Gemeente Texel

.txl

Advies

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022

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 bij de vergelijking van het slaapplaatsenregistratiesysteem met de bestemmingsplannen geconstateerde fouten in de bestemmingsplannen te herstellen:

a) op de locatie Herenstraat 34 hadden 24 recreatieve slaapplaatsen opgenomen moeten zijn. Op de verbeelding staan er nu 16.
b) op de Polderweg 19 is een recreatief opstal niet bestemd.
c) op de Boodtlaan 5 zijn nu 33 recreatieve slaapplaatsen opgenomen. Dat hadden er 40 moeten zijn.
d) Mienterglop 35 heeft recht op de bestemming 'Wonen – Tweede woning'. Het is nu als 'Wonen' bestemd.
e) op De Ruyterstraat 95 is een recreatief opstal niet bestemd;
f) op de Kaapstraat 55 is een recreatief opstal niet bestemd.

2. het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448TXL2022BP0002-on01 vast te stellen;
3. als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 4 oktober 2022;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien er geen ontwikkellocatie is opgenomen.

Toelichting

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 het gemeentelijke slaapplaatsenregistratiesysteem.

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**	3290712	

Bijlagen

1. bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)

Daarbij is gebleken dat sommige bestaande rechten niet goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Er is dus sprake van enkele fouten in de bestemmingsplannen. Met dit plan wordt dat rechtgezet. Dit resulteert in een reparatie van het aantal recreatieve slaapplaatsen op 6 locaties. Het zijn allemaal situaties die in de praktijk al zo bestaan en zijn vergund. Er worden geen nieuwe slaapplaatsen toegekend. Het gaat er alleen om dat de vergunde situatie nu ook goed verwerkt wordt in het bestemmingsplan.
Dit reparatieplan bevat geen nieuw beleid.

Het plan heeft 6 weken ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen om het bestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022 vast te stellen.
Het plan heeft van 7 november tot en met 19 december 2022 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

aanleiding voor dit reparatieplan

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 het slaapplaatsenregistratiesysteem.
Dit omdat een deel van de gegevens in het slaapplaatsenregistratiesysteem niet actueel is. Het is niet altijd is aangepast aan de laatste omgevingsvergunningen of bestemmingswijzigingen. Het gemeentelijke registratiesysteem is nu met de bestemde slaapplaatsen in de bestemmingsplannen vergeleken. In de bestemmingsplannen staat het planologisch toegestane (maximaal) aantal recreatieve slaapplaatsen en betreft dus de juridische rechten. Het planologisch toegestane aantal recreatieve slaapplaatsen hoeven niet perse overeen te komen met het werkelijk aantal aanwezige bedden. Dat komt omdat in de bestemmingsplannen en het slaapplaatsenregistratiesysteem al jarenlang een normtelling voor recreatieve slaapplaatsen per recreatief onderkomen wordt gehanteerd. Een zomerhuis bijvoorbeeld telt voor 5 bedden, terwijl in de praktijk ook 4 of 6 bedden geplaatst kunnen zijn, maar bijvoorbeeld ook 2. En die 4 of 6 bedden zijn ook niet altijd in gebruik als het zomerhuis is verhuurd aan bijvoorbeeld ouders met 1 kind. Daarom wordt een normtelling gehanteerd.
In de raadsinformatiebrief 'Voortgangsbericht recreatieve slaapplaatsen' is hier verder op ingegaan.

Naar aanleiding van de vergelijking van het slaapplaatsenregistratiesysteem met de planologische rechten in de bestemmingsplannen is het aantal slaapplaatsen in het slaapplaatsenregistratiesysteem soms aangepast. Voor 6 locaties bleek dat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Na onderzoek blijkt dat bestaande rechten niet goed in het bestemmingsplan verwerkt zijn. Er is dus sprake van enkele fouten in de bestemmingsplannen. Met dit plan wordt dat rechtgezet. Het zijn allemaal situaties die in de praktijk al zo bestaan en zijn vergund. Er worden geen nieuwe slaapplaatsen toegekend. Het gaat er alleen om dat de vergunde situatie nu ook goed verwerkt wordt in het bestemmingsplan.
Dat gebeurt in dit reparatieplan.

Het gaat om:
1. Herenstraat 34: aantal slaapplaatsen klopt niet
2. Polderweg 19: een recreatief opstal is niet bestemd
3. Boodtlaan 5: aantal slaapplaatsen klopt niet
4. Mienterglop 35: een tweede woning is niet bestemd
5. De Ruyterstraat 95: een recreatief opstal is niet bestemd
6. Kaapstraat 55: : een recreatief opstal is niet bestemd

Bij de vaststelling van het TTP bedroeg het aantal recreatieve slaapplaatsen 44.057 in de telling. Na de vergelijking bedraagt deze 43.685. De 2 systemen (slaapplaatsen registratiesysteem en de bestemmingplannen) zijn naast elkaar gelegd. De slaapplaatsentelling in het registratiesysteem is nu precies gelijk aan de aantallen (planologische rechten) in de bestemmingsplannen. Het registratiesysteem was niet goed bijgehouden, maar klopt nu weer. Er wordt voor de aanpassingen in dit reparatieplan een beroep gedaan op de 'regeling kosteloze correctie aantoonbare fouten'.

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022

Argumenten tot advies

aanleiding

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 slaapplaatsenregistratie.
Er is gebleken dat de opgenomen slaapplaatsen in dit systeem ‘aardig overeenkomen’ met de werkelijkheid, op een paar uitzonderingen na. Er moet inzicht komen in de slaapplaatsen die nog niet planologisch staan geregistreerd. Uitgangspunt is het vasthouden aan de planologische slaapplaatsenregistratiesystematiek, omdat dat een goed beeld geeft van de slaapplaatsen die op verschillende locaties zijn vergund en in de bestemmingsplannen zijn verwerkt. Het betreft een dynamisch systeem dat goed werkt, maar wel onderhouden moet worden. Een deel van de gegevens is verouderd.
De slaapplaatsenregistratie is nu geactualiseerd. Het registratiesysteem is nu met de bestemde slaapplaatsen in de bestemmingsplannen vergeleken. Het in de bestemmingsplannen opgenomen maximale aantal betreft de juridische rechten voor dat perceel.

wat wordt gerepareerd?

Naar aanleiding van deze vergelijking is het aantal recreatieve slaapplaatsen in het slaapplaatsenregistratiesysteem soms aangepast. Voor 6 locaties moet het bestemmingsplan aangepast 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.

1. Herenstraat 34 (Bij Jef)

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 slaapplaatsen 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 slaapplaatsen volgens de normtelling (hotelkamer telt voor 2 slaapplaatsen) op 24 komt.
Het aantal recreatieven slaapplaatsen wordt verhoogd van 16 naar 24.

2. Polderweg 19

Het perceel Polderweg 19-19A heeft in het vastgestelde bestemmingsplan De Waal (7 november 2019) de enkelbestemming ‘Wonen – Lint’.
In het oude bestemmingsplan De Waal uit 2006 heeft het perceel de bestemming ‘woondoeleinden’ en de aanduiding “recreatief opstal toegestaan”. In de voorschriften van het oude bestemmingsplan staat dat hier woningen zijn toegestaan en een recreatief opstal.
Het recreatief opstal betreft dus bestaande rechten. Er wordt een aanduiding voor een recreatief opstal opgenomen. Dit recreatief opstal is gerealiseerd en in gebruik.

3. Boodtlaan 5

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 slaapplaatsen (1 hotelkamer staat voor 2 recreatieve slaapplaatsen) had een maatvoering met 40 slaapplaatsen in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Het betreft bestaande rechten, omdat er in overeenstemming met het destijds geldende bestemmingsplan een vergunning voor is verleend.
Het aantal recreatieven slaapplaatsen wordt verhoogd van 33 naar 40.

4. Mienterglop 35

Er was door de gemeente geconstateerd dat er sprake was van recreatieve bewoning.
Er is een onderzoek door de gemeente gestart, waarna werd geconcludeerd dat wordt afgezien van handhaving.
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 in 2021 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. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen – Tweede woning'.

5. 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". In de voorschriften van het bestemmingsplan staat dat hier woningen zijn toegestaan en een recreatief opstal. Het recreatief opstal betreft dus bestaande rechten. Op de overige locaties in het moederplan hebben alle locaties een aanduiding voor een recreatief opstal. Daarom wordt op De Ruyterstraat 95 een aanduiding voor een recreatief opstal opgenomen.

6. Kaapstraat 55

Het perceel Kaapstraat 55 heeft in het vastgestelde bestemmingsplan De Koog (12 juni 2013) de enkelbestemming 'Wonen – Vrijstaand'.
In het oude bestemmingsplan De Koog uit 1995 heeft het perceel de bestemming 'woondoeleinden/woningen categorie 1' en de aanduiding "recreatief opstal". 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. Dit recreatief opstal is gerealiseerd en in gebruik.

Wat is er aangepast in het slaapplaatsenregistratie systeem ten opzichte van de situatie bij de vaststelling van het TTP?

De planologische toegestane recreatieve slaapplaatsen in de bestemmingsplannen zijn vergeleken met de cijfers in het gemeentelijke slaapplaatsenregistratiesysteem.
Daar kwamen verschillen uit. Hierbij zijn de rechten op grond van de bestemmingsplannen leidend. Bij verschillen is ook gekeken naar verleende vergunningen, waardoor juridische rechten zijn ontstaan.
Per saldo heeft het geresulteerd in een vermindering van het aantal registreerde slaapplaatsen met 372.

Ontwerpplan
Het ontwerpplan heeft van 7 november tot en met 19 december 2022 ter visie gelegen. In die periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Rijkswaterstaat heeft gereageerd dat er geen opmerkingen op het plan zijn.

Geen exploitatieplan
Aangezien in het reparatieplan geen mogelijkheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld woningbouw hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Ongewijzigd vaststellen
Geadviseerd wordt het Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022 **ongewijzigd vast te stellen**.

Alternatieven
Als er geen reparatieplan wordt gemaakt, dan blijft het geldende bestemmingsplan met de fout gelden. Dit geeft onduidelijkheid voor de eigenaar en andere partijen en het doet geen recht aan bestaande rechten.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het college stelt aan de raad voor het bestemmingsplan Reparatieplan Slaapplaatsen Texel 2022 vast te stellen.
Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit plus de documenten ter visie gelegd. Op dat moment start de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State.
Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, afhankelijk van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening. Na het sluiten van de beroepstermijn c.q. nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het schorsingsverzoek zal het plan geheel of gedeeltelijk onherroepelijk zijn.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**

Aangezien het een kleine reparatie betreft is het conceptplan alleen opgestuurd naar de wettelijk verplichte vooroverlegpartners: provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij hebben geen opmerkingen.
De dorpscommissies staan op de mailinglijst voor de procedure vanaf het ontwerpplan. Daarbij zijn circa 40 vooroverlegpartners verzocht om te reageren op het plan.
De eigenaren van de desbetreffende locaties zijn geïnformeerd over dit reparatieplan.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten
22 september 2021: vaststelling Toeristisch Toekomst Plan ‘Texel in balans – naar een authentiek duurzaam en gastvrij eiland’ (pijler 5 onder 1 ‘up to date houden planologisch slaapplaatsenregistratie’: werkelijk aantal slaapplaatsen komt aardig overeen met planologische werkelijkheid, maar kan update gebruiken’

16 februari 2022: vaststelling Uitvoeringsagenda toerisme en recreatie 2022-2024 (5.1 Behoud de planologische slaapplaatsenregistratie, maar houd deze up to date): planning uiterlijk 1 juli 2022 moet dit geheel geactualiseerd zijn.

Op 25 oktober 2022 heeft het college besloten het ontwerpplan ter visie te leggen

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022

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

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012

Overwegende

- dat op 22 september 2021 het Toeristisch Toekomstplan (TTP) is vastgesteld;
- dat op 16 februari 2022 de Uitvoeringsagenda toerisme en recreatie is vastgesteld;
- dat naar aanleiding daarvan het gemeentelijke slaapplaatsenregistratiesysteem is geactualiseerd;
- daarbij op 6 locaties omissies zijn geconstateerd;
- dit aanleiding geeft tot dit reparatieplan.

Besluit

1. de bij de vergelijking van het slaapplaatsenregistratiesysteem met de bestemmingsplannen geconstateerde fouten in de bestemmingsplannen te herstellen:

a) op de locatie Herenstraat 34 hadden 24 recreatieve slaapplaatsen opgenomen moeten zijn. Op de verbeelding staan er nu 16.

b) op de Polderweg 19 is een recreatief opstal niet bestemd.

c) op de Boodtlaan 5 zijn nu 33 recreatieve slaapplaatsen opgenomen. Dat hadden er 40 moeten zijn.

d) Mienterglop 35 heeft recht op de bestemming ‘Wonen – Tweede woning’. Het is nu als ‘Wonen’ bestemd.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22-03-2023,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3290712

Bijlagen

1. bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)

e) op De Ruyterstraat 95 is een recreatief opstal niet bestemd;
f) op de Kaapstraat 55 is een recreatief opstal niet bestemd.

2. het ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan slaapplaatsen Texel 2022, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448TXL2022BP0002-on01 vast te stellen;
3. als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 4 oktober 2022;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien er geen ontwikkellocatie is opgenomen.