

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 - Kampeerterein'.
- 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 - Kampeerterein'.
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 geeft het college de volgende **BEDENKING** mee:

- De gemeenteraad oordeelt **negatief** over het realiseren van camperplaatsen en dus over het aanpassen van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' naar de bestemming 'Recreatie - Kampeerterein', vanwege het eerder door de gemeenteraad vastgestelde beleid t.a.v. recreatieterreinen (o.a. geen omzetting van slaapplekken) en in lijn met het [amendement](#) dat de gemeenteraad op 12 juni 2013 heeft aangenomen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28-02-2024,

De griffier,



De voorzitter,



Zaaknummer 3366023

Bijlagen

1. principeverzoek
2. amendement

Heemskerckstraat 26
1792 AB Oudeschild
telefoon 0621570051
e mail buro.kuip@texel.com
Rabobank Texel 36.25.65.635
Handelsregister Alkmaar 37073681
Btw nr. 1870.36.627B01

Bouwservice buro Kuip



Aan College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Texel.
Postbus 200
1790 AE Den Burg.

Betreft: Principe verzoek Pontweg 226

Datum, 16-11-2022

Geacht College,

Dit principe verzoek is in opdracht van de eigenaar dhr. C. Schumaker betreft het perceel Pontweg 228/226 1796 MG te de Koog. Huidige bestemming is “Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen”. Gewenste bestemming is Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen kampeerterrein.

Voorgeschiedenis;

In 1977 is de accommodatie sleep-in “Klabam” (groepsverblijf) afgebrand en tot op heden niet herbouwd. Pogingen tot een plan, haalbaar voor de eigenaar, zijn nooit gerealiseerd ondanks bouwvergunning. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met 65 slaapplaatsen. In 2019-21 is er een poging gedaan om de slaapplaatsen te verplaatsen, echter door nieuwe inzichten in de gemeenteraad is dit plan gestrand.

Huidige situatie;

Bijlage 1 geeft de gronden/bestemmingen aan in eigendom van dhr. Schumaker. In de huidige situatie woont dhr. Schumaker in de woning Pontweg no. 226 en is er een weelderige begroeiing (bomen/struiken) aangelegd/ontstaan op de percelen samen met waterpartijen en hoogteverschillen. (bijlage 2 toont hoogteverschillen en waterpartijen). Het perceel 734 wordt geheel aan het oog onttrokken door begroeiing en bomen. Kadastrale percelen in eigendom van dhr. Schumaker, 734/736/1947 zijn aansluitend en ca. 4,5 hectare groot. (bijlage 1). Perceel 736 en 1947 zijn ontsloten vanaf de Mienterglop. Perceel 1947 (13.040 m2) wordt momenteel gebruikt voor bollenteelt. Perceel 736 (16.080 m2) wordt niet gebruikt, is bos/water en ligt aan het Mienterglop met lage begroeiing. Perceel 734 (17.150 m2) betreft het bestemde perceel is nu in gebruik alleen voor wonen en is ontsloten op de Pontweg.

Het bestemmingsplan geeft op perceel 734 de mogelijkheid voor:

Mogelijkheden om een hotel te bouwen met meer als 30 tweepersoons kamers met aanverwante ruimten.
Mogelijkheden om een groepsverblijf te bouwen met 65 slaapplaatsen en aanverwante ruimten.

Motivatie om te komen tot een nieuw plan;

Dhr. Schumaker heeft de “verstening” niet gerealiseerd en ook tijdens het traject van de mogelijke verplaatsing van de slaapplaatsen aangegeven dat de bouw van een grootschalig hotel met parkeren enz. op zijn perceel voor hem niet zijn wens is. Bij verkoop van het perceel, of gedeelte van het perceel, zou de bebouwing zonder meer gerealiseerd kunnen worden. Echter de omliggende door hem aangelegde natuur is hem te dierbaar.

Heemskerckstraat 26
1792 AB Oudeschild
telefoon 0621570051
e mail buro.kuip@texel.com
Rabobank Texel 36.25.65.635
Handelsregister Alkmaar 37073681
Btw nr. 1870.36.627B01

Het volgen van de lokale politiek, zorgen van de Texelaars over de “verstening” en de geproduceerde gemeentelijke stukken zoals “Toeristisch Toekomstplan” en “actieplan Toekomstvisie Toerisme” geeft hem nieuwe inzichten.

In Dhr. Schumaker zijn ogen is er een noodzaak om zijn slaapplekken te behouden voor zijn opvolger zodat die uit het perceel een basis inkomen kan halen en de ontstane natuur zo goed mogelijk in stand kan houden. Ook in het kader van de veranderende samenleving op Texel zijn er argumenten. Bij realisatie van een hotelbedrijf heb je te maken met een arbeidsintensief bedrijf en dat strookt niet met het beschikbare personeel op het eiland. Als het bijvoorbeeld terug bestemd wordt naar wonen zal er ongetwijfeld een kapitaalkrachtige oudere de eigenaar/bewoner worden van het kavel. Dit is waar we op Texel ook niet op zitten te wachten. Bij realisatie van een kleine camperfaciliteit bijvoorbeeld kan een op het perceel wonend gezin het hele bedrijf eventueel runnen naast hun gewone werk. Gezien de huidige samenstelling van de bevolking op Texel is dat de beste optie.

In de bovengenoemde gemeentelijke stukken kan je bijvoorbeeld lezen (actieplan toekomstvisie toerisme blz. 12) dat er te kort camperplaatsen zijn op het eiland.

*Aanbod 250 plaatsen; vraag naar 500 plaatsen (obv. Informatie van aanbieders van camperplaatsen)
Het is moeilijk illegaal kamperen te constateren en op dat moment op te lossen. De constatering valt vaak 's avonds / 's nachts, als de campings dicht zijn. Op dat moment is er geen alternatieve locatie voor handen, hoewel Loodsmansduin al jaren als noodcamping mag fungeren. De constatering van de parkeerwachters over illegaal kamperen door campers in het seizoen van 2018 zijn, gemiddeld aantallen per constatering op een dag:*

- Den Burg 3 campers
- De koog 10 campers
- De Waal wekelijks een camper
- Op de haven van Oudeschild 20 campers
- De Cocksdorp 30 campers

Bovenstaande is in 2018 geconstateerd. Door de pandemie is de verkoop en verhuur van campers nog veel groter geworden. De NKC (Europa's grootste camperclub) heeft de gemeente Texel ook aangeschreven met het verzoek tot realisatie voldoende voorzieningen voor campers.

In het kader van bovenstaande is door dhr. C. Schumaker het concreet gewenste gebruik van het perceel:

De bestemming “Recreatie – Verblifsrecreatieve terreinen” kampeerterrein zonder mogelijkheid tot omzetten in zomerhuizen.

Hierdoor wordt mogelijk: Het inrichten van een deel van het perceel kadastraal bekend no. 724 als camper plaats. Gerelateerd aan 65 slaapplekken geeft dat ruimte voor maximaal 21 camper eenheden. Bedoeling is een kleinschalige camperplaats zonder veel toeters en bellen. Met plaatsen voor langer verblijf en overnachtingsplaatsen. Voor bebouwing centrale voorzieningen voor de camperplaatsen hebben we een voorkeurs bouwvlak c op bijlage 3/4 aangegeven van ca. 700 m². Niet dat dit geheel bebouwd zal worden

Heemskerckstraat 26
1792 AB Oudeschild
telefoon 0621570051
e mail buro.kuip@texel.com
Rabobank Texel 36.25.65.635
Handelsregister Alkmaar 37073681
Btw nr. 1870.36.627B01

maar de verwachting is ook dat daar zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Bij de woning hebben we een voorkeurs bouwvlak d op bijlage 3/4 aangegeven van ca. 2000 m2.

Als je naar de locatie kijkt is de realisatie mogelijk op de open plek op het perceel 734 met verwijderen van beperkt aantal bomen en struiken. Compensatie van de te verwijderen bomen/struiken is mogelijk door herplanten nieuwe bomen op perceel 736. Er zullen wat hoogteverschillen verschoven/verplaatst moeten worden voor de camperplaatsen maar grond af of aanvoer zal niet nodig zijn. Archeologische waarden zijn er niet, het perceel is in het verleden door dhr. Schumaker voor de aanplant van bomen 1,5 m diep omgespit en de grond is opgemengd met teelaarde om de boomgroei te bevorderen.

De toegankelijkheid van de camperplaatsen is mogelijk vanaf de Pontweg (variant A) door de bestaande inrit iets te verbreden. Echter er is ook nog een mogelijkheid om de camperplaatsen via het Mienterglop (variant B) te ontsluiten. Als gemeente heeft u vast wel een voorkeur voor de verkeerstechnische situatie.

Argumenten die pleiten voor realisatie bovenstaande plan;

- 1° het perceel is gelegen binnen de concentratiegebieden voor recreatie.
- 2° het perceel is bestemd voor recreatie.
- 3° het perceel heeft voldoende slaapplekken.
- 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 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.

In de hoop op spoedige behandeling zodat het met het plan in 2023 stapsgewijs aangevangen kan worden.

Namens Dhr. C. Schumaker,
Met vriendelijke groet,



P.J. Kuip.

Bijlagen:

- 1 overzicht eigendom kadastrale nummers en bestemming.
- 2 print Esri voor indruk hoogteverschillen en waterpartijen.
- 3 voorstel ontwerp camperplaats met ontsluiting vanaf Pontweg.
- 4 voorstel ontwerp camperplaats met ontsluiting vanaf Mienterglop

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Datum afdruk: 2022-11-16

Naam overheid: Gemeente Texel

IMRO-versie: IMRO2012

Type plan: bestemmingsplan

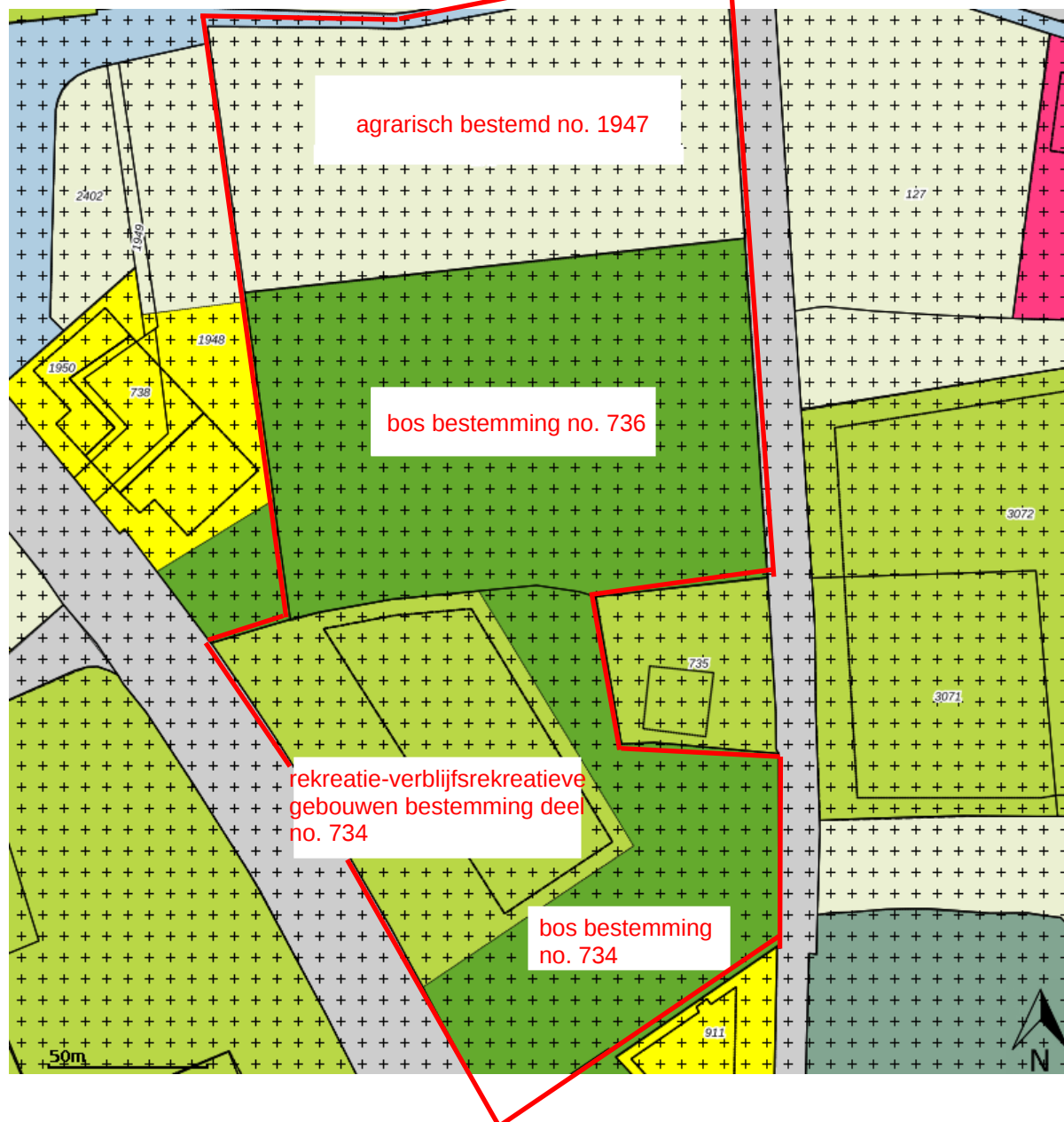
Plan datum: 2013-06-12

Planidn: NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01

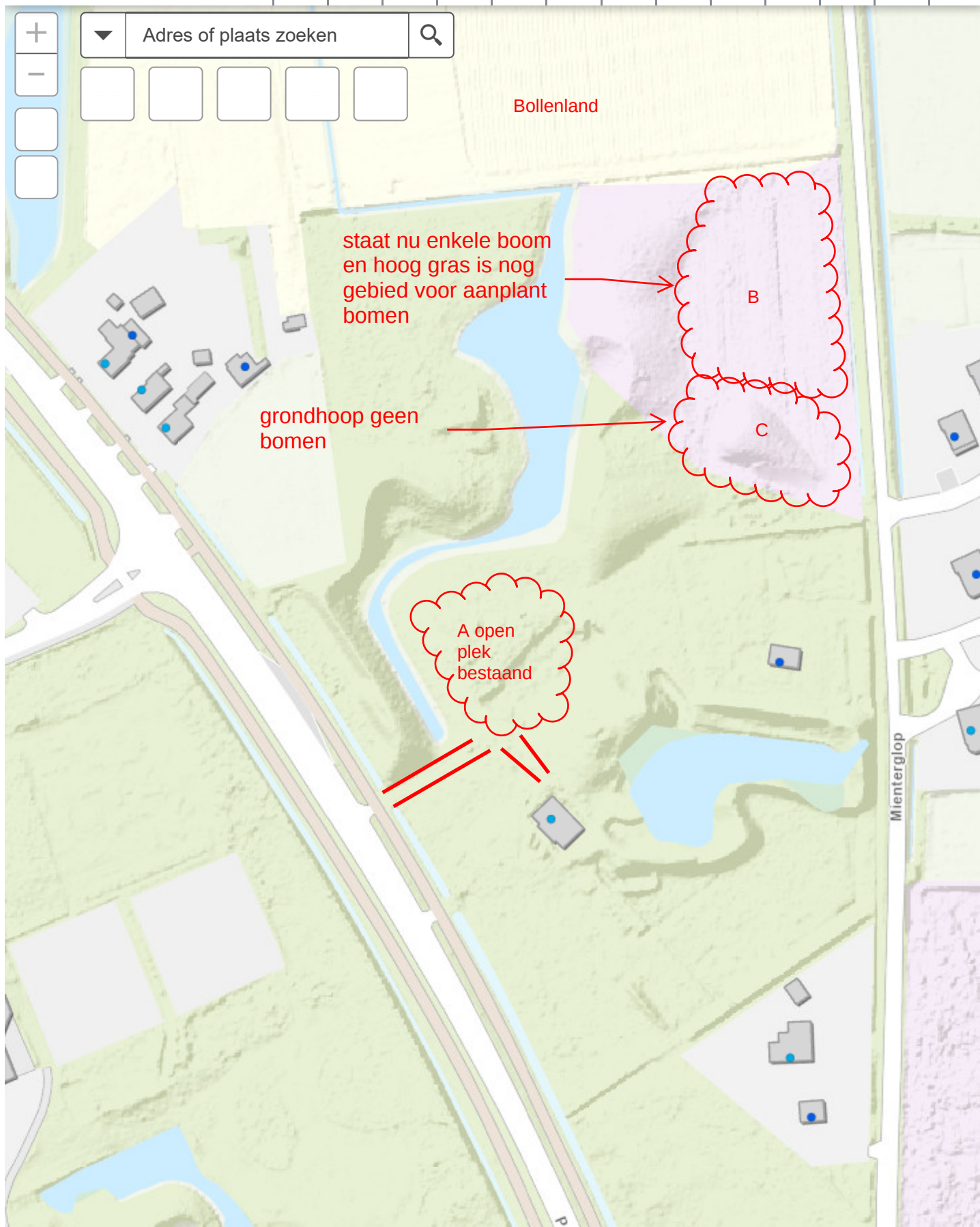
Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

← eigendom grens.



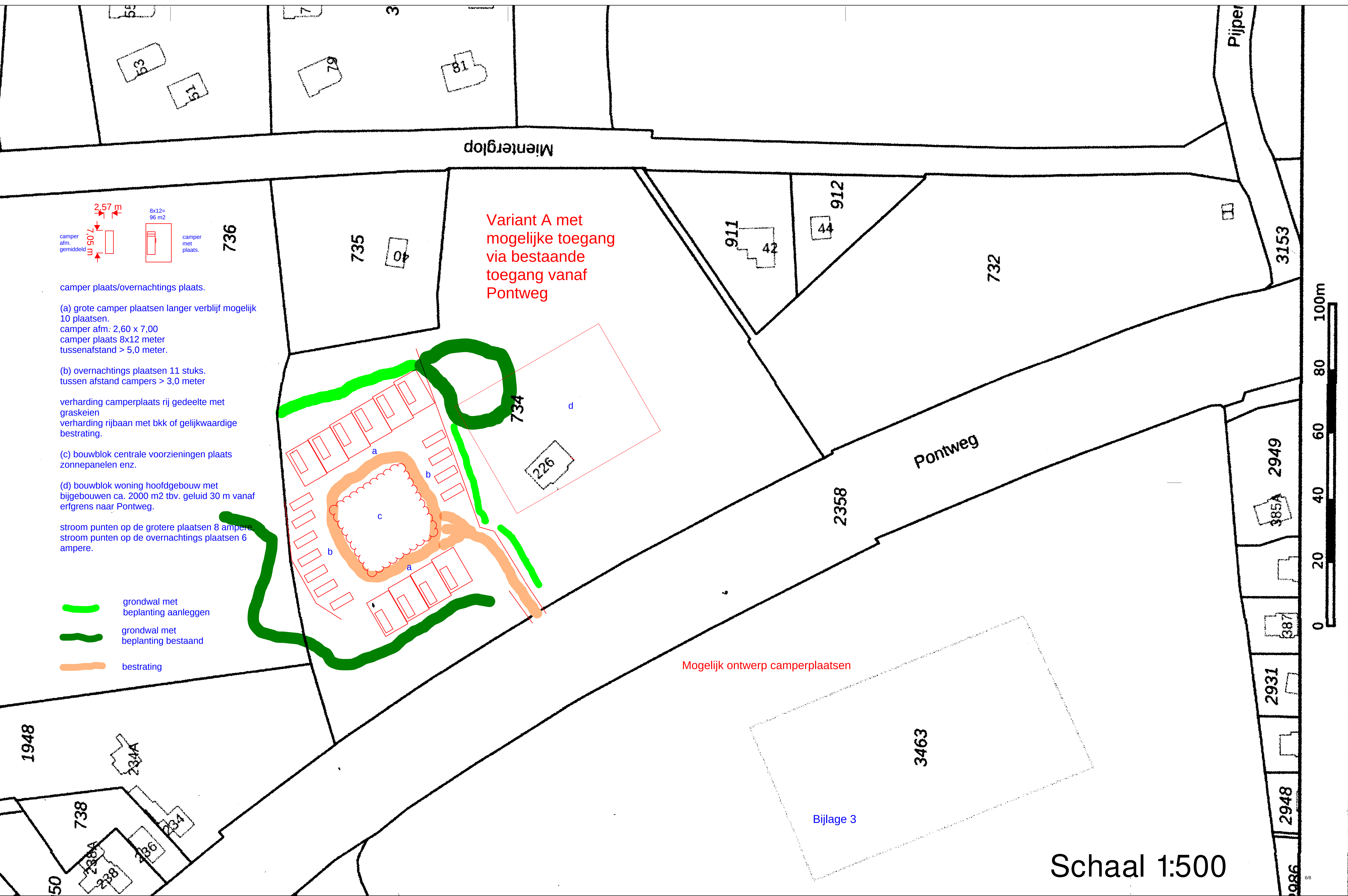
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

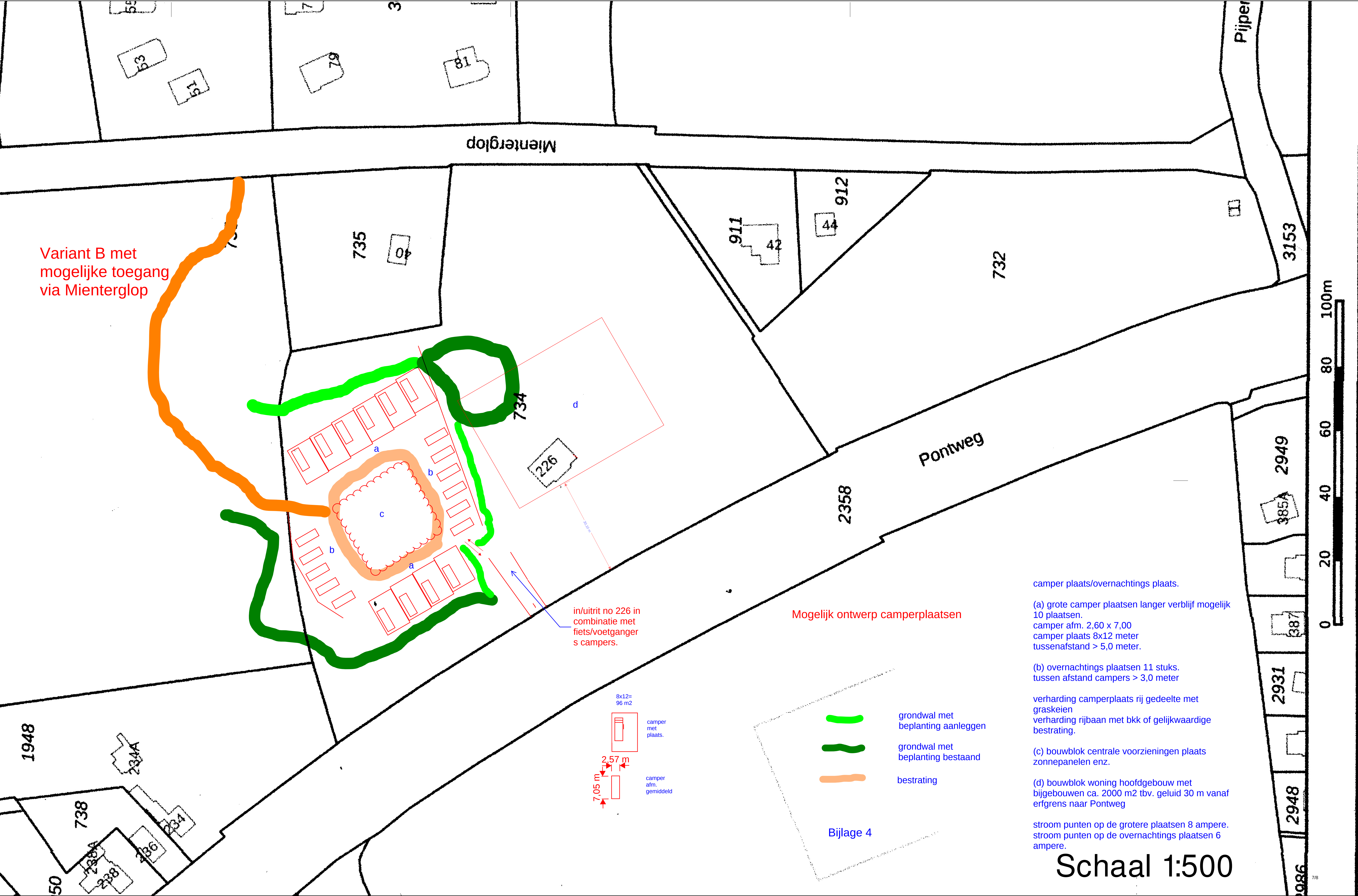


bijlage 2

40m

113.823,408 567.425,486 Meter







Amendement

Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar wonen

Raad	12 juni 2012
8 Ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting	
Portefeuillehouder	E.P. Kooiman

Wij vinden dat zienswijze 220 (inzake Pontweg 226), het eerste deel, een terechte is. Zonder overleg zijn 65 bedden verdwenen en heeft het perceel een woonbestemming gekregen.

Toelichting

Het college heeft in haar reactie op de zienswijze aangegeven dat zij gekozen heeft voor het bestemmen conform het *feitelijke gebruik* omdat zij verwacht dat benutting van de slaapplekken niet op korte termijn zal gebeuren.

Allereerst merken wij op dat die lijn, bestemmen conform feitelijk gebruik, geen algemene beleidslijn is bij het bestemmen in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan De Koog. Daarnaast is de uitspraak dat op *korte termijn* de recreatieve bestemming niet gerealiseerd zal worden bijzonder; een bestemmingsplan gaat zeker 10 jaar (en meestal langer) mee en ook een gemeentebestuur kan niet in de toekomst kijken.

Belangrijker echter: een gemeente kan niet zonder overleg zulke ingrijpende bestemmingswijzigingen doorvoeren. Wij vinden wel dat er een limiet mag worden gesteld aan het benutten van deze slaapplekken en stelt dus een overgangsregeling voor van 10 jaar; binnen die periode moet de recreatieve bestemming gerealiseerd zijn. Zo niet, dan vervalt alsnog de recreatieve gebruiksmogelijkheid.

Besluit

Voor het perceel Pontweg 226, waar zienswijze 220 betrekking op heeft, een *overgangsregeling* op te nemen, waarmee bereikt wordt dat de eigenaar 10 jaar de tijd heeft om zijn recreatieve bestemming te realiseren; daarna vervalt dat recht.