

Bestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022



Status: Vastgesteld
d.d. 22 maart 2023

Inhoud

Toelichting

1.	Inleiding	5
2.	Planbeschrijving	15
2.1.	Regels	15
2.2.	Verbeelding	15
3.	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	16
3.1.	Economische uitvoerbaarheid	16
3.2.	Grondexploitatie	16

Regels

1.	Inleidende regels	17
2.	Bestemmingsregels	21
3.	Overgangs- en slotregels	23

1. Inleiding

Op 22 september 2021 is het 'Toeristisch Toekomstplan Texel in balans (naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland)' (hierna: TTP) door de gemeenteraad vastgesteld.

Ter uitvoering daarvan is op 16 februari 2022 de 'Uitvoeringsagenda toerisme en recreatie' vastgesteld. Eén van de acties die daarin staat genoemd is het actualiseren van de planologische slaappleaatsenregistratie. De planologische slaappleaatsenregistratie moet worden geactualiseerd. Dit omdat een deel van de gegevens in het gemeentelijke slaappleaatsenregistratiesysteem al wat ouder is. Het registratiesysteem is nu met de bestemde planologische slaappleaatsen - de juridische rechten- in de bestemmingsplannen vergeleken.

Naar aanleiding van deze vergelijking is het slaappleaatsenregistratiesysteem soms aangepast. Voor 5-6 locaties bleek dat het bestemmingsplan aangepast moet worden.

Dat gebeurt in dit reparatieplan.

Het gaat om:

1. Herenstraat 34;
2. Polderweg 19;
3. Boodtlaan 5;
4. Mienterglop 35;
5. De Ruyterstraat 95;
6. Kaapstraat 55.

Herenstraat 34

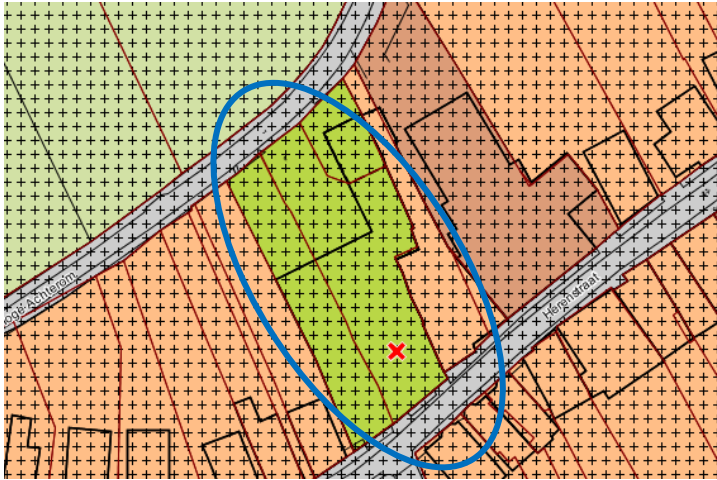
Dit perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Den Hoorn (vastgesteld 12 juli 2016). Het heeft de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (zie afbeelding 1) en er zijn 16 recreatieve slaappleaatsen bestemd.

Op 8 januari 2016 is door de gemeente de omgevingsvergunning (zaaknummer 275436) verleend voor het uitbreiden van het hotel-restaurant 'Bij Jef'. Het hotel is inmiddels volgens vergunning uitgebreid naar 12 hotelkamers, zodat het aantal recreatieve slaappleaatsen volgens de normtelling (hotelkamer telt voor 2 slaappleaatsen) op 24 komt.

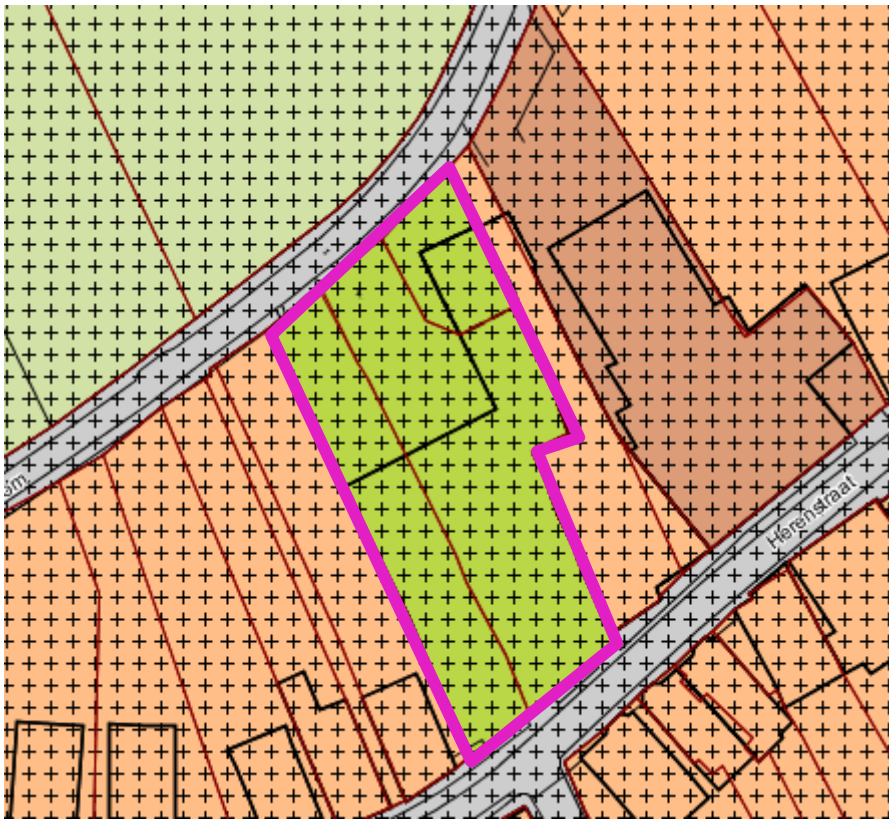
De procedure voor de uitbreiding is gevoerd parallel aan de procedure van het vigerende bestemmingsplan Den Hoorn. Het besluit over de uitbreiding van de slaappleaatsen is genomen voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit had dus in het bestemmingsplan verwerkt moeten zijn. Dat is niet gebeurd.

De reparatie voor deze locatie bestaat enkel uit het opnemen van het getal 24 als maatvoering voor 'maximum aantal slaappleaatsen'.

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan Den Hoorn (2016) (hierna: moederplan Den Hoorn) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.DHN2014BP0001-va01 en het reparatieplan Den Hoorn met nummer NL.IMRO.0448.DHNB2018BP001-va01 ongewijzigd.



Afbeelding 1 uitsnede vigerend bestemmingsplan Den Hoorn



Plangebied Herenstraat 34 (roze)

Polderweg 19-19a

Het perceel Polderweg 19-19A heeft in het vastgestelde bestemmingsplan De Waal (7 november 2019) de enkelbestemming 'Wonen - Lint'. Er is verzuimd om de aanduiding voor het recreatief opstal op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen.

In het oude bestemmingsplan De Waal uit 2006 heeft het perceel de bestemming 'woondoeleinden' en de aanduiding "recreatief opstal toegestaan" (afbeelding 2). In de voorschriften van het oude bestemmingsplan staat dat hier woningen zijn toegestaan en een recreatief opstal.

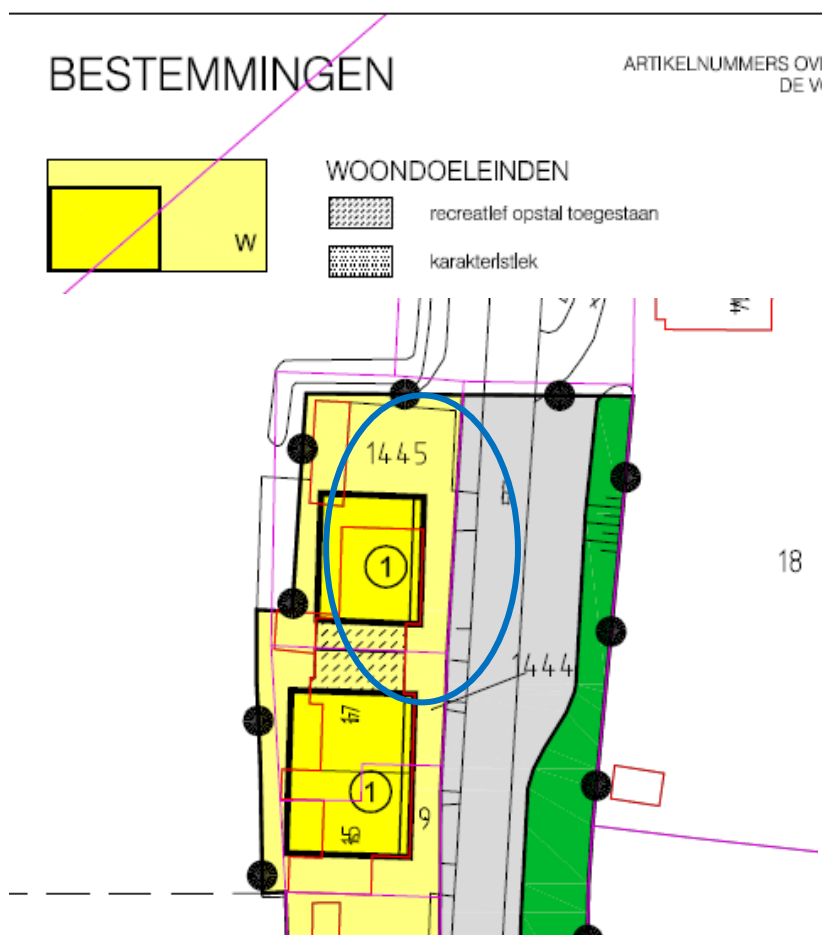
Het betreft dus bestaande rechten.

Volgens de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is het oude bestemmingsplan de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

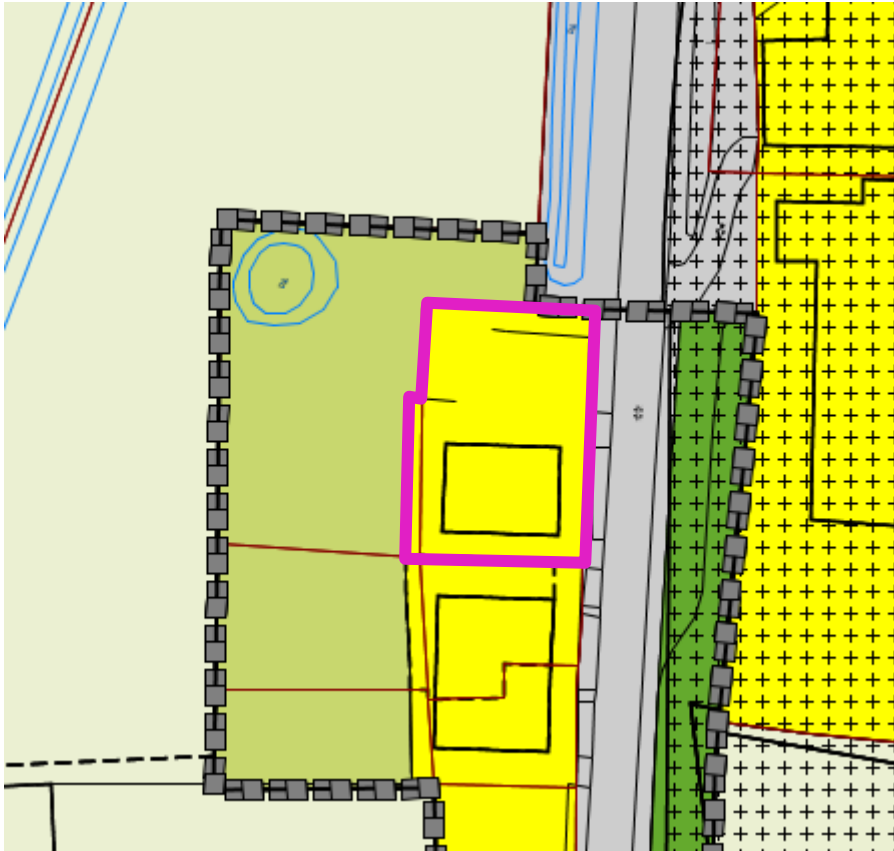
De reparatie voor deze locatie bestaat enkel uit het herstel van de verbeelding, zoals hierboven is beschreven: opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan De Waal (2019) (hierna: moederplan De Waal) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.DWL2016BP0001-va02 ongewijzigd.

Dit recreatief opstal is gerealiseerd en in gebruik. Het wordt er dus niet drukker van op Texel.



Afbeelding 2 uitsnede oud bestemmingsplan De Waal (2006) met uitsnede legenda



Plangebied Polderweg 19-19a (roze)

Boodtlaan 5

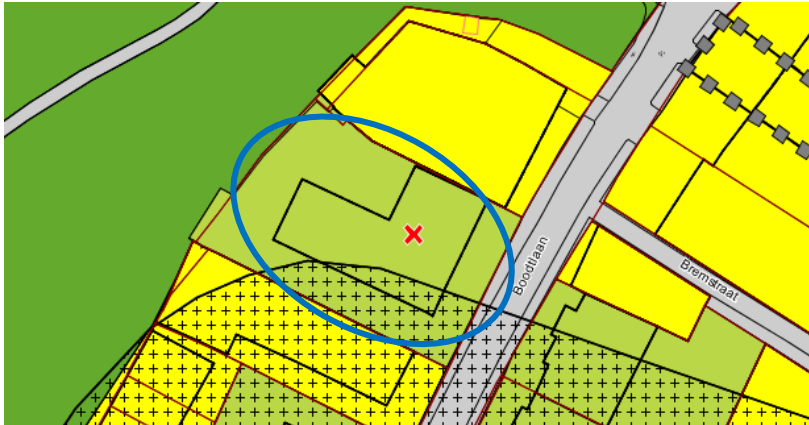
Het perceel Boodtlaan 5 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan De Koog (vastgesteld 12 juni 2013). Het heeft de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (afbeelding 3) en een maatvoering voor 'maximum aantal slaappleatsen' van 33.

In 2009 is voor het gedeeltelijk vergroten van hotel Zeerust een (gefaseerde) vergunning verleend (2009 (HZ-20110-0053/2010 (zaak863198)). Op de tekening bij deze vergunning staan 20 hotelkamers ingetekend.

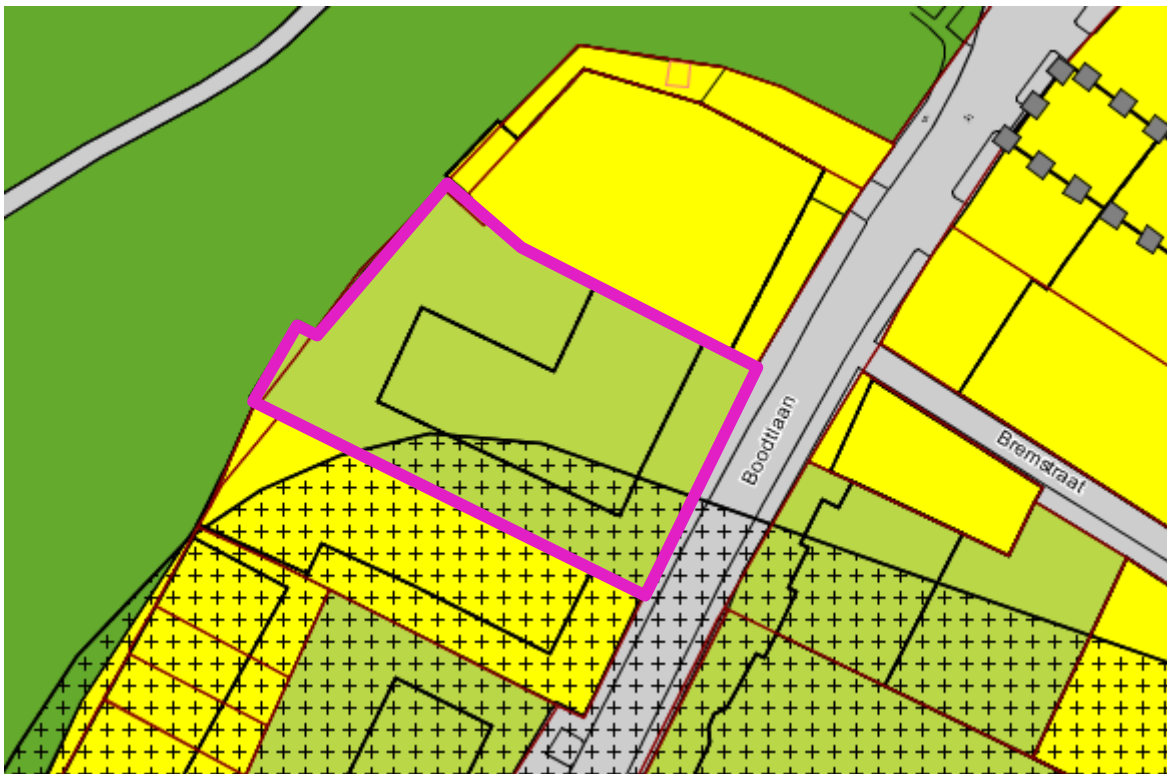
Volgens de normtelling van de recreatieve slaappleatsen (1 hotelkamer staat voor 2 recreatieve slaappleatsen) had een maatvoering met 40 slaappleatsen in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Het betreft bestaande rechten, omdat er een vergunning voor is verleend.

Het reparatieplan voor deze locatie betreft enkel uit het herstel van de maatvoering voor 'maximum aantal slaappleatsen', waarbij het getal 40 wordt opgenomen op de verbeelding.

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan De Koog (2013) (hierna: moederplan De Koog) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.DKG2012BP0001-va01 en het reparatieplan De Koog met nummer NL.IMRO.0448DKG2015BP0001-va02 (vastgesteld 23 maart 2016) ongewijzigd.



Afbeelding 3 uitsnede vigerend bestemmingsplan De Koog



Plangebied Boodtlaan 5 (roze)

Mienterglop 35

In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 12 juni 2013) heeft het perceel Mienterglop de bestemming "Wonen" (afbeelding 4).

Omdat er door de gemeente was geconstateerd dat er sprake was van recreatieve bewoning is op 2 februari 2021 een brief gestuurd met het verzoek de recreatieve verhuur te beëindigen.

De eigenaar van het perceel heeft een zienswijze ingediend en heeft verklaard dat de woning reeds twintig jaar in bezit is en ook als recreatiewoning is gekocht. Ook de vorige eigenaar verhuurde het huis recreatief.

Handhaving van de gemeente heeft een intern onderzoek ingesteld. Dat is verwoord in de brief van 2 juni 2021 aan de eigenaar, waarin staat dat het volgende is geconstateerd:

Het huis in 1920 is gebouwd. In 1981 is er een vergunning voor de verbouwing van een recreatie-appartement afgegeven. Het huis ontbreekt op het overzicht met Tweede woningen van de Huisvestingsverordening 1994. In 1994 is door de huidige eigenaar het huis aangekocht en een vergunning aangevraagd voor het vergroten van een woonhuis. Uit de notariële akte blijkt dat het gebruikt gaat worden voor recreatieve bewoning. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. In 2019 is in het BAG-register (Basis Administratie Adressen en Gebouwen) is het gebruiksdoel van het verblijfsobject ambtshalve aangepast naar "Woonfunctie". Uit het digitale bevolkingsregister blijkt dat er nog nooit iemand ingeschreven heeft gestaan op dit adres.

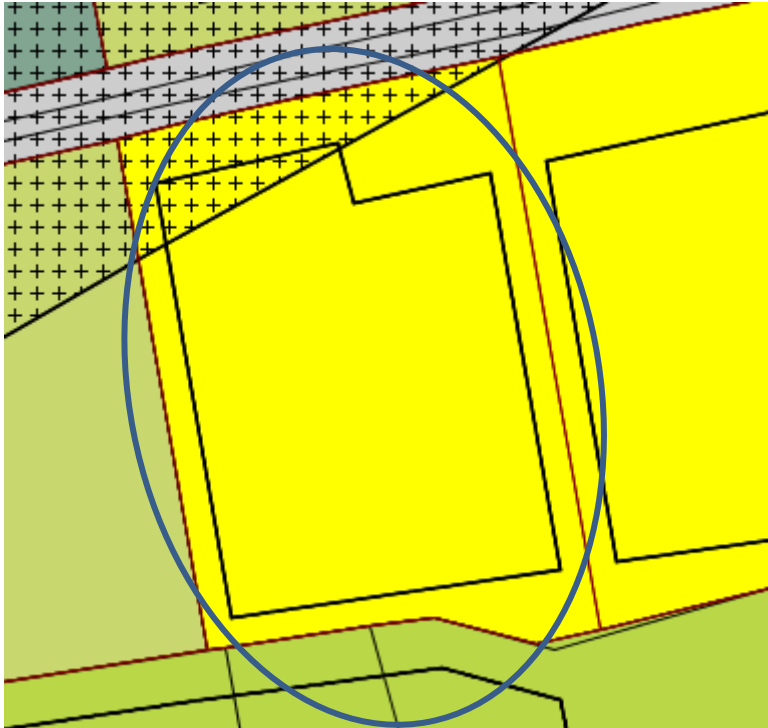
Op basis van dit onderzoek is door de gemeente geconcludeerd dat wordt afgezien van handhaving. De woning is vanaf de oprichting in gebruik als 'tweede woning'.

Er is door de gemeente toegezegd dat de registraties hierop aangepast worden en dat de woning in gebruik kan blijven als 'tweede woning'. De woning kan daarmee recreatief of permanent bewoond worden.

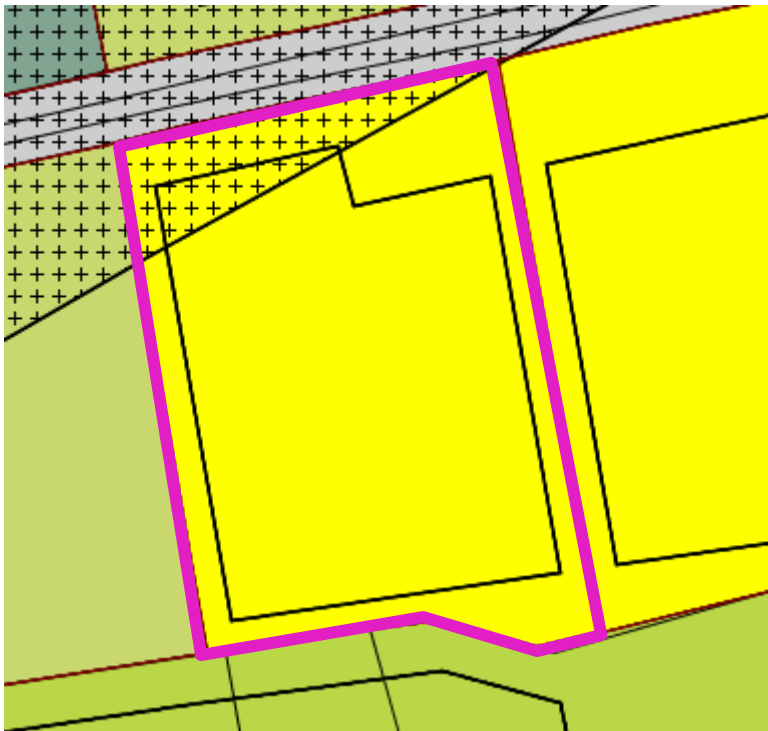
Naar aanleiding van de brief van 2 juni 2021 wordt de enkelbestemming van Mienterglop 35 gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Tweede Woning'.

Het reparatieplan voor deze locatie betreft enkel uit het herstel van de bestemming in 'Wonen - Tweede woning'.

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan Buitengebied (2013) (hierna: moederplan Buitengebied) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en het reparatieplan Buitengebied met nummer NL.IMRO.0448BUI2016BP0001-va02 (vastgesteld 17 oktober 2018) ongewijzigd.



Afbeelding 4 uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied



Plangebied Mienterglop 35 (roze)

De Ruyterstraat 95

In het bestemmingsplan Oudeschild (vastgesteld 18 februari 2015) heeft het perceel De Ruyterstraat 95 de enkelbestemming 'Wonen - Lint'.

In het oude bestemmingsplan Oudeschild (2005) heeft het perceel de bestemming 'woondoeleinden' en de aanduiding "recreatief opstal toegestaan" (afbeelding 5). In de voorschriften van het bestemmingsplan staat dat hier woningen zijn toegestaan en een recreatief opstal.

In september 2011 is de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' vastgesteld. Deze nota vormde een belangrijk kader voor de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kernen.

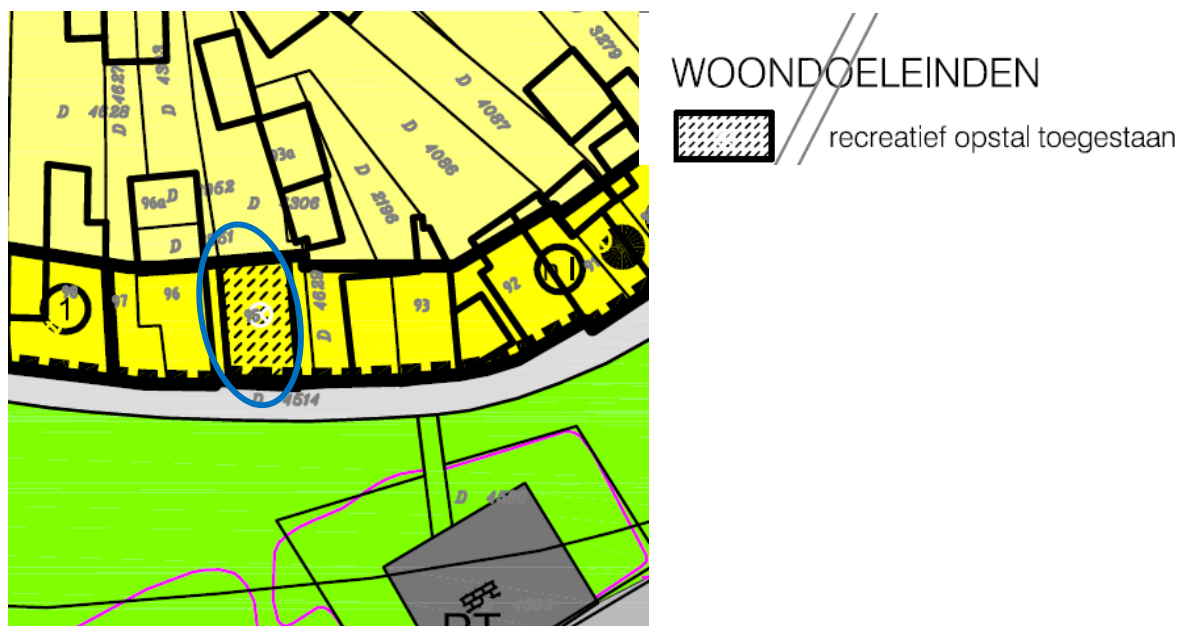
In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is opgenomen dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan.

In de systematiek van de nieuwe geactualiseerde bestemmingsplannen is een woonbestemming voor deze lintbebouwing toegekend. In het geldende bestemmingsplan Oudeschild (2015) is voor De Ruyterstraat 95 de enkelbestemming 'Wonen - Lint' opgenomen maar op de verbeelding geen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

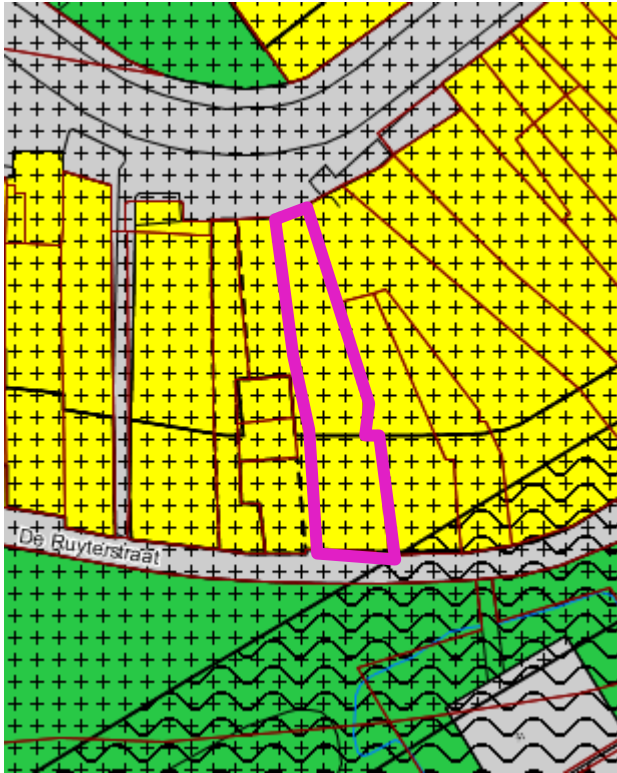
Er is dus sprake van een omissie van het niet opnemen van een aanduiding voor een recreatief opstal in het bestemmingsplan Oudeschild (2015).

Het reparatieplan voor deze locatie bestaat enkel uit het herstel van de verbeelding, zoals hierboven is beschreven: opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan Oudeschild (2015) (hierna: moederplan) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.ODS2014BP0001-va01 en het reparatieplan Oudeschild met nummer NL.IMRO.0448.ODS2018BP0001-va01 (2019) ongewijzigd.



Afbeelding 5 uitsnede oud bestemmingsplan Oudeschild met uitsnede legenda



Plangebied De Ruyterstraat 95 (roze)

Kaapstraat 55

Het perceel Kaapstraat 55 heeft in het vastgestelde bestemmingsplan De Koog (12 juni 2013) de enkelbestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Er is verzuimd om de aanduiding voor het recreatief opstal op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen.

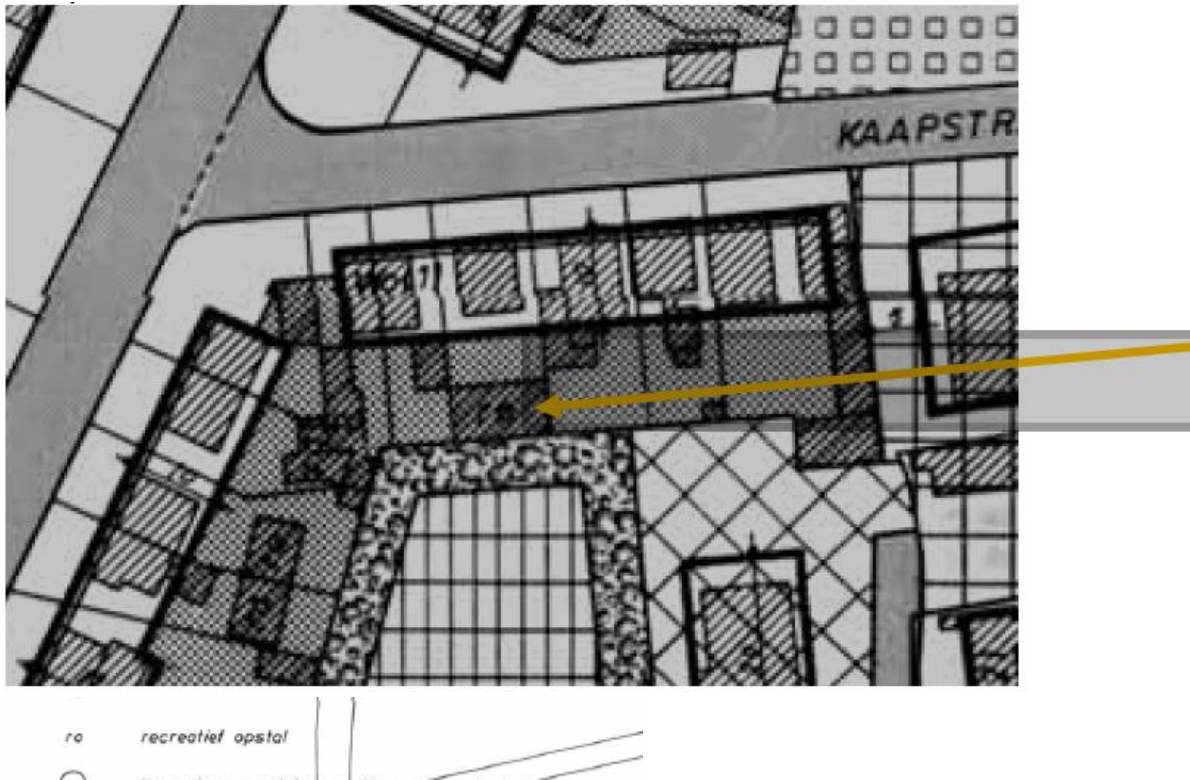
In het oude bestemmingsplan De Koog uit 1995 heeft het perceel de bestemming 'woondoeleinden/woningen categorie 1' en de aanduiding "recreatief opstal" (afbeelding 6). In de voorschriften van het oude bestemmingsplan staat dat de op de plankaart aangeduide recreatieve opstallen uitsluitend bestemd zijn voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Het recreatief opstal betreft dus bestaande rechten. Er wordt een aanduiding voor een recreatief opstal opgenomen.

Volgens de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is het oude bestemmingsplan de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

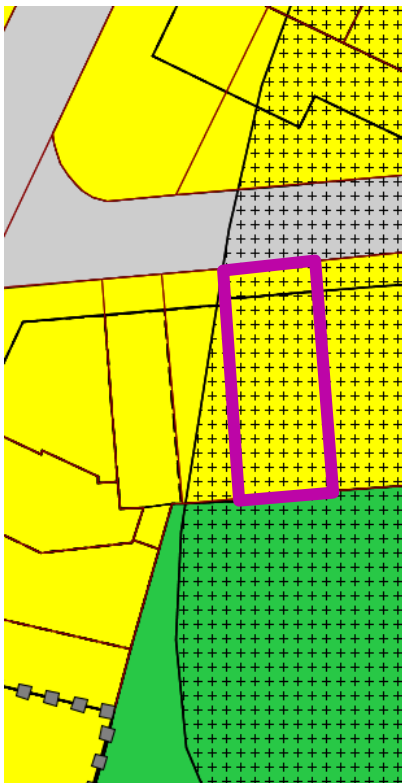
De reparatie voor deze locatie bestaat enkel uit het herstellen van de verbeelding, zoals hierboven is beschreven: opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

Voor al het overige blijft het bestemmingsplan De Koog (2013) (hierna: moederplan De Koog) zoals vastgesteld met nummer NL.IMRO.0448.DKG2012BP0001-va01 en het reparatieplan De Koog (2016) met nummer NL.IMRO.0448.DKG2015BP0001-va02 ongewijzigd.

Dit recreatief opstal is gerealiseerd en in gebruik. Het wordt er dus niet drukker van op Texel.



Afbeelding 6 uitsnede oud bestemmingsplan De Koog met uitsnede legenda



Plangebied Kaapstraat 55 (roze)

2. Planbeschrijving

2.1. Regels

Zoals in de inleiding is gezegd bevatten de regels van de moederplannen en de reparatieplannen de juiste bestemmingen. Dat betekent dat de regels van de moederplannen Den Hoorn, De Waal, De Koog, Buitengebied en Oudeschild en de reparatieplannen Den Hoorn, De Koog, Buitengebied en Oudeschild geen aanpassing behoeven. Omdat er een digitale verbinding tussen de verbeelding en de regels moet worden gemaakt, is in dit reparatieplan voor:

1. Herenstraat 34-36 de enkelbestemming 'Recreatie _ Verblifsrecreatieve gebouwen' opgenomen.
2. Polderweg 19-19A de enkelbestemming 'Wonen - Lint' opgenomen.
3. Boodtlaan 5 de enkelbestemming 'Recreatie _ Verblifsrecreatieve gebouwen' opgenomen.
4. De Ruijterstraat 95 de enkelbestemming 'Wonen - Lint' opgenomen.
5. Mienterglop 35 de enkelbestemming 'Wonen - Tweede woning' opgenomen.
6. Kaapstraat 55 de enkelbestemming 'Wonen - Vrijstrand' opgenomen.

De inhoud van de regels van deze bestemmingen zijn volledig overeenkomstig het moederplan en het desbetreffende reparatieplan. Daarom is enkel een verwijzing naar het artikelnummer opgenomen naar de regels van het betreffende moederplan en reparatieplan.

2.2. Verbeelding

1. Op het perceel Herenstraat 34 is het aantal 24 als maatvoering voor 'maximum aantal slaappleatsen' opgenomen.
2. Op het perceel Polderweg 19-19A is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" opgenomen.
3. Op het perceel Boodtlaan 5 is het aantal 40 als maatvoering voor 'maximum aantal slaappleatsen' opgenomen* .
4. Op het perceel Mienterglop 35 is de bestemming 'Wonen - Tweede woning' opgenomen.
5. Op het perceel De Ruyterstraat 95 is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" opgenomen.
6. Op het perceel Kaapstraat 55 is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" opgenomen

**in het moederplan wordt de maatvoering 'maximaal aantal slaappleatsen' conform de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2008 gehanteerd. Nu geldt de SVBP 2012, zodat de maatvoering in dit reparatieplan 'maximum aantal slaappleatsen' is.*

3. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

3.1. Economische uitvoerbaarheid

Middels dit plan wordt de benodigde wijziging alsnog op een juiste wijze vastgesteld als reparatie van de bestemmingsplannen Den Hoorn (2016), De Waal (2019), De Koog (2013), Buitengebied (2013) en Oudeschild (2015). Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

3.2. Grondexploitatie

De onderhavige reparatie heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt, die met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. Met deze reparatie worden geen bouwmogelijkheden geboden welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit omgevingsrecht (Bro).

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De twee wettelijke vooroverlegpartners, provincie Noord - Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Zij hebben de reactie gegeven dat voorliggend reparatieplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Reparatieplan slaappleatsen Texel 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0448.TXL2022BP0002-va01.

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 het moederplan Den Hoorn

het bestemmingsplan Den Hoorn (2016) met identificatienummer NL.IMRO.0448.DHN2014BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 12 juli 2016.

1.4 het moederplan De Waal

het bestemmingsplan De Waal (2016) met identificatienummer NL.IMRO.0448.DWL2016BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 7 november 2019.

1.5 het moederplan De Koog

het bestemmingsplan De Koog (2013) met identificatienummer NL.IMRO.0448.DKG2012BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 12 juni 2013.

1.6 het moederplan Buitengebied

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

1.7 het moederplan Oudeschild

het bestemmingsplan Oudeschild (2015) met identificatienummer NL.IMRO.0448.ODS2014BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 18 februari 2015.

1.8 het reparatieplan Den Hoorn

het bestemmingsplan reparatieplan Den Hoorn met identificatienummer NL.IMRO.0448.DHN2018BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 19 december 2018.

1.9 het reparatieplan De Koog

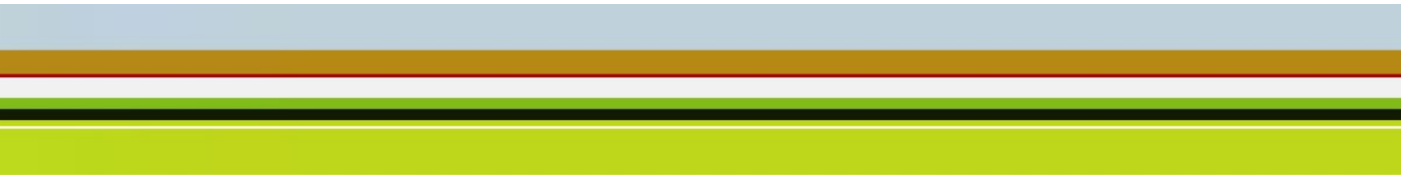
het bestemmingsplan reparatieplan De Koog (2013) met identificatienummer NL.IMRO.0448.DKG2015BP0001-va02 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 23 maart 2016.

1.10 het reparatieplan Buitengebied

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

1.11 het reparatieplan Oudeschild

het bestemmingsplan reparatieplan Oudeschild met identificatienummer NL.IMRO.0448.ODS2018BP0001-va01 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel bij besluit van 27 februari 2019.



2. Bestemmingsregels

Artikel 2 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 25 moederplan Den Hoorn, artikel 11 reparatieplan Den Hoorn)

De regels van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' - artikel 13 van het moederplan Den Hoorn en artikel 11 van het reparatieplan Den Hoorn - blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 3 Wonen - Lint (artikel 18 moederplan De Waal)

De regels van de bestemming 'Wonen - Lint' - artikel 18 van het moederplan De Waal - blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 16 moederplan De Koog, artikel 9 reparatieplan De Koog)

De regels van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' - artikel 16 van het moederplan De Koog en artikel 9 van het reparatieplan De Koog - blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 5 Wonen - Tweede Woning (artikel 51 moederplan Buitengebied, artikel 21 reparatieplan Buitengebied)

De regels van de bestemming 'Wonen - Tweede woning' - artikel 16 van het moederplan Buitengebied en artikel 21 van het reparatieplan Buitengebied - blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 6 Wonen - Lint (artikel 25 moederplan Oudeschild, artikel 18 reparatieplan Oudeschild)

De regels van de bestemming 'Wonen - Lint' - artikel 25 van het moederplan Oudeschild en artikel 18 van het reparatieplan Oudeschild - blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 7 Wonen - Vrijstaand (artikel 27 moederplan De Koog, artikel 17 reparatieplan De Koog)

De regels van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' - artikel 27 van het moederplan De Koog en artikel 17 van het reparatieplan De Koog - blijven ongewijzigd van toepassing.

3. Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 8.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 8.1. sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 8.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor gestelde plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in lid 9.2. sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 9.2. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

Bestemmingsplan Reparatieplan slaappleaatsen Texel 2022

behorende bij het besluit van 22 maart 2023