

Advies

Pontweg 226 principeverzoek realiseren 21 camperplaatsen

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:

1. Het principeverzoek om 21 camperplaatsen te realiseren op het perceel Pontweg 226 in De Koog positief te beoordelen onder de voorwaarde dat het uiteindelijke inrichtingsplan binnen de huidige begrenzings van het bestemmingsplan blijft.
2. de bestemming van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' aan te passen naar de bestemming 'Recreatie - Kampeertterrein'.
3. De ontsluiting van het plan zal plaats vinden via de Pontweg.
4. Een anterieure overeenkomst aan te gaan om te borgen dat de bestemming alleen ingevuld wordt met camperplaatsen en niet met andere kampeermiddelen.
5. Na behandeling in B&W voorleggen aan de gemeenteraad voor het geven van wensen en bedenkingen.

En stelt de raad voor om *geen* wensen en bedenking te hebben.

(Bij geen wensen en bedenkingen wordt de voorgestelde behandelwijze als vastgesteld aangemerkt.

Als de raad wel wensen en bedenkingen heeft, zal dit kenbaar gemaakt worden middels een amendement.)

Toelichting

Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de beoordeling van een principeverzoek leggen wij deze voor aan u voor wensen en bedenkingen. Het gaat hier om het veranderen van de recreatieve slaapplekken op het perceel Pontweg 226 in De Koog. De vraag die bij ons is gesteld is om deze slaapplekken om te zetten van de categorie 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen Kampeertterrein'. Concreet wordt gevraagd om hier camperplaatsen te realiseren. Het gaat niet om verplaatsen of uitbreiden van het aantal slaapplekken.

Consequenties

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

Majeure risico's	☐
Beheer	☐
Belanghebbenden	☐
Structuurvisie	☐
Regie	
Zaaknummer	3366023

Bijlagen

01. Principeverzoek
02. amendement

Pontweg 226 principeverzoek realiseren 21 camperplaatsen

Samenvatting

Het college besluit het principeverzoek voor het realiseren van 21 camperplaatsen op het perceel Pontweg 226 in De Koog positief te beoordelen en de bestemming van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' aan te passen naar de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein', dus zonder mogelijkheid tot omzetten in zomerhuizen. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Pontweg.

Wat wordt gevraagd?

Gevraagd wordt de bestemming van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' aan te passen naar de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen kampeerterrein'. Deze omzetting is nodig daar de aanvraag hier 21 camperplaatsen wil realiseren.

Wat geeft het bestemmingsplan aan?

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zijn gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen toegestaan en één bedrijfswoning. Op de verbeelding is een maximum van 65 recreatieve slaapplekken bestemd. Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om de bestemming aan te passen naar een andere recreatieve bestemming.

Beoordeling

Via een omgevingsplan kan meegewerkt worden aan de wijziging naar 'Recreatie - Kampeerterrein', dus zonder mogelijkheid tot omzetten in zomerhuizen, chalets et cetera. Onder de voorwaarde dat het inrichtingsplan wordt aangepast binnen de kaders die door de gemeente worden aangegeven. Het huidige recreatieve bestemmingsvlak kan niet worden vergroot, dus het inrichtingsplan dient binnen de huidige begrenzingsen te blijven.

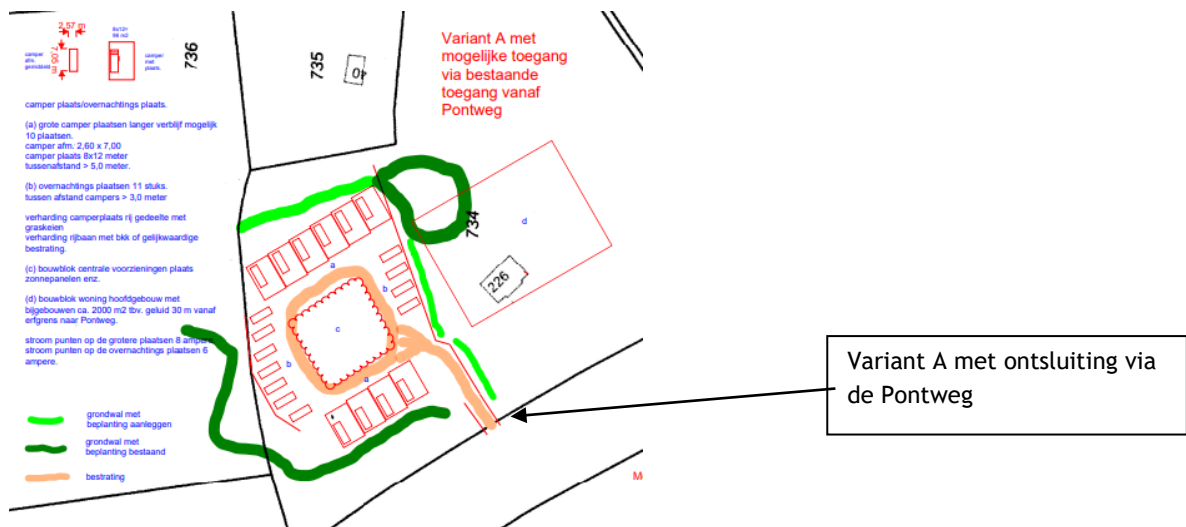
Per camperplaats wordt volgens de normtelling uitgegaan van drie recreatieve slaapplekken. Er zijn 65 recreatieve slaapplekken mogelijk. Hierdoor is er ruimte voor maximaal 21 camperplaatsen.

Het Toeristisch Toekomstplan Texel geeft aan dat er behoefte is aan extra camperplaatsen op Texel. Er dient bij de inrichting van het terrein voldaan te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Vervolg

Dit principebesluit zal in het kader van wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.





Indicatieve tekening

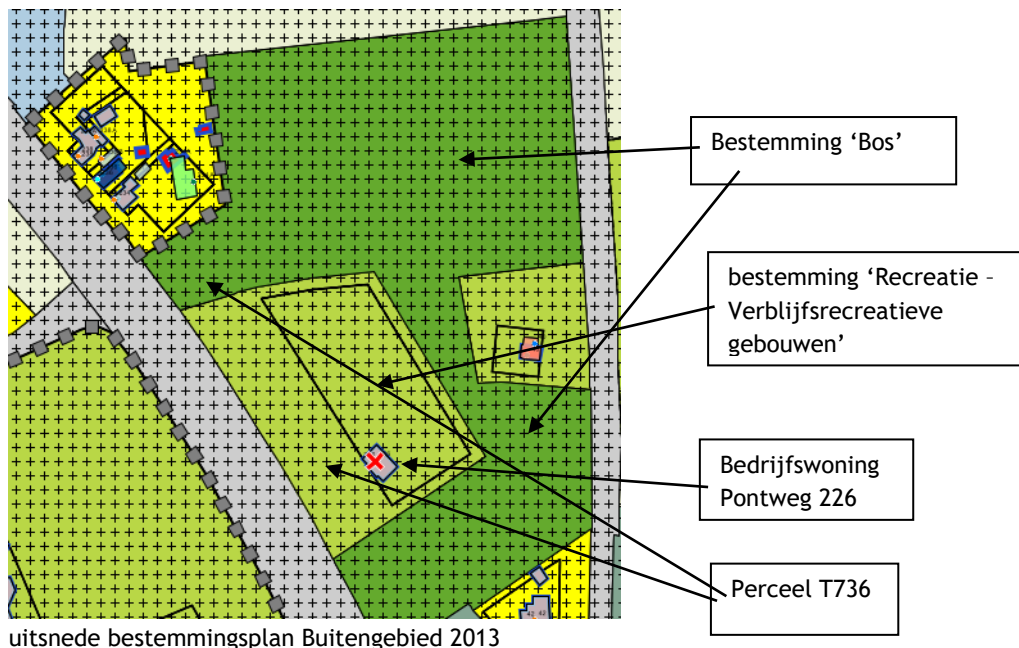
De toegankelijkheid van de camperplaatsen is mogelijk vanaf de Pontweg (variant A) door de bestaande inrit iets te verbreden. Echter er is ook een mogelijkheid om de camperplaatsen via het Mienterglop (variant B) te ontsluiten.

De aanvrager motiveert het plan verder als volgt:

1. het perceel is gelegen binnen de concentratiegebieden voor recreatie.
2. het perceel is bestemd voor recreatie.
3. het perceel heeft voldoende slaapplaatsen.
4. het perceel is grotendeels aan het zicht onttrokken.
5. het perceel geeft door de begroeiing en grondwallen geen hinder naar buurpercelen. Dit is ook te borgen door voldoende afscheiding intern waardoor de strook van minimaal 7 meter niet begaanbaar wordt.
6. natuurwaarden blijven voldoende geborgd door aanliggend perceel 736 verder te beplanten.
7. het perceel is centraal gelegen op het eiland waardoor er een grotere kans is dat men de camper laat staan en op de fiets het eiland verkent. Gedacht wordt aan het verstrekken van gratis fietsen voor wie zelf geen fiets mee heeft bijvoorbeeld.

Wat geeft het bestemmingsplan aan?

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zijn gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen toegestaan plus één bedrijfswoning. Op de verbeelding is een maximum van 65 recreatieve slaapplaatsen aangegeven. De bebouwing met ten hoogste 2 gebouwen mag maximaal 650 m² bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 10 meter. Uitgezonderd hiervan is de bedrijfswoning met de daarbij behorende bebouwing. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.



Amendement

Op 12 juni 2013 heeft de raad door het aannemen van het amendement 'Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar wonen' besloten voor het perceel Pontweg 226 een overgangsregeling op te nemen, waarmee bereikt wordt dat de eigenaar 10 jaar de tijd heeft om zijn recreatieve bestemming (van verblijfsrecreatieve gebouwen!) te realiseren; daarna vervalt dat recht. Het verzoek is binnen de periode van 10 jaar, op 18 november 2022, ingediend. Het is echter nog niet gerealiseerd.

Beoordeling

Het bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'Recreatie - Kampeerterrein'. Wel kan er via een omgevingsplan meegewerkt worden aan de gewenste wijziging. Aangezien de locatie is gesitueerd in een bosrijke en landschappelijke omgeving en er alleen camperplaatsen worden gerealiseerd heeft het de voorkeur om te kiezen voor de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' in plaats van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Dit past beter in de systematiek van de bestemmingsplannen.

Per camperplaats wordt volgens de gemeentelijke normtelling uitgegaan van drie recreatieve slaapplekken. Er zijn 65 recreatieve slaapplekken bestemd. Hierdoor is er ruimte voor maximaal 21 camperplaatsen. Het Toeristisch Toekomstplan Texel geeft aan dat er behoefte is aan extra camperplaatsen op Texel. Bij medewerking dient er wel voldaan te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en dient er rekening gehouden te worden met de natuurwaarden op het perceel. Er wordt aangegeven dat er compensatie van de te verwijderen bomen/struiken plaatsvindt door het herplanten van nieuwe bomen op het perceel T736.

De bouw van een centrale voorziening ten behoeve van de camperplaatsen is mogelijk. Het bouwvlak moet echt kleiner dan door de initiatiefnemer wordt voorgesteld, 700 m² is te groot. Door de omzetting naar 'Recreatie-kampeerterrein' is er per saldo minder verstening mogelijk (ca. 265 m² ten opzichte van de huidige 650 m²).

De inrichting van het perceel zoals geschetst in het principeverzoek is niet mogelijk, dit zal aangepast moeten worden in overleg met de gemeente binnen de hieronder gestelde kaders.

Twee bouwvlakken van 700 m² + 2.000 m² is niet mogelijk, het bouwvlak zal gecombineerd moeten worden tot één aanvaardbaar bouwvlak in verhouding tot de nieuwe bestemming. Waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (centrale voorzieningen) maximaal 3% van het bestemmingsplan bedraagt. Verder dient de inrichting van de camperparkeerplaats binnen de grenzen te blijven van het huidige recreatieve bestemmingsvlak en bouwvlak. Het huidige planvoorstel overschrijdt de bestemmingsplangrens

van de huidige situatie, het vergroten of uitbreiden van het huidige bestemmingsvlak in de bestemming 'Bos' is niet mogelijk.

De locatie dient via de Pontweg (Variant A) te ontsluiten, binnen het bestemmingsvlak zoals ook mogelijk is in de huidige situatie. Het is niet wenselijk een nieuwe ontsluiting te maken naar het Mienterglop door de bestemming 'Bos'.

Anterieure overeenkomst

Om te borgen dat de bestemming niet ingevuld wordt met alle mogelijke varianten van kampeermiddelen maar alleen met camperplaatsen, wordt een anterieure overeenkomst aangegaan.

Vervolg

Na behandeling in B&W voorleggen aan de gemeenteraad voor het geven van wensen en bedenkingen. Dit om te voorkomen dat de verzoeker al kosten gaat maken voor een uitgebreide procedure en straks een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) en er dan nog geen duidelijkheid is over de mening van de gemeenteraad.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan een wijziging naar de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Dit betekent dat er dan wel een wijzigingsprocedure gestart dient te worden om het aantal slaapplekken terug te brengen naar nul, een en ander conform het amendement uit 2013.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wro, provinciale omgevingsverordening, bestemmingsplan Buitengebied,
- Toeristisch Toekomstplan Texel 2021
- Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

- bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met het aangenomen amendement 'Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar wonen' 12 juni 2023

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Pontweg 226 principeverzoek realiseren 21 camperplaatsen

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Wro, provinciale omgevingsverordening, bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013,
- Toeristisch Toekomstplan Texel 2021
- Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Overwegende

- Dat er sprake is van minder verstening als de bestemming wordt omgezet van 'Recreatie - verblijfsrecreatieve gebouwen' naar 'Recreatie - Kampeerterrein'.
- Dat er een groeiende vraag is naar camperplaatsen en dat met dit verzoek hier 21 camperplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
- Dat er geen sprake is van een uitbreiding of verplaatsing van recreatieve slaapplekken.

Besluit

Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om:

1. Het principeverzoek om 21 camperplaatsen te realiseren op het perceel Pontweg 226 in De Koog positief te beoordelen onder de voorwaarde dat het uiteindelijke inrichtingsplan binnen de huidige begrenzingen van het bestemmingsplan blijft.
2. de bestemming van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' aan te passen naar de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'.
3. Een anterieure overeenkomst aan te gaan om te borgen dat de bestemming alleen ingevuld wordt met camperplaatsen en niet met andere kampeermiddelen.
4. Na behandeling in B&W voorleggen aan de gemeenteraad voor het geven van wensen en bedenkingen.

En heeft *geen* wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen wijze van behandeling.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

Bijlagen

1. principeverzoek

Raadsbesluit van : Pontweg 226

(Hier komen uw eventuele wensen/bedenkingen)

,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3366023

2. amendement