

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 1694450
Uw aanvraag van 9 november 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Loswal 2

Verzenddatum

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Loswal 2 in Oosterend.

U heeft aangegeven dat de huidige bebouwing en bedrijfsvoering op het perceel verouderd zijn. Het horecadeel is buiten gebruik. De wierschuur is in slechte staat. In de stolp is een woning met drie appartementen voor 2, 5 en 8 personen. U wilt het object in ere herstellen en omdopen tot een 'gastrofarm' met veel kwaliteitsverbetering. U gaat de groepsappartementen en de wierschuur ombouwen tot hotelkamers. Het restaurant 'Het Kook Atelier' wordt naar deze locatie verplaatst. Dit alles komt in de bestaande bebouwing. De dienstwoning wordt uitgeplaatst, volgens de aanvraag naar een uitbreiding van het bouwvlak. Veel aandacht wordt besteed aan duurzaamheid. Om dit plan te kunnen realiseren heeft u een vergroting van het bouwvlak en het verhogen van het aantal recreatieve slaapplekken van 20 naar 25 aangevraagd.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Texel Oost' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat het bouwvlak wordt aangepast en het aantal recreatieve slaapplekken wordt verhoogd van 20 naar 25. Een en ander conform de bij dit besluit behorende tekening.

Overwegingen

Wij hebben over uw verzoek het volgende overwogen.

- Het perceel Loswal 2 in Oosterend heeft de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatieve gebouwen'. Aan het perceel zijn 20 recreatieve slaapplekken toegekend. Ondergeschikt aan de bestemming is een dienstwoning toegestaan. Een restaurant (Horeca 2) is ook toegestaan. Het perceel heeft de aanduiding 'karakteristiek', hetgeen inhoudt dat de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.
- In artikel 5.7 sub c van de regels van het bestemmingsplan 'Texel Oost' is bepaald dat wij het bestemmingsplan kunnen wijzigen in die zin dat het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaapplekken met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 en dat het bouwvlak met maximaal 25% wordt vergroot. Deze wijzigingsbevoegdheid

kan worden toegepast indien aan de in de regels opgenomen volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling, is na wijziging niet hoger is dan 45.000;
 2. er sprake is van een concreet voornemen tot uitbreiding;
 3. de uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf;
 4. de uitbreiding draagt bij aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de verbetering van de rentabiliteit van het bedrijf;
 5. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;
 6. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaappleatsen;
 7. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan;
 8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt een verzoek tot uitbreiding ingediend;
 9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend;
 10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding gerealiseerd.
- Wij hebben geoordeeld dat uw plan voldoet aan de criteria van het bestemmingsplan voor wijziging van het aantal recreatieve slaappleatsen en uitbreiding van het bouwvlak, zoals u heeft aangevraagd. Het aantal recreatieve slaappleatsen blijft beneden de 45.000. U gaat het perceel aankopen voor het doel zoals aangevraagd. Er zal sprake zijn van een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf. De uitbreiding is bedoeld om de rentabiliteit van het bedrijf te verbeteren. Er zullen 6-8 arbeidsplaatsen zijn. De uitbreiding is geen nieuwe ontwikkeling, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering. Er blijft sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf dat beschikt over maximaal 100 slaappleatsen. Er is niet eerder gebruik gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden in de planperiode van de voorloper van dit plan. U heeft het verzoek ingediend binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
 - In onze vergadering van 9 april 2019 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van deze wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 30 april 2019 tot en met 10 juni 2019 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit, met instandhouding van de bestaande gebouwen, waarvoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
3. Binnen 7 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend en
4. Binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de uitbreiding gerealiseerd.

Gewaarmerkte stukken

1. tekening bestemmingsplan bestaand

Zaaknummer 1694450

2. tekening bestemmingsplan nieuw
3. het inrichtingsplan.

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het wijzigen van het bestemmingsplan € xxxxx. 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.

Als een beroepsschrift 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 teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,