

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362295
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 1784043
Uw aanvraag van 29 april 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Smitsweg 4 in Den Burg

Verzenddatum

Geachte mevrouw ,

U heeft namens een aanvraag ingediend tot wijziging van de bestemming van het perceel Smitsweg 4-6 in Den Burg. De aanvraag betreft het uitbreiden van het aantal recreatieve slaapplekken van 28 naar 34 voor Hotel De 14 Sterren op dit perceel. Het huidige complex bestaat uit een restaurant en een hotelgedeelte met 14 kamers. Uw cliënte heeft het voornemen het hotel uit te breiden met een aanbouw tegen het hotelgedeelte aan. In die uitbreiding komen 3 extra hotelkamers, een zaal ten behoeve van horeca- en culturele activiteiten en daaronder personeelsverblijven. Om deze uitbreiding mogelijk en exploitabel te maken verzoekt u het aantal recreatieve slaapplekken te mogen uitbreiden van 28 naar 34.

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 aantal recreatieve slaapplekken voor dit perceel wordt verhoogd van 28 naar 34.

Overwegingen

- Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' is het perceel Smitsweg 4-6 bestemd voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen'.
- In artikel 36 lid 5b van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een wijziging van het plan in de zin dat op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplekken" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast indien aan de in de regels opgenomen volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het totaal aantal recreatieve slaapplekken op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplekstelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
 2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf en voor alle gebruikers ervan;
 3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;
 4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;

5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 100 slaappleatsen;
 6. 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;
 7. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
 8. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
 9. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
 10. 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.
- Wij hebben geoordeeld dat uw plan voldoet aan de criteria van het bestemmingsplan voor het uitbreiden van het aantal slaappleatsen. Het aantal slaappleatsen wordt niet hoger dan 45.000. Voor de aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf en voor alle gebruikers ervan heeft u gesteld dat in de nieuwe aanbouw drie hotelkamers en een multifunctionele zaal gebouwd worden. Deze zaal kan o.a. gebruikt worden voor trouwerijen, exposities en concerten, als vergaderlocatie en als gemeenschappelijke ruimte. Onder de nieuwe aanbouw komen personeelsverblijven (kamers/studio's). In de bestaande kelder onder het hotel wordt een wellness aangelegd. Hierdoor wordt het gebruik van de accommodatie meer divers en kan er een andere doelgroep worden aangeboord. Een en ander maakt voor het complex een betere bedrijfsvoering mogelijk; het bedrijf is nu 5 maanden per jaar geopend, door de uitbreiding en de mogelijkheid voor het huisvesten van tijdelijk personeel wordt een exploitatie van 8 tot 10 maanden per jaar mogelijk. Dat komt ook de werkgelegenheid ten goede. Door de bouw van deze aanbouw wordt de exploitatie meer op het binnenterrein gericht. Tevens verdwijnt het zicht op de naastgelegen agrarische opslag. De inrichting op en om het terrein wordt gewijzigd, de tuinwal langs het complex wordt verlengd zodat het zicht van buiten op het parkeerterrein wordt ontnomen. Tenslotte worden er zonnepanelen aangebracht zodat het hotel duurzamer wordt. Dit alles zorgt voor een kwaliteitsslag voor het gehele hotel en de gebruikers. De uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf. De uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering. Er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf. Het bedrijf heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan. Het verzoek is ingediend binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. De uitbreiding zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
 - In onze vergadering van 16 april 2019 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 aantal recreatieve slaappleatsen wordt uitgebreid van 28 naar 34.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 14 mei 2019 tot en met 24 juni 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Het bouwplan en de inrichting van het terrein worden uitgevoerd conform de aanvraag, waarvoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
3. Vóór 12 februari 2021 moet een ontvankelijke aanvraag voor het bouwen worden ingediend.
4. Voor 12 februari 2024 moet het plan gerealiseerd zijn.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 de aanvraag

Bijlage 2 bestemmingsplantekening bestaand en nieuw.

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het wijzigen bestemmingsplan € . Uw cliënte 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 bestuursrecht-spraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het ondertekende beroepschrift 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.

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 voorzitter van de Afdeling bestuursrecht-spraak. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,