

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 Vastgesteld wijzigingsbesluit
Loswal 2 in Oost Verzenddatum 28 augustus 2019

Geachte mevrouw

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. Uw restaurant, nu gevestigd in Den Burg, wordt naar deze locatie verplaatst. Dit alles komt in de bestaande bebouwing. De dienstwoning wordt uitgeplaatst, volgens de aanvraag naar de gevraagde 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 slaappleatsen 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 slaappleatsen 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 slaappleatsen 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 slaappleatsen 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 met een nieuw maximum van 25 slaappleatsen sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf (kleinschalig = 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 11 juni 2019 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn 2 zienswijzen ingediend door _____, eigenaar van het perceel Oost 68-72 en door _____ eigenaren van het perceel Loswal 1, beiden in Oosterend.

De ingekomen zienswijzen

De zienswijze van

De heer _____ heeft geen inrichtingstekening bij de stukken gezien. Hij wil ook een referentiebeeld zien van de te bouwen bedrijfswoning die een passend geheel moet vormen met de stolp en die moet passen in de omgeving. Daarnaast zal dit besluit mogelijk nadelige gevolgen voor hem hebben. Zijn perceel grenst aan Loswal 2. In artikel 5.7 sub c van de planregels is gesteld dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleatsen met 25 % wordt uitgebreid. In het bestemmingsplan 'Texel Oost' is één bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen' opgenomen

voor de percelen Loswal 2 en Oost 68-72. Nu sprake is van één bestemmingsvlak voor beide percelen zou de mogelijkheid voor hem om in de toekomst eenzelfde aanvraag te kunnen doen op deze formele grond afgewezen kunnen worden, omdat per bestemmingsperceel al gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid.

Onze reactie op deze zienswijze

De heer heeft de inrichtingstekening ontvangen en heeft de gelegenheid gehad daarop te reageren.

Een beeld van de te bouwen woning is er nog niet, maar de te bouwen bedrijfswoning moet een passend geheel vormen met de stolp en moet passen in de omgeving. Dat wordt in de eerste plaats bewerkstelligd door de aanwijzing van gemeentezijde dat de nieuwe bedrijfswoning alleen op de uitbreiding van het bouwvlak gebouwd mag worden dat deze één ensemble moet vormen met de bestaande stolp. Bij de aanvraag omgevingsvergunning en de toetsing daarvan zal dit nader worden uitgewerkt.

Het feit dat de percelen Loswal 2 en Oost 68-72 op de verbeelding (plankaart) één geheel vormen is een tekenfout geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan. Deze percelen horen niet bij elkaar. Het zijn verschillende kadastrale percelen met verschillende eigenaren. Op de verbeelding hadden dan ook twee bestemmingsvlakken opgenomen moeten worden. Toch moeten deze percelen als afzonderlijke bestemmingsvlakken worden beschouwd als bedoeld in artikel 5.7 sub c van de planregels. In dat artikel wordt gesproken van het aantal binnen een bestemmingsvlak aanwezige recreatieve slaappleaatsen. En aan de panden Loswal 2 en Oost 68-72 zijn afzonderlijk 20 recreatieve slaappleaatsen toegekend. Voor de toepassing van het bepaalde in artikel 5.7 sub c van de planregels heeft dit geen gevolgen. Indien de heer voor zijn perceel in de toekomst eenzelfde aanvraag zal doen - hetgeen nog mogelijk is tot en met 23 november 2020 - zullen wij dit verzoek in behandeling nemen als een aanvraag voor een bestemmingsvlak waarbij het reeds toekennen van extra recreatieve slaappleaatsen voor Loswal 2 niet van invloed zal zijn. Dat laat overigens onverlet dat voor honorering van een dergelijk verzoek ook aan de andere voorwaarden voldaan moet zijn.

De zienswijze van

Zij stellen, kort gezegd, dat in het plan niet is voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Voorts dat geen rekening wordt gehouden met de toename van het verkeer. De locatie is verouderd. Door de modernisering en uitbreiding van de accommodatie en de verplaatsing van een restaurant naar deze locatie neemt het verkeer toe. De smalle straten van Oost kunnen dat niet verwerken. Er moet dan ook een plan komen, in overleg met de bewoners van Oost.

Daarnaast wordt gevraagd of hier een openbare voorziening (speeltuin) ten behoeve van het dorp kan komen.

Onze reactie op deze zienswijze.

Op grond van het bestemmingsplan is het perceel Loswal 2 bestemd voor verblijfsrecreatie (20 recreatieve slaappleaatsen) en horeca van categorie 2 (een restaurant). Er is dan ook sprake van een bestaande parkeerbehoefte die is verdisconteerd in het bestemmingsplan. Door het onderhavige besluit zal het aantal recreatieve slaappleaatsen met 5 toenemen en zal de parkeerbehoefte in geringe mate toenemen. Desondanks zal de feitelijke parkeerdruk wel toenemen omdat op het perceel een kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden. Maar, zoals al is gesteld, het bestemmingsplan voorziet al in de mogelijkheid van deze functies. Het feit dat een bestaand restaurant naar deze locatie wordt verplaatst maakt dit ook niet anders. Desondanks hebben de aanvragers een inrichtingsplan aangeleverd dat onderdeel uitmaakt van dit besluit en dat voorziet in parkeren op eigen terrein. De toename van het verkeer zal niet zodanig zijn dat hiervoor een verkeersplan opgesteld moet worden.

Het creëren van een openbare speelgelegenheid of andere openbare voorziening op dit perceel kan redelijkerwijs niet gevraagd worden van de aanvragers en is niet aan de orde.

Conclusie

De ingediende zienswijzen, voor zover daaraan niet tegemoet is gekomen, geven geen aanleiding het onderhavige besluit niet te nemen.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
3. De te bouwen woning wordt gebouwd in het deel van het bouwvlak dat bij dit besluit is uitgebreid en zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende inrichtingstekening. De woning moet een passend ensemble vormen met de bestaande stolp.
4. Binnen 7 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend en
5. Binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de uitbreiding gerealiseerd.

Gewaarmerkte stukken

1. tekening bestemmingsplan bestaand
2. tekening bestemmingsplan nieuw
3. het inrichtingsplan.

Kosten

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