

Advies

B&W	14-01-2020
Raadscommissie	4/5-02-2020
Gemeenteraad	26-02-2020

Portefeuillehouder	E.P. Kooiman
--------------------	--------------

Verplaatsen slaapplekken van Pontweg 160 -164 en Oude Dijkje 4 - naar het Mienterglop

Er is een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd voor het verplaatsen van recreatieve slaapplekken van percelen aan de Pontweg en Oude Dijkje naar het Mienterglop. Het college stelt voor aan deze plannen geen medewerking te verlenen.

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. Geen medewerking verlenen aan het verplaatsen van slaapplekken van de percelen Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 - 4A naar het Mienterglop.
2. Een ontwerpbesluit voor het niet vaststellen van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Toelichting

In mei 2018 en januari 2019 is positief besloten op een principeverzoek voor het verplaatsen van 25 recreatieve slaapplekken (20 slaapplekken op het perceel Pontweg 160-164 en 5 slaapplekken aan het Oude Dijkje 4 - 4A). Deze slaapplekken komen terug aan het Mienterglop in de vorm van 5 zomerhuizen. In vervolg op de principebesluiten is een ontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling aangeleverd. Het college heeft aan de hand van dit ontwerpplan opnieuw een afweging gemaakt over deze verplaatsingsplannen. Geconstateerd is dat de plannen een grote ruimtelijke impact hebben op het Mienterglop en er sprake is van een verdere verstening van het landschap op deze locatie. Het college stelt de raad voor geen medewerking te verlenen aan deze plannen en een ontwerp besluit voor het niet vaststellen van dit plan ter inzage te leggen.

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	1683812

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan

Geen medewerking verplaatsen slaappleatsen van Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4-4A naar het Mienterglop

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor geen medewerking te verlenen aan het verplaatsen van 25 recreatieve slaappleatsen van de percelen Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4-4A naar het Mienterglop in De Koog.

Op de percelen aan de Pontweg en Oude Dijkje zitten in totaal 25 slaappleatsen. Het plan is om deze slaappleatsen te verplaatsen naar een perceel aan het Mienterglop (hoek Oude Dijkje - Mienterglop). Daar komt dan een recreatieterrein met maximaal 5 zomerhuizen.

Op het perceel Oude Dijkje 4-4A (beeldentuin) staat een recreatief opstal. Met de plannen wordt dit opstal hier verwijderd en teruggeplaatst op het nieuw te ontwikkelen recreatieterrein aan het Mienterglop. Het perceel Pontweg 160-164 heeft een agrarische bestemming met 2 recreatieve opstallen en een omgevingsvergunning voor een stolp met 2 inpandige recreatieappartementen. In totaal 20 recreatieve slaappleatsen. Belangrijke overweging om geen medewerking te verlenen aan de verplaatsing van deze slaappleatsen is dat de slaappleatsen in de stolp verkregen zijn op basis van de stolpenregeling. Doel daarvan is behoud of vervanging van een bestaande stolp. Met het verplaatsen van de slaappleatsen wordt deze stolp niet gerealiseerd en wordt in strijd met de uitgangspunten van de stolpenregeling gehandeld. Dit gaat ten koste van een stolp in het landschap en kan daarmee niet leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast leidt het verplaatsen van de slaappleatsen tot een verdere verstening in het landschap op de locatie aan het Mienterglop. Deze verstening wordt niet gecompenseerd door een voldoende kwaliteitsverbetering of ontstening op de overige locaties.

Het college stelt de gemeenteraad voor geen medewerking te verlenen aan deze verplaatsing van slaappleatsen. Daarom stelt het college voor een ontwerpbesluit tot niet vaststellen van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit besluit zal later weer door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld, samen met eventuele nota van Zienswijzen.

Deze wijze van handelen volgt uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, waarbij op een aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

Verplaatsen slaapplekken van Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4 - 4A naar het Mienterglop.

Argumenten tot advies

In de Nota Verblijfsrecreatie 'de Texelse Maat voor een zonnige toekomst' is de mogelijkheid voor het verplaatsen van slaapplekken opgenomen. Op basis van deze regels is in 2018 een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van 20 slaapplekken van Pontweg 160 - 164 naar het Mienterglop. Later is dit verzoek uitgebreid met het verplaatsen van 5 slaapplekken van het Oude Dijkje 4-4A naar het Mienterglop. Deze verplaatsing is onder voorwaarden positief beoordeeld op 29 mei 2018 en 15 januari 2019. In vervolg daarop hebben initiatiefnemers een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd waarin de verplaatsing van de slaapplekken is geregeld. Dit ontwerp bestemmingsplan hebben wij nu beoordeeld.

Heel kort samengevat gaan de plannen over het verplaatsen van in totaal 25 slaapplekken van de percelen Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4 - 4A naar het Mienterglop. Aan het Mienterglop komt dan een nieuw recreatieterrein waar maximaal 5 zomerhuizen (= 25 slaapplekken) gebouwd kunnen worden. Hieronder worden de plannen per locatie verder toegelicht en beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit de Nota Verblijfsrecreatie.

Voorwaarden verplaatsing slaapplekken

Het verplaatsen van slaapplekken leidt in veel gevallen tot een wenselijke kwaliteitsverbetering en biedt ondernemers meer mogelijkheden om te komen tot een rendabele exploitatie. Verplaatsing van bestaande recreatieve slaapplekken is mogelijk op heel Texel volgens het 'ja mist-principe, indien:

1. Het gaat om al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaapplekken.
2. Deze de toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan en de kernwaarden doorstaat en past binnen de Texel Principes.
3. Dat leidt tot proportionele (dus afgestemd op de omvang van de verplaatsing) kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties. Aan kwaliteitsverbetering wordt volgens de Nota voldaan als onderstaande checklist een positief uitsluitsel geeft:
 - alle gasten van het betreffende bedrijf hebben baat bij de kwaliteitsverbetering: de nieuwe locatie is aantrekkelijker dan de oude.
 - er is een koppeling van fysieke en technische kwaliteit (veiligheid, good housekeeping).
 - er is sprake van architectonische en welstandelijke kwaliteit.
 - er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (kavelruimte, inpassing in het landschap, duurzaamheid).
 - de kwaliteitsverbetering speelt in op klantbehoefte.
 - De omgeving of Kernwaarden worden er door versterkt.
4. Bij totale verplaatsing uitsluitend de nieuwe locatie bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.
5. Landbouwgrond wordt gecompenseerd (indien van toepassing).
6. De toekenning van een toeristische functie met recreatieve slaapplekken mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden.
7. Deelverplaatsing is mogelijk op heel Texel, onder de voorwaarden dat het tot minder verstening leidt en alle locaties bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

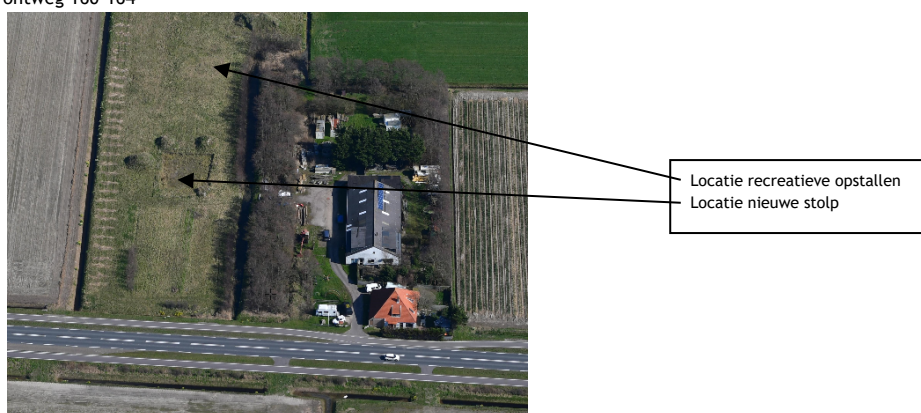
1. Perceel Pontweg 160 - 164

Dit perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand'. Op het perceel staat nu bedrijfsbebouwing met een inpandige bedrijfswoning en een stolp met daarin twee inpandige recreatieve opstallen. In 2011 is vergunning verleend om deze recreatieve opstallen vrijstaand op het perceel te plaatsen. Dat was nog mogelijk op basis van het vorige bestemmingsplan Buitengebied. Ook is vergunning verleend voor de herbouw van de bestaande stolp met 2 inpandige recreatieappartementen. Daarvoor is de stolpenregeling toegepast op basis waarvan 10

slaapplaatsen zijn toegekend aan dit perceel. Uitgangspunt was dat de bestaande stolp, die in slechte staat is en dicht op de Pontweg staat vervangen wordt door een nieuwe stolp op het perceel met 2 inpandige recreatieappartementen. Deze recreatieve opstallen worden op dit moment permanent bewoond en zijn niet bedrijfsmatig recreatief in gebruik.

De in 2011 verleende vergunning is niet uitgevoerd. De vergunning is ook nog niet ingetrokken. Door nu de slaapplaatsen te verplaatsen met als gevolg dat de stolp niet gerealiseerd wordt, wordt in strijd gehandeld met de uitgangspunten van de toegepaste stolpenregeling. Die is bedoeld voor behoud van stolpen of de herbouw daarvan. Met het verdwijnen van een stolp op deze locatie wordt ook niet voldaan aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op deze locatie. Deze wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de stolp waarvoor slaapplaatsen zijn toegekend om deze te behouden op deze locatie. Op basis hiervan voldoet deze locatie niet volledig aan de voorwaarden voor verplaatsing.

Pontweg 160-164



2. Perceel Oude Dijkje 4-4A

Het perceel Oude Dijkje 4-4A is in gebruik als beeldentuin. Dit gebruik is in overeenstemming met de bestemming. Binnen deze bestemming ligt ook een bouwvlak met een mogelijkheid voor een recreatieve opstal. Deze recreatieve opstal is aanwezig en ook als zodanig in gebruik. De initiatiefnemer wil de recreatieve opstal verplaatsen naar het perceel aan het Mienterglop. Dit perceel ligt naast de beeldentuin. De bebouwing op de beeldentuin neemt hierdoor af, maar komt terug op naastgelegen perceel. Deze verplaatsing past grotendeels binnen het verplaatsingsbeleid, maar dit leidt niet tot een ruimtelijke verbetering op het perceel.

3. Perceel Mienterglop

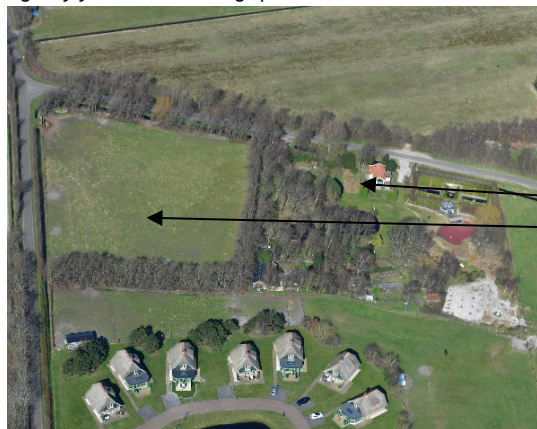
De slaapplaatsen komen op een perceel aan het Mienterglop. Dit perceel grenst aan de beeldentuin en ligt in de nabijheid van een bestaand recreatieterrein. De grond is nu agrarisch in gebruik en heeft de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand'. Na verplaatsing van de slaapplaatsen krijgt dit perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' met een aanduiding voor 25 slaapplaatsen. Hierbinnen mogen dan 5 zomerhuizen geplaatst worden. Deze locatie ligt binnen het concentratiegebied voor recreatie.

Met deze verplaatsing wordt agrarisch bestemde grond omgezet naar recreatie. Compensatie vindt grotendeels plaats via het perceel Pontweg 160 - 164. Hier wordt het agrarisch bouwvlak bijna 7000 m² verkleind. Dit kan als compensatie worden aangemerkt voor het onttrekken van de agrarische grond.

De komst van een recreatieterrein op de locatie aan de Mienterglop heeft niet tot gevolg dat hier de kwaliteit van de omgeving verbeterd. Het perceel is nu een kleinschalig open terrein op de hoek Mienterglop - Oude Dijkje. Met de plannen komen hier vijf zomerhuizen met een oppervlakte van maximaal 100 m². Ook komt er nog een mogelijkheid voor centrale voorzieningen. Dit betekent een verstening op dit perceel en in dit gebied. Deze verstening wordt niet gecompenseerd door voldoende ontstening of ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de andere betrokken percelen.

De verwachting is dat het plan verzet oproept van omwonenden. Na besluitvorming over het principeverzoek zijn hier al (negatieve) reacties op gekomen.

Burgerdijkje 4-4A en Mienterglop

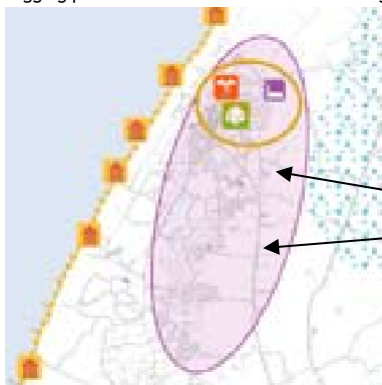


Oude Dijkje 4 - 4A, beeldentuin
Mienterglop, nieuw locatie
zomerhuizen

Inrichtingsschets nieuw recreatieterrein



Ligging percelen binnen toeristische zonering (kaart Texel op koers)



Mienterglop en Oude Dijkje
Pontweg 160 - 164

Conclusie

Na beoordeling van de diverse aspecten van deze plannen hebben wij nu geconcludeerd dat deze verplaatsing niet leidt tot een verbetering van de situatie op de verschillende percelen. Met name de situatie op het perceel Pontweg 160 - 164, waar slaapplekken zijn verkregen op basis van de stulperegeling, maakt dat deze verplaatsing niet past in het beleid. Daarnaast speelt in belangrijke mate mee dat op de locatie aan het Mienterglop er geen sprake is van een ruimtelijke verbetering door de komst van 5 zomerhuizen. Op basis daarvan adviseren wij u om geen medewerking te verlenen aan deze plannen en ontwerp besluit ter inzage te leggen om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De gevolgen voor initiatiefnemers

In eerste instantie zijn de plannen positief beoordeeld en zijn initiatiefnemers doorgegaan met de verdere ontwikkeling van hun plannen. Met de huidige beoordeling vindt er een wijziging in het standpunt en moet zorgvuldig gekeken worden naar de gevolgen ervan. In de communicatie met de initiatiefnemers is altijd aangegeven dat de gemeenteraad het uiteindelijke besluit neemt over het verplaatsen van de slaapplekken en dat dit geen collegebevoegdheid is.

Als u ons advies overneemt en geen medewerking verleent aan deze verplaatsing wijzigt er niets in de bestaande rechten van de initiatiefnemers. Op het perceel Oude Dijkje 4 - 4A kan gewoon een recreatief opstal worden gerealiseerd en ook op het perceel Pontweg 160 - 164 kunnen de oorspronkelijke plannen gewoon worden uitgevoerd. Wij zijn bereid om met initiatiefnemer in overleg te gaan over een vergoeding van kosten die initiatiefnemer heeft gemaakt na de positieve beoordeling van de principeverzoeken.

Alternatieven

Het voorstel is om geen medewerking te verlenen aan dit verzoek. Alternatief is dat u besluit wel mee te werken aan deze verplaatsing. Gevolg is dat wij dan de bestemmingsplanprocedure zullen starten met het

ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Daarna zal dit plan weer aan u voorgelegd worden voor vaststelling.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Voor het voeren van een bestemmingsplanprocedure moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Dat geldt ook als het voornemen bestaat het bestemmingsplan niet vast te stellen. Alleen binnen 8 weken na ontvangst van het bestemmingsplan kan de gemeenteraad besluiten de aanvraag te weigeren zonder toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het plan is al begin 2019 ontvangen. Gevolg daarvan is dat het plan in procedure genomen moet worden. Het nu liggende voorstel om geen medewerking te verlenen leidt er niet toe dat de procedure gestopt wordt. Niet meewerken moet worden vertaald in een ontwerpbesluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Dat besluit wordt ter inzage gelegd en daar kunnen zienswijzen op worden ingediend. Daarna moet het besluit, eventueel met zienswijzen, definitief worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Structuurvisie

De plannen hebben betrekking op de ontwikkeling van de recreatie.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan Buitengebied Texel
- Nota verblijfsrecreatie

