

Advies

Ontwerpbestemmingsplan voor het verplaatsen slaapplekken van het perceel Pontweg 226 naar de Kikkertstraat in De Cocksdorp

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 te verlenen aan het verplaatsen van slaapplekken van het perceel Pontweg 226 naar de Kikkertstraat 11-13 in De Cocksdorp.
2. Een ontwerpbesluit voor het niet vaststellen van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Toelichting

Er is een ontwerp bestemmingsplan ingediend voor het verplaatsen van slaapplekken van Pontweg 226 naar de Kikkertstraat, oude locatie supermarkt aan de Kikkertstraat. Op deze locatie is dan een hotel gepland. Deze aanvraag is het vervolg op een eerder plan met 75 slaapplekken. Over de behandeling daarvan bent u geïnformeerd via een raadsinformatiebrief op 11 mei 2020.

Op het perceel Pontweg 226 zitten 65 slaapplekken. Deze slaapplekken zijn niet gerealiseerd en niet in gebruik. Deze recreatieve slaapplekken voldoen niet aan het verplaatsingsbeleid zoals dit na het op 26 juni 2019 aangenomen initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplekken' geldt. Het college stelt dan ook voor om geen medewerking te verlenen aan dit plan.

Het nu voorliggende 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.

Consequenties

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

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	2878805

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Raadsinformatiebrief 11 mei 2020

Ontwerpbestemmingsplan voor het verplaatsen slaapplaatsen van het perceel Pontweg 226 naar de Kikkertstraat in De Cocksdorp

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor geen medewerking te verlenen aan het verplaatsen van 65 recreatieve slaapplaatsen van het perceel Pontweg 226 naar het perceel Kikkertstraat 11-13 in De Cocksdorp. De reden om geen medewerking te verlenen is dat het gaat om slaapplaatsen die niet gerealiseerd zijn en niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Daarmee is dit plan in strijd met het op 26 juni 2019 aangepaste/aangevulde beleid ten aanzien van het verplaatsen van slaapplaatsen.

De plannen

Het plan van de initiatiefnemers is om deze slaapplaatsen te verplaatsen naar de oude locatie van de supermarkt aan de Kikkertstraat. Hier komt dan een nieuw hotel.

Op het perceel Pontweg 226 in De Koog zijn nu 65 slaapplaatsen geregistreerd. Deze zijn hier nu niet aanwezig. Het perceel is in gebruik als bos. Verplaatsen van deze slaapplaatsen heeft positieve gevolgen voor dit perceel in die zin dat na verplaatsing geen recreatieve bebouwing gerealiseerd kan worden. Maar deze slaapplaatsen zijn nooit gerealiseerd op deze locatie en moeten daarom aangemerkt worden als 'spookslaapplaatsen'. Verplaatsen van deze slaapplaatsen past niet binnen het verplaatsingsbeleid. De locatie voor een nieuw hotel aan de Kikkertstraat voldoet wel aan de voorwaarden van het verplaatsingsbeleid. Op het al geruime tijd braakliggend terrein waar de vroegere Plus - Supermarkt stond is een hotel gepland met 33 hotelkamers en 5 kamers voor personeelsverblijf. Als eerste zijn er voor 33 hotelkamers 66 slaapplaatsen nodig. Verplaatsing gaat over 65 slaapplaatsen. Dus 1 te weinig wat betekent dat er maximaal 32 hotelkamers gerealiseerd kunnen worden. Het ontwerp voor het hotel is in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief beoordeeld. Het pand past binnen het bestaande straatbeeld en zal voor een verlevendiging van de Kikkertstraat zorgen. Ook voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid achter en onder de bebouwing zodat geen gebruik gemaakt wordt van openbare parkeerplaatsen. Ondanks dat dit een positieve ontwikkeling is voor de Kikkertstraat kan hieraan geen medewerking verleend worden nu de locatie waar de recreatieve slaapplaatsen vandaan komen niet voldoen aan de voorwaarden voor verplaatsing.

Het college stelt de gemeenteraad voor geen medewerking te verlenen aan deze verplaatsing van slaapplaatsen en op basis daarvan 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.

Ontwerpbestemmingsplan verplaatsen slaapplaatsen van het perceel Pontweg 226 naar de Kikkertstraat in De Cocksdorp

Argumenten tot advies

In de Nota Verblijfsrecreatie 'de Texelse Maat voor een zonnige toekomst' is de mogelijkheid voor het verplaatsen van slaapplaatsen opgenomen. Op basis van deze regels is een ontwerp bestemmingsplan voor het verplaatsen van 65 slaapplaatsen van Pontweg 226 naar de Kikkertstraat ingediend. Dit plan is het vervolg van een plan waarbij ook nog 10 slaapplaatsen vanaf het perceel limietweg 1 verplaatst zouden worden. Deze slaapplaatsen waren echter niet meer beschikbaar en zijn uit de plannen gehaald.

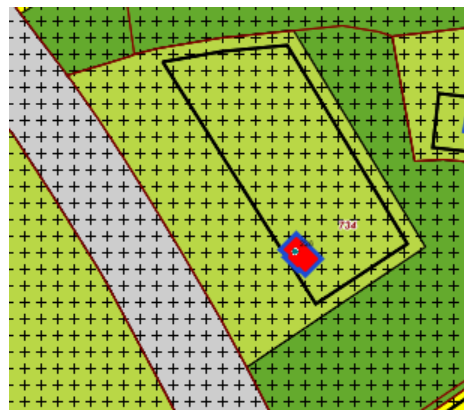
Vastgesteld beleid voor het verplaatsen van slaapplaatsen

In de nota verblijfsrecreatie is, na aanpassing van het beleid op 26 juni 2019, het volgende voor het verplaatsen van slaapplaatsen opgenomen: Het verplaatsen van slaapplaatsen leidt in veel gevallen tot een wenselijke kwaliteitsverbetering en biedt ondernemers meer mogelijkheden om te komen tot een rendabele exploitatie. Verplaatsing van bestaande recreatieve slaapplaatsen met de mogelijkheid tot conversie is mogelijk binnen de concentratiegebieden en aangrenzende recreatieve bestemmingen en de dorpskernen volgens het 'ja, mits'-principe indien:

1. Het gaat om al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaapplaatsen.
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 verblijf recreatieve locaties.
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 slaapplaatsen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende 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.

Het gaat nu om twee locaties die moeten voldoen aan de voorwaarden van deze verplaatsing.

1. De ontwikkeling aan de Pontweg 226



Het perceel Pontweg 226 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve gebouwen' met een functieaanduiding voor 65 slaapplekken. Op dit moment is er geen recreatieve bebouwing op het perceel aanwezig. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor maximaal 650 m² aan recreatieve bebouwing. De bebouwing voor slaapplekken is niet gerealiseerd en de slaapplekken worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. Daarmee voldoet deze locatie niet aan de 1^e voorwaarde voor verplaatsen.

Toetsing van het plan aan de overige voorwaarden:

- Verplaatsen naar concentratiegebied: De slaapplekken worden verplaatst naar het concentratiegebied in De Cocksdorp.
- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering: Er is op deze locatie niet een duidelijke kwaliteitsverbetering aan te geven. Er is nu geen recreatieve bebouwing aanwezig en na verplaatsing van de slaapplekken kan deze ook niet meer gerealiseerd worden. Het perceel blijft zoals het is. Maar dat is ook meteen de positieve ontwikkeling op deze locatie. Behoud van de huidige kwaliteit van het perceel waarbij de recreatieve ontwikkelingen op deze locatie, met een bouwmogelijkheid voor 65 slaapplekken, komt te vervallen. Het grootste deel van dit perceel zal aansluitend aan de omringende bestemmingen ook de bestemming 'Bos' krijgen. De bestaande woning krijgt een woonbestemming, in overeenstemming met het huidige gebruik.
- Exploitatie: Op dit moment worden de slaapplekken niet geëxploiteerd. Na volledige verplaatsing is op het perceel geen recreatief bedrijf meer mogelijk. De recreatieve mogelijkheden blijven hier beperkt tot de bestaande rechten voor logies met ontbijt en het plaatsen van 1 kampeermiddel voor de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- Landbouwgrond: Deze verplaatsing heeft geen gevolg voor het areaal landbouwgrond.
- Deelverplaatsing. Er is geen sprake van een deelverplaatsing, maar alle slaapplekken verdwijnen van dit perceel.

2. De ontwikkeling aan de Kikkertstraat

Het perceel aan de Kikkertstraat 11-13 heeft in het bestemmingsplan 'De Cocksdorp' de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk zoals detailhandel, Wonen, Maatschappelijke functies e.d. Horeca en recreatie passen daarbinnen niet. Op deze locatie stond voorheen een supermarkt. Deze supermarkt is al enige jaren geleden gesloopt. Achtergebleven is een lege ruimte. Met de plannen voor een hotel op deze locatie wordt dit 'gat' weer ingevuld. Een hotel functie heeft positieve invloed op de levendigheid in de Kikkertstraat. Ook economisch gezien kan dit een positieve impuls geven aan de Kikkertstaat en De Cocksdorp. De Kikkertstraat ligt binnen het concentratiegebied voor recreatie. Er wordt uitgegaan van een hotel met 33 hotelkamers en 5 personeelskamers. Voor 33 hotelkamers zijn er 66 slaapplekken nodig. Daarover kan men na verplaatsing niet beschikken. Maximaal aantal hotelkamers is 32 bij 65 slaapplekken. Het ontwerp van het hotel is op 4 september 2019 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief beoordeeld.

De plannen om 5 kamers voor het onderbrengen van personeel te realiseren past binnen de mogelijkheden van de bestemming als maar wordt voldaan aan de voorschriften die daarvoor gelden: Maximaal 13 m² per persoon met een maximum van 260 m².



Parkeren

De parkeernorm voor een hotel met meer dan 15 kamers is 0,8 parkeerplaats per kamer. Daarnaast geldt voor openbare horecafuncties in het hotel een extra parkeereis van 8 per 100 m² bruto vloeroppervlak. In totaal zijn op basis van het maximum aantal van 32 hotelkamers 26 parkeerplaatsen nodig voor de hotelfunctie en 4 parkeerplaatsen voor de openbare horecafuncties. Voor de personeelsverblijven is in de parkeernota geen norm opgenomen. Er komen in totaal 40 parkeerplaatsen en daarmee voldoet het plan aan de parkeernorm.

Verstening

De verplaatsing van deze slaappleatsen zorgt weliswaar voor bebouwing op de Kikkertstraat, maar hier is volgens het huidige bestemmingsplan bebouwing mogelijk. Verplaatsing van de slaappleatsen leidt hier niet tot extra bebouwing, alleen tot een uitbreiding van de centrumfunctie met een mogelijkheid voor een hotel. Op het perceel Pontweg 226 is er geen sprake van een ontstening omdat hier nu geen recreatieve bebouwing aanwezig is. Wel verdwijnt hier met de verplaatsing van de slaappleatsen de bouwmogelijkheid voor 600 m² recreatieve bebouwing.

Conclusie over deze verplaatsing

Het verplaatsen van de recreatieve slaappleatsen op het perceel Pontweg 226 past niet binnen de voorwaarden, opgenomen in het verplaatsingsbeleid. Het gaat hier om slaappleatsen die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en nu niet zijn gerealiseerd. Daarmee is medewerking aan deze verplaatsing niet mogelijk op basis van het vastgestelde verplaatsingsbeleid.

In deze situatie een uitzondering maken op het vastgestelde beleid heeft direct gevolg dat voorbij wordt gegaan aan de extra voorwaarde die op 26 juni 2019 aan het beleid is toegevoegd: Het gaat om al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaappleatsen. Dat zou dan betekenen dat in principe alle 'slapende' slaappleatsen of 'spookslaappleatsen' weer in aanmerking kunnen komen voor verplaatsing. En dat kan leiden tot een verdergaande verstening in het landschap die niet gewenst is.

Alternatieven

Alternatief voor de ontwikkeling van het hotel aan de Kikkertstraat is het vinden van slaappleatsen die wel volledig voldoen aan de voorwaarden voor verplaatsing. Verder blijven bij geen medewerking de bestaande mogelijkheden op de percelen Pontweg 226 ongewijzigd. Dus recreatieve bebouwing voor maximaal 65 slaappleatsen aan de Pontweg 226 en centrumfuncties (waaronder wonen) op het perceel aan de Kikkertstraat. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningen in de Cocksdorp.

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 17 augustus 2020 ontvangen. Dat is meer dan 8 weken en het plan moet daarom in procedure worden genomen. Het nu voorliggende 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.

- **Beleidsmatige consequenties**

Met het niet meewerken aan dit plan wordt in overeenstemming gehandeld met het vastgestelde beleid voor het verplaatsen van slaapplekken.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota verblijfsrecreatie, de Texelse maat voor een zonnige toekomst
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief reparatieplan