Advies

Vaststellen bestemmingsplan Gerritslanderdijkje 2C en Pontweg 127

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 'De Koog - Pontweg 127 – Gerritslanderdijkje 2C' zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0004-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 kostenverhaal geregeld is via een vaststellings- en planschadeovereenkomst.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat over het verplaatsen van bouwmogelijkheden van Pontweg 127 naar Gerritslanderdijkje 2C. Op het perceel Pontweg 127 staat een schuur van circa 325 m^2. Deze schuur wordt afgebroken en de bouwmogelijkheid ervan wordt verplaatst naar het Gerritslanderdijkje 2C. De bestemming van het perceel Pontweg 127 wijzigt van 'Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing' naar 'Agrarisch – Binnenduinrand'. Het perceel Gerritslanderdijkje 2C wijzigt niet qua bestemming, maar de indeling van de bestemming wijzigt en is ruimtelijk goed ingepast. Verder is een regeling opgenomen voor het onderbrengen van tijdelijk personeel van strandpaviljoen paal 17 op het perceel Gerritslanderdijkje 2C.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van plan heeft van 24 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan u voor.
Met de initiatiefnemer is een vaststellings- en planschadeovereenkomst afgesloten om de uitvoering van het projectplan en de planschade te waarborgen.

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**	2934010	

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan.

Vaststellen bestemmingsplan Gerritslanderdijkje 2C en Pontweg 127

Samenvatting

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ‘Pontweg 127 en Gerritslanderdijkje 2C’ vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid van Pontweg 127 verplaatst naar Gerritslanderdijkje 2C. Verder wordt in het plan de huisvesting van personeel geregeld op het perceel Gerritslanderdijkje 2C. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Waarom dit bestemmingsplan?
Met het plan worden de bouwmogelijkheden van het perceel Pontweg 127 naar Gerritslanderdijkje 2C verplaatst. Pontweg 127 nu de bestemming ‘Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing’. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1,07 hectare. Binnen dit bestemmingsvlak ligt een bouwvlak met een oppervlakte van circa 325 m^2. Met de verplaatsing verdwijnt de bestemming ‘Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)’ van het perceel Pontweg 127 en wordt vervangen door de bestemming ‘Agrarisch – Binnenduinrand’, zonder bouwmogelijkheden. Het areaal agrarische grond neemt hierdoor toe met 1,07 hectare. In een vaststellingsovereenkomst is geregeld dat de bestaande schuur op dit perceel daadwerkelijk wordt afgebroken.
Op het perceel Gerritslanderdijkje 2C wordt de bouwmogelijkheid uitgebreid met 325 m^2 tot het maximum van 980 m^2. De bestemming van dit perceel blijft ongewijzigd ‘Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing’. De grenzen van het bestemming- en bouwvlak worden aangepast, maar de totale oppervlakte ervan blijft nagenoeg ongewijzigd. Ook komt er een mogelijkheid om personeelsverblijven te realiseren op het perceel Gerritslanderdijkje 2C voor het seizoenpersoneel van Paal 17. Deze zijn al op het perceel aanwezig op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning en kunnen hier dan permanent worden vergund.

Algemene conclusie is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een clustering van de bedrijfsactiviteiten van Paal 17 op één perceel. Groot voordeel is dat de bouwmogelijkheden op het perceel Pontweg 127 geheel verdwijnen en deze gronden weer toegevoegd kunnen worden aan het agrarisch areaal. Het gaat dan om ongeveer 1 hectare.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten om de uitvoering van het projectplan – waaronder de sloop van de schuur op de Pontweg - en eventuele de planschade te waarborgen.

Vervolg
Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu ongewijzigd voorgelegd aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Vaststellen bestemmingsplan Gerritslanderdijkje 2C en Pontweg 127

Argumenten tot advies

Waarom dit bestemmingsplan?
De eigenaar van de percelen Gerritslanderdijkje 2C en Pontweg 127 wil de bebouwing op deze percelen graag concentreren op het perceel aan het Gerritslanderdijkje. Daarvoor is het plan ingediend om de bestaande bouwmogelijkheden van Pontweg 127 te verplaatsen naar het Gerritslanderdijkje. De schuur op het perceel Pontweg 127 wordt gesloopt. Op het perceel Gerritslanderdijkje komt dan een bouwmogelijkheid voor een nieuwe schuur die voornamelijk gebruikt wordt voor opslag voor het bedrijf. Daarnaast wordt met dit plan ook de inpandige huisvesting van tijdelijk seizoenpersoneel geregeld.

Locatie Pontweg 127



Locatie Gerritslanderdijke 2C

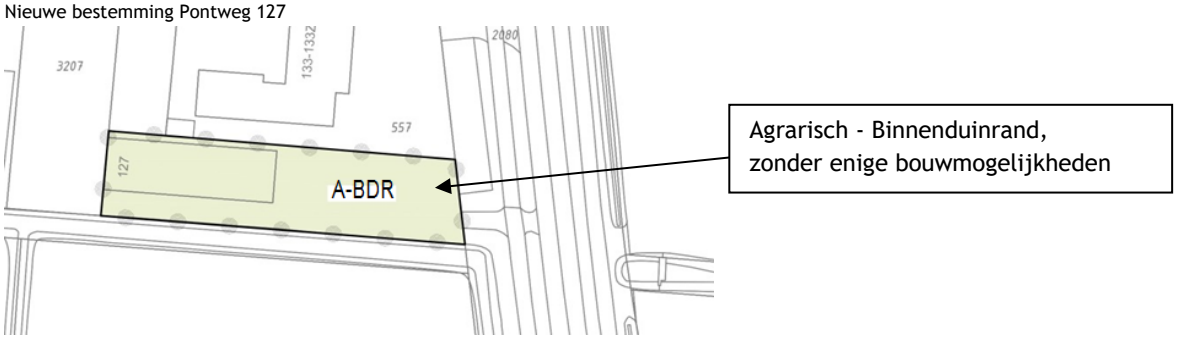


Het huidige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013
Beide percelen hebben in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Texel 2013’ de bestemming ‘Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing’. De regels in dit plan bieden geen mogelijkheid om bouwmogelijkheden van het ene naar het andere perceel te verplaatsen. Dat kan alleen met een nieuw bestemmingsplan.

Beoordeling ontwikkeling op Pontweg 127

De bestemming van het perceel Pontweg 127 ‘Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing’ heeft een oppervlakte van 1,07 hectare. Daarbinnen ligt een bouwvlak met een oppervlakte van 325 m^2. Binnen dit bouwvlak staat nu een schuur met dezelfde oppervlakte. Deze schuur wordt gesloopt en verdwijnt uit het landschap. Belangrijk daarbij is dat de bouwmogelijkheden ook verdwijnen. Daarom wordt de gehele bestemming ‘Bedrijf – Vab’ hier vervangen door de bestemming ‘Agrarisch – Binnenduinrand’ zonder bouwmogelijkheden. Een toename van het agrarisch areaal van 1,07 hectare. Deze oppervlakte wordt toegevoegd aan het totaal aan omgezette gronden naar agrarisch zonder bouwmogelijkheden. Dat totale komt nu op circa 14 hectare. Onttrokken aan de agrarische functie is nu circa 7 hectare. Per saldo is er nog een toename van ongeveer 7 hectare.
Met de ontwikkeling op deze locatie krijgt het landschap hier meer openheid. Om daadwerkelijke sloop van de bedrijfsschuur af te dwingen is een vaststellingsovereenkomst met de eigenaar afgesloten.

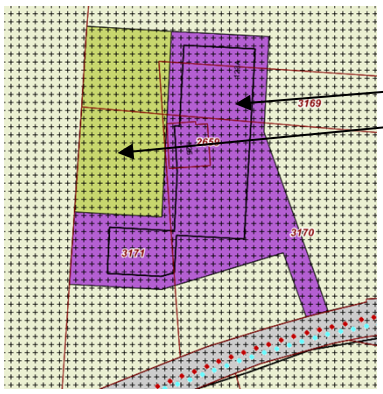
Nieuwe bestemming Pontweg 127



Beoordeling - ontwikkelingen op het perceel Gerritslanderdijkje 2c
In het nieuwe plan houdt het perceel dezelfde bestemming: ‘Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing’. Wel wordt de ligging van het bestemmingsvlak en het bouwvlak gewijzigd. De beoogde ontwikkeling is ruimtelijk goed ingepast door te schuiven met de bestemmingsgrenzen. Hieronder kunt u de ruimtelijke beoordeling nalezen:
Aan het Gerritslanderdijkje 2C wordt het bedrijfsperceel uitgebreid, door aan de noordzijde een bouwmogelijkheid voor een schuur toe te voegen aan het perceel. Deze nieuwe bebouwing wordt in de richting van de strandwallen gebouwd zoals in de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied gebruikelijk was. Daarmee wordt in het voornemen aandacht gegeven aan de ontwikkelgeschiedenis van het gebied. Daarnaast is het plan in overeenstemming met de ordeningsprincipes van het landschap doordat de nieuwbouw binnen een cluster plaatsvindt. De nieuwe schuur wordt noordelijk aan de bestaande schuren gebouwd, waardoor het ordeningsprincipe van het landschap en de bestaande verkaveling behouden blijft.
Ook sluit de bebouwing goed aan bij het landschap, aangezien de nieuwe schuur in dezelfde richting en in dezelfde kleurstelling wordt gebouwd als de reeds bestaande schuren waar de nieuwe schuur aan vast wordt gebouwd. Daarmee wordt aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek in het plangebied. Het geheel op het perceel vormt na realisering van de nieuwe schuur een bebouwingscluster, met een boomsingel in het open landschap. In het beeldkwaliteitsplan is dit opgenomen als gewenste ontwikkeling in het gebied. Tot slot zijn er, gezien de aard en omvang van het voornemen, geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

Zoals op onderstaande verbeeldingen is te zien wijzigen de grenzen van de bestemming.

Huidige situatie in Bestemmingsplan Buitengebied 2013



Bedrijf - vab
Tuin

Voorgestelde wijziging van de bestemming



Het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak wordt vergroot ten behoeve van een nieuwe schuur.Tot slot wijzigt het tuingedeelte. Dat komt aansluitend aan het Gerritslanderdijkje. Het geheel wordt compacter, maar de nieuwe situatie biedt meer mogelijkheden voor de bouw van een extra schuur. Ook komt er meer ruimte vóór de schuren voor werkzaamheden zoals het monteren en demonteren van strandhuisjes. Het perceel wordt beter en flexibeler bruikbaar. Hieronder een eindbeeld van de bebouwing van het bedrijfsgedeelte op het perceel.





De oppervlakte voor de maximaal toegestane bebouwing neemt toe op het perceel. Uitgangspunt is dat de oppervlakte van de te slopen loods op het perceel Pontweg 127 toegevoegd wordt aan het maximum te bouwen oppervlakte op het perceel Gerritslanderdijkje 2c. De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is nu 650 m² en wordt in de nieuwe situatie 980 m².

Overig aandachtpunt in het bestemmingsplan
Personeelsverblijven
In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigd bedrijf. Bij strandpaviljoens is altijd de moeilijkheid dat bij het eigenlijke bedrijf bij het strand er geen mogelijkheid is voor het realiseren van

personeelsverblijven. Voor de huidige personeelsverblijven op het perceel Gerritslanderijkje 2C is dit opgelost met een tijdelijke omgevingsvergunning.
Dezelfde situatie speelde in het verleden bij strandpaviljoen Paal 28. In het reparatieplan Buitengebied Texel is dit opgelost door in de omschrijving bij huisvesting tijdelijk personeel het volgende op te nemen: *'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10 lid 3.1 in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van personeel van het strandpaviljoen Paal 28'*
Deze omschrijving is nu ook in dit plan opgenomen voor het strandpaviljoen Paal 17.

Conclusie van de beoordeling:
Het plan is positief beoordeeld. De ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat er meer 'stenen' komen, maar zorgt wel voor een toename van het agrarisch areaal. Het plan zorgt ook voor een clustering van bebouwing op het perceel Gerritslanderdijkje 2C met daarbij direct een goede inrichting van het perceel. Tot slot wordt met dit plan ook de huisvesting tijdelijk personeel van het strandpaviljoen geregeld.

De gevolgde bestemmingsplanprocedure
Het ontwerp bestemmingsplan Gerritslanderdijkje 2C en Pontweg 127 heeft ter inzage gelegen van 24 november 2020 tot en met 4 januari 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook in het kader van het vooroverleg zijn geen reacties ontvangen van de provincie, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio.
De volgende stap is vaststellen van het plan door de gemeenteraad.

Ondertekenen van een vaststellingsovereenkomst
In het plan is opgenomen dat de schuur aan de Pontweg wordt gesloopt. Samen met de toekomstige inrichting van het perceel aan het Gerritslanderdijkje maakt dit deel uit van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Dit is geborgd in een vaststellings- en planschade overeenkomst. De eventuele risico's van planschade zijn in deze overeenkomst ook doorgelegd aan de initiatiefnemer. Dit is gebruikelijk bij een bestemmingsplanwijziging op verzoek van een particulier.

Alternatieven
Alternatief voor dit plan is geen medewerking verlenen aan deze verplaatsing van bouwmogelijkheden en de situatie laten zoals dit nu bestemd is.

Wat te doen bij het niet vaststellen van het bestemminsplan.
Een besluit van de raad om het plan niet vast te stellen moet goed gemotiveerd zijn om in stand te blijven als daartegen beroep wordt ingesteld. U kunt dit doen door vóór of tijdens de behandeling van het agendapunt een amendement in te dienen waarin (ruimtelijk) onderbouwd is waarom het plan niet vastgesteld moet worden.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**
  Na vaststellen van het bestemmingsplan wordt dit plan opnieuw ter inzage gelegd. Er kan dan beroep worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het reparatieplan Buitengebied Texel