

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 1369177
Uw aanvraag van 23 februari 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Pontweg 183

Verzenddatum februari 2017

Geachte

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Pontweg 183 in De Koog ontvangen. De aanvraag gaat over het vergroten van het bestemmingsvlak voor de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen en het wijzigen van het bouwvlak daarbinnen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat het bestemmingsvlak met 25% wordt uitgebreid en het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak wordt gewijzigd.

Overwegingen

- Het perceel Pontweg 183 heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (artikel 37) in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 37.6 onder b van de regels is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiden van het bestemmingsvlak met maximaal 25 %.
- In artikel 63.4 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van de bouwvlakgrens.
- De genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.
 - Het totaal aantal recreatieve slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000.
Het betreft alleen vergroten van het bestemmingsvlak en geen uitbreiding van het aantal slaapplaatsen.
 - Er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan.
Aan kwaliteitsverbetering wordt volgens de Nota Verblijfsrecreatie voldaan als onderstaande checklist een positief uitsluitsel geeft:
 - *Alle gasten van het betreffende bedrijf hebben baat bij de kwaliteitsverbetering.*
Sloop en nieuwbouw van verouderde bebouwing is een verbetering van de situatie op het erf. Ook voor de gasten betekent dit een verbetering van de accommodatie. Sloop en nieuwbouw van verouderde bebouwing is echter niet altijd direct een reden om aangemerkt te worden als kwaliteitsverbetering om in aanmerking te komen voor extra

slaapplaatsen. Daarvoor zijn extra aanpassingen nodig waaronder een goede inpassing in het landschap, extra voorzieningen en dergelijke.

- Er is een koppeling van fysieke en technische kwaliteit (veiligheid, good housekeeping). *Met de voorgenomen plannen wordt een hoogwaardig recreatieterrein opgezet waarbij de bebouwing voldoet aan alle huidige eisen.*

- Er is sprake van architectonische en welstandelijke kwaliteit.

In de plannen staat de kwaliteit voorop. Bij het ontwerp van de zomerhuizen is de Texelse schapenboet het uitgangspunt geweest. Dit vormt de basis van de zomerhuizen. Uiteindelijk is de vorm geen traditionele schapenboet maar een eigentijdse vorm gebaseerd op de schapenboet. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (kavelruimte, inpassing in het landschap, duurzaamheid).

Als wordt uitgegaan van de bestaande rechten op dit perceel mogen hier 7 zomerhuizen worden geplaatst met een oppervlakte van 100 m² zonder enige vorm van welstand en of ruimtelijke kwaliteit. Deze plannen laten zien dat het bestaande landschap de basis vormt voor een inpassing van het park in het landschap. Er is veel zorg besteed aan de inpassing en de vormgeving, onder andere het materiaalgebruik. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol, hoewel dit inmiddels al een eis is geworden vanuit het Bouwbesluit en de daaraan gekoppelde eisen ten aanzien van isolatie e.d. De zomerhuizen worden energie neutraal, onder meer door hoge isolatie en goede zonintrede, verwarming met aardwarmte (warmtekoude opslag) en zonnecollectoren. Elektriciteit via PV panelen, bijwarmen via kleinschalige palletkachels met buffervaten en tot slot gebruik van duurzaam hout en lokaal gewonnen riet op het dak

- De kwaliteitsverbetering speelt in op klantbehoefte.
De klant vraagt nu om kwaliteit en duurzaamheid. Het plan is hierop gericht.
- De omgeving of Kernwaarden worden er door versterkt.

Uitgangspunt is het Texelse landschap. Met deze plannen wordt voorkomen dat hier een standaard zomerhuizenterrein wordt gerealiseerd. Uitgangspunt bij de opzet van het plan is het omringende landschap, de beleving van de omgeving inpassing in het landschap met gebruik making van typisch Texelse elementen zoals de schapenboet, tuinwallen. In de huidige situatie staat hier sterk verouderde bebouwing die dicht op de Pontweg staat. Het totaalproject tast de kernwaarden niet aan.

- De uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf.
Verzoeker geeft aan dat door het bouwplan beter verhuurbare recreatiewoningen ontstaan waardoor het bedrijf in de toekomst ook kan blijven renderen. De werkgelegenheid wordt met dit plan gewaarborgd en gezien de nieuwe indeling en opzet van het terrein zal wat onderhoud betreft hier werkgelegenheid ontstaan.

- De uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering.

Het verzoek is niet een nieuwe ontwikkeling op het terrein. Het perceel heeft de Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen. Hier mogen bij recht 7 zomerhuizen geplaatst worden. Met deze plannen wordt dit verwezenlijkt. Als het plan is gerealiseerd zijn hier geen verdere ontwikkelingen meer mogelijk.

- Er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaapplaatsen.

Het bedrijf heeft de beschikking over 35 slaapplaatsen. Hier is sprake van een kleinschalig bedrijf.

- Het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan.

Het bedrijf heeft nog niet eerder gebruik gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheid voor het bestemmingsvlak.

- Na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen.

camper/tent/caravan/blokhut	max. 150 recreatieve slaapplekken per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaapplekken per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplekken per hectare
familiehuizen (100-200 m ² , 200-300 m ² en 300-400 m ²)	max. 100 recreatieve slaapplekken per hectare

Na wijziging in oppervlakte zijn er maximaal 35 slaapplekken verspreid over ongeveer 0,65 ha. Deze oppervlakte bestaat uit het huidige bestemmingsvlak + 25% uitbreiding.

- Binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld. Binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend en binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd.
Het bestemmingsplan is inwerking getreden in 2013. Plan is binnen 5 jaar ingediend en voldoet daarmee aan de voorwaarde. De uitvoering van het plan is juridisch niet afdwingbaar nadat de wijzigingsprocedure is gevoerd. Wel kunnen de slaapplekken bij niet realisatie van het plan met een nieuwe wijzigingsprocedure weer van het perceel worden gehaald (artikel 37.6 onder a).
- De uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
Belangrijk is dat het terrein wordt voorzien van een afschermende singel, waarmee het terrein landschappelijk ingepast wordt. Dit is een inrichtingseis uit de regels van het bestemmingsplan zodat de woonsituatie op de omliggende percelen niet verder wordt aangetast door deze ontwikkeling. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf waar de uitbreiding van het terrein invloed op kan hebben ligt op een afstand van 125,5 meter. De afstand wordt met de vergroting van het bestemmingsvlak nagenoeg niet gewijzigd. De kleinste afstand wordt dan 124,9 meter. Een verwaarloosbare vermindering van de afstand die geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. Ook de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden worden niet aangetast.
- Voor het verschuiven van het bebouwingsvlak zijn aparte voorwaarden opgenomen in artikel 63.4 van de regels bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013:
 - De verschuiving bedraagt maximaal 100 meter.
De verschuiving van het bouwvlak blijft ruim binnen de 100 meter.
 - De verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende gronden en (agrarische)bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie en de natuurwaarden.
Evenals bij de uitbreiding van het bestemmingsvlak is het bij uitbreiding van het bebouwingsvlak belangrijk dat het terrein wordt voorzien van een afschermende singel, waarmee het terrein landschappelijk ingepast wordt. Dit is een inrichtingseis uit de regels van het bestemmingsplan zodat de woonsituatie op de omliggende percelen niet verder wordt aangetast door deze ontwikkeling. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf

waar de uitbreiding van het terrein invloed op kan hebben ligt op een afstand van 125,5 meter. De afstand wordt met de vergroting van het bestemmingsvlak nagenoeg niet gewijzigd. De kleinste afstand wordt dan 124,9 meter. Een verwaarloosbare vermindering van de afstand die geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. Ook de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden worden niet aangetast.

- De oppervlakte van het bouw- en of bestemmingsvlak blijft gelijk, de grond die daardoor vrijkomt van de recreatieve bestemming, krijgt de bestemming van de omringende gronden.

De oppervlakte van het bebouwingsvlak blijft gelijk. De verschuiving van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak gaat niet ten koste van het agrarisch areaal of het areaal aan natuurgebied.

- In onze vergadering van 20 december 2016 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening, waarbij het bestemmingsvlak met 25% wordt verruimd en het bouwvlak daarbinnen wordt gewijzigd.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 9 maart 2017 tot en met 19 april 2017 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Aandachtspunt

1. Voor het daadwerkelijk kunnen bouwen is naast omgevingsvergunning ook een watervergunning, vergunning Natuurbeschermingswet en ontheffing aardkundige waarden noodzakelijk.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1: verbeelding

Bijlage 2: schetsontwerp

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het wijzigen van de bestemming € 2724,30. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Zaaknummer 1369177

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening,

Ontwerpbesluit