

Advies

Behandelschema

B en W	09-09-2014
Raadscommissie	07-10-2014
Gemeenteraad	22-10-2014

Programma/paragraaf

8 ruimtelijke ontwikkeling & volkshuisvesting	
Portefeuillehouder	E. Hercules
Team	Beleid
Contactpersoon	E. Sickmann

Inspraak (extern)	☐ Ja	☒ Nee
OR	☐ Ja	☒ Nee

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☒ Nee
Personeel/Organisatorisch	☐ Ja	☒ Nee
Juridisch	☒ Ja	☐ Nee
Beleid	☒ Ja	☐ Nee
Deregulering	☐ Ja	☒ Nee
Structuurvisie 2020	☐ Ja	☒ Nee
Communicatie	☐ Ja	☒ Nee

Bijlagen

Tekening 'oppervlakte horecapleinen' + berekening (oktober 2014)
--

Horeca in nieuw bestemmingsplan Den Burg

Het betreft een drietal aanvullingen op de 'Nota van Uitgangspunten komplannen'.

Raadsvoorstel

De 'Nota van Uitgangspunten komplannen' aan te passen:

1. De uitleg om de bestemming horeca in de nieuwe bestemmingsplannen op te nemen conform de voor Texel gebruikelijke systematiek, waardoor horeca-activiteiten niet beperkt hoeven te blijven tot de eerste bouwlaag.
2. In afwijking van de 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur' niet over te gaan tot het mogelijk maken van 50% horeca, ten behoeve van nieuw vestiging op de aangewezen pleinen en gebieden in Den Burg.
3. De bestaande horeca positief te bestemmen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Den Burg en voor de Parkstraat 32 de bestemming Cultuur en Ontspanning op te nemen met een aanduiding voor 'horeca van categorie 2' op de begane grond.

Toelichting

Een aanvulling op de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' ten aanzien van horeca in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg.

Het advies en de bijlage zijn aangepast naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie:

- De voorgestelde bestemming Parkstraat 32 is specifiek aangegeven;
- Horeca op de begane grond in de Parkstraat 32 is toegestaan en hoeft geen binding te hebben met de galerie op de verdieping conform de gevoerde procedure bij de Raad van State;
- Aan de tekst van bestaande horeca van het 'Hollebolplein' zijn 'Eetcafé Parkstraat' en 'Public Grill' (begane grond Parkstraat 32) toegevoegd (onder 'Wat betekent de 50% regeling?');
- Uitleg van besluitpunt 2: Dit betekent dat er geen mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen voor nieuwvestiging van horeca en dat bestaande horeca positief wordt bestemd.

Horeca in nieuw bestemmingsplan Den Burg

Samenvatting

De raad heeft besloten een drietal aanvullingen in de Nota van Uitgangspunten komplannen op te nemen :

1. Een uitleg over de toepassing van het horecabeleid in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg, dat in voorbereiding is. Voorgesteld wordt de bestemming horeca op te nemen conform de op Texel gebruikelijke systematiek, waardoor horeca-activiteiten niet beperkt hoeven te blijven tot de eerste bouwlaag.
2. In afwijking van de 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur' wordt nu niet overgegaan tot het opnemen van de 50% horeca regeling om nieuw vestiging van horeca mogelijk te maken.
3. De bestaande horeca positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan en voor de Parkstraat 32 wordt de bestemming Cultuur en Ontspanning genomen met een aanduiding voor horeca op de begane grond.

De aanleiding is dat het een belangrijk onderwerp is en dat de besluitvorming inzake 'Waldereind' van belang is voor het nieuwe bestemmingsplan.

Aanleiding & Voorgeschiedenis & Eerdere besluiten

Op 14 september 2011 is de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat voor de nieuwe bestemmingsplannen de basis in het vigerende beleid ligt. Nieuw vestiging van horeca in Den Burg is alleen mogelijk op de aangewezen pleinen en gebieden in Den Burg.

Bestaande horeca wordt bestemd op de locatie. Het nieuwe bestemmingsplan Den Burg is in concept gereed en de vraag is of de uitgangspunten juist zijn geïnterpreteerd.

Op 2 maart 2010 is de 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel' vastgesteld. Daarin is bepaald dat nieuw vestiging van horeca in Den Burg alleen is toegestaan op één van de 3 pleinen (Hollebol, Groeneplaats en Stenenplaats) conform de '50% oppervlakte regeling'.

Op 18 juni 2014 is motie 'Inzetten op wonen en winkelen' aangenomen.

Probleemstelling

Bij de behandeling door het college van een aanvraag voor horeca-activiteiten op de tweede bouwlaag bij Parkstraat 32 (voormalige 'Hollebol' en huidige 'Public Grill'), is de vraag opgekomen of u zich ten tijde van de vaststelling van de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' en de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' beseft heeft op welke wijze de horeca ingevuld wordt in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg.

Het is een belangrijk onderwerp en de recente besluitvorming in het kader van Waaldereind is van belang voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarom wordt dit voorafgaand aan de besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan voorgelegd.

Doelstellingen

Het krijgen van duidelijkheid over het bestemmen van horeca in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg.

Mogelijke oplossingen

Wijze van bestemmen horeca in het nieuwe bestemmingsplan conform vastgesteld beleid

Naar aanleiding van de aanvraag van de nieuwe exploitant van de Parkstraat 32 in Den Burg om zowel de eerste als de tweede bouwlaag te mogen gebruiken voor horeca, is onzekerheid ontstaan omtrent de interpretatie van de oppervlakte voor horeca in de panden waar dit bestemmingsplantechnisch mogelijk is. De vraag is of u zich voldoende beseft dat de horeca-activiteiten - dit geldt echter ook voor functies in zijn algemeenheid (detailhandel, maatschappelijk enzovoort) - niet alleen op de eerste bouwlaag, maar ook daarboven kunnen plaatsvinden. Het zou immers kunnen leiden tot een nagenoeg verdubbeling van de horecaoppervlakte.

In het geval van de Hollebol (Parkstraat 32 heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming) is aan de vorige exploitant vergund (middels een afwijkingsprocedure -voormalig artikel 19-) hetgeen is aangevraagd: een cultuur- en expositiecentrum met horeca op de begane grond en een galerie op de etage. Uit de gevoerde procedure bij de Raad van State is gebleken dat horeca op de begane grond is toegestaan. De horeca hoeft geen binding te hebben met de op de verdieping gelegen galerie.

In de actualisering van de komplannen is de voor Texel gebruikelijke systematiek van bestemmen gehanteerd: er wordt gekeken naar de footprint van het bouwvlak en de vrijheid is aan de ondernemer om invulling te geven aan 'welke functie op welke bouwlaag'.

Dat past in de systematiek van de flexibiliteit van de bestemmingsplannen. In Den Burg zijn voorbeelden van bedrijven op verschillende bouwlagen: Mantje, Cees de Waal (beiden detailhandel) en Vincent City Lounge (horeca).

In het nieuwe (postzegel) bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum is van deze systematiek afgeweken en is de functie per bouwlaag of pand bestemd. Dit bestemmingsplan behoort niet tot het project actualisering bestemmingsplannen kernen Texel, maar is om een nieuwe ontwikkeling te faciliteren. Bij algehele nieuwbouw is er eerder aanleiding om meer sturend op te treden.

Voor de actualisering van de komplannen is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld (14 september 2011). In deze Nota staat dat de basis ligt in de vigerende plannen. In de vigerende plannen is de oppervlakte voor horeca niet per bouwlaag bestemd.

In het bestemmingsplan De Koog, bestemmingsplan Oosterend en Oudeschild is deze systematiek gevolgd en heeft de exploitant dus de vrijheid om dit in te vullen. Dit was onder de oude plannen ook zo en is ook nu in Den Burg het geval.

Geadviseerd wordt om de uitleg om de bestemming horeca in de nieuwe bestemmingsplannen op te nemen conform de voor Texel gebruikelijke systematiek, waardoor horeca-activiteiten niet beperkt hoeven te blijven tot de eerste bouwlaag, toe te voegen aan de 'Nota van Uitgangspunten komplannen'.

Nieuw vestiging horeca conform 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel' en de 'Nota van Uitgangspunten komplannen'

In de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel' is voor Den Burg bepaald dat nieuw vestiging van horeca alleen op de 3 pleinen mag (Stenenplaats, Groeneplaats en 'Hollebolplein'). Er mag niet meer dan 50% van de oppervlakte ingevuld worden met horeca. De reden hiervan is dat De Koog primair een functie heeft voor toeristen (horeca en toeristisch centrum) en Den Burg primair voor bewoners (winkelhart voor het eiland). Dit beleid is uitgekristalliseerd en verwerkt in het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum. In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' is in de Toelichting opgenomen dat 'In Den Burg is sprake van een menging van functies met horeca rond de pleinen Groeneplaats en Stenenplaats; ook in de Gravenstraat* is sprake van een menging van functies met horeca. Als uitgangspunt is daarbij opgenomen 'Nieuw vestiging van horeca is met een wijzigingsbevoegdheid alleen mogelijk rond de aangewezen pleinen en gebieden in Den Burg'. Uitgangspunt is het vastgestelde beleid in de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur'.

Wat betekent de 50% regeling?

De planologische voorschriften voor de Groeneplaats zijn reeds gedeeltelijk geregeld in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Den Burg centrum'. Er is nog weinig extra ruimte beschikbaar.

De Stenenplaats is al een echt 'horecaplein'. Uit de bijlage blijkt dat er nog ruimte is voor meer horeca. Het 'Hollebolplein' is een 'nieuw' horecaplein. Op dit moment zijn 'De Slock', 'Eetcafé Parkstraat' en 'Public Grill' (de begane grond van Parkstraat 32) horecazaken. Op het 'Hollebolplein' liggen de volgende panden in het aangewezen gebied: De Slock, Public Grill, Blokker, voormalig Postkantoor, Eetcafé Parkstraat, Dierenwinkel en De Combi. Er is dus nog aanzienlijk veel ruimte voor nieuwe horeca.

Hoe nu verder?

Op 18 juni 2014 is in het kader van de behandeling van 'Gecoördineerde besluitvorming herontwikkeling Waaldereind 53 Den Burg' de motie 'Inzetten op wonen en winkelen' aangenomen.

Daarin wordt aan het college verzocht om dit jaar een 'visie op wonen en winkelen in dorpskernen' aan te bieden.

De nieuwe visie leidt wellicht tot een ander horeca beleid.

Geadviseerd wordt om de volgende aanvullingen in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' op te nemen:

1. Een pas op de plaats te maken voor wat betreft het verwerken van het horecabeleid voor Den Burg. Hiermee wordt afgeweken van de vastgestelde 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur' (50% regeling horeca) en de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' (geen nieuw vestiging horeca op de aangewezen pleinen en gebieden) ter zake van horeca in Den Burg. Dit betekent dat er geen mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen voor nieuwvestiging van horeca en dat de bestaande horeca positief wordt bestemd.
2. De bestaande horeca positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg en voor de Parkstraat 32 de bestemming Cultuur en Ontspanning op te nemen met een aanduiding voor 'horeca van categorie 2' op de begane grond.

Bovenstaande betekent een drietal aanvullingen op de 'Nota van Uitgangspunten komplannen'.

Consequenties van die oplossingen

- ☐ **Financieel**
Niet van toepassing.

X Juridisch

De aanvullingen op de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' zullen worden verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg.

☐ **Personeel / Organisatorisch**

Niet van toepassing.

X Beleid

Het betreft een uitleg en een aanpassing van de op 14 september 2011 vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten komplannen'. Tevens betreft het een afwijking van de 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur' inzake horeca in Den Burg.

☐ **Deregulering**

Niet van toepassing.

☐ **Regie**

Niet van toepassing.

X Structuurvisie 2020 (Komt het overeen, wijkt het af en zo ja: waar en in hoeverre?)

Structuurvisie 2020 'Texel op koers': levendigheid ('Vitale dorpen'), winkel- en horecavoorzieningen in dorpen ('Kracht door kleinschaligheid') en de gemeente zorgt dat de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen voldoende ruim zijn zodat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen ('Kracht door kleinschaligheid').

☐ **Afstemming belanghebbenden**

Niet van toepassing.

Overlegd met dorpscommissie?

☒ Nee

Communicatie

Niet van toepassing.

Afwijkende standpunten

Niet van toepassing.

Relevante wet- en regelgeving & jurisprudentie

Niet van toepassing.