

Raadsinformatiebrief

Aanvullende informatie Pontweg 226 in De Koog

Zaaknummer	3366023
Portefeuillehouder	H. Kieft
Datum verzending	14 februari 2024

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel/Texel werkt

In aanvulling op de bespreking van agendapunt 9 van de commissievergadering van 7 februari 2024 ontvangt u een overzicht van de situatie op het perceel Pontweg 226.

De situatie in 2013:

De situatie op het perceel Pontweg 226 start op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 in ontwerp ter inzage is gelegd. Dat was van 14 januari tot en met 25 februari 2013. In dit ontwerpplan heeft het perceel Pontweg 226 de bestemming 'Wonen' gekregen. De eigenaar diende hiertegen een zienswijze in waarin hij vroeg om de recreatieve bestemming met 65 slaappleatsen erop te laten zitten. In de beantwoording van de zienswijze stelde het college de raad voor om de zienswijze niet te honoreren. Dit standpunt leidde tot het amendement van een aantal politieke partijen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het amendement 'Pontweg 226, Onterecht van 65 bedden naar wonen' is in de raadsvergadering van 12 juni 2013 aangenomen met het hieronder staand besluit:

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.

Verwerking van het amendement in het bestemmingsplan

Het amendement is op de verbeelding van het bestemmingsplan verwerkt. Het perceel Pontweg 226 heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' met 65 slaappleatsen en een bouwmogelijkheid van 650 m² gekregen. Het vervallen van deze bestemming na 10 jaar was moeilijk in de regels op te nemen. Gekozen is toen, om in aansluiting op de geldigheidsduur van een bestemmingsplan van 10 jaar, geen aparte regels op te nemen. Na 10 jaar komt er - als de slaappleatsen niet zijn gerealiseerd - een nieuw (reparatie) bestemmingsplan waarin de recreatieve bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

In de periode na 2013 is in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet de verplichting om een bestemmingsplan binnen 10 jaar te vervangen komen te vervallen. Nu de

Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is, moeten gemeenten gaan werken aan een nieuw Omgevingsplan voor de gehele gemeente. Hiervoor hebben de gemeenten de tijd tot 1 januari 2032. Tot die tijd zijn alle bestaande bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Wanneer begint de 10 jaar van het amendement te lopen?

In het amendement staat dat de eigenaar nog 10 jaar de tijd krijgt om de bestemming te realiseren. Er is niet specifiek aangegeven wanneer deze termijn gaat lopen. Dat kan dus zijn op de datum van de vaststelling van het amendement: 12 juni 2013. Meer voor de hand ligt om de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan te nemen omdat in het amendement ook gesproken wordt over een overgangsregeling. Er wordt dan aangesloten bij de overgangsbepalingen uit het bestemmingplan. Daarin wordt uitgegaan van de datum van inwerkingtreding. In dat geval begint de termijn op 12 februari 2014 te lopen en eindigt op 12 februari 2024.

Het maakt voor het verdere proces echter niets uit omdat op allebei de datums de bestemming niet was gerealiseerd. Bij de beoordeling van het principeverzoek is er vanuit gegaan dat de slaappleatsen niet meer tijdig volledig gerealiseerd kunnen worden. De verzoeker was op de hoogte van het verlopen van de termijn. Dit was ook één van de redenen om een principeverzoek in te dienen. Het verzoek is in behandeling genomen om over de mogelijkheden een bestuurlijk standpunt te verkrijgen.

Wat is er gedaan om de bestemming op tijd te wijzigen

Op 29 september 2022 is een (concept) ontwerp reparatie bestemmingsplan voor het perceel Pontweg 226 voorbereid waarin de bestemming werd gewijzigd naar Wonen. Dit in verband met de uitvoering van het amendement. Voordat het ontwerp reparatieplan aan het college te besluitvorming was aangeboden (1^e kwartaal 2023 was daarvoor de planning), heeft de eigenaar op 16 november 2022, na overleg met de portefeuillehouder een principeverzoek ingediend. Het ontwerpplan is op voorstel van de portefeuillehouder daarop nog in behandeling genomen.

We hadden twee sporen kunnen volgen:

1. Het wijzigen van de bestemming en daarmee de slaappleatsen weghalen;
2. Eerst het principeverzoek behandelen.

Gekozen is voor de behandeling van het principeverzoek waarbij in eerste instantie ook aansluiting bij de behandeling van het paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie is gezocht. Toen duidelijk werd dat in dit parapluplan geen mogelijkheid voor omzetten van de recreatieve bestemming zou worden voorgesteld (Verblijfsrecreatieve gebouwen naar - terreinen) is het principeverzoek beoordeeld in de geest van de Omgevingswet (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) en gezien als een win- win situatie op deze locatie: meer camperplaatsen, minder bebouwing en geen uitbreiding van het aantal geregistreerde recreatieve slaappleatsen maar een afname van 2. De verzoekers zijn altijd op de hoogte geweest dat eventuele medewerking aan het verzoek altijd afhankelijk is van het standpunt van de gemeenteraad. Er zijn geen verwachtingen gewekt over de haalbaarheid van het plan.

Als u niet instemt met het voorstel, kan het amendement uit 2013 alsnog uitgevoerd worden als u een voorbereidingsbesluit voor het perceel neemt. Zie verder onder het kopje *‘Een mogelijkheid om op korte termijn ontwikkelingen op het perceel Pontweg 226 tegen te gaan: het Voorbereidingsbesluit’*

De beoordeling van het principeverzoek

Het principeverzoek is positief beoordeeld omdat hier sprake was van een situatie waarbij er camperplaatsen komen op een locatie waar al recreatieve slaapplekken (in bebouwing) bestemd en dus mogelijk zijn. Door medewerking te verlenen aan de camperplaatsen is een recreatief gebouw niet meer mogelijk (hotel, groepsverblijf of appartementen). Dit leidt tot minder verstening. Het college ziet dit als een win-win situatie. Meer camperplaatsen, minder risico op verstening.

In theorie kunnen campers terecht op alle campings (terreinen voor kamperen bij de boer en kampeerterreinen). In de praktijk ligt dat anders en zijn daar meer verharde, ingerichte plekken voor nodig. Die zijn niet altijd mogelijk op een bestaande camping, zoals bijvoorbeeld in de duinen.

Het college heeft die afweging in het voordeel laten uitvallen voor benutting in een vorm die geen verstening oplevert en waar veel behoefte aan is op het eiland. Boven de mogelijkheid dat er alsnog een omgevingsvergunning voor een hotel werd aangevraagd.

Hoe kunnen de slaapplekken nu alsnog vervallen?

Als de raad niet akkoord gaat met het plan om het perceel in te richten met camperplekken en de bestemming aan te passen naar kampeerterrein dat alleen bedoeld voor campers, is er een kans dat de eigenaar alsnog een vergunning aanvraagt voor bijvoorbeeld een hotel of recreatieappartementen. Dat past nu binnen de gebruiksregels en als dat ook voldoet aan de bouwregels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Texel kan de omgevingsvergunning niet geweigerd worden.

Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden. De eerder voorbereide wijziging van het bestemmingsplan (reparatieplan) kan niet meer doorgezet worden. Een wijziging van het Omgevingsplan is zeker mogelijk. Alleen heeft de gemeente daar nog geen ervaring mee hebben en moet onderzocht worden hoe dat vormgegeven moet worden.

Het is in ieder geval niet zo dat de recreatieve slaapplekken komen te vervallen door dat nu in de raad te besluiten op 28 februari. Voor een dergelijke wijziging is het nodig de voorgeschreven wettelijke procedure te volgen.

Een mogelijkheid om op korte termijn ontwikkelingen op het perceel Pontweg 226 tegen te gaan: het Voorbereidingsbesluit

In de periode van voorbereiding van nieuwe regels bestaat het gevaar dat burgers en bedrijven de huidige mogelijkheden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Texel nog snel gaan benutten. Om dat tegen te gaan is er de mogelijkheid van het nemen van een voorbereidingsbesluit. Dit is geregeld in de Omgevingswet (artikel 4.14). De gemeenteraad kan met het nemen van een voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels in het Omgevingsplan opnemen. Hiermee kunnen de mogelijkheden uit het geldende tijdelijk deel van het Omgevingsplan Texel voor het perceel Pontweg 226 worden ‘bevroren’. Dat wil zeggen dat deze niet meer kunnen worden toegepast. Hiermee kan dan alsnog uitvoering gegeven worden aan het amendement en het benutten van de 65 recreatieve slaapplekken door de eigenaar/initiatiefnemer (tijdelijk) onmogelijk

maken. Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van 1 jaar en 6 maanden. Deze termijn wordt dan gebruikt voor het maken van een nieuw Omgevingsplan voor het perceel Pontweg 226. Zodra dat in werking is zijn de recreatieve mogelijkheden en de slaapplekken definitief van het perceel verwijderd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van gemeente Texel,
de secretaris, de burgemeester,

E. Wolfkamp



M. Pol

