Gemeente Texel

.txl

Advies

Vaststellen bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’.

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. Het bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-on01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het hier geen ontwikkeling met gemeentelijke handelen betreft.

Toelichting

Voor het herstructureren van de golfbaan De Texelse is een bestemmingsplan ingediend. Met dit bestemmingsplan wordt op een drietal locaties de bestemming veranderd. Het gaat daarbij om;
- het verplaatsen van het bouwvlak van het clubgebouw op het golfterrein,
- het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Postweg 185 naar de bestemming ‘Sport - Golfbaan’
- en van het perceel Postweg 211 naar ‘Sport - Golfbaan’ en ‘Wonen’ en het wijzigen van de bestemming van het agrarische perceel - voorheen behorend bij Postweg 211- achter de woningen aan de Postweg 151 tot en met 211 naar de bestemming ‘Sport - Golfbaan’.

Het plan heeft tot doel de inrichting van de golfbaan te kunnen verbeteren ten behoeve van een doelmatiger gebruik. Dan gaat het daarbij om het veiliger maken van de driving range en de holes in de directe nabijheid ervan. Het vervangen van het clubgebouw op een locatie die een beter zicht biedt op de golfbaan. Ook wordt de bedrijfsruimte voor opslag groter door een tweetal voormalige agrarische bedrijfsschuren hiervoor te bestemmen. Bestaande opslagcontainers op het terrein zullen dan verdwijnen, evenals een tweetal overtollige agrarische bedrijfsschuren. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een vaststellings- en planschadeovereenkomst.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Voorgesteld wordt om dit plan ongewijzigd vast te stellen.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☑ Nee	Majeure risico’s	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☐ Ja ☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja ☑ Nee
Beleid	☑ Ja ☐ Nee	Structuurvisie	☐ Ja ☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	2943719

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan

Vaststellen bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’.

Samenvatting

Het college stelt de raad voor het ontwerpbestemmingsplan ‘Herstructurering Golfbaan De Texelse’ vast te stellen. Dit plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan gaat uit van een herstructurering van de golfbaan met daarbij samenhangend het wijzigen van de bestemming van de percelen Postweg 185 en Postweg 211.
Op terrein van de golfbaan komt een nieuw clubhuis ter vervanging van het bestaande. De locatie van het clubhuis wijzigt en komt op ongeveer 50 meter afstand van het huidige clubhuis te staan. Doel van deze verplaatsing is een beter uitzicht op de golfbaan vanuit het clubhuis en daarnaast is het clubhuis aan vervanging toe. Verder vinden er aanpassingen plaats aan de toegangsweg, komen er nieuwe parkeerplaatsen bij het clubhuis en worden hekken rond de driving range verwijderd en vervangen door een natuurlijke afscherming. Ook verdwijnen er zeecontainers die nu gebruikt worden voor opslag. De driving range wordt om veiligheidsredenen verlengd. Door verbetering van golfclubs wordt er verder geslagen waardoor ballen over het hekwerk op de daar gelegen 2 par-3 holes belanden. Deze 2 holes worden verplaatst.
Het agrarische perceel Postweg 185 en de voormalige agrarische schuur en de voormalige agrarische gronden van Postweg 211 worden bij het terrein van de golfbaan betrokken. Deze percelen liggen ingeklemd tussen niet- agrarische bestemmingen (Golfbaan, Wonen, Bedrijf en Bos) en worden al lange tijd niet meer benut voor de agrarische functie omdat de agrarische bedrijven zijn gestopt c.q. zijn verplaatst. Deze percelen zijn omgeven door andere functies (golfbaan, bos). Het is niet realistisch om deze gronden weer in gebruik te nemen voor agrarische doeleinden. Het gaat om een afname van ongeveer 3,5 ha. Op de lijst met toe- en afname van agrarische gronden bij bestemmingswijzigingen is er per saldo, na deze afname, nog altijd een toename van 5 hectare.
De agrarische bestemming van het perceel Postweg 185 wijzigt naar Sport – Golfbaan. Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en een deel van de bebouwing blijft in gebruik voor de golfbaan. De woning Postweg 185 blijft een bedrijfswoning, maar in de nieuwe situatie ten behoeve van de nieuwe bestemming ‘Sport-Golfbaan’.
Het perceel Postweg 211 heeft nu ook een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd in een deel ‘Wonen’ en een deel ‘Sport – Golfbaan’. Ook hier verdwijnt een deel van de agrarische bebouwing. De sloop van de bebouwing, de nieuwbouw en een waterbassin met circa 4.700 m^2 PV panelen wordt geborgd door het een vaststellingsovereenkomst met de intiatiefnemers.

In totaliteit leidt dit plan tot minder verstening en een kwalitatieve verbetering van de golfbaan. Daarom heeft het college ingestemd met het starten van een procedure voor een nieuw bestemmingsplan. Het plan heeft van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020 in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college legt nu het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

Vaststellen bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’

Argumenten tot advies

Exploitatiemaatschappij De Texelse Golfbaan B.V. heeft plannen voor het herstructureren van de Golfbaan aan de Roggeslootweg 3 in De Cocksdorp. De gewenste herstructurering vindt plaats aan de zijde van de Postweg en heeft ook betrekking op de percelen Postweg 185 en 211. Voor de geplande wijzigingen is een nieuw bestemmingsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Dit plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020. Tijdens deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De planbeschrijving
Het plangebied ligt aan de Postweg in De Cocksdorp en heeft betrekking op de percelen Postweg 185 en 211 en de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de golfbaan.

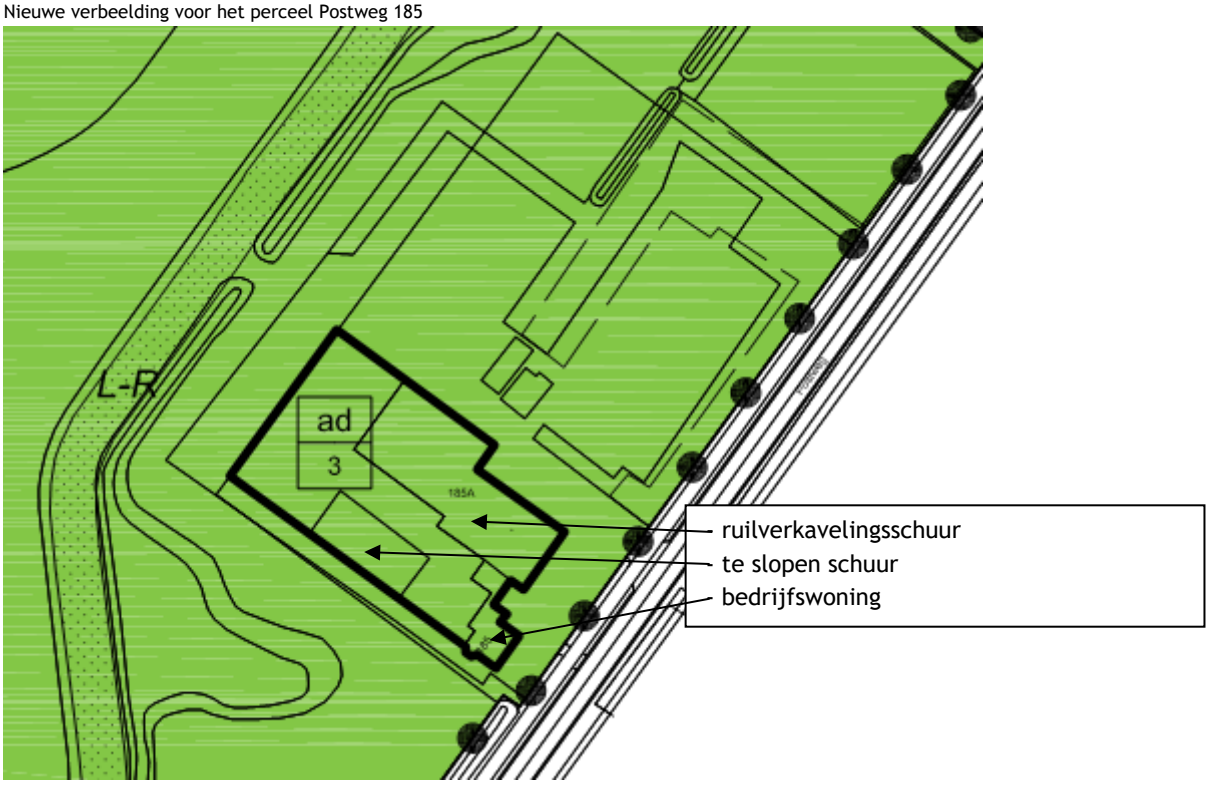
Postweg 185
Het perceel Postweg 185 bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. Postweg 185 is een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende (voormalige) boerencamping. Hierop staat een bedrijfswoning met bijbehorende ruilverkavelingschuur en een vrijstaande agrarische schuur. Het grenst aan de meest recente uitbreiding van De Golfbaan (hole 10 tot en met 18) en ligt direct aan de Postweg, met aan de andere kant van de weg het natuurgebied de Roggesloot. Het perceel wordt in de huidige situatie al gebruikt voor opslag ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan. Ten noorden van de Postweg 185 is een paar jaar geleden een waterpartij aangelegd met daarbovenop PV-panelen.
Op de luchtfoto hieronder in blauw het perceel omkaderd. Op de foto daaronder het vooraanzicht vanaf de Postweg.





Op dit voormalige agrarische perceel wordt de camping gesaneerd (kamperen bij de boer), worden diverse gebouwen gesloopt en blijft de ruilverkavelingschuur met een aanbouw behouden. De woning wordt gebruikt als bedrijfswoning ten behoeve van de golfbaan. De schuren worden gebruikt ten behoeve van opslag ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan. De bestemming van het perceel wijzigt van 'Agrarisch – Strandpolders' naar de bestemming 'Sport – Golfbaan'. Het bouwvlak wordt hier teruggebracht van 1 hectare naar ongeveer 2500 m^2.

Nieuwe verbeelding voor het perceel Postweg 185



Roggeslootweg 3, Golfbaan

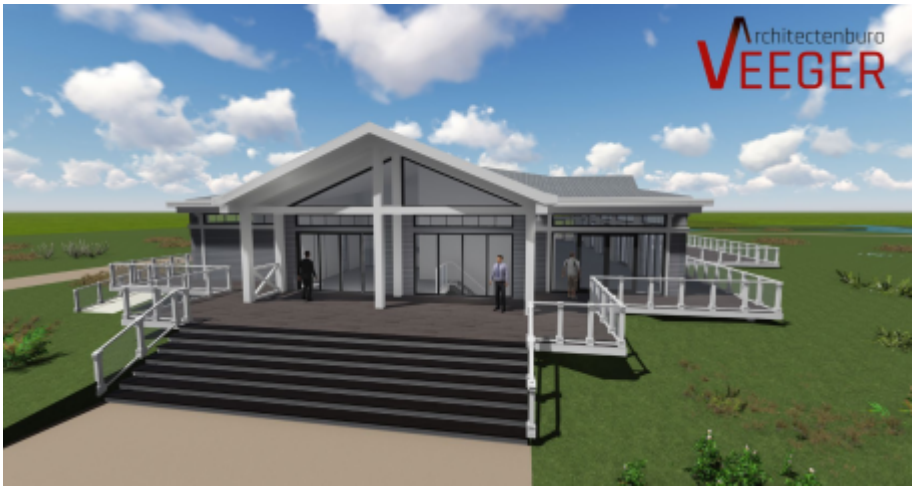
Het voornemen is om de bestaande golfbaan te herstructureren en deels uit te breiden. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls en ook een doelmatiger gebruik bereikt. Op de golfbaan wordt het huidige clubhuis gesloopt en op ongeveer 50 meter wordt een nieuw clubhuis gebouwd in de richting van de ingang van de in 2014 geopende nieuwe negen holes. Hierdoor is het uitzicht op de golfbaan beter vanuit het clubhuis. De inrichting van het gehele terrein wordt hierop aangepast. De toegangsweg wordt over het oude agrarische perceel geleid en komt uit op de nieuwe parkeerplaatsen bij het nieuwe clubhuis. De hekken om de driving range worden verwijderd en vervangen door een natuurlijke afscherming, gemaakt van hoge duinen.

De nu aanwezige zeecontainers waarin spullen ten behoeve van de golfbaan worden opgeslagen, zullen verdwijnen. In het clubhuis zal een kelder worden gebouwd, die de ruimte voor opslag zal bieden. Het oude clubhuis wordt afgebroken.

Op onderstaande foto is de situatie aangegeven. In het rode vlak is het toekomstige clubhuis beoogd.



Impressie nieuw clubgebouw (is indicatief)



Postweg 211



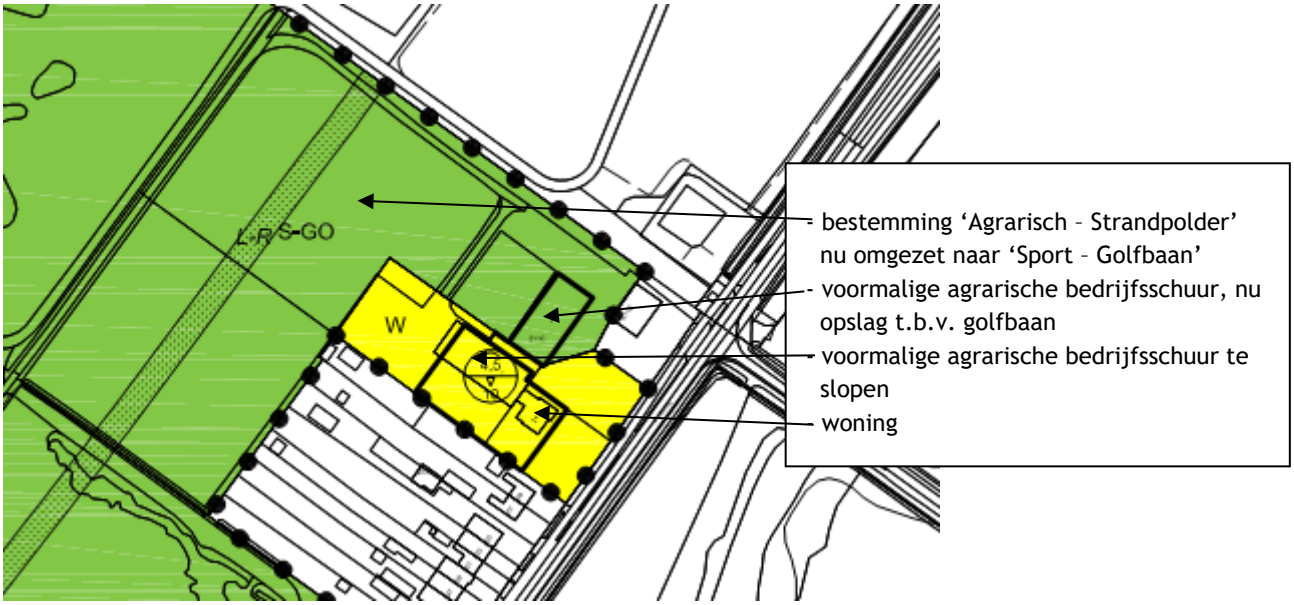
Het perceel Postweg 211 ligt aan de noordzijde van het plangebied. Postweg 211 is een voormalig agrarisch bedrijf met een stukje agrarische restgrond dat grenst aan de entree van de golfbaan, de Postweg, de brandweerkazerne (Postweg 211) en een rij woningen met aan de andere kant van de weg het natuurgebied De Roggesloot. Op het perceel staat een bedrijfswoning met twee voormalig agrarische schuren.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel te zien met in het perceel Postweg 211 blauw omkaderd.



De huidige bestemming van het perceel is ‘Agrarisch – Strandpolders’. Het perceel is ongeveer 2,3 ha groot met daarop een bouwvlak van 1 hectare. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet naar ‘Sport – Golfbaan’ en ‘Wonen’ met een passend bouwvlak van ongeveer 2.500 m^2. Van de voormalige agrarische schuren wordt er één afgebroken (630 m^2) en één krijgt een opslagfunctie ten behoeve van de golfbaan (oppervlakte 500 m^2).

Nieuwe verbeelding gebied rond Postweg 211.



Duurzame energieopwekking
Op het terrein achter Pontweg 185 is een waterbassin aangelegd en hierop liggen inmiddels al enkele jaren zonnepanelen. Deze capaciteit wordt uitgebreid door de aanleg van een nieuwe waterpartij met daar bovenop nieuwe panelen. De oppervlakte hiervan bedraagt ongeveer 4.700 m2. Dit zal binnen 3 jaar worden gerealiseerd nadat Liander te kennen heeft gegeven dat haar netwerk voldoende capaciteit heeft voor de terug levering van de met deze panelen op te wekken elektriciteit.

Afwegingen
De ontwikkelingen op de golfbaan en de percelen Postweg 185 en Postweg 211 hebben positieve gevolgen voor onder andere de bouwmogelijkheden op de diverse percelen. Met name voor Postweg 185 en 211 betekent dit een afname van de bebouwing door sloop van voormalige agrarische schuren. Maar ook het verkleinen van de bouwvlakken zorgt ervoor dat hier in de toekomst minder mogelijkheden zijn voor grootschalige agrarische bebouwing. Ook op het golfterrein zelf zorgt deze ontwikkeling voor een afname van bebouwing. Er staan nu containers waarin opslag plaatsvindt van materialen ten behoeve van de golfbaan. Deze containers worden verwijderd nu er voldoende opslagruimte beschikbaar komt op de percelen Postweg 211 en Postweg 185.
Met dit bestemmingsplan worden twee voormalige agrarische bedrijven omgezet naar de bestemming Wonen en Sport – Golfbaan. De agrarische bestemming verdwijnt hier. Dit heeft uiteraard een gevolg voor de oppervlakte van het agrarisch areaal. De percelen worden in de huidige situatie geheel omsloten door niet agrarische bestemmingen zoals Wonen, Sport – Golfbaan en Bedrijf. Deze bestemmingen laten een nieuw volwaardig agrarisch gebruik van deze gronden niet toe. In deze situatie is dan ook gekozen om de agrarische bestemming volledig om te zetten naar voor de locatie passende bestemmingen. De afname van het agrarisch areaal zal in het overzicht van de toe- en afname van agrarische bestemde gronden worden opgenomen (afname 3,5 hectare).

Deze golfbaan staat op plaats 18 van de Top 50 van de beste 18 holes golfbanen in Nederland. Golfbaan De Texelse is één van de zeven zgn. links courses in Nederland en ligt in een prachtig duingebied. Daarmee is het een uitdagende en aantrekkelijke baan voor Texelaars en toeristen. En de golfsport levert een waardevolle bijdrage aan het aanbod van sport op Texel.

Procedure bestemmingsplan
Het bestemmingsplan heeft van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Reacties overlegpartners Hoogheemraadschap, veiligheidsregio en provincie Noord-Holland.
1. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
   Bij de voorbereiding van het plan is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap. Dit advies is opgenomen in de waterparagraaf van de toelichting op dit bestemmingsplan. Als reactie op het plan heeft het Hoogheemraadschap nog enkele specifieke opmerkingen gemaakt in relatie met een aanwezige persleiding. Het gaat dan om het volgende:
   - Minimale gronddekking 1,00 meter;
   - Maximale gronddekking 2,00 meter;
   - De leiding dient altijd bereikbaar te blijven voor onderhoudswerkzaamheden (Geen water boven de leiding i.v.m. de bereikbaarheid voor onderhoud).
   Deze opmerkingen vormen nu geen aanleiding tot het aanpassen van het plan, maar bij het uitvoeren van werkzaamheden moet hiermee wel rekening worden. Voor het tracé van de persleiding is een aparte aanduiding in het plan opgenomen. De regels daarvoor zijn voor dit deel identiek aan de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
2. Veiligheidsregio: geen reactie ontvangen
3. Provincie Noord-Holland: geen reactie ontvangen op het ontwerpplan. Op 19 oktober 2019 is deze ontwikkeling besproken in het Proactief Ruimtelijk Overleg met de provincie. Daarbij is geconstateerd dat deze ontwikkeling geen provinciale belangen raakt.

Vaststellingsovereenkomst
In het plan is aangegeven dat diverse gebouwen worden gesloopt en/of weggehaald (containers). Dit maakt een wezenlijk onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit van dit plan. Daarom is een vaststellingsovereenkomst opgesteld waarin wordt geborgd dat deze panden ook daadwerkelijk worden gesloopt en/of weggehaald. Ook de realisatie van het waterbassin met ongeveer 4.700 m2 PV-panelen is in de overeenkomst opgenomen. Eventuele planschade komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
De overeenkomst wordt aangegaan om de ruimtelijke- en financiële belangen van de gemeente te borgen.
In het addendum op de vaststellingsovereenkomst is de sloop van één overkapping op Postweg 185 uitgesteld tot 1 april 2024. Vanwege een lopende huurovereenkomst is er anders geen mogelijkheid om de grote machines voor het onderhoud van de golfbaan overdekt te stallen. Buitenopslag daarvan is geen optie en niet wenselijk.

Alternatieven
Het voorstel gaat uit van een kwalitatieve verbetering van de golfbaan. Daarvoor is het bestemmingsplan gemaakt. Uiteraard zijn er alternatieven die leiden tot een ander plan of die passen in het huidige bestemmingsplan. Een nieuw clubgebouw kan binnen het bestaand bouwvlak gerealiseerd worden, maar dan kan er niet optimaal genoten worden van het uitzicht op de golfbaan. Ook kunnen voor de agrarische bestemmingen de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing worden toegepast. Dat heeft dan wel direct gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. Zo is gebruik ten behoeve van de golfbaan dan niet toegestaan en kan de driving range niet veiliger worden gemaakt en draagt de herinrichting niet bij aan een doelmatiger gebruik van de golfbaan. Met de gekozen wijze van bestemmen is getracht een optimale gebruiksmogelijkheid te creëren voor de gronden met daarbij een goede ruimtelijke inpassing.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**
  Dit plan heeft geen beleidsmatige consequenties. De wijzigingen zijn alleen mogelijk op basis van een nieuw bestemmingsplan, maar hebben geen gevolgen voor het bestaande beleid. Er wordt geen nieuwe ontwikkeling in gang gezet.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan Buitengebied Texel
- Wet ruimtelijke ordening
- Burgerlijk Wetboek, Boek 6