

Raadscommissie

Dossiernummer	497
Extern Zaak ID	2940511
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	28 april 2021
Agendapunt	7
Omschrijving	Vaststellen bestemmingsplan Stappeland 2A en Pontweg 133-135 in De Koog
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen (VTH)
Portefeuillehouder	
Aanleiding	

Bijlagen
Advies - Vaststellen bestemmingsplan Stappeland 2A en Pontweg 133 -135 in De Koog
Bijlage 1 - Ontwerp bestemmingsplan - versie publ
Bijlage 2 - Nota van zienswijzen BP Stappeland 2A en Pontweg 133-135 - versie publ
Concept-raadsbesluit - Bestemmingsplan Stappeland 2A en Pontweg 133 -135

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadscommissie	28 april 2021
Raadsvergadering	12 mei 2021

Toelichting

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 slaappleatsen 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 slaappleatsen op dit perceel verdwijnen. Daarvan komen er 50 terug op het perceel Stappeland 2 A in De Koog. 2 slaappleatsen 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 slaappleatsen. 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 Aerijsberekening (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 slaappleatsen 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 gemeentegrond. 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.

Voorgesteld 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.