horeca en ondergeschikte lichte horeca mogelijk. In het bestemmingsplan worden terrassen hiermee mogelijk gemaakt, maar een exploitant dient wel te beschikken over een vergunning.

Om een terras te exploiteren dient dit te zijn opgenomen in een 'exploitatievergunning horecabedrijf' als bedoeld in artikel 2.28 van de Algemene Plaatselijke Verordening Texel. Bij de gemeente dient deze vergunning te worden aangevraagd vóórdat een horecabedrijf zal worden geëxploiteerd. Het valt buiten de werking van dit bestemmingsplan om verder op deze vergunning in te gaan. Bij de gemeente kan nadere informatie daarover worden verkregen.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is op de Vismarkt de bestemming 'Centrum' gewijzigd in 'Centrum 1'. De Vismarkt maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk. De aanduiding voor horeca van categorie 2 blijft ongewijzigd.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op Vismarkt 4 wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen. De aanduiding voor horeca van categorie 2 blijft ongewijzigd.

Inspreker 36 inzake Weverstraat 85/Achterom 7

Inspraak

Inspreker is eigenaar van Weverstraat 85 (woning)/Achterom 7 (boet, stolp).

De bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan is 'Wonen - Lint'. Het bouwvlak is alleen om de woningen getrokken en de boet heeft geen eigen bouwvlak.

Bij de naastgelegen apotheek en alle centrumbestemmingen ligt het bouwvlak over het gehele bestemmingsvlak. Dit mag geheel worden bebouwd.

De centrumzijde van het Achterom heeft de bestemming 'centrum' gekregen. Dat is positief voor de ontwikkeling van het Achterom tot een mooie en aantrekkelijke entree van het centrum van Den Burg. Inspreker zou hier graag bij aansluiten en op deze manier een bijdrage leveren aan het aantrekkelijk en leefbaar maken van het Achterom.

De gemeente heeft al een goede stap gezet door de garage weg te halen die het park afsloot.

Wenselijk zou zijn om in ieder geval de centrumkant van het Achterom tot 'voorkanten' te maken. Dit draagt bij aan het aanzicht en zou een mooi visitekaartje zijn naar de bezoekers toe.

De voormalige agrarische boet (schuur) heeft een monumentale status. Er zijn vergevorderde plannen om deze te renoveren. Om de toekomst van deze boet te waarborgen is een nuttige passende functie wenselijk. De boet is te groot om alleen als fietsenschuur te gebruiken.

Aangezien de rest van de zuidzijde van het Achterom bedrijvigheid en levendigheid kan creëren, wordt verzocht hierbij aan te kunnen sluiten met een passende bestemming voor de boet. Hierbij wordt gedacht aan kantoor (met eventueel personeelsverblijven of een expositieruimte, waarbij de ruimtelijke uitstraling behouden blijft).

Daardoor kunnen de kosten van de boet goed gedragen worden en blijft de boet voor de komende jaren een mooi visitekaartje voor de entree van het dorp.

De inspreker stelt dat de oppervlakte van de boet niet voldoet aan de oppervlakte voor bijgebouwen.

Verzocht wordt de bestemming 'Centrum' op te nemen voor de boet, gelijk aan de omliggende percelen.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is vastgelegd dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Den Burg centrum' is de boet aan Achterom 7 bestemd als 'bijgebouwen voor huishoudelijk gebruik' bij een woonbestemming.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de boet de bestemming 'Wonen - Lint', zonder bouwvlak en 'Waarde - Archeologie 2'.

In het nieuwe bestemmingsplan is in een bijbehorend bouwwerk - onder voorwaarden - een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie met een maximaal vloeroppervlak van 80 m². Hierin is bijvoorbeeld zowel een expositieruimte als een kantoor mogelijk. De oppervlakte van de boet is groter dan deze 80 m², zodat het resterende deel benut dient te worden als bijbehorend bouwwerk bij de woning. In de regels van de bestemming 'Wonen - Lint' is aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50 m² zal bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen.

Personeelsverblijven zijn niet mogelijk in een bijbehorend bouwwerk. In de nieuwe bestemmingsplannen is alleen bij bedrijfsmatige bestemmingen (detailhandel, horeca, centrum et cetera) huisvesting van tijdelijk personeel mogelijk.

Het opnemen van de bestemming 'Centrum' voor de boet is vanuit planologisch oogpunt niet aanvaardbaar.

In de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie is aangegeven dat er sprake is van de 'CCC-structuur'. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is een centrumbestemming op de boet aan Achterom 7 niet passend. Dit zou afbreuk doen aan het uitgangspunt van een compact centrum, waarbij sprake is van concentratie van detailhandel. De boet - en het gehele perceel Weverstraat 85) - ligt buiten het concentratiegebied. Dat betekent dat een centrumbestemming niet mogelijk is.

Voor verdere informatie omtrent de Retailvisie wordt verwezen naar de website van de gemeente Texel: www.texel.nl (zoekwoord: Retailvisie).

De centrumbestemming van de 'centrumzijde' van Achterom betreft het bestemmen van de percelen die behoren bij de Weverstraat, dus een 'achterkantsituatie'. Het is niet de bedoeling dat dit ontwikkeld wordt tot een 'voorkant situatie'.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de Retailvisie niet wenselijk om op deze percelen de bestemming te wijzigen naar een centrumbestemming en daarmee de m² bedrijfsvloeroppervlak te vergroten.

Op zondag 2 oktober 2016 is de boet gedeeltelijk ingestort en in overleg met de gemeente verder ontmanteld. Inmiddels (februari 2017) heeft met de eigenaar van de boet (indiener van deze inspraakreactie) een aantal gesprekken plaatsgevonden over een eventuele herbesteding van de nieuwe boet, waarbij het behoud (herbouw) van de boet als onderdeel van het Texelse cultureel erfgoed het uitgangspunt is. Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat dit een zeer uitzonderlijke situatie betreft.

Er is nog geen overeenstemming bereikt over een herbesteding.

Indien de eigenaar de boet gaat vervangen en daaraan een functie wil geven die niet mogelijk is conform het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 37 inzake Schilderend 143 B en 143 C

Inspraak

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming van Schilderend 143 B en 143 C bedrijventerrein en bedrijfswoning.

In het vigerende plan is de mogelijkheid voor het uitbreiden van het bestaande bedrijfsgebouw en/of bedrijfswoning erg klein.

Verzocht wordt het bebouwingsoppervlak van beide gebouwen aan te passen conform de bij de inspraak gevoegde kaart.

Verzocht wordt medewerking te verlenen voor het wijzigen van het zuidelijk gelegen terrein (sectie N 2401) in bedrijventerrein met de mogelijkheid tot bebouwing.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingplan Den Burg 2004 heeft het perceel Schilderend 143 de bestemming 'bedrijven categorie 1: bedrijven gevestigd in of nabij woonkernen'.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het bouwvlak uit het vigerende plan is opgenomen op de verbeelding.

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. Voor het verruimen van het bouwvlak is geen planologische procedure gevoerd. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is hierbij overgenomen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bezwaarlijk om het bouwvlak te vergroten tot de rand van het perceel en de bestemmingsgrens. Tevens is langs het Schilderend sprake van lint bebouwing waarbij wordt gestreefd om de doorzichten naar het landschap te behouden

Ook kan er geen medewerking worden verleend om aanpassingen te doen aan de kavel sectie N2401. Dit perceel valt in het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2013. Deze gronden hebben een agrarische bestemming en geen bouwvlak. Het nieuwe bestemmingsplan Den Burg is een conserverend bestemmingsplan.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 38 inzake Weverstraat 77, 85 en 87 en Achterom 7

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg centrum (1991) hebben de gronden Weverstraat 77, Weverstraat 85, Weverstraat 87 en Achterom 7 een woonbestemming.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Wonen - Lint', waarin woningen met bijgebouwen zijn toegestaan.

De omliggende bebouwing heeft de bestemming 'Centrum' of 'Wonen - Gemengd' gekregen. Alleen de naastgelegen apotheek heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Weverstraat 77, 85 en 87 en Achterom 7 zijn hier de enige uitzondering op.

Om het veelbesproken 'winkelrondje' te kunnen realiseren is het van belang dat de mogelijkheden daarvoor in het bestemmingsplan vast te leggen.

Verzocht wordt de bestemming 'Centrum' op deze percelen op te nemen zodat de mogelijkheden voor het 'winkelrondje' open blijven en zowel de monumentale woningen en de stolp een passende functie kunnen krijgen, zodat deze ook voor de toekomst met hun grote historische waarde bewaard blijven.

- **Reactie**

In de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie is aangegeven dat er sprake is van de 'CCC-structuur'. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is een centrumbestemming op de percelen Weverstraat 77, 85 en 87 alsmede Achterom 7 niet passend. Dit zou afbreuk doen aan het uitgangspunt van een compact centrum, waarbij sprake is van concentratie van detailhandel. Bovengenoemde percelen liggen buiten het kernwinkelgebied. Dat betekent dat een centrumbestemming niet mogelijk is.

Voor verdere informatie omtrent de Retailvisie wordt verwezen naar de website van de gemeente Texel: www.texel.nl (zoekwoord: Retailvisie).

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe plan. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de Retailvisie niet wenselijk om op deze percelen de bestemming te wijzigen naar een centrumbestemming en daarmee de m² bedrijfsvloeroppervlak te vergroten.

Op zondag 2 oktober 2016 is de boet aan Achterom 7 gedeeltelijk ingestort en in overleg met de gemeente verder ontmanteld. Inmiddels (februari 2017) heeft met de eigenaar van de boet (indiener van deze inspraakreactie) een aantal gesprekken plaatsgevonden over een eventuele herbestemming van de nieuwe boet, waarbij het behoud (herbouw) van de boet als onderdeel van het Texelse cultureel erfgoed het uitgangspunt is. Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat dit een zeer uitzonderlijke situatie betreft.

Er is nog geen overeenstemming bereikt over een herbestemming.

Indien de eigenaar de boet gaat vervangen en daaraan een functie wil geven die niet mogelijk is conform het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid een principeverzoek in te dienen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 39 SAB Texel namens de W. inzake Achterom 4

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg centrum (1991) heeft Achterom 4 de bestemming 'wonen' (open bebouwing). Deze gronden zijn bestemd voor bijgebouwen bij woningen.

In 1996 is een artikel 19 procedure gevoerd waarbij de schuur werd omgezet naar wonen op de verdieping en berging op de begane grond.

In 2006 is de vergunning verleend voor het hebben van een beroep en bedrijf aan huis op de begane grond.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft Achterom 4 de bestemming 'Wonen - Lint'. Hierin zijn woningen met beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

Het perceel is gelegen tussen het parkeerterrein De Boksberg en het centrum. Via het Achterom lopen de bezoekers het centrum in. De ontwikkeling van het Achterom tot een mooie en aantrekkelijke entree van het centrum wordt hiermee mogelijk.

Door het weghalen van de garage die het park afsloot heeft de gemeente al een goede stap gezet. Wenselijk zou zijn om het deel van de achterkanten van de centrumzijde van het Achterom tot voorkanten te maken, waardoor het aanzicht, de leefbaarheid wordt verbeterd en het een mooi visitekaartje wordt naar de bezoekers van Den Burg.

Door het toestaan van het gebruik van de benedenverdieping van Achterom 4 als kantoor wordt hier weer bij aangesloten. Dit draagt bij aan de levendigheid en uitstraling van het gebied.

De bovenwoning wordt verhuurd en de meeste huurders hebben geen behoefte aan het bedrijfsgedeelte. Er is echter wel vraag naar dit soort bedrijfsruimte los van de woning te huren.

Hieraan is namelijk een gebrek in de nabijheid van het centrum.

Parkeren op eigen terrein is op deze locatie niet mogelijk. Door de nabijheid van De Boksberg heeft dit in het verleden nooit tot problemen geleid, ook niet ten tijde van het gebruik van de begane grond als kantoor.

Verzocht wordt het los verhuren van de bedrijfsruimte mogelijk te maken, door de locatie te bestemmen als 'Wonen - Gemengd'.

- **Reactie**

In het nieuwe bestemmingsplan heeft Achterom 4 de bestemming 'Wonen - Lint' en 'Waarde - Archeologie 2'.

In deze woonbestemming is - onder voorwaarden - beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mogelijk (bij recht).

In Bijlage 1 bij de regels van het nieuwe bestemmingsplan is een lijst opgenomen met toegestane beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.

De oppervlakte van de beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mag maximaal 80m² zijn en moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De oppervlakte van de begane grond lijkt groter dan 80 m². Voor de volledigheid zal aan de regels worden toegevoegd, dat tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen. De oppervlakte zoals die is toegestaan op basis van de vergunning (= bestaand) kan dan worden benut. Vanuit het bestemmingsplan is het niet relevant of de woonruimte en de bedrijfsruimte ten behoeve van beroep- of bedrijfsactiviteit aan huis separaat worden verhuurd. Er bestaat dus geen bezwaar tegen het separaat verhuren van de begane grond en de verdieping, zolang het gebruik past binnen de regels van het bestemmingsplan en de hoofdfunctie 'Wonen' blijft.

Het is dus niet wenselijk om de bestemming aan te passen naar 'Wonen - Gemengd' of een centrumbestemming. In de op 25 mei 2016 vastgestelde Retailvisie is aangegeven dat er sprake is van de 'CCC-structuur'. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is een centrumbestemming op de het perceel Achterom 4 niet passend. Dit zou afbreuk doen aan het uitgangspunt van een compact centrum, waarbij sprake is van concentratie. Bovengenoemd perceel ligt buiten het concentratiegebied. Dat betekent dat de een ruimere bestemming zoals 'Wonen - Gemengd' of 'Centrum' niet mogelijk is. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsmede de Retailvisie niet wenselijk om op deze percelen de bestemming te wijzigen naar een centrumbestemming.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Aan artikel 26.4.1 lid a onder 1 wordt aangepast:
De beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

Inspreker 40 SAB Texel namens Mes Beheer B.V. inzake Abbewaal 4 B en 13

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) hebben de gronden aan de Abbewaal 4 B en 13 de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven' (artikel 6).

In artikel 22 - algemene bepalingen - wordt als strijdig gebruik genoemd *'het deponeren, lozen, storten of opslaan van de aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming'*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Het buiten opslaan van producten, goederen en het stallen van auto's, boten en caravans en andersoortige materialen is hierin niet positief bestemd.

Op een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering plaatsvindt. Bij IBS staan er bijvoorbeeld verscheidene bouwmaterialen en containers buiten. Het is niet logisch om dit onder een afdak te doen, omdat dit erg duur is.

Verzocht wordt het buiten opslaan van bedrijfsgelateerde goederen in het nieuwe bestemmingsplan weer mogelijk te maken.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.



• **Reactie**

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

In het vigerende plan Den Burg 2004 is in artikel 22 geregeld dat als strijdig gebruik in ieder geval is aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. 'het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming;
- d. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'detailhandel';
- e.

In het nieuwe plan is bij de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 6) als strijdig gebruik aangemerkt:

- a.
- b.
- c. ...
- d.
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten en caravans buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i.

Gezien het huidige gebruik op de bedrijventerreinen in Den Burg, de regeling in het vigerende plan en het karakter van de bedrijventerreinen is het wel wenselijk om buitenopslag mogelijk te maken. Dit wordt aangepast in de regels.

De bestaande rechten voor de dakhelling zijn uit het vigerende plan overgenomen.

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor een bedrijfsgebouw. 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.

De bestaande platte daken worden op de verbeelding aangeduid en zal in de regels worden aangepast.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a en b;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder f en 6.4.1 onder c;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Aan artikel 6.2.2 *bedrijfsgebouwen en overkappingen* wordt achter sub d toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Aan artikel 6.2.3 *bedrijfswoningen* wordt achter sub e toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemming.

Bestaande platte daken worden aangeduid op de verbeelding conform tekening.

Inspreker 41 SAB Texel namens ondernemers aan de Maricoweg, Spinbaan en Bernhardlaan



Inspraakreactie 41 deel 1



Inspraakreactie 41 deel 2 en 48

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) hebben de gronden van de insprekers aan de Maricoweg, Spinbaan en Bernhardlaan de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven' (artikel 6).

In artikel 22 - algemene bepalingen - wordt als strijdig gebruik genoemd *'het deponeren, lozen, storten of opslaan van de aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming'*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Het buiten opslaan van producten, goederen en het stallen van auto's, boten en caravans en andersoortige materialen is hierin niet positief bestemd.

Op een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering plaatsvindt. Een garage heeft bijvoorbeeld auto's buiten staan, een aannemer heeft bouwketen en verschillende bouwmaterialen buiten staan, een grond-, water- en wegenbouwer heeft straatstenen, materieel en materialen buiten staan. Het is niet logisch om dit onder een afdak te doen, omdat dit erg duur is. Bij de verkoop van de grond heeft de gemeente aangegeven dat dit wel mogelijk is, zoals staat vermeld in de leveringsakte, waarvan een uitsnede is gevoegd bij de inspraakreactie.

Verzocht wordt het buiten opslaan van bedrijfsgerelateerde goederen in het nieuwe bestemmingsplan weer mogelijk te maken.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

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

In het vigerende plan Den Burg 2004 is in artikel 22 geregeld dat als strijdig gebruik in ieder geval is aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. 'het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming;
- d. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'detailhandel';
- e.

In het nieuwe plan is bij de bestemming 'Bedrijventerrein' als strijdig gebruik aangemerkt:

- a.
- b.
- c. ...
- d.
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten en caravans buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i.

Gezien het huidige gebruik op de bedrijventerreinen in Den Burg, de regeling in het vigerende plan en het karakter van de bedrijventerreinen is het wel wenselijk om buitenopslag mogelijk te maken. Dit wordt aangepast in de regels.

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor een bedrijfsgebouw. 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 verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

De bestaande platte daken worden op de verbeelding aangeduid en zal in de regels worden aangepast.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a en b;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
- h. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- i. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- k. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder f en 6.4.1 onder c;
- m. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Aan artikel 6.2.2 *bedrijfsgebouwen en overkappingen* wordt achter sub d toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Aan artikel 6.2.3 *bedrijfswoningen* wordt achter sub e toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemming. Bestaande platte daken worden aangeduid op de verbeelding conform tekening.

Inspreker 42 SAB Texel namens S. inzake Distelvlinder 1

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Distelvlinder 1 de bestemming 'wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, vrijstaande woningen en met allen aaneen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' opgenomen, waarbinnen woningen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Het bouwvlak is vanaf de voorgevel tot bijna langs de achtergevel naar achteren getrokken.

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de voorgevel over de gehele breedte en hoogte 2 meter naar voren te bouwen. Tevens is in het vigerende plan de mogelijkheid opgenomen om naast of achter de woning een garage te bouwen.

Het bouwvlak in het voorontwerp plan maakt dit onmogelijk.

Bij de andere 3 hoekwoningen is de garage reeds gerealiseerd en bij de andere 2 hoekwoningen blijft het mogelijk om een garage te bouwen.

Distelvlinder 1 is het enige perceel waar dit nu niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Verzocht worden deze bouw mogelijkheden (uitbreiding 2 meter naar voren en het bouwen van een garage naast of achter de woning) weer mogelijk te maken.

In het vigerende bestemmingsplan is de goothoogte 7,5 meter en de nokhoogte 10,0 meter. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit teruggebracht naar een goothoogte van 6,0 meter en een bouwhoogte van 9,0 meter.

Verzocht wordt de bestaande rechten te respecteren en de maatvoering uit het vigerende plan weer op te nemen.

- **Reactie**

Distelvlinder 1 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd'. De uitbreiding van 2 meter voor de voorgevel was geen recht in het vigerende bestemmingsplan, maar een vrijstellingsbevoegdheid. In de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen van de kernen is deze regeling niet overgenomen. Hiervoor in de plaats is een algemene bouwregel (artikel 36) gekomen welke een overschrijding van de voorgevel mogelijk maakt van maximaal 1,5 meter over maximaal 75% van de gevelbreedte.

In het vigerende bestemmingsplan was het mogelijk om naast of achter de woning een garage te bouwen.

Door de aangepaste systematiek in het voorontwerp bestemmingsplan zijn de bouwrechten in de zijgevel niet 1 op 1 overgenomen. Dit wordt in het ontwerpplan hersteld door een afwijking op de bouwregel (bouwwerken in de zijgevel en hoeksituaties) bij de bestemmingen 'Wonen-Aaneengebouwd', 'Wonen-Twee-aaneen' en 'Wonen-Vrijstaand' op te nemen.

De huidige goot- en nokhoogte van de woning is respectievelijk 3,5m en 8,95m. De goot- en bouwhoogte zijn in het vigerende plan erg ruim bestemd (7,5/10,0). Deze woonwijk is als een project gebouwd en maakt dus deel uit van een groter geheel. Echter nu de bebouwing er staat en lager is gebouwd dan maximaal is toegestaan in het vigerende plan is het onwenselijk als op perceelniveau aanpassingen komen, waarbij de goot- en bouwhoogte afwijken (hoger wordt) van de aaneengesloten bebouwing. Dit zou afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van het geheel. De in het vigerende plan opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5m en 9,0 m blijven daarom gehandhaafd.

Standpunt

De inspraak reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. In artikel 'Wonen - Aaneengebouwd' wordt onder 'afwijken van de bouwregels' toegevoegd:

het bepaalde in lid 23.2.2 onder a en 23.2.5 onder b in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties buiten het bouwvlak vóór een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter de voorgevelrolijn van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
2. de diepte van een bijbehorend bouwwerk vanuit de gevel ten hoogste 3,00 m bedraagt, tenzij de bestaande diepte meer bedraagt in welk geval de diepte ten hoogste de bestaande diepte zal bedragen;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Inspreker 43 SAB Texel namens Schuijl Beheer B.V. inzake Abbewaal 10

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Abbewaal 10 de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven' (artikel 6).

In artikel 22 - algemene bepalingen - wordt als strijdig gebruik genoemd *'het deponeren, lozen, storten of opslaan van de aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming'*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Het buiten opslaan van producten, goederen en het stallen van auto's, boten en caravans en andersoortige materialen is hierin niet positief bestemd.

Op een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering plaatsvindt. Bij de Gamma staan achter op het erf verscheidene bouwmaterialen, grond, stenen, tuinartikelen en rond de parkeerplaats staan stellingen met bijvoorbeeld bestrating en tuinhuisjes. Het is niet logisch om dit onder een afdak te doen, omdat dit erg duur is.

Verzocht wordt het buiten opslaan van bedrijfsgerelateerde goederen in het nieuwe bestemmingsplan weer mogelijk te maken.

In het bouwcentrum vindt detailhandel plaats. Dit wordt niet positief bestemd in het voorontwerp bestemmingsplan. Het wordt op dit moment gedoogd. Wanneer de Gamma zou verhuizen naar een andere locatie zou er iets vergelijkbaars in dit pand moeten kunnen terugkeren.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat detailhandel op deze locatie is toegestaan.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

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

In het vigerende plan Den Burg 2004 is in artikel 22 geregeld dat als strijdig gebruik in ieder geval is aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. 'het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming;
- d. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'detailhandel';
- e. ...

In het nieuwe plan is bij de bestemming 'Bedrijventerrein' als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten en caravans buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i. ...

Gezien het huidige gebruik op de bedrijventerreinen in Den Burg, de regeling in het vigerende plan en het karakter van de bedrijventerreinen is het wel wenselijk om buitenopslag mogelijk te maken. Dit wordt aangepast in de regels.

Naar aanleiding van de gevoerde planologische procedure is op 23 september 1996 een vergunning (BV 175-96) verleend voor volumineuze detailhandel (bouwmarkt). Naar aanleiding hiervan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel' opgenomen.

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor een bedrijfsgebouw. 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 verzwaaring met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

De bestaande platte daken worden op de verbeelding aangeduid en zal in de regels worden aangepast.



Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Op het perceel Abbewaal 10 wordt de aanduiding voor volumineuze detailhandel opgenomen.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a en b;

- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder f en 6.4.1 onder c;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Aan artikel 6.2.2 *bedrijfsgebouwen en overkappingen* wordt achter sub d toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Aan artikel 6.2.3 *bedrijfswoningen* wordt achter sub e toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Een ambtshalve aanpassing geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.'

In artikel 6.1 'Bedrijventerrein/Bestemmingsomschrijving' wordt artikel f 'detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'' gewijzigd in:

- f. volumineuze detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel'.

Inspreker 44 SAB Texel namens V. inzake Distelvlinder 47

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Distelvlinder 47 de bestemming 'wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, vrijstaande woningen en met allen aaneen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' opgenomen, waarbinnen woningen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Het bouwvlak is vanaf de voorgevel tot om de garage getrokken.

In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de voorgevel over de gehele breedte en hoogte 2 meter naar voren te bouwen.

Het bouwvlak in het voorontwerp plan maakt dit onmogelijk.

Verzocht worden deze bouwmogelijkheid weer mogelijk te maken.

In het vigerende bestemmingsplan is de goothoogte 7,5 meter en de nokhoogte 10,0 meter. In het voorontwerp bestemmingsplan is dit teruggebracht naar een goothoogte van 6,0 meter en een bouwhoogte van 9,0 meter.

Verzocht wordt de bestaande rechten te respecteren en de maatvoering uit het vigerende plan weer op te nemen.

- **Reactie**

De uitbreiding van 2 meter voor de voorgevel was geen recht in het vigerende bestemmingsplan, maar een vrijstellingsbevoegdheid. In de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen van de kernen is deze regeling niet overgenomen. Hiervoor in de plaats is een algemene bouwregel (artikel 36) gekomen welke een overschrijding van de voorgevel mogelijk maakt van maximaal 1,5 meter over maximaal 75% van de gevelbreedte.

In het vigerende bestemmingsplan was het mogelijk om naast of achter de woning een garage te bouwen.

Door de aangepaste systematiek in het voorontwerp bestemmingsplan zijn de bouwrechten in de zijgevel niet 1 op 1 overgenomen. Dit wordt in het ontwerpplan hersteld door een afwijking op de bouwregel (bouwwerken in de zijgevel en hoeksituaties) bij de bestemmingen 'Wonen-Aaneengebouwd', 'Wonen-Twee-aaneen' en 'Wonen-Vrijstaand' op te nemen.

De huidige goot- en nokhoogte van de woning is respectievelijk 3,5 meter en 8,95 meter. De goot- en bouwhoogte zijn in het vigerende plan erg ruim bestemd (7,5/10,0). Deze woonwijk is als een project gebouwd en maakt dus deel uit van een groter geheel. Echter nu de bebouwing er staat en lager is gebouwd dan maximaal is toegestaan in het vigerende plan is het onwenselijk als er op perceelniveau aanpassingen komen, waarbij de goot- en bouwhoogte afwijken (hoger wordt) dan de aaneengesloten bebouwing. Dit zou afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van het geheel. De in het voorontwerp plan opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 9,0 meter blijven daarom gehandhaafd.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. In artikel 'Wonen - Aaneengebouwd' wordt onder 'afwijken van de bouwregels' toegevoegd:

het bepaalde in lid 23.2.2 onder a en 23.2.5 onder b in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties buiten het bouwvlak vóór een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter de voorgevelrolijn van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
2. de diepte van een bijbehorend bouwwerk vanuit de gevel ten hoogste 3,00 m bedraagt, tenzij de bestaande diepte meer bedraagt in welk geval de diepte ten hoogste de bestaande diepte zal bedragen;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Inspreker 45 SAB Texel namens R. (Gamma) inzake Abbewaal 10

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Abbewaal 10 de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven' (artikel 6).

In artikel 22 - algemene bepalingen - wordt als strijdig gebruik genoemd *'het deponeren, lozen, storten of opslaan van de aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming'*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Het buiten opslaan van producten, goederen en het stallen van auto's, boten en caravans en andersoortige materialen is hierin niet positief bestemd.



Op een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering plaatsvindt. Bij de Gamma staan achter op het erf verscheidene bouwmaterialen, grond, stenen, tuinartikelen en rond de parkeerplaats staan stellingen met bijvoorbeeld bestrating en tuinhuisjes. Het is niet logisch om dit onder een afdak te doen, omdat dit erg duur is.

Verzocht wordt het buiten opslaan van bedrijfsgerelateerde goederen in het nieuwe bestemmingsplan weer mogelijk te maken.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

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

In het vigerende plan Den Burg 2004 is in artikel 22 geregeld dat als strijdig gebruik in ieder geval is aangemerkt:

- ...
- ...
- 'het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming;
- het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'detailhandel';
- ...

In het nieuwe plan is bij de bestemming 'Bedrijventerrein' als strijdig gebruik aangemerkt:

- ...
- ...
- ...
- ...
- het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten en caravans buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;

- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i.

Gezien het huidige gebruik op de bedrijventerreinen in Den Burg, de regeling in het vigerende plan en het karakter van de bedrijventerreinen is het wel wenselijk om buitenopslag mogelijk te maken. Dit wordt aangepast in de regels.

Naar aanleiding van de gevoerde planologische procedure is op 23 september 1996 een vergunning (BV 175-96) verleend voor volumineuze detailhandel (bouwmarkt). Naar aanleiding hiervan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel' opgenomen.

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor een bedrijfsgebouw. Wel voor bijbehorende bouwwerken. Dit is conform de systematiek van de andere nieuwe complannen.

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 verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

De bestaande platte daken worden op de verbeelding aangeduid en zal in de regels worden aangepast.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan volgens tekening. Op het perceel Abbewaal 10 wordt de aanduiding volumineuze detailhandel opgenomen conform tekening.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a en b;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder f en 6.4.1 onder c;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Aan artikel 6.2.2 *bedrijfsgebouwen en overkappingen* wordt achter sub d toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Aan artikel 6.2.3 *bedrijfswoningen* wordt achter sub e toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Een ambtshalve aanpassing geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.'

In artikel 6.1 'Bedrijventerrein/Bestemmingsomschrijving' wordt artikel f 'detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'' gewijzigd in:

- f. volumineuze detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel'.

Inspreker 46 SAB Texel namens M.S. inzake Abbewaal 4 en 4 A

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) hebben Abbewaal 4 en 4 A de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven' (artikel 6).

In deze bestemming is een sportschool niet toegestaan.

In artikel 22 - algemene bepalingen - wordt gesteld dat *'het deponeren, lozen, storten of opslaan van de aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming'*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend.

Een sportschool is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone- afwijkingsgebied' met een omgevingsvergunning.

Het buiten opslaan van producten, goederen en het stallen van auto's, boten en caravans en andersoortige materialen is hierin niet positief bestemd.

De ruimte wordt verhuurd aan Lust for Sport. De huidige locatie aan de Vogelenzang wordt te klein en hier kunnen ze verder groeien. Hiervoor is een tijdelijke vergunning aangevraagd.

Een sportschool is op deze locatie in het voorontwerp bestemmingsplan niet bij recht toegestaan.

Verzocht wordt de sportschool op deze locatie positief te bestemmen.

Op een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat er buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering plaatsvindt. Het is niet logisch om dit onder een afdak te doen, omdat dit erg duur is.

Verzocht wordt het buiten opslaan van bedrijfsgerelateerde goederen in het nieuwe bestemmingsplan weer mogelijk te maken.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

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

In het vigerende plan Den Burg 2004 is in artikel 22 geregeld dat als strijdig gebruik in ieder geval is aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. 'het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming;
- d. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'detailhandel';
- e. ...

In het nieuwe plan is bij de bestemming 'Bedrijventerrein' als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten en caravans buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i. ...

Gezien het huidige gebruik op de bedrijventerreinen in Den Burg, de regeling in het vigerende plan en het karakter van de bedrijventerreinen is het wel wenselijk om buitenopslag mogelijk te maken. Dit wordt aangepast in de regels.

Voor het gebruik van het bedrijfspand als sportschool is op 30 juli 2015 een tijdelijke reguliere omgevingsvergunning - tot 28 juli 2018 of zoveel eerder als de nieuwbouw gereed is - verleend (zaaknummer 354762) voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Dit is verleend, omdat er volgens de indiener van de aanvraag omgevingsvergunning sprake is van een tijdelijke situatie in verband met nieuwbouw elders. Deze nieuwbouw gaat circa 2 jaar duren. Het betreft dus een tijdelijke overbrugging om te kunnen voldoen aan de aanhoudende vraag naar activiteiten van Lust for Sport.

Tevens is het niet wenselijk om schaarse vierkante meters bedrijventerrein in te vullen met 'zachte functies' zoals bijvoorbeeld een sportschool. Er is op Texel eerder sprake van krapte dan van leegstand op de bedrijventerreinen. Texel heeft alleen in Oudeschild nog mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijventerrein. Het opofferen van vierkante meters bedrijventerrein kan ongewenste effecten hebben op de voorzieningen in de kernen.

In een bepaald deelgebied van het bedrijventerrein Wezenland is het wel mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels voor een aantal zachte functies. Hieraan ligt een grondig onderzoek (Bedrijventerrein Wezenland: vernieuwen met realisme door BRO) ten grondslag. Wezenland is wat dat betreft ook een pilot in de regio. Aangezien de situatie op het bedrijventerrein De Mars anders is, kan er geen vergelijking worden gemaakt met het bedrijventerrein Wezenland.

Op dit moment is een visie op de bedrijventerreinen op Texel in voorbereiding. Vooruitlopend op de vaststelling daarvan kan wel al worden aangegeven, dat uit de inventarisatie is gebleken dat er op

Texel ruimtebehoefte is aan vierkante meters bedrijventerrein. De pilot voor het bedrijventerrein Wezenland zal niet gaan gelden voor de andere bedrijventerreinen op Texel. Ook vanuit de provincie is aangegeven en dat de schaarse vierkante meters bedrijventerrein niet mogen worden ingevuld door functies die niet op een bedrijventerrein thuishoren en niet passen in de bestemming. De sportschool kan gedurende de periode van de verleende (tijdelijke) vergunning gebruik maken van dit perceel en daarna moet het gebruik zijn beëindigd.

Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor een bedrijfsgebouw. 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 verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

De bestaande platte daken worden op de verbeelding aangeduid en zal in de regels worden aangepast.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a en b;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder f en 6.4.1 onder c;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Aan artikel 6.2.2 *bedrijfsgebouwen en overkappingen* wordt achter sub d toegevoegd:

' , waarbij:

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Aan artikel 6.2.3 *bedrijfswoningen* wordt achter sub e toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Inspreker 47 SAB Texel namens KFZ beheer B.V. inzake Parkstraat 28

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg Centrum (1991) heeft Parkstraat 28 de bestemming 'wonen open bebouwing' met de aanduiding bijgebouwen voor huishoudelijk gebruik. Deze gronden zijn bestemd voor tuin met bijgebouwen voor huishoudelijk gebruik.

In 2005/2006 is hier een artikel 19 procedure gevoerd voor het realiseren van de uitbreiding van de Blokker conform een bijlage bij de inspraakreactie.

In het voorontwerp bestemmingsplan is dit niet juist opgenomen. Het perceel heeft een 'Wonen - Lint' bestemming gekregen waarbinnen detailhandel niet is toegestaan.

Verzocht wordt 'dit hoekje' volgens het huidige gebruik en de gevoerde procedure te bestemmen als detailhandel.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is bepaald dat het vigerende plan de basis is en dat de planologische procedures worden verwerkt als deze zijn doorlopen.

Uit de tekening behorende bij bouwaanvraag BV-240A-05 blijkt dat het 'hoekje', dat deel

uitmaakt van het perceel kadastraal bekend als gemeente Texel sectie K nummer 4227 onderdeel uitmaakt van de procedure. Per abuis is de bestemming 'Wonen - Lint' opgenomen in plaats van de bestemming 'Centrum'.

Dit zal worden aangepast.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is op de Parkstraat 28 de bestemming 'Centrum' gewijzigd in 'Centrum 1'. De Parkstraat maakt deel uit van 'het kernwinkelgebied' van het centrumgebied en daarom is detailhandel bij recht mogelijk.

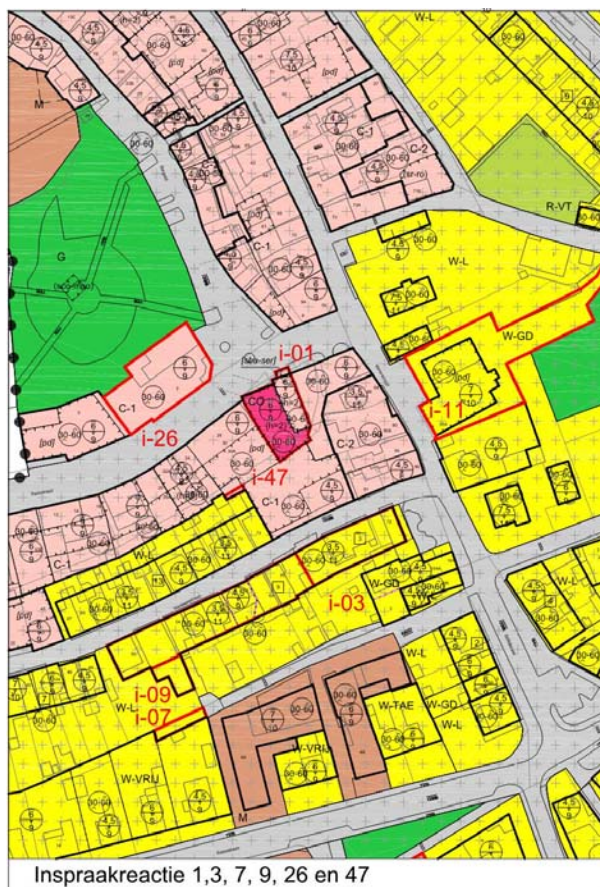
De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft ongewijzigd.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Het bouwvlak zal worden verruimd zodat het 'hoekje' behorende bij het kadastrale perceel gemeente Texel sectie K nummer 4227 binnen het bouwvlak komt te vallen.

Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Op het kadastrale perceel K 4227 wordt de bestemming 'Centrum 1' opgenomen.



Inspreker 48 SAB Texel namens van der V. inzake Maricoweg 6



Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Maricoweg 6 de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven' (artikel 6).

In artikel 22 - algemene bepalingen - wordt gesteld dat *'het deponeren, lozen, starten of opslaan van de aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming'*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Het buiten opslaan van producten, goederen en het stallen van auto's, boten en caravans en andersoortige materialen is hierin niet positief bestemd.

Op een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat buitenopslag behorende bij de bedrijfsvoering plaatsvindt. Het is heel gebruikelijk om tijdens de geraniummarkt de stellingen met planten de gehele periode buiten te hebben staan. Het is niet

logisch om dit onder een afdak te doen, omdat dit erg duur is.

Verzocht wordt het buiten opslaan van bedrijf gerelateerde goederen in het nieuwe bestemmingsplan weer mogelijk te maken.

Op de Maricoweg 6 is al verscheidene jaren een bouwmarkt gevestigd. Sinds een paar jaar is de bouwmarkt verkleind en is er een tweedehandswinkel bij gekomen die spullen verkoopt om te transporteren met hulpgoederen richting Irak en Oost-Europa te financieren.

Het sluit wel aan bij de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan, waar detailhandel ten behoeve van doe-het-zelfartikelen is toegestaan. Alleen tweedehandsartikelen zijn niet opgenomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat detailhandel in doe-het-zelfartikelen en tweedehandsartikelen weer mogelijk wordt op deze locatie.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

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

In het vigerende plan Den Burg 2004 is in artikel 22 geregeld dat als strijdig gebruik in ieder geval is aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- C 'het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming;
- d. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'detailhandel';
- e. ...

In het nieuwe plan is bij de bestemming 'Bedrijventerrein' als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen en het stallen van auto's, boten en caravans buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
- h. het storten van puin en afvalstoffen;
- i. ...

Gezien het huidige gebruik op de bedrijventerreinen in Den Burg, de regeling in het vigerende plan en het karakter van de bedrijventerreinen is het wel wenselijk om buitenopslag mogelijk te maken. Dit wordt aangepast in de regels.

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 verzwarende met zich mee, omdat het middels een reguliere vergunning aangevraagd kan worden. Er zijn wel extra leges verschuldigd.

De bestaande platte daken worden op de verbeelding aangeduid en zal in de regels worden aangepast.

Gezien de vergunde situatie als bouwmarkt, showroom, etc., wordt de aanduiding voor volumineuze detailhandel opgenomen op het perceel Maricoweg 6.

Als de opslag en herstel van de artikelen ook volumineuze artikelen zoals meubels, bedden, matrassen etc. betreft, dan past dit binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' met aanduiding voor volumineuze detailhandel en kunnen deze artikelen ook verkocht worden.

Het gebruik van het perceel voor volumineuze detailhandel met ondergeschikt branche-gerelateerde producten is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' waarop de aanduiding voor volumineuze detailhandel is opgenomen.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 6.1. onder a en b;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 bedrijfswoning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van producten en goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- f. het gebruik van gronden voor het stallen van auto's, caravans en strandhuisjes buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan:
 1. ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 2. ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de per bouwperceel gevestigde bedrijvigheid;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan bedoeld in 6.1 onder f en 6.4.1 onder c;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Aan artikel 6.2.2 *bedrijfsgebouwen en overkappingen* wordt achter sub d toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

Aan artikel 6.2.3 *bedrijfswoningen* wordt achter sub e toegevoegd:

' , waarbij :

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.'

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemming. Bestaande platte daken worden aangeduid op de verbeelding conform tekening.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Op de locatie Maricoweg 6 wordt de aanduiding voor volumineuze detailhandel opgenomen.

Een ambtshalve aanpassing geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.'

In artikel 6.1 'Bedrijventerrein/Bestemmingsomschrijving' wordt artikel f 'detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'' gewijzigd in:

- f. volumineuze detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - volumineuze detailhandel'.

Inspreker 49 SAB Texel namens Stichting Woontij inzake Sint Jan en goot/bouwhoogtes en dakhellingen van diverse andere locaties

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) en het bestemmingsplan Den Burg Centrum (1991) hebben de gronden verschillende bestemmingen, maar voornamelijk woonbestemmingen.

In het voorontwerp bestemmingsplan hebben de percelen - aangegeven in bijlage 2 bij de inspraakreactie - nieuwe bestemmingen gekregen, waarbij voornamelijk de bouwhoogtes zijn aangepast. In sommige gevallen zijn deze verhoogd in verband met de nieuwe wetgeving (Bouwbesluit), maar in de meeste gevallen worden de bouwhoogtes beperkt. Ook de dakhellingen zijn in sommige gevallen negatief aangepast.

Sommige woningen staan op de lijst om vernieuwd te worden. Het is dus van belang om de bouwhoogten uit het vigerende plan te behouden. Dit is geen gewenste ontwikkeling en wordt gezien als een ommissie in het plan.

Verzocht wordt de bestaande rechten te respecteren van in de genoemde percelen in de bij de inspraakreactie gevoegde bijlage 1.

Sint Jan heeft op de begane grond voor een deel een maatschappelijke bestemming. Hierboven bevinden zich seniorenwoningen. Bij de bestemming Maatschappelijk is echter maar 1 woning per bestemmingsvlak toegestaan.

Verzocht wordt het aantal woningen positief te bestemmen.

- **Reactie**

Goot- en bouwhoogten

Voor woonbestemmingen in de nieuwe bestemmingsplannen voor Texel geldt een systematiek van in principe 3 hoogteklassen voor de goot/bouwhoogte: 4,5/9, 6/9 en 7/10 meter. Vanzelfsprekend zijn er ook percelen die hier een uitzondering op zijn. Vele goot- en bouwhoogten zijn hetzelfde gebleven, maar er zijn ook verschillende situaties waar de goot- en bouwhoogten zijn verruimd of naar beneden zijn bijgesteld. In de nieuwe bestemmingsplannen is hierbij gekeken naar de goot- en bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan, maar ook naar de feitelijke situatie. Als hier grote afwijkingen zijn, dan is er een keuze gemaakt op basis van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Dit kan betekenen dat er op enkele plaatsen rechten worden afgenomen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Zie voor het overzicht Bijlage 1 bij deze Nota.

In de Bijlage 1 is de tabel behorende bij de inspraakreactie aangevuld met kolommen van de vigerende goot- en bouwhoogte, de feitelijke hoogte, de hoogte in het voorontwerp bestemmingsplan en de aanpassing van de hoogte in het ontwerp bestemmingsplan.

Dit geeft een goed overzicht per pand. In deze lijst wordt zichtbaar dat - ook al zijn hoogten bijgesteld - de goot- en bouwhoogten uit het voorontwerp bestemmingsplan nog ruimer zijn dan de feitelijke goot- en bouwhoogten.



Er blijven voldoende mogelijkheden met de toegekende goot- en bouwhoogten voor eventuele nieuwbouwplannen en het voorkomt onwenselijke excessen met hoogten, zoals bijvoorbeeld en volledige verhoging van goot- en bouwhoogte van een tussenwoning in een rij aaneengeschakelde woningen.

Het met passende ruimte bestemmen van woningen draagt bij aan de (toekomstige) stedenbouwkundige kwaliteit van een bouwblok, straat of wijk.

In het bestuurlijk overleg van 7 maart 2017 met inspreker is dit onderwerp ter sprake geweest geweest.

Sint Jan

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende bestemmingplan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Het complex 'Sint Jan' - Beatrixlaan 43-45 - heeft gedeeltelijk de bestemming 'Maatschappelijk' en gedeeltelijk de bestemming 'Wonen - Gestapeld'. Het gehele complex zal worden bestemd als 'Wonen - Gestapeld'. Daarin zijn ondergeschikt ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het aantal woningen is niet gemaximeerd.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het gehele complex Sint Jan (Beatrixlaan 43 - 45) krijgt de bestemming 'Wonen - Gestapeld' conform tekening.

De goot- en bouwhoogten van de op de Bijlage 1 van deze Nota genoemde percelen aangepast conform deze bijlage. Hiervan is geen tekening bijgevoegd in verband met de omvang van de aanpassing. In het ontwerp bestemmingsplan is deze aanpassing zichtbaar.

Inspreker 50 SAB Texel namens Praktijk voor fysiotherapie Star inzake Molenstraat 82



Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Molenstraat 82 de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies met de daarbij behorende hoofdbouw, woningen, bijgebouwen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.

Per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen 1 woning worden gebouwd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Het aantal woonhuizen of inpandige woningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedragen.

In het vigerende plan is per hoofdgebouw 1 woning toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn meerdere hoofdgebouwen in 1 bestemmingsvlak opgenomen. Hierdoor zijn er dus minder woningen toegestaan, terwijl er in het bestemmingsvlak al meerdere woningen aanwezig zijn.

Hiermee zouden woningen onder het overgangsrecht komen te vallen en zou de Praktijk voor Fysiotherapie Star geen woning meer kunnen bouwen.

Dit betekent een waardevermindering van het perceel.

Verzocht wordt de mogelijkheid voor woningen binnen deze bestemming uit het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan.

In het vigerende plan ligt het bouwvlak ruim om de bebouwing heen en is apart van de andere 2 kleine bouwvlakken.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn deze bouwvlakken samengevoegd. Beide andere bouwvlakken zijn hiermee vergroot, terwijl het bouwvlak van Molenstraat 82 is verkleind. De mogelijkheid om een woning bij de praktijkruimte te zetten wordt hiermee ontnomen.

Verzocht wordt minimaal het bestaande bouwvlak te respecteren na samenvoeging van de bouwvlakken.

- **Reactie**

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

Op de verbeelding worden de bouwvlakken van Molenstraat 82 en 84 aangepast. Beide percelen krijgen een eigen bouwvlak.

In de regels wordt 1 bedrijfswoning mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak in plaats van het bestemmingsvlak (tenzij er een aanduiding 'wonen uitgesloten is opgenomen, hetgeen op de Molenstraat 82 en 84 niet het geval is).

Hierdoor worden bestaande rechten gerespecteerd.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingplan conform tekening. De bouwvlakken van Molenstraat 82 en 84 worden aangepast conform tekening.

Artikel 14.2.2. (Maatschappelijk/Bouwregels/Bouwwerken genoemd in lid 14.1 onder a en c)

In sublid c wordt 'per bestemmingsvlak' aangepast naar 'per bouwvlak'.

Inspreker 51 SAB Texel namens Tuincentrum Fa. v/d Werve inzake Bernhardlaan 206

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Bernhardlaan 206 de bestemming 'gronden bestemd voor bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven,

Per hoofdgebouw mag binnen de bebouwinggrenzen 1 woning worden gebouwd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' opgenomen.

Positief is dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar wonen, voor het geval bedrijfsbeëindiging plaatsvindt in de toekomst.

Echter de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning is niet meer opgenomen.

Verzocht wordt de mogelijkheid voor een bedrijfswoning uit het vigerende op te nemen in het nieuwe plan.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het plat afdekken van bebouwing alleen mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsprocedure. Hierdoor ontstaan juist meer regels / procedures in de tijd van deregulering. Dat kan niet de bedoeling zijn. Het plat afdekken van daken op een bedrijventerrein wordt om economische redenen juist veel toegepast en is passend bij de bestemming. In het vigerende plan is opgenomen dat de bebouwing een plat dak mag hebben (artikel 6.3 sub d).

Verzocht wordt het plat afdekken van bebouwing weer bij recht toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.



- **Reactie**

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

Het perceel Bernhardlaan heeft in het vigerende bestemmingsplan Den Burg 2004 de bestemming 'Gronden bestemd voor bedrijven B1'. In deze bestemming is maximaal 1 woning mogelijk binnen de bebouwinggrenzen.

In het voorontwerp plan is de hoofdgroep 'Detailhandel' gehanteerd. Dat vloeit voort uit de voorschriften zoals opgenomen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Bestaande rechten worden gerespecteerd en in de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' zal maximaal 1 woning mogelijk gemaakt worden. Plat afdekken is niet bij recht mogelijk voor een bedrijfsgebouw. 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.

Op 9 juni 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een tuincentrum op de Bernhardlaan 206 (zaaknummer 1169258). Het bouwvlak zal worden aangepast zodat het vergunde bouwwerk geheel er binnen valt.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Aan paragraaf 4.2.8 (Detailhandel - Tuincentrum) wordt de volgende tekst toegevoegd.

Per bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan. Op de begane grond mag het woonoppervlak maximaal 120 m² zijn. Voor de hogere bouwlagen is geen oppervlaktemaat opgenomen. Per (in pandige) woning mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Bij een bedrijfswoning die permanent wordt bewoond is een ondergeschikte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toegestaan. De beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte mag maximaal 80 m² zijn. Als voorwaarde geldt dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Voor de parkeervoorzieningen moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Texel.

Verder is in een bedrijfswoning die permanent wordt bewoond mantelzorg en logies met ontbijt toegestaan. Voor logies met ontbijt mogen per bedrijfswoning maximaal 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers aanwezig zijn, waarbij de functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Gegeven is dat de woonfunctie te allen tijde de hoofdfunctie moet blijven.

Binnen de bestemming zijn afwijkingmogelijkheden (met omgevingsvergunning) opgenomen om de gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor het gebruik voor mantelzorg. Als er mantelzorg wordt toegestaan in de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt er een anterieure overeenkomst gesloten met de betrokkenen. Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt alleen toegestaan als de noodzaak ervan is aangetoond door een deskundig arts of medisch specialist. Daarnaast mag het vrijstaande bijbehorende bouwwerk maximaal 20 meter vanaf de bedrijfswoning liggen.

In geval de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat, bijvoorbeeld wanneer dit al grotendeels bebouwd is, en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, mag het vrijstaande bijbehorende bouwwerk maximaal 50 meter vanaf de bedrijfswoning worden gesitueerd.

In paragraaf 4.2.8 wordt:

'De bedrijfsgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt. Verder mogen de gronden en bouwwerken niet voor verblijfsrecreatieve doeleinden worden gebruikt.'

gewijzigd in:

'De bedrijfsgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt. Verder mogen de gronden en bouwwerken niet voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan voor logies met ontbijt, worden gebruikt.'

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Toegevoegd wordt aan artikel 10 'Detailhandel - Tuincentrum':

10.1 Bestemmingsomschrijving

met daaraan ondergeschikt:

- a.
 - 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;
 - c. bijbehorende bouwwerken bij een woning;
- en de rest van de subjes letteren door.*

10.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 10.1 onder a en b

Voor het bouwen van de in lid 10.1 onder a en b genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ...
- b. ...
- c. het aantal woonhuizen/in pandige woningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal woonhuizen/in pandige woningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een woonhuis of een op de begane grond gevestigde in pandige woning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het woonhuis of de op de begane grond gevestigde in pandige woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

en de rest van de subjes letteren door.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of in pandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of in pandige woning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of in pandige woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;

- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- h. per woonhuis of inpandige woning zullen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

En de rest van de subjes nummeren door.

10.4.1 Toegestaan gebruik :

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis, de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
 3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis en/of een inpandige woning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht.

10.4.2 Strijdig gebruik, toegevoegd wordt:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- b. het splitsen van een woonhuis of inpandige woning in meer dan 1 woning;

en de rest van de subjes letteren door.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 10.4.2 onder 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 m² bedraagt, met een maximum van 13 m² 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 die 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;

- b. het bepaalde in lid 10.4.2 onder c in die zin dat 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 een medisch specialist;
 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het 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;
 3. 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.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast conform tekening.

Inspreker 52 SAB Texel namens Kinderopvang Olmenhoeve inzake Drijverstraat 1 A tot en met 1 D en Keesomlaan 13

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft de Drijverstraat 1 A tot en met 1 D de bestemming 'Bedrijven' (artikel 6) . Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van lichte bedrijvigheid. De goothoogte is 6,0 en de nokhoogte 9,0 meter.

In 2007 is voor de locatie Drijverstraat een artikel 19 procedure gevoerd voor het oprichten van kinderopvang.

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft Keesomlaan 13 de bestemming 'Maatschappelijk' . Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woningen, bijgebouwen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.

Per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen 1 woning worden gebouwd. De goothoogte is 7,5 meter en de nokhoogte 10,0 meter.

In het voorontwerp bestemmingsplan is voor beide locaties de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Het aantal woonhuizen of inpandige woningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedragen. De goothoogte zal niet meer dan 4,5 meter en de bouwhoogte zal niet meer dan 9,0 meter bedragen.

In het vigerende plan is per hoofdgebouw 1 woning toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn meerdere hoofdgebouwen in 1 bestemmingsvlak opgenomen. Hierdoor zijn er dus minder woningen toegestaan, terwijl er in het bestemmingsvlak al meerdere woningen aanwezig zijn.

Hiermee zouden woningen onder het overgangsrecht komen te vallen en kunnen andere bedrijven geen woning meer oprichten.

Verzocht wordt de mogelijkheid voor woningen binnen deze bestemming uit het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan.

In het voorontwerp plan is de goothoogte verlaagd van 6 en 7,5 meter naar 4,5 meter.

En de bouwhoogte is verlaagd van 9 en 10 meter naar 9 meter.

Verzocht wordt bestaande rechten te respecteren en deze op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan

Op Drijverstraat 1 A zit een kantoor dat wordt verplaatst naar de nieuwe locatie aan de Keesomlaan. In het kantoor met bijbehorende ruimte kan heel goed een sociale woning voor starters/jongeren worden gerealiseerd ten behoeve van de verhuur, vergelijkbaar met de bestaande woning.

Verzocht wordt op de locatie Drijverstraat 1 A 2 woningen toe te staan in plaats van 1 woning.

In het vigerende plan ligt het bouwvlak voor de Keesomlaan 13 in 2 delen. In het voorontwerp plan zijn de 2 delen bij elkaar gevoegd. Er is reeds een bouwvergunning aangevraagd voor nieuwbouw op deze locatie.



Inspraakreactie 11 en 52



Inspraakreactie 52 en 55

Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst het pand te kunnen uitbreiden. Door de samenvoeging van de bouwvlakken wordt deze mogelijkheid ontnomen.

Verzocht wordt het bouwvlak uit het vigerende plan als basis te gebruiken voor het samengevoegde bouwvlak, zodat het in vorm gelijk blijft.

- **Reactie**

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan. Keesomlaan 11 en 13 hebben in het voorontwerp bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming en vallen binnen 1 bouwvlak en 1 bestemmingsvlak. Er is 1 woning toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Dat is niet conform de bestaande situatie.

In het ontwerpplan zijn op de verbeelding de bouwvlakken van Keesomlaan 11 en 13 aangepast: beide percelen hebben een eigen bouwvlak gekregen. Hierdoor is in beide bouwvlakken een bedrijfswoning mogelijk conform de bestaande situatie.

Voor Keesomlaan 13 is de vorm van het bouwvlak aangepast in verband met de bestaande situatie.

In de regels wordt 1 bedrijfswoning mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak in plaats van het bestemmingsvlak (tenzij er een aanduiding 'wonen uitgesloten is opgenomen, hetgeen op de Keesomlaan 11 en 13 niet het geval is).

Hierdoor worden bestaande rechten gerespecteerd.

Conform de Nota van Uitgangspunten worden bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Er bestaat op deze locatie geen bezwaar om de goot- en bouwhoogte aan te passen naar 7,5 respectievelijk 10 meter.

Voor de Drijverstraat 1 A worden geen 2 woningen toegestaan. Dit past niet in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen en het feit dat er nu sprake is van leegstand wil niet zeggen dat er geen passende invulling meer zal zijn op termijn. Via een wijzigingsbevoegdheid is er een mogelijkheid om de gehele maatschappelijke bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingplan. De bouwvlakken van Keesomlaan 11 en 13 worden aangepast en de goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 7,5m respectievelijk 10m conform tekening.

Artikel 14.2.2. (Maatschappelijk/Bouwregels/Bouwwerken genoemd in lid 14.1 onder a en c)

In sublid c wordt 'per bestemmingsvlak' aangepast naar 'per bouwvlak'.

Inspreker 53 SAB Texel namens Jelleboog Texel B.V. inzake Kantoorstraat (voormalige Jellebooglocatie)

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg Centrum (1991) heeft de voormalige Jellebooglocatie de bestemming Horeca café, bar, dancing (klasse 2) en Horeca café, bar dancing (klasse 1) - artikel 10 - en Bedrijfsdoeleinden categorie II (klasse 1) - artikel 13- .

De gronden in artikel 10 zijn bestemd voor horecabedrijven, café, bar, dancing met de daarbij behorende hoofdgebouwen, dienstwoningen en de daarbij benodigde andere bouwwerken en open terreinen waaronder parkeergelegenheid.

In klasse 1 mag de goothoogte niet meer dan 2 meter en niet meer dan 3 meter bedragen.

In klasse 2 mag de goothoogte niet meer dan 6 meter bedragen. De nokhoogte mag in beide gevallen niet meer dan 9 meter zijn.

De gronden in artikel 13 zijn bestemd voor verzorgende en ambachtelijke bedrijven en de daarbij benodigde andere bouwwerken. In klasse 1 mag de goothoogte niet meer dan 3,5 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 8 meter.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Centrum' opgenomen.

De bouwhoogtes in het gebied zijn verschillend: goothoogte 4,5, bouwhoogte 9 en goothoogte 6 en bouwhoogte 10 meter.

De bestaande winkel van Mantje mag hoger zijn: goothoogte 6 en bouwhoogte 10 met de mogelijkheid om plat af te dekken.

Er bestaan nieuwbouwplannen waarover overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente. De bedoeling is om de levendigheid te vergroten door middel van horeca, uitbreiding bestaande winkel van Mantje, woningen en wat nieuwe bedrijvigheid. Er worden mooie gevels gecreëerd.

Door het verschil in bouwhoogtes en het niet meer bij recht plat af te kunnen dekken, is het lastig om alles goed op elkaar aan te sluiten zodat alle functies erin kunnen.

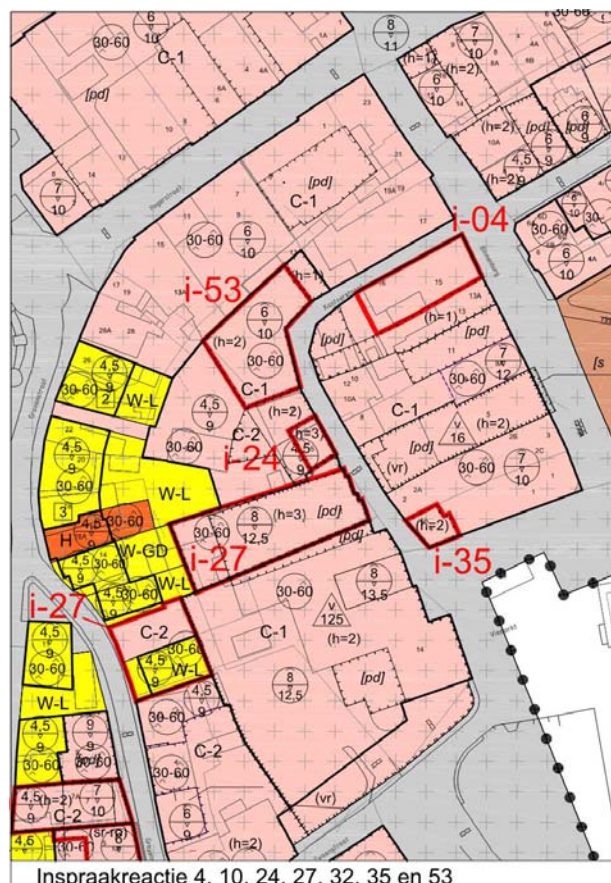
Het is een lastig ingebouwd perceel en om een mooi plan te kunnen ontwikkelen is het belangrijk dat de hoogtes worden aangepast.

Verzocht wordt de hoogtes aan te passen.

- **Reactie**

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de locatie van de Jelleboog de bestemming 'Centrum' met een aanduiding voor horeca van categorie 3. De goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste 6 respectievelijk 9 meter bedragen. Het deel met de bedrijfsbestemming heeft in het voorontwerp de bestemming 'Centrum' met een goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 9 meter. Hiermee worden bestaande rechten gerespecteerd. Het deel naast de voormalige Jelleboog heeft de bestemming 'Centrum' met een horeca aanduiding van categorie 2 en een goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 9 meter.

Het perceel is niet opgenomen op de 'nok-goothoogtelijnenkaart' van het vigerende bestemmingsplan.



Gezien de gelijkwaardigheid en de mogelijkheden van de panden in de naaste omgeving wordt de bouwhoogte aangepast naar 10,0m. De panden in de directe nabijheid hebben een goot-/nokhoogte van 6,0/10,0 of 7,0/10,0. Hier sluiten de bebouwingmogelijkheden dan op aan.

Op 25 mei 2016 is de Retailvisie vastgesteld. Naar aanleiding van de 'CCC-structuur' (de 3 C's staan voor compact, compleet en comfortabel) is de Kantoorstraat de bestemming 'Centrum 2' opgenomen. Het betreft een 'uitloper' van het centrumgebied. Detailhandel is niet bij recht mogelijk. Er wordt in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Centrum 1' waarbinnen detailhandel mogelijk is.

In februari 2017 heeft de gemeente overleg gehad met de eigenaar van deze locatie over de horeca van categorie 3 en de centrumbestemming in het kader van de toekomstige ontwikkeling van deze locatie. Aangezien de eigenaar al lange tijd in gesprek is over de herontwikkeling van deze locatie en de plannen bij de gemeente bekend zijn, is voor deze locatie gekozen om de bestemming 'Centrum 1' en de aanduiding voor horeca van categorie 2 op te nemen. Het is een langjarige trend dat er geen discotheken meer bijkomen maar eerder verdwijnen, waardoor er geen bezwaar is om horeca van categorie 3 te saneren naar categorie 2.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
De bouwhoogte wordt aangepast naar 10,0 m conform tekening.
Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging in verband met de Retailvisie en de uitkomst van overleg wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.
De bestemming 'Centrum 1' met horeca van categorie 2 wordt opgenomen conform tekening.

Inspreker 54 SAB Texel namens van H. inzake Gasthuisstraat 122

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft de Gasthuisstraat 122 de bestemming 'Wonen 2'. Deze gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen of maximaal 2 aaneen met bijbehorende bouwwerken en beroep en bedrijf aan huis.

Bij 'Wonen 2' geldt een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 10 meter.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen.

Hierbij geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

In het vigerende plan liggen de bouw mogelijkheden over het gehele perceel achter de voorgevel van de woning. In het voorontwerp plan geldt een bouwvlak en dit beperkt de bouw mogelijkheden.

In het vigerende plan is 1 woning toegestaan. In het voorontwerp plan is wederom 1 woning toegestaan.

Toen de eigenaar van Gasthuisstraat 122 hier kwam wonen met de dokterspraktijk, was alles om hen heen onbebouwd en was er uitzicht op het boetje op de Keesomlaan. In de tussengelegen weides liepen een paar paardjes.

Door alle nieuwbouw zijn ze nu helemaal ingebouwd. Daar is nooit tegen geprotesteerd, omdat de noodzaak werd gezien. Echter de woning is ernstig in waarde gedaald.

Om deze waarde te compenseren wilden ze een extra woning bouwen.

Hiervoor is in 2012 een principeverzoek ingediend, zodat een woning in de voortuin aan de weg kon worden gebouwd. Hierdoor zou de Gasthuisstraat meer een woonstraat worden gezien de plannen aan de overzijde van de straat en het naastgelegen terrein van P.

Dit principeverzoek - als bijlage opgenomen bij de inspraakreactie- is in 2013 afgewezen.

Verzocht wordt dit initiatief, welke als bijlage bij de inspraakreactie is gevoegd, voor een extra nieuwbouwwoning in de voortuin nogmaals te heroverwegen.

- **Reactie**

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg 2004 heeft het perceel Gasthuisstraat 122 de bestemming woondoeleinden Wo , klasse 2. Bij deze klasse hoort een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter.

In het voorontwerp plan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter.

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. In het vigerende bestemmingsplan is er geen bouwmogelijkheid voor een extra woning op het perceel. Het principeverzoek is in 2013 afgewezen. De provinciale woonvisie beperkt de mogelijkheden van de bouw van woningen. Daarnaast is op 28 oktober 2015 - in het vervolg op de afspraken in het Regionaal Actieprogramma Wonen - een convenant ondertekend tussen regio, gemeenten en provincie over een kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK). Hierin zijn procesafspraken gemaakt voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen en nieuwe demografische prognoses. Dit zijn afspraken waar de gemeente mee dient te werken. Het toestaan van de bouw van een extra woning of het creëren van een extra bouwkvavel is in dit licht geen vanzelfsprekendheid.

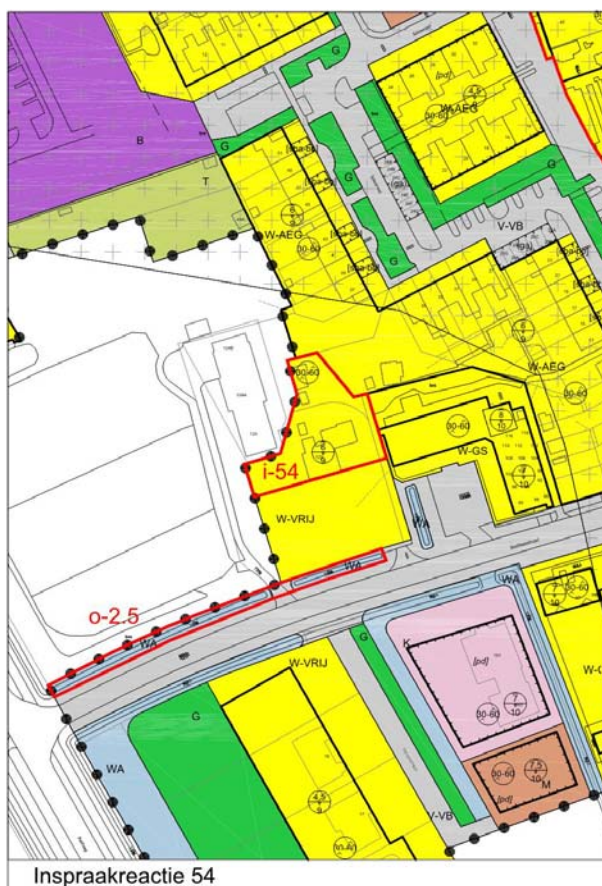
Het uitgangspunt is om eerst de beschikbare kavel en projecten die zijn opgenomen in de provinciale en regionale afspraken tot realisatie te brengen. Er is op dit moment geen sprake van extra capaciteit en maatschappelijke behoefte voor wat betreft de realiseren woningvoorraad. De spreiding van de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters en senioren komen door de realisatie van meer vrije kavels en/of vrije sector woningen onder druk te staan. Ook voor de uitvoering van beleid op het gebied van volkshuisvesting kan gesproken worden van een ongewenste precedentwerking wanneer aan het verzoek medewerking wordt verleend. Tevens is de voorgestelde situering van de nieuwe woning - vóór de voorgevel van de bestaande woning - stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarom wordt een dergelijke mogelijkheid niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien een woning minder waard wordt doordat een nadeliger positie is ontstaan door een planologische procedure (waaronder een bestemmingsplan) dan bestaat daarvoor een speciale regeling (planschade).

In het vigerende plan liggen de bouwmogelijkheden achter de voorgevelrooilijn, door het nieuwe bouwvlak is dit meer beperkt. Dit wordt hersteld door het bouwvlak kavelbreed aan te passen langs de voorgevelrooilijn. Op deze wijze blijven dezelfde rechten intact.

Voor het bepalen van de goot-bouwhoogte zijn er in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen 3 groepen: 4,5/9,0, 6,0/9,0 en 7,0/10,0 meter.

De feitelijke goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,15m en 7,92m.



Inspraakreactie 54

Er wordt een groep genomen welke het beste past bij de huidige rechten maar ook passend is bij de bestaande situatie en de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Het betreft voor de het perceel Gasthuisstraat 122 een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,0m en 9,0m.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast volgens tekening.

Inspreker 55 SAB Texel namens Dierenartspraktijk Texel inzake Keesomlaan 11

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft de Keesomlaan 11 de bestemming 'Maatschappelijk'.

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woningen, bijgebouwen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.

Per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen 1 woning worden gebouwd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Hierbij geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

In het vigerende plan liggen de bouw mogelijkheden over het gehele perceel achter de voorgevel van de woning. In het voorontwerp plan geldt een bouwvlak en deze beperkt de bouw mogelijkheden.

In het vigerende plan is 1 woning toegestaan. In het voorontwerp plan is wederom 1 woning toegestaan.

In het vigerende plan is per hoofdgebouw 1 woning toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn meerdere hoofdgebouwen in 1 bestemmingsvlak opgenomen. Hierdoor zijn er dus minder woningen toegestaan, terwijl er in het bestemmingsvlak al meerdere woningen aanwezig zijn. Bij de Dierenartspraktijk



Texel is een dienstwoning met vergunning gerealiseerd.

Kinderopvang Olmenhoeve heeft ook een dienstwoning vergund gekregen in het nieuwe gebouw.

Hiermee zou 1 woning onder het overgangsrecht komen te vallen. Het is echter niet aannemelijk dat er een woning in de komende 10 jaar zal verdwijnen.

Verzocht wordt de mogelijkheid voor woningen binnen deze bestemming uit het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan.

In het vigerende plan is een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 10 meter mogelijk. Deze worden in het voorontwerp bestemmingsplan teruggebracht naar deels 4,5 meter en deels 7,0 meter (goothoogte) en deels 9,0 meter en deels 10,0 meter (bouwhoogte).

Verzocht wordt de bestaande rechten te respecteren en deze hoogtes op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

• Reactie

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

Keesomlaan 11 en 13 hebben in het voorontwerp bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming en vallen binnen 1 bouwvlak en 1 bestemmingsvlak. Er is 1 woning toegestaan binnen het bestemmingsvlak.

Dat is niet conform de bestaande situatie.

In het ontwerpplan zijn op de verbeelding de bouwvlakken van Keesomlaan 11 en 13 aangepast: beide percelen hebben een eigen bouwvlak gekregen.

Hierdoor is in beide bouwvlakken een bedrijfswoning mogelijk conform de bestaande situatie.

Voor Keesomlaan 13 is de vorm van het bouwvlak aangepast in verband met de bestaande situatie.

In de regels wordt 1 bedrijfswoning mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak in plaats van het bestemmingsvlak (tenzij er een aanduiding 'wonen uitgesloten is opgenomen, hetgeen op de Keesomlaan 11 en 13 niet het geval is).

Hierdoor worden bestaande rechten gerespecteerd.

Conform de Nota van Uitgangspunten worden bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Er bestaat op deze locatie geen bezwaar om de goot- en bouwhoogte aan te passen naar 7,5 respectievelijk 10 meter.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingplan conform tekening. De bouwvlakken van Keesomlaan 11 en 13 worden aangepast en de goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 7,5m respectievelijk 10m conform tekening.

Artikel 14.2.2. (Maatschappelijk/Bouwregels/Bouwwerken genoemd in lid 14.1 onder a en c)

In sublid c wordt 'per bestemmingsvlak' aangepast naar 'per bouwvlak'.

Inspreker 56 SAB Texel namens Stichting ter Behartiging van de Belangen van Scouting Texel inzake Bernhardlaan 149

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft de Bernhardlaan 149 de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' met een aanduiding voor het recreatief gebruik van 60 slaappleaatsen. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies met de daarbij behorende hoofdgebouwing, woningen, bijgebouwen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.

Per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen 1 woning worden gebouwd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen en een aanduiding voor verblijfsrecreatie voor 60 slaappleaatsen.

Het aantal woonhuizen zal per bestemmingsvlak hooguit 1 bedragen.

In het vigerende plan is per hoofdgebouw 1 woning toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn meerdere hoofdgebouwen in 1 bestemmingsvlak opgenomen. Hierdoor zijn er dus minder woningen toegestaan, terwijl er in het bestemmingsvlak al meerdere woningen aanwezig zijn. Bij het Uitvaartcentrum is een woning aanwezig, waardoor deze mogelijkheid voor de scouting dus zal verdwijnen.

Verzocht wordt de mogelijkheid voor woningen binnen deze bestemming uit het vigerende plan op te nemen in het nieuwe plan.

Verblijfsrecreatie is toegestaan gedurende de zomermaanden juni, juli en augustus.

Het huidige gebruik is gedurende het gehele jaar. Dit jaarrond gebruik is in het verleden in een gedoogbeschikking afgesproken als een soort compensatie in verband met de verplaatsing van de scouting naar het huidige terrein. Als onderbouwing zijn bij de inspraakreactie verschillende documenten gevoegd. Verzocht wordt het benutten van de slaappleaatsen gedurende het gehele jaar toe te staan.

Bij scouting leren de leden met respect om te gaan met elkaar, de natuur en milieu. Ook kamperen hoort daarbij, zodat af en toe de scouts 1 of enkele nachtjes in tenten op het speelveld slapen. Dit gebeurt in ieder jaargetijde. Dat is het spel van de scouting en maakt deel uit van tradities.

Doordat de recreatieve slaappleaatsen in het voorontwerp plan gekoppeld zijn aan het bouwvlak, is het kamperen in tenten niet meer mogelijk.

Verzocht wordt het aantal slaappleaatsen te koppelen aan het bestemmingsvlak in plaats van aan het bouwvlak.

- **Reactie**

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

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan wordt 1 bedrijfswoning mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak in plaats van het bestemmingsvlak (tenzij er een aanduiding 'wonen uitgesloten is opgenomen, hetgeen op de Bernhardlaan 149 niet het geval is).

Hierdoor worden bestaande rechten gerespecteerd.

In de 'Nota van uitgangspunten komplannen' is aangegeven dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe plan. In artikel 23 lid 5 van het vigerende plan Den Burg (2004) staat dat gedurende 3 maanden in de zomer het recreatief medegebruik is toegestaan. Dit betreft een ondergeschikte vorm van gebruik voor het faciliteren van bijvoorbeeld 'kampeer'-weekends of- weken voor scouting gerelateerde jeugdgroepen of schoolkampen van 'overkantse' scoutingverenigingen respectievelijk 'overkantse' scholen.

Het is nadrukkelijk nooit de bedoeling geweest dat er 'gewone' toeristen (anders dan scoutingsgroepen en schoolkampen) gaan verblijven.

Het perceel Bernhardlaan 149 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens is een maatvoering opgenomen voor verblijfsrecreatie met maximaal 60 recreatieve slaappleaatsen. Gedurende de zomermaanden juni, juli en augustus is het toegestaan om deze slaappleaatsen te benutten. Het aanbieden van recreatieve slaappleaatsen buiten de zomermaanden of aan niet-scouting dan wel niet-schoolkamp gerelateerde groepen is dus strijdig met het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan.

Samenvattend: het gebruik van de accommodatie binnen de 3 zomermaanden voor verblijf ten behoeve van scoutinggroepen of schoolkampen is toegestaan. Buiten deze zomermaanden niet. Dat is juist het beoogde effect van de planregels.

Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan Artikel 14.2.2. (Maatschappelijk/Bouwregels/Bouwwerken genoemd in lid 14.1 onder a en c) In sublid c wordt 'per bestemmingsvlak' aangepast naar 'per bouwvlak'.

Inspreker 57 SAB Texel namens F. inzake Kogerstraat 79 A

Inspraak

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft de Kogerstraat 79 A de bestemming 'Wonen' (artikel 3).

Deze gronden zijn bestemd voor wonen - vrijstaande woningen tot en met allen aaneen- met bijgebouwen,. Hierin is geen recreatieve opstal opgenomen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is de woning, die van origine bij het recreatief opstal hoort, positief bestemd met de bestemming 'Wonen - Lint'. Hierin zijn woningen toegestaan maar wederom geen recreatief opstal.

In 1997 zijn er verkooptransacties geweest waarbij de percelen 378 en 379 zijn samengevoegd en vervolgens weer gesplitst. Hierbij is tevens bepaald dat de recreatieve bestemming aan perceel 379 is toegekend. Dit is in 1997 met een vertegenwoordiger van de gemeente besproken. De gemeente heeft aangegeven een procedure te willen voeren om het recreatief opstal te legaliseren.

Door ziekte en overlijden van de toenmalige eigenaar is het er niet van gekomen de bouwaanvraag in te dienen.

Het recreatief opstal is al die tijd door de familie gebruikt.

Enkele jaren geleden bleek dat het recreatief opstal niet in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De gemeente gaf aan dat er op korte termijn een nieuw bestemmingsplan zou komen, waarbij het recreatieve opstal positief bestemd kan worden.

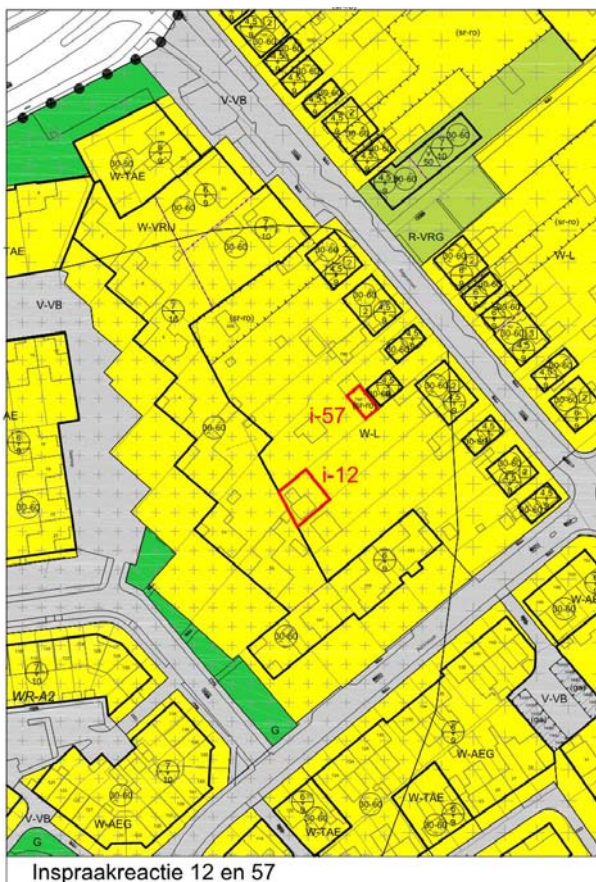
Uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat de slaappleatsen wel zijn opgenomen in de slaappleatsentelling.

Verzocht wordt het recreatieve opstal positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan.

- **Reactie**

Het perceel Kogerstraat 79 A heeft de bestemming 'Wonen - Lint' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', zonder bouwvlak.

Uit de administratie, die de gemeente bijhoudt ten aanzien van de slaappleatsentelling, blijkt dat er op het perceel Kogerstraat 79 A een recreatief opstal is toegestaan. Dit zijn bestaande rechten, al zijn deze per abuis in het vigerende plan niet opgenomen. Er zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen om het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als recreatief opstal mogelijk te maken.



Standpunt

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening. Op de locatie Kogerstraat 79 A wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' opgenomen.

Inspreker 58 **Werkgroep Hartversterkend inzake Wezentuin (park centrum Den Burg)**

Inspraak

De werkgroep Hartversterkend heeft bezwaar tegen de bestemming 'Groen', die is toegekend aan een gedeelte van het park in het centrum van Den Burg en tegen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' aan een gedeelte van de Burgwal, grenzend aan het park.

Van belang hiervoor is de besluitvorming van het centrum van Den Burg - dit is door inspreker onderbouwd met bijlagen bij de inspraakreactie:

1. 3 juli 2007 besluit de gemeenteraad voor plan C voor de herontwikkeling van Den Burg: bebouwing op een gedeelte van de Groeneplaats en aan de Burgwal volgens oude structuren en oude rooilijnen
2. 14 december 2010 herbevestigt de raad de validatie van plan C met de beperking dat er aan de Burgwal maximaal 5 woningen mogen worden gebouwd. Deze woningen mogen pas worden gerealiseerd na voltooiing van de bebouwing aan de Groeneplaats.
3. 13 juli 2011 besluit de raad om in principe in te stemmen met de verdere ontwikkeling van het model 'Het nieuwe Raaksje'.
4. 18 december 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Den Burg centrum' vastgesteld. Daarmee bracht de raad een 'knip' aan in de uitvoering van plan C:
 - a. Fase 1: ontwikkeling Groeneplaats

- b. Fase 2: ontwikkeling Burgwal/Park
- 5. 21 mei 2014 hebben de huidige coalitiepartijen het samenwerkingsakkoord 'Samen zelfstandig' vastgesteld. Daarin is onder meer opgenomen dat in de periode 2014-2018 aan de Groeneplaats (fase 1) niet zal worden gebouwd, tenzij de (economische) omstandigheden in die periode aanzienlijk zullen wijzigen.
 - a. Door dit besluit schuift fase 2 ook op.
 - b. Dit doet niets af aan de besluitvorming onder 1 tot en met 4. Deze besluitvorming is nog steeds van kracht en zou daarom vertaald moeten worden op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. Het feit dat een en ander is bevroren tot 2018 doet daar niets aan af. Het betreft fase 2 van de ontwikkeling, immers fase 1 is al vastgelegd in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Den Burg centrum'.

Verzocht wordt het genoemde gedeelte aan de Burgwal en het Park te bestemmen als uitwerkingsgebied met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' zoals globaal is aangegeven op een bij de inspraakreactie gevoegde kaart. Hiermee wordt recht gedaan aan de bovengenoemde besluitvorming en anderzijds biedt het voldoende flexibiliteit om te zijner tijd een passend uitwerkingsplan op te stellen.

Verzocht wordt dit ook in de Toelichting en de Regels van het bestemmingsplan te verwerken.

- **Reactie**

Op 3 juli 2013 nam de gemeenteraad een besluit over de herziening van de begroting voor de grondexploitatie in het centrum van Den Burg. Dat besluit betrof onder andere de exploitatie van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van vastgoed aan de parkzijde van de Burgwal. Om financiële redenen is die grond uit exploitatie genomen. Daarmee bleef het opbrengstpotentieel van deze grond wel bestaan. Na afsluiting van de grondexploitatie zou de grond aan de Burgwal alsnog in exploitatie genomen kunnen worden. De grondexploitatie loopt nog.

Er is onvoldoende aanleiding voor het opnemen van een uitwerkingsgebied voor de parkzijde van de Burgwal. De aandacht van de gemeente gaat uit naar het realiseren van de opgave in de Woonvisie en de in regionaal verband afgesproken opgave voor woningbouw. Gebleken is dat aanzienlijke inspanningen getroost moeten worden om binnen de bestaande regelgeving 100 extra sociale woningen te kunnen realiseren. Ook is de gemeente bezig met het ontwerp voor de herinrichting van het park in relatie tot de vastgoedontwikkeling aan de Vismarkt-Groeneplaats.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 59 inzake Haffelderweg 18

- **Reactie**

Deze inspraakreactie is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 6 juli 2015 was de laatste dag om een inspraakreactie in te dienen. Deze inspraakreactie is op woensdag 8 juli 2015 binnengekomen is daarom niet ontvankelijk. Daarom wordt deze inspraakreactie niet behandeld in deze Nota.

Standpunt

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Bijlage 1

Bijlage 1 - Inspreker 49

bestemmingsplan aanpassen		Straatnaam	Huisnummers	vigerend	gigerend	vigerende	feitelijke	Vo	aangepaste
				BP	klasse	hoogte	hoogte	hoogte	hoogte
nr 40 bouwhoogtes verlaagd van 6m-	klopt niet	Beatrixlaan	26, 28 en 40	2005	1	4,5/9	3,9 / 7,5	4,5/9	
bouwhoogtes verlaagd van 6m-11m	klopt	Gasthuisstraat	33 t/m 43 oneven, excl 39 er	1991	Wo2	'6/11	3,9 / 7,5	4,5/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Gasthuisstraat	70 t/m 76 even	2005	2	7,5/10	5,4 / 8	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Haffelderweg	9 en 11 oneven	2005	2	7,5/10	3,9 / 7,5	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Schoonoordsingel	21 en 23	2005	2	7,5/10	5,6 / 8,4	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Schoonoordsingel	31 35, 39 en 41 oneven	2005	2	7,5/10	5,6 / 8,4	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Schoonoordsingel	40 en 42	2005	2	7,5/10	5,6 / 8,4	'6/9	
		Schoonoordsingel	17	2005	2	7,5/10	3 / 6,8	4,5/9	
		17a,		2005	2	7,5/10	2,6 / 9	4,5/9	
		19a		2005	2	7,5/10	6 / 6,9	'6/9	
		7/9/11/13		2005	2	7,5/10	5,6 / 8,4	'6/9	
		29		2005	2	7,5/10	5 / 5,6	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Ada van Hollandstraat	1 t/m 5 + 7, 9 t/m 11 + 13 t/m	2005	2	7,5/10	5 / 7,1	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Pieter van Cuykstraat	2 t/m 6, 10, 12 even	2005	2	7,5/10	5 / 7,1	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Keesomlaan	17 t/m 25, 29 oneven, excl 1	2005	2	7,5/10	5,1 / 7,2	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Boogerd	18, 20, 24 en 26	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	134 en 136 even	2005	2	7,5/10	5,4 / 8,2	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Bernhardlaan	15, 17, 23, 27 en 29	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Boogerd	15 t/m 19, 23, 27 oneven	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Burdetstraat	16 t/m 30 even, excl 18 en 2	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Wagemakerstraat	4, 6, 8, 12 t/m 24 even	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Willem van Beierenstraat	34, 38, 44, 48, 52, 54	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Willem van Beierenstraat	2 t/m 32 even	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	116, 120, 122, 126, 430	2005	2	7,5/10	5,4 / 8,2	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	142 t/m 146, 150, 152 even	2005	2	7,5/10	5,4 / 8,2	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Emmalaan	16 t/m 44 even	2005	2	7,5/10	5,6 / 7,8	7/10	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Bernhardlaan	123 t/m 129, 133 t/m 135, 13	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Binsbergenstraat	2, 4, 8, 12 t/m 16 even	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Thijsselaan	43 t/m 57 oneven excl 51	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Thijsselaan	77 t/m 89, 95 t/m 101 oneven	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Thijsselaan	104 t/m 108 even	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	7,5/10	'6/9
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Thijsselaan	en 110 t/m 120 even, excl 1	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Wagemakerstraat		2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Wagemakerstraat	en 28 t/m 36 even	2005	2	7,5/10	5,3 / 7,95	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Drijverstraat	2, 4, 8, 10, 12, 16, 18 en 20	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,9	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Thijsselaan	122 t/m 144 even excl 136	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,9	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Bernhardlaan	2 t/m 48 even	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,75	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Lieuwstraat	1 t/m 31 alle en	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,75	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Lieuwstraat	33 t/m 59 oneven	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,75	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Tjakkertstraat	1 t/m 25 alle en	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,75	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Tjakkertstraat	27 t/m 35 oneven	2005	2	7,5/10	5,4 / 7,75	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Golfslag	4, 8 t/m 10, 14 en 24 t/m 28	2005	2	7,5/10	5,02 / 7	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	99 t/m 103 oneven, 103a en	2005	3	10/11,5	8,14 / 9,93	7/10	8,5/11
			95	2005	3	10/11,5	5,65 / 7,6	7/10	
			97	2005	3	10/11,5	5,65 / 8,5	7/10	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Noordwester	2 t/m 30 even	2005	1	4,5/9	4/7	4,5/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Noordwester	32 t/m 38 even	2005	3	10/11,5	5,6 / 6,8	7/10	
			40 t/m 62 even	2005	3	10/11,5	5,6 / 7,7	7/10	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Noordwester	64, 66, 68	2005	2	7,5/10	8,14 / 10,89	7/10	8,5/11,0
			62 t/m 66, 70 t/m 88 en 92						
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Buytengors	t/m 100 even	2005	2	7,5/10	5,4 / 8,9	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Schoudeek	13 t/m 25 oneven	2005	1	4,5/9	5,4 / 8,95	4,5/9	'6/9
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Gasthuisstraat	86 t/m 118 even	2005	2	7,5/10	5,15 / 7,7	7/10	
			Verhoging hoek				7,7/10,0		8/10
voontwerp geeft 0 graden op 6,5 me	klopt	Sluyscoog	46 t/m 54 even	2005	1	4,5/9	3/3	6,5/6,5	4,5/9
voontwerp geeft 0 graden op 6,5 me	klopt	Verlaet	1 t/m 9 oneven	2005	1	4,5/9	3/3	6,5/6,5	4,5/9
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Hoefslag	3 en 5	2005	2	7,5/10	2,7 / 8,5	'6/9	
			4 en 6	2005	2	7,5/10	2,7 / 8,5	4,5/9	
			11 t/m 14	2005	2	7,5/10	2,7 / 8,5	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Hoefslag	19 t/m 22 alle	2005	2	7,5/10	5,4 / 8,6	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Paelwerck	2 t/m 16 even	2005	2	7,5/10	3,3 / 7,4	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Markgrave	3, 5, 11, 13	2005	2	7,5/10	5,26 / 8,66	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Waardwei	4, 6, 12, en 14	2005	2	7,5/10	5,4 / 8,7	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Jan Dirksoord	1 t/m 17 alle	2005	2	7,5/10	5,45 / 7,85	7/10	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Jan Dirksoord	33 t/m 68 alle	2005	2	7,5/10	5,45 / 7,85	7/10	
bouwhoogtes verlaagd van 7m-11m	klopt niet	De Zes	2a, 2b, 2d t/m 2h,	2005	2	7,5/10	5,55 / 9,5	7/10	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Distelvinder	3,5,7,11,13,17,21,31,41,43,4	2005	2	7,5/10	3,5/8,95	4,5/9	
bouwhoogtes verlaagd van 6m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	64, 78	2005	2	7,5/10	5,38/6,4	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 6m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	60, 62	2005	2	7,5/10	5,38/6,4	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Beatrixlaan	92	2005	2	7,5/10	5,38/6,4	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 6m-11m	klopt niet	Boogerd	14 en 16	2005	2	7,5/10	5,38 / 6,42	'6/9	
bouwhoogtes verlaagd van 7,5m-11m	klopt niet	Lijnbaan	31 en 35	1991	w(o)2	'6/11	5,5 / 8	'6/9	
nokhoogte wordt verlaagd van 15,75m	klopt	Keesomlaan 6a	1, 3, 4 tm 8	1991	M(o)2	6/15,75	7 / 9,4	'6/9	7/10