

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog’ en vaststellen Nota van zienswijzen.

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen met de daarbij aangegeven noodzakelijke aanpassingen voor het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan Stappeland 2 A en Pontweg 133-135, in zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2019BP0004-on01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota van zienswijzen is opgenomen.
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Toelichting

Voor het verplaatsen van slaapplekken van Pontweg 133-135 naar Stappeland 2 A in De Koog heeft een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 14 januari tot en met 24 februari 2020. Met dit plan worden 50 van de 52 slaapplekken van Tubantia verplaatst naar Stappeland 2 A. 2 slaapplekken komen te vervallen. Op het perceel aan het Stappeland komt de mogelijkheid voor het plaatsen van 10 zomerhuizen. De inrichting van het terrein is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Het perceel Pontweg 133 - 135 krijgt een maatschappelijke bestemming specifiek bedoeld voor het huisvesten van urgent woningzoekenden.

Er zijn 8 zienswijzen ingekomen. De reactie op deze zienswijzen is verwerkt in de Nota van zienswijzen. Zowel de Nota van zienswijzen als het ontwerp bestemmingsplan worden ter vaststelling aan u voorgelegd.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Regie	
Zaaknummer	2940511

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog' en vaststellen Nota van zienswijzen.

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog', inclusief de Nota van zienswijzen vast te stellen. Met dit bestemmingsplan worden 50 slaappleaatsen verplaatst van het perceel Pontweg 133-135 naar het perceel Stappeland 2 A in De Koog. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend.

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel Pontweg 133-135 gewijzigd van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' naar 'Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden'. Hiermee wordt er voor bijzondere huisvesting van urgent woningzoekenden een permanente gelegenheid gecreëerd aan de Pontweg. Dit is nu op tijdelijke basis geregeld. Alle 52 slaappleaatsen op dit perceel verdwijnen. Daarvan komen er 50 terug op het perceel Stappeland 2 A in De Koog. 2 slaappleaatsen komen te vervallen. Het perceel Stappeland 2 A is nu een terrein met de bestemming 'Sport'. Deze bestemming wordt gewijzigd naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' met 50 recreatieve slaappleaatsen. Het plan is om op Stappeland 10 zomerhuizen te bouwen in een waterrijke en met landschappelijk (duinachtig) ingepaste omgeving. De huizen komen in en aan het water te staan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 januari 2020 tot en met 24 februari 2020. In deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen beoordeeld en leiden tot een kleine noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan is de toetsing aan de kernwaarden niet opgenomen. Hierop moet het plan worden aangepast. Verder ontbreekt de Aeriusberekening (Stikstof). Deze stikstofberekening is alsnog aangeleverd. In de zienswijzen wordt ook planschade genoemd. De zomerhuizen op het villapark Kamperfoelie zouden met de komst van een nieuw recreatieterrein op het Stappeland in waarde dalen. Op dit moment is dat niet te beoordelen. Een planschadeclaim kan ook pas worden ingediend nadat het plan is gerealiseerd. Bovendien wordt voor de vaststelling van het plan een planschadeovereenkomst afgesloten zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Een ander onderdeel uit de zienswijzen is dat de ontwikkeling op het Stappeland niet past in het bestemmingsplan 'De Koog'. Dit nieuwe bestemmingsplan is gemaakt omdat dit een ontwikkeling is die niet past in het huidige bestemmingsplan. Verplaatsen van slaappleaatsen is altijd gekoppeld aan een nieuw bestemmingsplan voor alle betrokken locaties. Voor de locatie aan de Pontweg heeft dit bestemmingsplan het positieve effect dat nu permanent geregeld is dat hier woonruimten beschikbaar zijn voor spoedzoekers. Gezien de hoge woningnood op Texel en de lange wachttijden voor een sociale huurwoning is dit een goede ontwikkeling op deze locatie.

De ontwikkeling op het Stappeland is in de lijn met de uitgangspunten van Planet De Koog. Er komt een waterrijk park waarbij wordt aangesloten op het bestaande water in de directe omgeving. Het peil van dit water blijft ongewijzigd omdat binnen een peilgebied gebleven wordt. Deze natuurlijke ontwikkeling, in combinatie met 10 zomerhuizen, past in deze omgeving. Het terrein wordt landschappelijk ingepast d.m.v. aan te leggen duintjes. Met een vaststellingsovereenkomst wordt geregeld dat het plan ook wordt uitgevoerd volgens de huidige plannen en wordt eventuele planschade geregeld. Een deel van het te ontwikkelen recreatieterrein ligt op gemeenteground. Voor deze grond is een koopovereenkomst opgesteld. Deze vaststellingsovereenkomst en koopovereenkomst zijn door de initiatiefnemer ondertekend en door het college bekrachtigd.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen en de zienswijzen ongegrond te verklaren, uitgezonderd de aanpassingen betreft het opnemen van de kernwaarden in de toelichting en het aanleveren van een Aeriusberekening stikstofdepositie. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit opnieuw ter

inzage worden gelegd waarbij er beroep open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog’ en vaststellen Nota van zienswijzen.

Argumenten tot advies

Dit plan is het vervolg op de positieve beoordeling van een principeverzoek over het verplaatsen van slaapplekken voor deze percelen (collegebesluit van 13 maart 2018). Op basis van dit collegebesluit zijn initiatiefnemers verdergegaan met het maken van een bestemmingsplan voor het verplaatsen van de slaapplekken. Het resultaat hiervan is een plan voor 10 zomerhuizen op het perceel Stappeland 2 A en een nieuwe, maatschappelijke bestemming voor het perceel Pontweg 133-135 (ingediend op 2 november 2018).

Initiatiefvoorstel “Stop op verplaatsen spookslaapplekken”

Op 26 juni 2019 is het initiatiefvoorstel “Stop op verplaatsen spookslaapplekken” vastgesteld door de Raad. De aanvullende voorwaarde die aan het beleid voor verplaatsen van slaapplekken door de gemeenteraad is toegevoegd: ‘Het moet gaan om al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaapplekken’. Dit had uiteraard gevolgen voor de behandeling van verzoeken die al waren ingediend. Daarbij wordt uitgegaan van het volgende:

Vanuit het oogpunt van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, vallen de formele verzoeken die voor de vaststelling van het initiatiefvoorstel zijn ingediend onder de oude regeling van voor de aanpassing via het initiatiefvoorstel. Op het principeverzoek is in maart 2018 besloten. In vervolg daarop is op 2 november 2018 her formele verzoek voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ingediend. Dat is dus ruim voor het initiatiefvoorstel van 26 juni 2019 en is de procedure voor dit plan voortgezet.

Inzage ontwerp bestemmingsplan Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog

Het bestemmingsplan voor de verplaatsing van de slaapplekken heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2020 ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk dat 50 slaapplekken worden verplaatst van het perceel Pontweg 133-135 naar het Stappeland 2A. 2 slaapplekken komen te vervallen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen.

Inhoud van het bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan vinden er de volgende wijzigingen plaats:

1. Perceel Pontweg 133-135, Tubantia.
 - De bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen’, wordt gewijzigd naar de bestemming ‘Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden’. De aanduiding voor 52 recreatieve slaapplekken komt te vervallen.
2. Perceel Stappeland 2A.
 - De bestemming ‘Sport’ wordt gewijzigd naar ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ met de aanduiding voor 50 recreatieve slaapplekken. De overige 2 slaapplekken vervallen.

Verbeelding nieuw Stappeland 2 A



Verbeelding nieuw Pontweg 133-135



De regels voor deze nieuwe bestemmingen sluiten aan bij de regels uit het bestemmingsplan 'De Koog' en het 'Buitengebied Texel 2013' en de aanpassing (reparatieplannen) daarop.

Nota verblijfsrecreatie

De plannen zijn getoetst aan het verplaatsingsbeleid voor recreatieve slaapplekken zoals opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie. Waarbij in deze situatie het uitgangspunt de situatie van voor het vaststellen van het initiatiefvoorstel van 26 juni 2019 'stop op verplaatsen spookslaapplekken'.

In de Nota verblijfsrecreatie is het beleid voor het verplaatsen van slaapplekken als volgt opgenomen: Verplaatsing van bestaande recreatieve slaapplekken met de mogelijkheid tot conversie is mogelijk binnen de concentratiegebieden en aangrenzende recreatieve bestemmingen de dorpskernen volgens het 'ja, mits'-principe indien:

- Het gaat om al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaapplekken.
- Deze de toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan en de Kernwaardendoorstaat en past binnen de Texel Principes.
- Dat leidt tot proportionele (dus afgestemd op de omvang van de verplaatsing) kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties.
- Bij totale verplaatsing uitsluitend de nieuwe locatie bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.
- Landbouwgrond wordt gecompenseerd (indien van toepassing).
- De toekenning van een toeristische functie met recreatieve slaapplekken geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden.
- Deelverplaatsing is mogelijk op heel Texel, onder de voorwaarden dat het tot minder verstening leidt en alle locaties bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en bij de beoordeling van het principeverzoek wordt ingegaan op de voorwaarden voor verplaatsing van slaapplekken en de Texelprincipes voor beide locaties. In het kort komt het erop neer dat er sprake is van een verplaatsing van slaapplekken naar een concentratiegebied voor recreatie. Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor conversie van slaapplekken. De 50 slaapplekken in de vorm van hotelkamers worden omgezet naar een mogelijkheid voor 10 zomerhuizen. Er wordt geen gebruik gemaakt van agrarische grond. Alle slaapplekken verdwijnen van het perceel Pontweg 133 - 135. Er is daarom geen sprake van een deelverplaatsing waar de extra voorwaarde aan zit dat het moet leiden tot minder verstening. De verplaatsing leidt op de locatie Pontweg 133-135 tot een ruimtelijke verbetering in die zin dat het pand wordt opgeknapt. De waarde van de slaapplekken **zet** Woontij in voor de uitbreiding van sociale woningbouw en wordt ook gebruikt voor de upgraden van het

pand. Daarmee verbetert de ruimtelijke uitstraling. Deze verbetering is inmiddels al ingezet door de plaatsing van de 4 duurzame wooneenheden op het perceel. De nieuwe bestemming voor Tubantia (maatschappelijk, met aanduiding bijzondere huisvesting van urgent woningzoekenden) sluit aan bij de behoefte aan woonruimte. De verplaatsing heeft dus naast een ruimtelijke verbetering ook een maatschappelijk positief gevolg.

Met de ontwikkeling op het Stappeland wordt aangesloten bij het bestaande recreatieve gebruik van de gronden in de directe omgeving (zomerhuizerterreinen en hotel). De inrichting van het terrein sluit aan bij uitgangspunten van Planet Texel. Een waterrijk en landschappelijk ingepast park met zomerhuizen in en aan het water. Een dergelijk opzet van een zomerhuizerterrein is een aanvulling op het huidige aanbod. De gronden worden nu nagenoeg volledig omringd door recreatie. Bij volledige verplaatsing speelt de ruimtelijke ontwikkeling een grotere rol.



Inrichting van het terrein



referentiefoto van te realiseren zomerhuizen

Ontwerp bestemmingsplan en zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan lag ter inzage van 14 januari tot en met 24 februari 2020. Binnen deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. In de bij dit advies behorende Nota van Zienswijzen zijn deze zienswijzen nader uitgewerkt en weerlegt. Hieronder een korte samenvatting.

De zienswijzen zijn ingediend door eigenaren van zomerhuizen op het naastgelegen villapark Kamperfoelie en de eigenaar van de indoor kartbaan. In de zienswijzen wordt aangegeven dat de plannen aan het Stappeland niet passen binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'De Koog', er een waardevermindering optreedt van de zomerhuizen op het villapark, er een veranderende waterstand is te verwachten en de verplaatsing niet past binnen de voorwaarden die hiervoor zijn gesteld (ontbreken toetsing aan de kernwaarden). Tot slot is aangegeven dat een Aeriusberekening voor de stikstofdepositie ontbreekt. Samengevat komt de gemeentelijke reactie erop neer dat voor de ontwikkeling op het Stappeland juist voor een natuurlijke invulling is gekozen die past bij de uitgangspunten van bijvoorbeeld Planet Texel. Er is gekozen voor een natuurlijke invulling met water, aansluitend op het water dat in het gebied al aanwezig is. Deze natuurlijke inpassing wordt geborgd door een vaststellingsovereenkomst. De ontwikkeling is onderscheidend van de bestaande recreatieterreinen. Doordat het water wordt gerealiseerd binnen een peilgebied blijft de waterstand in het gebied gelijk. Hierover is overleg geweest met het Hoogheemraadschap.

In de zienswijzen wordt ook planschade aangegeven. Eventuele planschade is nu niet te beoordelen. Er kan pas een planschadeclaim worden ingediend als het plan bestemmingsplan onherroepelijk is. Overigens wordt een planschadeovereenkomst (onderdeel van de vaststellingsovereenkomst) afgesloten met de initiatiefnemer zodat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt.

Een punt waarop het ontwerp nog wel moet worden aangepast is het opnemen van de volledige toetsing aan de kernwaarden in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan is wel de toetsing aan de Texelprincipes opgenomen, maar niet aan de kernwaarden. Op dit punt is nog een aanpassing in het plan nodig conform het standpunt in de Nota van Zienswijzen. Ook de Aeriusberekening moet worden aangeleverd voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tot slot zijn er nog enkele aanpassingen nodig op de plankaart.

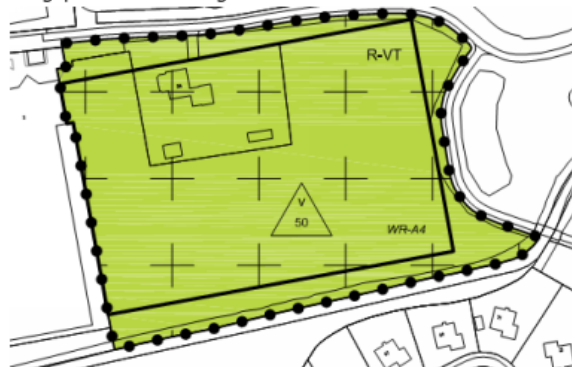
Grondaankoop

De plannen gaan uit van het gebruik van gemeenteground bij het terrein. Deels worden deze gronden water en deels betrokken bij de landschappelijke inrichting van het terrein. Bij de uitwerking van de plannen is de gemeenteground van wezenlijk belang als onderdeel van het totale plan. Daarom is ook de voorwaarde gesteld dat de gronden door de initiatiefnemer gekocht moeten worden. Daarvoor is een passende grondaanbieding gedaan aan de initiatiefnemer. De voorwaarde is gesteld dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt over de grondaankoop. Op dit moment is er nog geen overeenstemming (eind mei 2020). De grenzen van de recreatieve bestemming dienen dan ook aangepast te worden op de verbeelding. Dit is een ambtshalve aanpassing in de Nota van zienswijzen. Het gehele terrein, ook de aangekochte gemeenteground, krijgt dan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatief terrein. Binnen het bestemmingsvlak komt een bouwvlak voor de zomerhuizen.

Kaartje met benodigde gemeenteground



Aangepaste verbeelding



Vastellingsovereenkomst/planschade overeenkomst

Om te waarborgen dat de inrichting van het nieuwe recreatieterrein ook wordt uitgevoerd zoals is aangevraagd, is een vaststellingsovereenkomst opgesteld en ter ondertekening voorgelegd aan de initiatiefnemer (locatie Stappeland). In deze vaststellingsovereenkomst is ook de planschadeovereenkomst opgenomen zodat bij eventuele planschade deze niet voor rekening komt van de gemeente. Voorwaarde is dat deze vaststellingsovereenkomst is ondertekend voordat het plan aan de raad wordt voorgelegd voor vaststelling.

Voor de eigenaar van het perceel aan de Pontweg is alleen een planschadeovereenkomst opgesteld.

Alternatieven

Alternatief is het plan niet vaststellen. De slaappleatsen worden dan niet verplaatst en blijven op het perceel Pontweg 133-135 zitten. Er is dan geen recreatie mogelijk op het Stappeland en het perceel Pontweg 133-135 komt niet definitief beschikbaar voor woningzoekenden. Tijdelijke vrijstelling loopt af op 9 maart 2027. Ook de woonunits op dit perceel kunnen dan niet permanent blijven staan. Hiervoor is een tijdelijke vergunning (voor 10 jaar) afgegeven die afloopt in juli 2028.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het raadsbesluit plus de documenten conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State. De beroepstermijn duurt 6 weken. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan ook direct onherroepelijk, anders na uitspraak van de Raad van State.

Structuurvisie

In de structuurvisie is de mogelijkheid voor het verplaatsen van slaapplekken nog niet opgenomen. Deze plannen passen in de uitgangspunten van de Nota verblijfsrecreatie.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota verblijfsrecreatie, De Texelse maat voor een zonnige toekomst.
- Bestemmingsplannen Buitengebied Texel 2013, reparatieplan Buitengebied en De Koog

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog' en vaststellen Nota van zienswijzen.

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota verblijfsrecreatie, De Texelse maat voor een zonnige toekomst.

Overwegende

- Dat het bestemmingplan Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog in overeenstemming is met de voorwaarden die zijn gesteld aan het verplaatsen van slaapplekken zoals opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie 2016, de Texelse maat voor een zonnige toekomst. Daarbij wordt in deze situatie toegestaan dat de niet in bedrijf zijnde slaapplekken alsnog worden verplaatst omdat het ontwerp bestemmingplan voor het opnemen van de aanvullende voorwaarde is ingediend en in procedure is genomen.

Besluit

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen met de daarbij aangegeven noodzakelijke aanpassingen voor het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan Stappeland 2 A en Pontweg 133-135, in zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2019BP0004-on01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota van zienswijzen is opgenomen.
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 2940511

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen

Raadsbesluit van: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 in De Koog' en vaststellen Nota van zienswijzen.

4. Het plan samen met de Nota van zienswijzen aan de raad ter vaststelling voor te leggen nadat u de koopovereenkomst met zaaknummer 2018111 en de vaststellingsovereenkomst (inclusief de planschade overeenkomst) met zaaknummer 1690892 heeft bekrachtigd.