

Advies

B&W	04-12-2018
Gemeenteraad	19-12-2018
Portefeuillehouder	E. Kooiman

Vorbereidingsbesluit Dorpsstraat De Koog vaststellen (2^e keer)

Het revitaliseren van de Dorpsstraat en omgeving is een onderdeel van het project Planet Texel - De Koog. Er is een convenant afgesloten met diverse vertegenwoordigers vanuit het dorp. Daarin staan afspraken over het wensbeeld voor de Dorpsstraat.

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. een voorbereidingsbesluit met nummer NL.IMRO.0448.DKG2018VB0001-va01 te nemen voor het plangebied van de Dorpsstraat en omgeving in De Koog, zoals met groene kleur is aangegeven op de verbeelding die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na bekendmaking.

Toelichting

Voor de Dorpsstraat en omgeving in De Koog is overeenstemming bereikt tussen de gemeente en vertegenwoordigers vanuit het dorp, over een wensbeeld voor het aanzicht van de straat. Dit gaat over terrassen, serres, reclame, enz.

Op 19 december 2017 is een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er eventuele aanvragen voor bouwplannen worden ingediend die passen in het geldende plan en strijdig zijn met het nieuwe wensbeeld. De afspraken uit het wensbeeld worden vertaald in het bestemmingsplan (voor zover ze planologisch relevant zijn). Het bestemmingsplan is nog niet ter inzage gelegd. Er waren nog teveel punten onduidelijk, waardoor er meer overleg nodig was tussen de gemeente en de werkgroep. Het voorbereidingsbesluit vervalt na een jaar. Daarom wordt voorgesteld opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen.

Het bestemmingsplan wordt nu voorbereid samen met buro Rho.

Consequenties

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

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Zaaknummer	1471861

Bijlagen

1. kaart plangebied voorbereidingsbesluit

Vorbereidingsbesluit Dorpsstraat De Koog vaststellen (2^e keer)

Samenvatting

Er is een convenant gesloten tussen de gemeente en vertegenwoordigers vanuit het dorp De Koog over het wensbeeld van de Dorpsstraat in De Koog. Na het nodige overleg is het gelukt om gezamenlijk goede afspraken te maken over het verbeteren van het aanzicht van de Dorpsstraat. Dit is een grote mijlpaal in het project Planet Texel De Koog.

Nu is het belangrijk om zo snel mogelijk de afspraken te effectueren. Een deel van de afspraken gaat over regels in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan De Koog zal hierop aangepast moeten worden. Het wijzigen van een bestemmingsplan duurt echter lang, door de wettelijk voorgeschreven procedure; ongeveer een jaar. Om nu toch al ontwikkelingen tegen te kunnen houden die *wel in het huidige bestemmingsplan* passen, maar die *niet in het wensbeeld* passen, is op 19 december 2017 een voorbereidingsbesluit genomen. Daarmee kunnen vergunningaanvragen tegengehouden worden.

Het bestemmingsplan is nu (december 2018) nog niet ter inzage gelegd.

Een reden voor het niet halen van deze termijn is dat vanuit TOP (als één van de convenantpartners binnen Planet De Koog) het verzoek is gekomen om het wensbeeld zodanig aan te passen zodat voor zowel horeca als detailhandel dezelfde bouwregels in het bestemmingsplan zouden gelden. In het overeengekomen wensbeeld uit november 2017 zouden bijvoorbeeld serres op gemeentegrond voor horeca wel toegestaan worden en voor detailhandel niet. De discussies over de inhoudelijke aanpassingen van het wensbeeld hebben een noodzakelijke tijd geduurd.

Een andere reden voor het niet halen van deze termijn is de juridische vertaling van het wensbeeld in bestemmingsplan, en de inhoudelijke consequenties die dit met zich meebrengt. Een voorbeeld hiervan is het zonnescherm: bepaalde vormen zijn vergunningsvrij, maar andere vormen leiden tot een in het bestemmingsplan gedefinieerde 'overkapping'. Het heeft enige tijd geduurd om tot overeenstemming te komen voor een juiste juridische vertaling die recht doet aan het wensbeeld.

Het voorbereidingsbesluit vervalt na een jaar. Daarom wordt voorgesteld opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen.

Het bestemmingsplan is nu in de maak.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van de raad.

In aanvulling hierop zal ook gezocht worden naar de makkelijkste procedurele weg om aanvragen die *niet in het bestemmingsplan* passen, maar *wel in het wensbeeld*, via een afwijkingsprocedure toch mogelijk te maken. Per situatie zal gekeken worden wat nu al mogelijk is.

Vorbereidingsbesluit Dorpsstraat De Koog vaststellen (2^e keer)

Argumenten tot advies

Als er nu geen 2^e vorbereidingsbesluit genomen wordt kunnen er vergunningsaanvragen komen voor bouwwerken/gebouwen aan de Dorpsstraat die vergund moeten worden omdat ze in het bestemmingsplan passen, maar niet passen in het nieuwe wensbeeld. Het risico bestaat dan dat we verder af raken van realisatie van het wensbeeld.

Een vorbereidingsbesluit heeft de werkingsduur van één jaar. De werking loopt door als binnen dat jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Dat is niet gebeurd.

Reden van de vertraging

De planning ten tijde van het vorige vorbereidingsbesluit was om in 2018 een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan te hebben.

Een reden voor het niet halen van deze termijn is dat vanuit TOP (als één van de convenantpartners binnen Planet De Koog) het verzoek is gekomen om het wensbeeld zodanig aan te passen zodat voor zowel horeca als detailhandel dezelfde bouwregels in het bestemmingsplan zouden gelden. In het overeengekomen wensbeeld uit november 2017 zouden bijvoorbeeld serres op gemeentegrond voor horeca wel toegestaan worden en voor detailhandel niet. De discussies over de inhoudelijke aanpassingen van het wensbeeld hebben een noodzakelijke tijd geduurd.

Een andere reden voor het niet halen van deze termijn is de juridische vertaling van het wensbeeld in bestemmingsplan, en de inhoudelijke consequenties die dit met zich meebrengt. Een voorbeeld hiervan is het zonnescherm: bepaalde vormen zijn vergunningsvrij, maar andere vormen leiden tot een in het bestemmingsplan gedefinieerde 'overkapping'. Het heeft enige tijd geduurd om tot overeenstemming te komen voor een juiste juridische vertaling die recht doet aan het wensbeeld.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Een vorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Door het nemen van een vorbereidingsbesluit ontstaat een aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten.

Dit betekent dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet mogen worden verleend. Op het moment dat een aanvraag past in het vigerende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, kan de aanhouding worden doorbroken en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Met het nieuwe bestemmingsplan zullen hier en daar rechten afgenomen worden. Dingen die nu nog wel kunnen, maar straks niet meer. Daartegenover staat dat er ook zaken straks wel kunnen, die nu nog niet kunnen. De afspraken zijn tot stand gekomen na goed en langdurig overleg met verschillende geledingen uit het dorp.

In een vorbereidingsbesluit wordt bepaald voor welk gebied het besluit geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt. Een vorbereidingsbesluit geldt voor maximaal 1 jaar. Een vorbereidingsbesluit kan niet worden verlengd. Wel kan er opnieuw een vorbereidingsbesluit genomen worden.

Structuurvisie

Dit besluit draagt bij aan het toekomstbeeld van 'Vitale dorpen' uit de structuurvisie (p. 104 en verder).

Enkele citaten uit de Structuurvisie Texel op Koers:

“de dorpen staan in een goed beheer en onderhouden landschap. Agrariërs, natuurbeheerders en burgers zorgen voor een goed en prettig leefklimaat op Texel”

“De gemeente blijft zich inzetten voor het versterken van het eigen gezicht van de dorpen...”

“Deze strategie heeft kans van slagen als sprake is van een initiatiefrijke dorpsgemeenschap en creatief ondernemerschap. De dorpsontwikkelingsplannen zullen dat per dorp duidelijk maken. De gemeente zal dan initiatieven ondersteunen en middelen beschikbaar stellen”.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- vigerend bestemmingsplan De Koog en reparatieplan De Koog