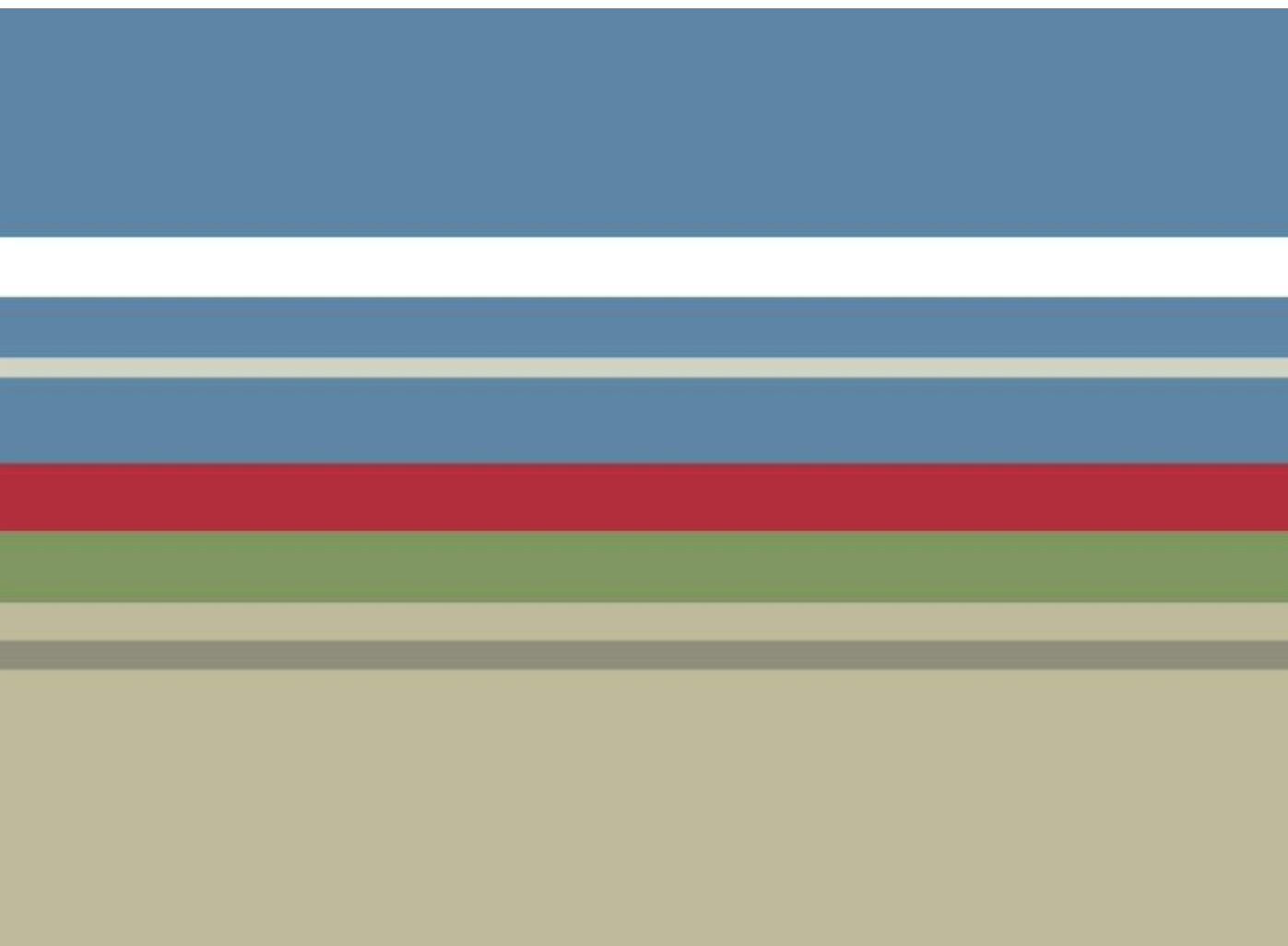


Anoniem



Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild

Overzicht zienswijzen

From:

To:

Subject:

Date:

RE: Veiligheidsregio - informeren vooroverlegpartners - fase ontwerp RP Oudeschild - zk 1651893
17.09.2018 11:48:30 (+0000)

Beste

Wij hebben kennis genomen van de voorgenomen reparatie van het bestemmingsplan Oude Schild.

De voornemens en toezeggingen maken het voor ons inzichtelijk dat de plannen in overeenstemming met het bouwbesluit worden geformaliseerd. Het geven van een inhoudelijk advies over deze reparatie doen wij daarom niet.

Uit oogpunt van omgevingsveiligheid plaatsen wij nog een opmerking.

In verschillende objecten kunnen een redelijk aantal personen gelijktijdig overnachten. Mocht de situatie zich in de toekomst voordoen dat er verbouwingen/aanpassingen gedaan worden, dan adviseren wij dat ventilatie centraal afgeschakeld en afgesloten kan worden. Als (rook)gassen door een brand of ongeval in de omgeving de objecten bereiken, dan zorgt afschakelen/afsluiten vlot voor het beschermen van de aanwezigen. Wij wensen dat de betrokken ondernemers die logies aanbieden dit advies overnemen.

Met vriendelijke groet,

Expert Risico's en Veiligheid



Postadres: Postbus 416 1800 AK Alkmaar
Bezoekadres: Herrog Albrechtweg 22, 1823 DL Alkmaar
www.veiligheidsregio-nhn.nl
Twitter: [@VNRNHN](https://twitter.com/VNRNHN)

Klik hier voor de mapdisclaimer

Aan Raad van de gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Onderwerp: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Oudeschild.

Den Burg 22-10-2018

Geachte Raad,

Namens de van Koen en Van Rijsingen dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild voor Haven 2 in Oudeschild. Deze ligt ter inzage vanaf 10 september 2018 tot en met 22 oktober 2018. We hebben notitie genomen van dit ontwerp reparatieplan Oudeschild en zouden een paar punten anders zien. Deze punten zullen we in deze zienswijze omschrijven.

Vigerende plan

In het vigerende bestemmingsplan 'Oudeschild', vastgesteld op 18 februari 2015 door de gemeenteraad van Texel, heeft het de enkelbestemming recreatie – verblijfsrecreatieve gebouwen met 12 slaappleatsen.

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen, met maximaal 12 slaappleatsen. Door de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering zijn deze gronden met voorrang bestemd voor waterstaatkundige doeleinden in de vorm van dijken, waterkerende kunstwerken en kaden.

Ontwerp bestemmingsplan

In het ontwerp bestemmingsplan reparatieplan Oudeschild heeft Stoombootkoffiehuis de zelfde bestemming als in het vigerende plan, alleen met 26 slaappleatsen in plaats van de bestemde 12. Verder zijn we goed te spreken over het schrappen van de voorwaarde om voldoende parkeervoorzieningen te hebben.

Bouwblok

Het bouwblok ligt strak om de bebouwing heen, maar het gebouwde terras op palen, zie vergunning 20 augustus 2001 en de beschikking van 26 maart 2003 (bijlage II), valt buiten het bouwvlak. De vergunning met bijbehorende toezegging om het op te nemen in het bestemmingsplan heeft er voor gezorgd dat de heer Hirschler er vanuit ging dat het bebouwde terras als onderdeel van het gebouw, opgenomen zou worden binnen het bouwvlak. Hierdoor zijn de plannen ook telkens gemaakt met dit bebouwde terras als onderdeel hiervan. Het is dan ook de wens om dit verhoogde terras aan de onderkant dicht te bouwen, zodat deze bestaande bebouwde oppervlakte ten behoeve van het hotel-restaurant gebruikt kan worden. Er zijn plannen gemaakt om daar het sanitair onder te realiseren zodat de overige bebouwing beter gebruikt kan worden.

Machtigingsformulier



Hierbij machtig ik SAB Texel voor het indienen van een aanvraag/ principe verzoek/ zienswijze/

Gegevens opdrachtgever

Naam en voorletters		☒ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie	KOEN EN VAN RYSINGEN		
Inschrijfnr. KvK/ Burgerservice nr.			
Adres	Van EEGHENSTR. 1		
Postcode en woonplaats	1071 ES AMSTERDAM		
Adres locatie (indien anders)	HAVEN 2, 1794 AE OUDSCHILD		
E-mailadres			
Telefoonnummer			

Gegevens gemachtigde

Naam en voorletters	Mayke Veeger	☐ M	☒ V
Naam bedrijf/organisatie	Stedenbouwkundig adviesbureau Texel		
Inschrijfnr. KvK			
Adres	Abbewaal 15		
Postcode en woonplaats	1791WX Den Burg		
E-mailadres			
Telefoonnummer		Mobiel	

Hierbij geef ik tevens toestemming om mijn persoons- en adresgegevens te gebruiken en op te slaan voor de te voeren procedure/ in te dienen zienswijze/ principe verzoek/ overige overeengekomen werkzaamheden en te archiveren.

Ondertekening

Plaats en datum	handtekening	handtekening gemachtigde
AMSTERDAM DEN BURG 22-10-2018		

**GEMEENTE TEXEL**

Aan VOF HOGRO

Kerkstraat 7

1794 AM OOSTEREND

Uw brief van : --
Uw kenmerk : --
Oms nummer : 8-109018
Beh. ambtenaar :
Telefoonnummer :
r/t : av/ev
Onderwerp : bouwvergunning

Texel, 20 AUG. 2001

Geachte mevrouw, heer,

1. Hierbij doen wij u de door u gevraagde bouwvergunning BV 44-01 toekomen.

Wij wijzen u erop dat het in rood doorgehaalde gedeelte op de tekening niet tot de verleende bouwvergunning behoort. Hierover zijn door de brandweer op 2 mei jongstleden nadere afspraken met u gemaakt over een functie-invulling.

Een door u in te dienen bouwaanvraag zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Texel,
De secretaris, De burgemeester,



GEMEENTE TEXEL

Burgemeester en Wethouders van Texel;

gezien de aanvraag van VOF Hogro, gedagtekend 31 januari 2001, ontvangen op 1 februari 2001 om vrijstelling van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan "Oudeschild-haven" ten behoeve van plaatsen van een terras op het perceel kadastraal bekend gemeente Texel, sectie D, nummer 3412, plaatselijk bekend als Haven 2 te Oudeschild;

overwegende:

- dat de aanvraag betrekking heeft op veranderen van een café/restaurant;
- dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan wat betreft het plaatsen van een terras omdat het hier een verhoogd terras met hekwerk betreft met een totale hoogte van 3 meter;
- dat het terras moet worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- dat op grond van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan andere bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
- dat het hier een verhoogd terras betreft in verband met het feit dat het haventerrein soms onder water staat;
- dat de aanvraag behoort tot een geval als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, te weten een bouwwerk, namelijk geen gebouw zijnde, met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van maximaal 5 meter, waardoor vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend;
- dat de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 19a, lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn geen schriftelijke zienswijze zijn ingebracht;
- dat ons college derhalve van mening is dat geen beletsel bestaat tegen het verlenen van medewerking aan de aanvraag;

gelet op de artikelen 15, 19, 19a en 19b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

BESLUITEN:

1. vrijstelling te verlenen van de navolgende voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Oudeschild-haven ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen:
 - andere bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 2 meter;

- 2 -

VERZONDEN 20 AUG. 2001

av/lb

2. de onder 1 bedoelde vrijstelling als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan "Oudeschild-haven".

Texel, 28 juni 2001.

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de sector Ruimte en Wonen,



J.J.W. le Reux





Datum

26 maart 2003

Nummer

TEX 2003/104

Onderwerp

Beschikking inzake vergunning voor het gebruikmaken van een gedeelte van het rijkshaventerrein te Oudeschild, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie D nr. 3412 voor het hebben en behouden van een gebouw dat dienst doet als horecabedrijf genaamd Het Stoombootkoffiehuis en het maken en behouden van een uitbreiding aan dat gebouw.

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT**Inleiding**

Met de beschikking van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat van 21 november 2000, kenmerk TEX 2000/575, is tot wederopzegging vergunning verleend aan de heer wonende Kerkstraat 9, 1794 AM te Oosterend, voor het gebruik maken van een gedeelte rijkshaventerrein te Oudeschild, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie D, nummers 3412 en 4426 gedeeltelijk, voor het hebben en behouden van een gebouw c.a. onder meer bestaande uit een cafe-bar-restaurant, opslagterrein en woongedeelten, als bedoeld in artikel 2.1.a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

De aanvraag

Het dienstkringhoofd heeft op 4 december 2002 een verzoek ontvangen van de heer om aan de zuidgevel van restaurant Het Stoombootkoffiehuis, Haven 2, 1792 AE te Oudeschild een verhoogd terras te realiseren. Het verzoek is met kenmerk TEX 2002/616 opgenomen in de administratie van de dienstkring.

is gemachtigd namens Koen & Van Rijsingen Beleggers BV, gevestigd Van Eeghenstraat 1, 1071 ES te Amsterdam. Een kopie van de machtiging is door de dienstkring opgenomen in het dossier.

Naar aanleiding van het verzoek is op 4 december 2002 met kenmerk TEX 2002/618 naar een ontvangstbevestiging en een Aanvraagformulier Vergunning opgestuurd.

Op 13 januari 2003 is het ingevulde aanvraagformulier met bijlagen ontvangen door de dienstkring en met kenmerk TEX 2003/013 opgenomen in de administratie.

Begripsbepaling

In deze beschikking wordt verstaan onder:

- de hoofdingenieur-directeur: de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland
adres: Postbus 3119, 2001 DC Haarlem;



- het dienstkringhoofd: het hoofd van de dienstkring Texel van de Rijkswaterstaat, adres: Postbus 8, 1790 AA Den Burg;
- de houder der vergunning: Koen & Van Rijsingen Beleggers BV
adres: Van Eeghenstraat 1, 1071 ES te Amsterdam;
- het gebouw: het gebouw waarvoor de vergunning wordt gevraagd,
adres: Haven 2, 1792 AE Oudeschild;
- de uitbreiding: de realisatie van een verhoogd terras aan de zuidzijde van het gebouw;
- werkzaamheden: het plaatsen, onderhouden en of opruimen van het werk;
- het werk: een verhoogd terras.

Vereiste van vergunning

Op grond van het bepaalde in artikel 2, eerste lid sub a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is het verboden zonder vergunning gebruik te maken van een waterstaatswerk door anders dan waartoe het is bestemd, daarin, daarop, daaronder of daarover werken te maken of te behouden. Het rijkshaventerrein van Oudeschild is een waterstaatswerk in de zin van deze wet.

Overwegingen

Het betreffende haventerrein is in het beheer bij het Rijk. Bij vergunningverlening voor het gebruik van rijksgrond op het haventerrein van Oudeschild gemeente Texel wordt een restrictief beleid gehanteerd.

In juni 2001 heeft de Tweede Kamer de 3^e Kustnota vastgesteld. Deze nota gaat in op de mogelijkheden en onmogelijkheden van buitendijkse bebouwing. De 3^e Kustnota stelt het volgende: *Bestaande gebouwen en bedrijven mogen bij her- en verbouw in het gebied op eigen risico buiten de contouren eenmalig maximaal 10% (qua ruimtebeslag) worden uitgebreid, met inachtneming van het overig vigerend beleid.* (blz 63, 3^e kustnota).

Op 14 maart 2003 heeft de dienstkring met _____ overleg gehad op de locatie. Aan _____ is verteld wat de zogenoemde 10%-regeling inhoudt. Letterlijk betekent het, dat uitbreiding van het gebouw niet meer dan 10% mag zijn van het huidige ruimtebeslag, en dat na deze uitbreiding geen verdere uitbreiding zal worden toegestaan.

Namens het dienstkringhoofd is het ruimtebeslag van het gebouw gemeten. Uit de meting blijkt dat het huidige ruimtebeslag 282,75 m² bedraagt. De gewenste uitbreiding heeft een oppervlakte van 26,11 m², wat binnen de 10% van de totale oppervlakte valt.

Voorts is het volgende van belang. Aan de zuidwestzijde van het gebouw is een terras geplaatst. Direct naast de ruimte die voor het terras is vergund, is met beschikking van 21 november 1984, kenmerk AN/RG 23447 vergunning verleend aan de Suikerunie, thans gevestigd te Puttershoek, voor het plaatsen van een kipsteiger ten behoeve van het jaarlijks van 15 september tot 15 december laden en lossen van suikerbieten. Deze vergunning van 21 november 1984, kenmerk AN/RG 23447 is op 16 oktober 1989 met nummer RSRJ 89/24574 omgezet van een tijdelijke vergunning in een vergunning tot wederopzegging.



Het dienstkringhoofd heeft contact gezocht met de Suikerunie en op 30 maart 2000 van de Suikerunie een brief met kenmerk jb30032000 ontvangen. De Suikerunie deelt mee de bietencampagne van het najaar 2000 bij wijze van proef per as te doen in plaats van per schip. De Suikerunie wil (nog) geen afstand doen van de vergunning voor de kipsteiger. In het voorjaar van 2001 wordt de proef geëvalueerd. Vooral nog is plaatsing van een terras aan de zuidwestzijde van het gebouw uitsluitend mogelijk van 15 april tot 15 september jaarlijks.

De belangen van de aanvrager zijn afgewogen tegen de waterstaatkundige belangen die zijn verbonden aan het rijkshaventerrein ter plaatse. De uitbreiding in de vorm van een verhoogd houten terras blijft binnen een reeds in erfpacht uitgegeven terrein omdat om het gebouw ook een strook grond is gepacht. De steunpalen van de uitbreiding komen op de trottoirband waarachter nog een trottoir ligt. Concreet betekent dit dat een uitbreiding in de vorm van een verhoogd houten terras de verkeersveiligheid van het rijkshaventerrein niet zal doen afnemen en het zal de in het geding zijnde waterstaatkundige belangen niet schaden. Derhalve is er uit oogpunt van de door de Rijkswaterstaat te behartigen belangen geen bezwaar tegen inwilliging van bovengenoemd verzoek.

Het Rijk is jegens de houder der vergunning niet aansprakelijk voor schade, hoe ook ontstaan, als gevolg van zeestromingen, golven, kustafslag en alle andere natuurlijke invloeden. Schade aan eigendommen van de houder der vergunning als gevolg van natuurlijke invloeden is dus geheel voor rekening en risico van de houder der vergunning.

De houder der vergunning kan onder geen enkele omstandigheid aan deze vergunning het recht ontleen op onderhoud aan het rijkshaventerrein. Deze voor de houder der vergunning te aanvaarden aansprakelijkheid houdt onder meer in dat in principe niet omwille van of op verzoek van de houder der vergunning door het Rijk van het door hem vastgestelde beleid omtrent onderhoud aan de haven en het haventerrein (plaats, tijdstip en omvang) zal worden afgeweken.

Binnen de ruimte die de wet daarvoor laat zullen, voor zover bekend, geen andere relevante belangen door deze vergunning worden geraakt.

Besluit

- A Op grond van vorenstaande overwegingen besluit ik mijn eerdere vergunning van 21 november 2000 met kenmerk TEX 2000/575 aan _____ wonende Kerkstraat 9, 1794 AM te Oosterend in te trekken en een geheel nieuwe vergunning te verlenen aan Koen & Van Rijsingen te Amsterdam.
- B Op grond van vorenstaande overwegingen besluit ik aan Koen & van Rijsingen Beleggers BV (adres: Van Eeghenstraat 1, 1071 ES te Amsterdam), hierna genoemd de houder der vergunning, alsmede diens rechtverkrijgende, de gevraagde vergunning te verlenen voor het gebruik maken van een gedeelte rijkshaventerrein te Oudeschild, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie D, nummers 3412 en 4426 gedeeltelijk, voor het hebben en behouden van een gebouw ten behoeve van een horecabedrijf en het maken van een uitbreiding aan dat gebouw als bedoeld in artikel 2.1.a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, zulks onder de volgende



voorschriften.

1. Het gebouw staat op het rijkshaventerrein van Oudeschild, gemeente Texel, zoals is aangegeven op de bij deze vergunning behorende, door mij gewaarmerkte tekening met nummer NHTE-2003-0012 met inachtneming van het volgende:
 - a. Het op de tekening onder A genoemde beslaat een oppervlakte van ca. 430 m².
 - b. Het op de tekening onder B genoemde mag jaarlijks gebruikt van 15 april tot 15 september gebruikt en beslaat een oppervlakte van ca. 34 m².
 - c. Het op de tekening onder C genoemde mag jaarlijks van 15 april tot 15 oktober gebruikt en beslaat een oppervlakte van ca. 34 m².
2. Indien werkzaamheden aan de kade of de weg dat vereisen, dient de houder der vergunning op eerste aanschrijving van of namens het dienstkringhoofd het onder B en C genoemde gedeelte, bestemd voor terras, te ontruimen.
3. De uitbreiding van het verhoogde houten terras mag worden gerealiseerd zoals is aangegeven op de door u aangeleverde en van mijn goedkeuring voorziene tekening nr. 102 bladnr 02.
4. Tenminste 2 werkdagen voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt aangevangen, dient u het voornemen daartoe te melden bij de heer _____ van mijn dienst, te bereiken onder nummer _____.
5. Alle overige krachtens deze vergunning te verrichten werkzaamheden moeten, eenmaal begonnen, onafgebroken en met spoed worden voortgezet.
6. De houder der vergunning dient het werk in goede staat te onderhouden. Het onderhoud mag geen gevaar en/of hinder voor het verkeer veroorzaken.
7. Alle losse objecten ten behoeve van het terras of anderszins, zoals tafels, stoelen, windschermen, prullenbakken, parasols, reclameborden etc. moeten jaarlijks tussen 15 oktober en 15 april (het zogenoemde stormseizoen) verwijderd zijn van het rijkshaventerrein.
8. Het opmaken van plannen moet geschieden in overleg met en op aanwijzing van het dienstkringhoofd.
9. De houder der vergunning zorgt ervoor dat de door of namens het dienstkringhoofd gegeven aanwijzingen ter bescherming of ter verzekering van het veilig en doelmatig gebruik van het onder **Besluit** vermelde rijkshaventerrein worden opgevolgd en dat het veilig en doelmatig gebruik daarvan wordt gewaarborgd.

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
namens deze,
het hoofd van de dienstkring Texel,

M. G. Klaver



MEDEDELINGEN

Bezwaar

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag, waarop dit besluit is bekendgemaakt, een bezwaarschrift worden ingediend. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan de Minister van Verkeer en Waterstaat en worden gezonden aan de hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland, Postbus 3119, 2001 DC Haarlem.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste het volgende te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit, waartegen het bezwaar is gericht en
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen.

Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de president van de arrondissementsrechtbank binnen het rechtsgebied, waarin de indiener van het bezwaarschrift zijn woonplaats heeft (adres: Arrondissementsrechtbank Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar, tel. (072) 519 46 46). Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de verzoeker;
- b. de dagtekening;
- c. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Zo mogelijk wordt tevens een afschrift van het besluit, waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd. Naar aanleiding van het verzoek kan de bevoegde president een voorlopige voorziening treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de betrokken arrondissementsrechtbank wijst de verzoeker na indiening van diens verzoek op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan.

Indien het bezwaar- en/of verzoekschrift in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het verzoek noodzakelijk is, dient de indiener zorg te dragen voor een vertaling.

Rechtsopvolging

Van iedere overgang van deze vergunning naar rechtverkrijgenden moet mededeling worden gedaan aan het dienstkringhoofd.

Inspanningsverplichting

De verlening van deze vergunning ontslaat de vergunninghouder niet van de plicht om de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen, teneinde te voorkomen dat het vergunningverlenende orgaan, dan wel derden, ten gevolge van het gebruikmaken van de vergunning schade lijden.

**Overige vergunningsvereisten**

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid, dat naast de in deze beschikking verleende vergunning, voor de handelingen, waarop de vergunning betrekking heeft, tevens vergunning en/of ontheffing vereist kan zijn op grond van andere wetten en/of verordeningen dan waarop deze beschikking steunt.

Privaatrechtelijke toestemming

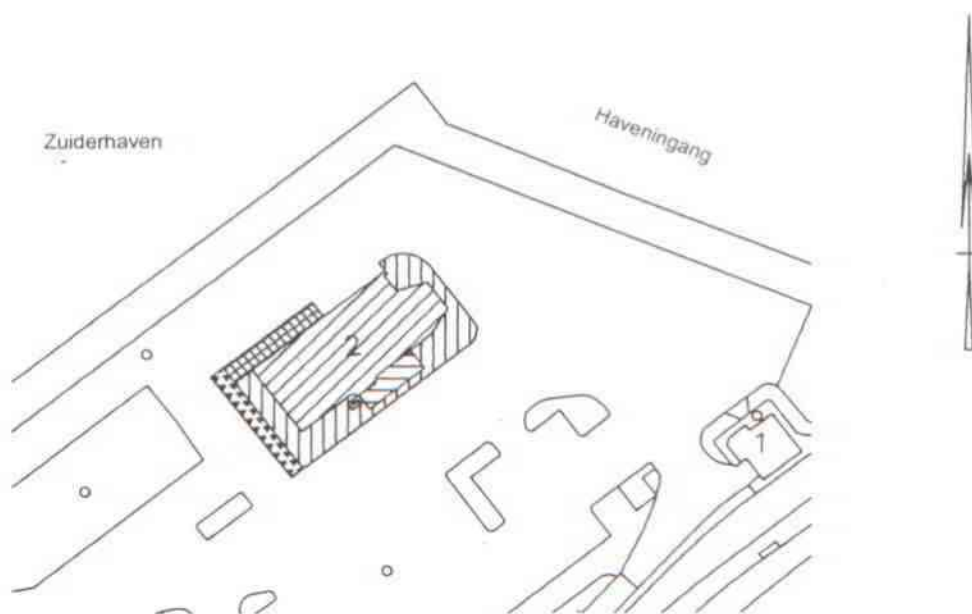
Het verlenen van toestemming tot het privaatrechtelijk gebruik van staatseigendommen, alsmede het (eventueel) aangaan van een overeenkomst omtrent dat gebruik is voorbehouden aan de dienst der Domeinen. In verband hiermee is een afschrift van deze vergunning gezonden aan de betrokken directeur der Domeinen te Regionale directie Domeinen West te Leiden, Postbus 740, 2300 AS Leiden, die zich met betrekking tot het gebruik van de betrokken staatseigendommen schriftelijk tot de vergunninghouder kan wenden.

Expeditie

Een afschrift van dit besluit is gezonden aan:

Het hoofd van de Regionale directie Domeinen West,
Postbus 740
2300 AS Leiden

Het college van burgemeester en wethouders van Texel,
Postbus 200
1790 aa Den Burg



Situatie schaal 1 : 1000
 Kadastraal bekend Gemeente Texel
 Sectie D
 nr. 3412 en 4426 ged.

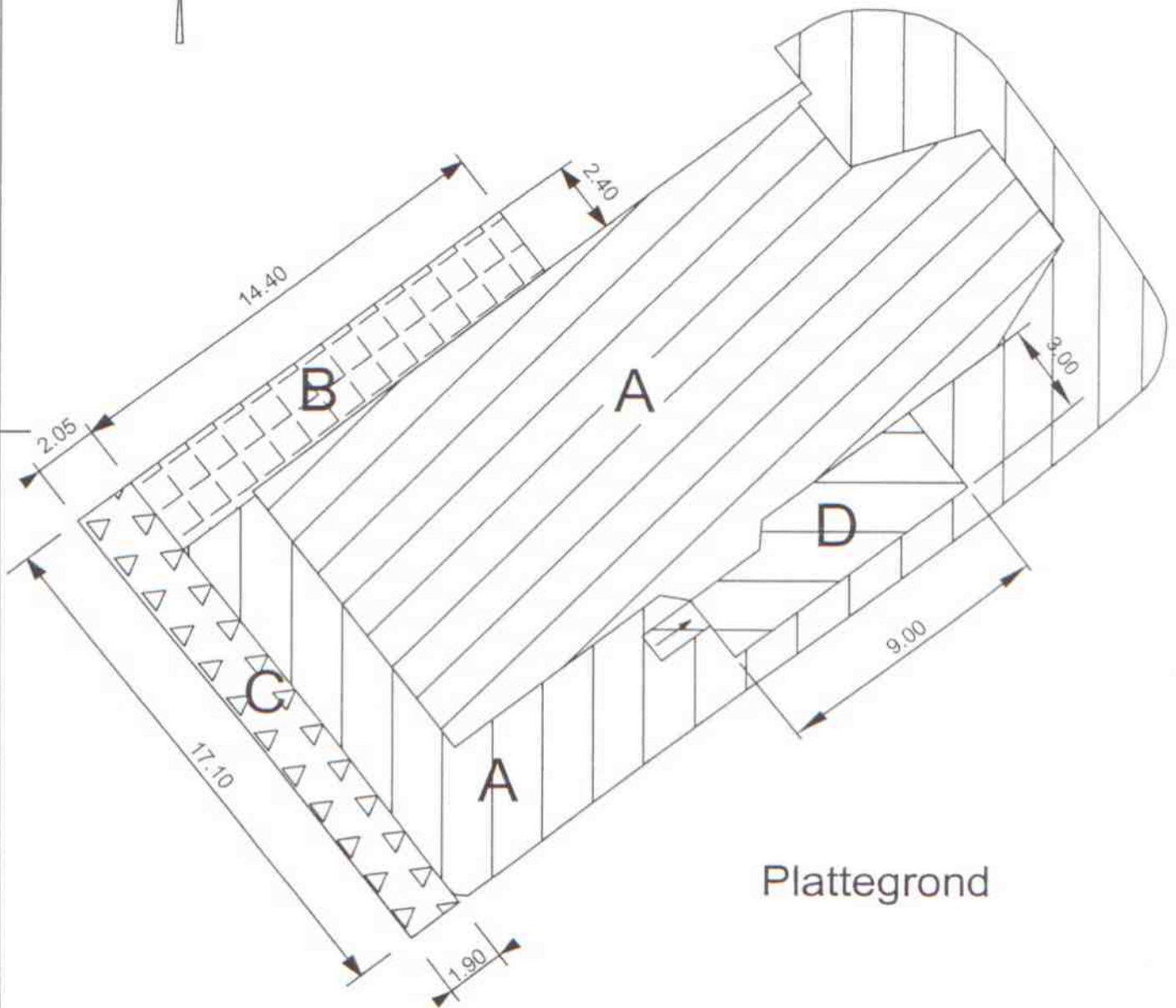
Behoort bij beschikking van de
 Minister van Verkeer en Waterstaat
 Van 26 Maart 2003
 nr. TEX. 2003/104

RIJKSWATERSTAAT
 DIRECTIE NOORD-HOLLAND

HOOFDAFDELING AN
AFDELING DIENSTKRING TEXEL

Gebruik gedeelte grond op rijkshaventerrein Oudeschild Texel
 voor horecabedrijf Het Stoombootkoffiehuis
 Koen & Van Rijsingen Beleggers B.V. te Amsterdam

	naam	datum	par.	in	bladen, blad nr.	schaal 1:200
getek.	N.H.Reij	26-03-2003		formaat	tekeningnummer RWS	
gecontr.				A3	NHTE-2003-0012	
afdhfd.						



Plattegrond

A = verpachting	opp. ca. 430 m ²
B = verhuring 15 April - 15 Oktober	opp. ca. 34 m ²
C = verhuring 15 April - 15 September	opp. ca. 34 m ²
D = Te maken terras en trap	opp. ca. 26 m ²

From:
To: **Gemeente Texel** <gemeente@texel.nl>
Subject: aanvulling zienswijze
Date: 08.11.2018 15:42:58 (+0100)
Attachments: Havenhotel Texel zienswijze 2018 (1).pdf (2 pages), Scan 31 okt. 2018 23_52.pdf (2 pages)

**Aanvulling zienswijze 2:
ingediend buiten inzagetermijn en
daardoor niet ontvankelijk.**

Goedemiddag,

Hierbij een aanvulling op de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan reparatieplan Oudeschild, zaaknummer 1685721

Met vriendelijke groet

Stedebouwkundig Adviesbureau Texel

Abbewaal 15 Den Burg
Aanwezig op maandag dinsdag en donderdag



Dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien dit bericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht per ommegaande aan ons te retourneren en alle informatie hierover uit uw computer te verwijderen. Openbaring, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de verzender, niet toegestaan. Dit bericht is niet beschermd tegen manipulatie door derden.

Voor de door u ontvangen inhoud kan Stedebouwkundig adviesbureau Texel geen aansprakelijkheid aanvaarden en evenmin kunt u er rechten aan ontleen.

Deze e-mail brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor afzender noch voor Stedebouwkundig adviesbureau Texel tot stand.

Denk aan het milieu voordat u dit e-mailbericht afdrukt.

Aan Raad van de gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE, Den Burg

Amsterdam, 07-10-2018

Onderwerp: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Oudeschild

Geachte Raad,

Koen & Van Rijsingen B.V. is nu een jaar of zestien eigenaar van het Havenhotel Texel, Haven 2 te Oudeschild, maar de laatste drie jaar zijn de huurders. Voordien heeft Koen & Van Rijsingen zelf de exploitatie gevoerd en heeft dus ervaring op dit gebied.

Het is van belang voor een exploitant dat er een, liefst stijgende, maar vooral stabiele omzet is. Die stabiliteit is gedeeltelijk gerealiseerd met de bouw van 6 hotelkamers (twaalf bedden) in 2001/2002, maar wisselende weersomstandigheden zorgen in het café en restaurant voor een grillige en onvoorspelbare 'toeristenstroom'; is het slecht weer dan trekken mensen er minder op uit en daalt het bezoek aan de haven. Is het te warm, dan zullen toeristen, op zoek naar verkoeling, eerder geneigd zijn om naar het strand of bos te gaan. De ervaring leert dat velen daar dan ook de gehele dag vertoeven en derhalve ook op het strand blijven eten. Alleen om te slapen komen de gasten dan weer terug.

Bijkomend probleem is het in dienst nemen van (goed) personeel. Horecapersoneel was in 2018 zeer moeilijk te krijgen. Er was voor zowel koks als bediening op het eiland een schrijnend tekort. Voor de komende jaren lijkt dat niet anders.

Door de toezegging van de gemeente Texel om het aantal slaapplekken uit te breiden zal de omzetstabiliteit aanzienlijk toenemen en het personeelsprobleem afnemen, immers is er dan voornamelijk personeel nodig voor kamerschoonmaak en ontbijt(buffet) en minder voor bediening.

Omzetstabiliteit is ook positief voor de verhuurder want die heeft baat bij een tevreden huurder. Overigens heeft niemand, volgens ons ook de gemeente niet, er iets aan als er, in het uiterste geval, leegstand ontstaat, veelal gevolgd door verloedering. Het is voor verhuurder ook economisch van belang om in deze extra kamers te investeren omdat de huurinkomsten zullen toenemen en het object ook in de toekomst makkelijker verhuurbaar dan wel verkoopbaar zal zijn.

Een huurverhoging zal de huurder relatief makkelijk kunnen dragen omdat huurder inschat dat de hotelinkomsten zullen stijgen tegenover een bescheiden daling van de horecaomzet. Wij als verhuurder zijn het met die zienswijze eens.

Na het realiseren van de nieuwe hotelkamers zal het restaurant verdwijnen en alleen het café-gedeelte (het voormalige Vooronder) overblijven. Daar zullen de gasten worden ingecheckt en gaan ontbijten en/of lunchen en dineren. Er zal meer horecaruimte ontstaan als de huidige toiletgroep verplaatst kan worden onder het terras op de eerste verdieping. Bovendien kan daardoor een mindervalide toilet worden aangelegd hetgeen ook een pluspunt is.

De erfpacht van Haven 2 loopt mei 2030 af. Het is voor zowel voor huurder als verhuurder van belang, met het oog op bovenstaande investeringen en bedrijfsvoering dat de erfpacht wordt verlengd en de erfpachtvoorwaarden worden aangepast.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren,

Met vriendelijke groet,

Namens Koen & Van Rijsingen B.V.

Gemeente Texel
t.a.v. de Gemeenteraad
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

Geachte raad,

Momenteel exploiteer ik een aantal jaren Havenhotel Texel, Haven 2 te Oudeschild. We hebben een aantal mooie jaren achter de rug waarbij het exploiteren van dit bedrijf niet zonder slag of stoot ging. Het is dat ik er in geloof dat dit bedrijf toekomst heeft maar als ik reëel kijk naar de inspanning die we doen en het daaruit voortvloeiende resultaat moeten we eigenlijk constateren dat er in dit bedrijf geen boterham valt te verdienen.

Wat zijn daar dan de oorzaken van:

- Bij de herindeling van de haven zijn de toeristische trekpleisters (TX10 en TX20) bij ons aan de kade verplaatst richting het Pakhuus
- In het begin werden bij ons aan de kade alle grote cruiseschepen afgemeerd waardoor we niet meer zichtbaar waren. Na overleg via de politiek op Texel is daar uiteindelijk verbetering in gekomen, maar nog steeds als er zo'n grote boot aan de kade ligt valt onze omzet nagenoeg stil.
- Het lijkt dat we op een A1 locatie liggen maar eigenlijk is het een B2 locatie. Waarom? Nagenoeg alle mensen komen via de Laagwaalderweg de haven op, parkeren hun auto eerst rondom de Kombuis/Pakhuus en uiteindelijk op het grote parkeerterrein bij het Havenhotel. Vervolgens loopt men direct richting de rondvaartboten, kijken daar wat rond en gaan gebruik maken van de horeca ter plekke (Kombuis/Pakhuus/Havenzicht/Veronica). Na hun tochtje op de Waddenzee loopt men moe en voldaan richting auto en gaan terug naar hun vakantiebestemming of elders.

Het huidige aantal kamers biedt geen stabiele basis voor een florerend horecabedrijf. Dit betekent dat we te afhankelijk zijn van andere factoren zoals het weer en toerisme. Beiden hebben we niet in de hand. Is het slecht weer dan zijn er geen toeristen en zit de zaak leeg. De kosten gaan uiteraard door en personeel dient gewoon betaald te worden. Om tot een verantwoorde exploitatie te komen is het realiseren van extra hotelkamers noodzakelijk. Er zit een stijgende lijn in de hotelkameromzet, echter de rek is er nu wel uit. Met extra kamers is Havenhotel Texel in staat om te voorzien in een basisomzet waardoor we niet alleen afhankelijk zijn van de horecaomzet waarbij geldt: slecht weer, geen omzet. Bij hotelkamers ligt de omzet anders. De gasten boeken van tevoren en weten niet wat het weer gaat doen. Hotelgasten hebben vaak al een planning als ze aan komen. Zo gaan ze wandelen/fietsen/musea bezoeken etc. Dit kan ook prima bij slecht weer.

Havenhotel Texel haalt een deel van haar omzet uit de hotelkamers maar de horecaomzet is ook zeker belangrijk. Het restaurantgedeelte komt bij de verbouwing te vervallen en het huidige café is te klein om zowel te voorzien in ontbijt/lunch/diner. Daarnaast is de huidige toiletgroep niet voldoende voor horecagasten. (1 damestoilet, 1 herentoilet en 2 urinoirs). De toiletgroep zal onder het balkon van het huidige restaurant moeten komen. Er is dan ruimte om in voldoende toiletten te voorzien en er kan dan ook een mindervalidetoilet komen waar zeer zeker behoefte aan is. Op de hele haven is niet 1 restaurant waar een toilet geschikt is voor mindervaliden).

Bij het verplaatsen van de toiletgroep is er ruimte om een vaste opstelling te maken voor het ontbijtbuffet van onze hotelgasten. Immers het café zal in haar nieuwe functie ook dienst gaan doen als ontbijtruimte naast de lunch en het diner en dient als zodanig voldoende plek te bieden aan haar hotelgasten. Daarnaast zal er ook in het café een nieuwe receptie moeten komen zodat de hotelgasten hier ingecheckt worden.

De winst uit de nieuwe hotelexploitatie zal zeker stijgen omdat door de stijging van het aantal hotelgasten (bijna een verdubbeling, van 12 naar 22 bedden) er geen extra personeelsleden nodig zijn voor ontbijt en housekeeping. Ook de inkoopkosten zullen nauwelijks stijgen. Daar tegenover staan de vaste kosten die wel mee zullen stijgen zoals een hogere huur, linnengoed, stookkosten, verzekering maar ook dan zal er een betere winst zijn.

Doelgericht resultaat na verbouwing:

- Voorkomen van leegstand niet te exploiteren horecapand
- Verhuurder heeft zekerheid dat het pand niet zal vervallen/verpauperen bij leegstand
- Hogere hotelomzet waardoor stabielere exploitatie
- Minder personeelskosten
- Door beter inzicht in omzetontwikkeling zijn er meer mogelijkheden voor vaste banen het jaarrond, dus meer zekerheid voor personeel.

Omzetontwikkeling hotel verleden/heden/toekomst.

- 2012: 85K ex btw
- 2015: 128K ex btw
- 2017: 160K ex btw
- 2018: 168K ex btw
- 2020: 305K ex btw
- 2022: 330K ex btw

Met vriendelijke groet,

Havenhotel Texel
Brasserie TX
Café het Vooronder

Haven 2
1792 AE Oudeschild

info@havenhoteltexel.nl
www.havenhoteltexel.nl

BEZORGEN TEGEN ONTVANGSTBEWIJS

Gemeente Texel
Team Beleid
Postbus 200
1790 AE DEN BURG



TEVENS PER E-MAIL:

gemeente@texel.nl

Datum: 19 oktober 2018
Inzake: /Handhaving
Advocaat: mr. H.P. Verheyen (hpverheyen@kjbadvocaten.nl)
Ons kenmerk: HV/20161226
Uw kenmerk:

ZIENSWIJZE

Geachte Gemeenteraadsleden, geachte raadscommissieleden,

Namens cliënten, wonende aan De Stoompoort 2 te
(1792 CE) Oudeschild, dien ik hierbij een zienswijze in ter zake het ter visie gelegde ontwerp
Bestemmingsplan reparatieplan Oudeschild Gemeente Texel
(NL.IMRO.0448.ODS2018BP0001-on01).

Termijn, ontvankelijkheid

1.
Dit ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd van 10 september 2018 tot en met 22 oktober 2018. Deze zienswijze is derhalve tijdig ingediend en ontvankelijk.

Het ontwerp reparatieplan

2.
In het ontwerp reparatieplan is (voor zover van belang) vermeld:

In de planregels:

Artikel 5 Bedrijventerrein (artikel 6)

De regels van de bestemming Bedrijventerrein van het bestemmingsplan Oudeschild van 18 februari 2015 worden gewijzigd dan wel aangevuld zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijzigingen blijven de regels van artikel 6 ongewijzigd van toepassing.

Aan artikel 6.1 wordt toegevoegd:

f. stallen van en onderhoud aan vaartuigen t.b.v. een watersportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - watersportvereniging

In de toelichting:

2.3 Stoompoort 4

Op het bedrijventerrein Oudeschild, Stoompoort 4, is de Watersportvereniging Texel gevestigd. Tegen deze vestiging is een verzoek tot handhaving ingediend op 11 oktober 2016. Bij besluit van 10 januari 2017 is het verzoek om handhaving door het college van de gemeente Texel afgewezen. Hiertegen is vervolgens bezwaar en beroep ingesteld. Op 1 mei 2018 heeft de rechtbank Noord-Holland uitspraak gedaan (zaaknummer HAA17/3928). In deze uitspraak is bepaald dat de activiteiten van de vereniging niet aan te merken zijn als bedrijfsactiviteiten. Dit omdat er geen activiteiten worden verricht voor derde-partijen.

De activiteiten van de vereniging zijn niet bedrijfsmatig maar kunnen wel voor enige mate van overlast zorgen. Daarmee is een vestiging van de Watersportvereniging op het bedrijventerrein wel wenselijk. Hoewel niet bedrijfsmatig worden wel onderhoudswerkzaamheden verricht aan boten. Deze activiteiten zijn aan te merken als zogenaamde categorie 2 activiteiten zoals bedoeld in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De activiteiten zijn dan ook milieutechnisch goed inpasbaar op een bedrijventerrein. Beleidsmatig is dit ook in lijn met hetgeen omschreven is in de Strategische bedrijventerreinvisie Texel, vastgesteld op 19 april 2017. Hierin staat omschreven dat ook niet bedrijfsmatige functies die wel een (lage) milieubelasting hebben, het beste op een bedrijventerrein kunnen worden ondergebracht (pagina 13 van de visie).

In dit reparatieplan wordt door een specifieke aanduiding het gebruik van de gronden aan Stoompoort 4 ten behoeve van de watersportvereniging geregeld. Ter zitting is door de verzoeker om handhaving aandacht gevraagd voor eventuele brandoverslag. In de planregels is opgenomen dat bijvoorbeeld een brandwerende muur wordt toegestaan.

Inhoud zienswijze

3.

./.

verwijst allereerst naar de uitspraak van de Rechtbank Noord Holland, locatie Alkmaar d.d. 2 mei 2018 waarvan een kopie aan deze zienswijze is gehecht. Kortheidshalve verwijst naar de inhoud hiervan. Het beroep van is toen gegrond verklaard. Het College dient tot handhaving over te gaan.

De rechtbank heeft onder 4.3 terecht geoordeeld:

In het Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal wordt onder “bedrijf” onder meer verstaan: onderneming die zich bezighoudt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen en/of het leveren van bepaalde diensten. De aanwijzing van het perceel voor “bedrijven” drukt naar het oordeel van de rechtbank uit dat het perceel bestemd is voor een onderneming waar beroepsmatig goederen worden gemaakt en/of verhandeld dan wel beroepsmatig diensten worden geleverd. Daarvan is bij derde-partij geen sprake. De activiteiten van derde-partij zijn niet bedrijfsmatig van aard en niet gericht op het maken van winst. Dat derde-partij, zoals zij ter zitting heeft verklaard, geld vraagt aan haar leden voor het stallen van vaartuigen en het een paar keer per jaar uit het water halen van vaartuigen, maakt de activiteiten die derde-partij op het perceel verricht niet bedrijfsmatig. Betaling aan derde-partij vindt immers door haar leden plaats, niet door derden en bovendien niet voor alle activiteiten die derde-partij op het perceel verricht.

Reeds omdat op het perceel geen activiteiten worden verricht ten behoeve van een bedrijf is het gebruik door derde-partij in strijd met artikel 6.1, aanhef en onder a, van de planregels.

4.

Er is derhalve geoordeeld dat er geen sprake is van een bedrijf. De stelling in de toelichting in het ontwerp reparatieplan “Dit omdat er geen activiteiten worden verricht voor derde-partijen.”, is een te beperkte weergave van het oordeel van de rechtbank. Om de diverse redenen welke de rechtbank aangeeft, is er geen sprake van een bedrijf op een bedrijventerrein.

De WSV is “een vreemde eend in de bijt” op dit bedrijventerrein. De WSV hoort daar niet en past daar niet.

5.

Tegen de uitspraak van de rechtbank heeft het college beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Anders dan nu in de toelichting bij het reparatieplan, stelt het College in dit hoger beroep dat de WSV wel een bedrijf zou zijn. Dit hoger beroep loopt nog.

6.

Voor is niet duidelijk waarom het College en thans zelfs de Raad er zoveel belang bij heeft om “cout que cout” niet te handhaven tegen de activiteiten van de WSV op het bedrijventerrein resp. thans deze activiteiten zelfs te willen legaliseren door deze te bestemmen in het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild.

Welke belangen spelen hier en welke belangen worden afgewogen? Dat is niet duidelijk in de toelichting en wordt niet gemotiveerd.

7.

Bij de vaststelling van regels en bestemmingen in een bestemmingsplan gaat het om goede ruimtelijke ordening. In het thans voorliggende ontwerp moet derhalve op grond van argumenten van goede ruimtelijke ordening worden aangegeven waarom op een bedrijventerrein een WSV zou moeten worden toegelaten.

8.

Thans wordt uitdrukkelijk in de toelichting erkend dat de activiteiten van de WSV niet bedrijfsmatig zijn.

Maar omdat deze enige mate van overlast teweeg zouden brengen, zou een WSV op een bedrijventerrein wel wenselijk zijn. Dit wordt vervolgens niet nader onderbouwd of toegelicht.

9.

Wat betreft, is er aldus geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Het enkele feit dat een activiteit overlast bezorgd, kan toch geen reden zijn om dan maar te legaliseren. De overlast welke ervaart, wordt bovendien gebagatelliseerd.

ziet dit bovendien als "hineininterpretieren" (een betekenis aan iets toekennen die het best past bij je eigen perspectief en daarbij andere betekenissen uit het oog verliezen). Door de rechtbank is beslist dat er sprake is van illegale activiteiten op grond waarvan het College moet gaan handhaven, maar het College is zonder meer niet van zins om op te treden en nu wordt dit maar gemakkelijk omzeild door ambtshalve in het Reparatieplan een planregel toe te voegen.

Goede argumenten waarom de WSV op deze locatie mogelijk moet worden gemaakt ontbreken.

10.

Bij goede ruimtelijke ordening moet een onderzoek plaatsvinden en een afweging worden gemaakt waarom bepaalde activiteiten ergens wel of niet toegelaten moeten worden. Er dient ook gekeken te worden naar alternatieven welke meer passend zijn. Dat wordt in het Reparatieplan helemaal niet gedaan. Er wordt nu achteraf maar iets van gemaakt.

11.

Een goede oplossing vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ligt voor de hand. De WSV is vlakbij de haven van Oudeschild gelegen en daar kan een locatie geregeld worden waar de WSV de boten kan stallen en onderhoud kan uitgevoerd worden in het aldaar aanwezige dok. Net zoals elke andere booteigenaar op Texel het onderhoud niet op eigen terrein mag doen, maar in een dok moet laten plaatsvinden.

12.

De onderliggende suggestie in het ontwerp bestemmingsplan reparatieplan is kennelijk dat de activiteiten van de WSV (nagenoeg) gelijk te stellen zouden zijn met een daar wel toegelaten bedrijf. Maar dit is onjuist.

13.

Er is niet slechts sprake van enige mate van overlast. De WSV pleegt in de open lucht onderhoudswerkzaamheden aan de pleziervaartuigen, waaronder begrepen las- en slijpwerkzaamheden en spuitwerkzaamheden. De boten worden met een hoge drukspuit afgespoten zodat de laklaag en/of antifouling laag loslaat. Het vervuilde spuitwater loopt zo op het terrein. De loskomende schilfers worden door de wind echter verplaatst, vallen gewoon op het terrein en/of verwaaien naar het terrein van toe. De schilfers liggen regelmatig in de tuin van

Deze schilfers zijn giftig. De waarschuwingen op bussen waar antifouling inzit, liegen er niet om.

Er is sprake van **niet** bedrijfsmatige activiteiten met een **hoge** milieubelasting.

De WSV heeft (zonder vergunning) een lelijk scherm geplaatst dat dit moet voorkomen.

Dit is echter niet (helemaal) effectief nog even afgezien van het feit dat het er niet uitziet.

./ Enkele foto's die heeft gemaakt van de activiteiten worden hierbij overgelegd.

14.

Indien zich op dezelfde locatie een echt botenbedrijf zou vestigen dan zouden dergelijke werkzaamheden niet op deze wijze uitgevoerd mogen worden. Dan zullen boten daartoe in een special cabine gezet moet worden, met afzuig- en afvoermogelijkheden etc..

15.

Bovendien is er bij een echt botenbedrijf professioneel personeel aanwezig. Dit is bij de WSV niet het geval. Het zijn hobbyisten.

Door het feit dat werkzaamheden niet op professionele wijze worden uitgevoerd, bestaat daardoor meer kans op incidenten en gevaarlijke situaties, waar men omgaat met allerlei gereedschappen, ook met las- en slijpgereedschappen. vreest met name voor brand.

Het grote aantal pleziervaartuigen dat ook nog eens heel dicht op elkaar staat, vormt in feite "één grote berg" kunststof. Als er in één boot een brandje in ontstaat, zal ook de rest heel gauw vlam kunnen vatten en een nagenoeg niet te stoppen brand veroorzaken die ook de eigendommen van zal aantasten.

16.

De enkele mogelijkheid voor de WSV om een brandwerende muur te mogen oprichten, zoals thans in de toelichting staat, zal daar niet toereikend voor zijn. Hoe hoog zou deze muur dan wel niet moeten zijn? De boten staan vaak op trailers en daardoor al erg hoog. De boten staan ook heel kort op de erfgrans met . Indien daarin brand ontstaat, zal een muur van bijvoorbeeld 2 meter hoog niks kunnen betekenen.

./ Blom legt ook ter zake de aantallen boten en de wijze van plaatsing enkele foto's over.

17.

Indien het uitsluitend zou gaan om stallen van pleziervaartuigen met in het bestemmingsplan een verbod om op deze locatie onderhoud uit te voeren, dan zou er niet zoveel moeite mee hebben, mits er duidelijke verplichtingen aan de WSV worden opgelegd om slechts een maximaal aantal boten daar te mogen stallen en om in de gestalde vaartuigen alle brandbare stoffen te verwijderen, zoals gasttankjes, jerrycans, accu's etc. Dergelijke voorwaarden kunnen in het reparatieplan opgenomen worden.

18.

Het is om deze redenen dat u verzoekt deze zienswijze gegrond te verklaren en alsnog in de planregels art. 6 lid 1 sub f geheel te schrappen danwel het aantal te stallen boten te maximaliseren, voorwaarden te stellen aan de wijze van stalling en de woorden "en onderhoud aan" te schrappen. Voorts de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.

CONCLUSIE:

Ik verzoek u vorenstaande zienswijze gegrond te verklaren en het Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild overeenkomstig deze zienswijze aan te passen.

Cliënt wil graag in staat gesteld worden deze zienswijze mondeling toe te (laten) lichten.

Hoogachtend,

H.P. Verheijen

uitspraak

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Zittingsplaats Alkmaar

Bestuursrecht

zaaknummer: HAA 17/3928

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 1 mei 2018 in de zaak tussen

te Oudeschild, eisers
(gemachtigde: mr. H.P. Verheyen),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel, verweerder
(gemachtigde:).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: **Watersportvereniging Texel**, te Den Burg.

Procesverloop

Bij besluit van 10 januari 2017 (het primaire besluit) heeft verweerder een verzoek van eisers om handhavend op te treden tegen het gebruik door derde-partij van het perceel Stoompoort 4 te Oudeschild (het perceel) afgewezen.

Bij op 17 juli 2017 verzonden besluit (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eisers ongegrond verklaard.

Eisers hebben tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 21 maart 2018. is verschenen, bijgestaan door mr. H.P. Verheyen. Verweerder is vertegenwoordigd door zijn gemachtigde. Derde-partij is vertegenwoordigd door

Overwegingen

1. De rechtbank zal allereerst de omvang van het geding vaststellen. De rechtbank stelt in dat verband vast dat verweerder in het bestreden besluit uitsluitend een beslissing heeft genomen omtrent het verzoek om handhaving van eisers wegens het door derde-partij gebruiken van het perceel in strijd met het bestemmingsplan. In het bestreden besluit is geen beslissing vervat van verweerder omtrent het verzoek om handhaving van eisers wegens het door derde-partij in strijd handelen met milieuvoorschriften. De overwegingen die verweerder in het bestreden besluit onder het kopje "Belangenafweging" aan de door eisers op milieugebied geuite klachten heeft gewijd, zijn, anders dan eisers hebben verondersteld, opgenomen in het kader van de vraag of van handhaving wegens strijd met het

bestemmingsplan kan worden afgezien en zijn niet als een beslissing op het handhavingsverzoek van eisers vanwege strijd met milieuvoorschriften te beschouwen. De vraag of derde-partij in strijd handelt met milieuvoorschriften valt dan ook buiten de omvang van het geding en de rechtbank zal deze vraag dan ook onbesproken laten. De rechtbank zal uitsluitend beoordelen of verweerder het verzoek om handhaving van eisers wegens het door derde-partij gebruiken van het perceel in strijd met het bestemmingsplan terecht heeft afgewezen.

2. In 1993 heeft de gemeente Texel het perceel verkocht aan derde-partij. Het perceel wordt door derde-partij (sindsdien) gebruikt ten behoeve van opslag-, schoonmaak- en reparatieactiviteiten aan vaartuigen. Ter plaatse geldt op basis van het bestemmingsplan “Oudeschild” de bestemming “Bedrijventerrein”.

3. Verweerder stelt zich in het bestreden besluit op het standpunt dat geen sprake is van met het bestemmingsplan strijdig gebruik door derde-partij, zodat geen sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift, ter zake waarvan hij bevoegd is handhavend op te treden. Volgens verweerder is het niet zo dat de op gronden met de bestemming “Bedrijventerrein” toegestane activiteiten uitsluitend door een bedrijf – in de zin van het algemeen spraakgebruik – uitgeoefend mogen worden en niet door, in dit geval, een watersportvereniging. Het gaat uitsluitend om de vraag welke activiteiten ter plaatse worden uitgevoerd. De activiteiten bepalen immers de uitstraling van de als “Bedrijventerrein” bestemde gronden. In de voorliggende situatie gaat het om een activiteit (opslag, onderhoud) die zowel door particulieren als door instellingen en bedrijven kan worden uitgevoerd. In geen enkel opzicht onderscheidt deze activiteit zich, wat ruimtelijke uitstraling betreft, van hetgeen volgens normaal spraakgebruik onder een bedrijf moet worden verstaan. Verweerder verwijst in dit verband naar uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 2 december 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK5072 en 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:365.

De activiteiten van derde-partij vallen volgens verweerder onder categorie 2 van de bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 bij het bestemmingsplan. Het stallen van vaartuigen ten behoeve van de per perceel gevestigde bedrijvigheid is toegestaan.

Ter zitting heeft verweerder verder toegelicht dat uit de verkoop van het perceel in 1993 door de gemeente Texel aan derde-partij ook blijkt dat het (altijd) de bedoeling is geweest het gebruik van het perceel voor de onder 2 genoemde activiteiten toe te staan. Uitgangspunt bij de verkoop was dat de activiteiten in overeenstemming waren met het (toen geldende) bestemmingsplan.

4.1 Eisers betogen dat het gebruik door derde-partij van het perceel in strijd is met de ter plaatse geldende bestemming. Volgens eisers kan het niet zo zijn dat activiteiten toegelaten zijn omdat deze wat betreft ruimtelijke uitstraling gelijk zouden zijn aan die van een bedrijf, terwijl de activiteiten niet door een bedrijf dat ter plaatse volgens het bestemmingsplan is toegestaan worden uitgeoefend. Bovendien onderscheiden de activiteiten die derde-partij op het perceel uitoefent zich in ruimtelijke zin volgens eisers wel van activiteiten indien deze door een bedrijf zouden worden uitgeoefend.

4.2 Op grond van artikel 6.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, zoals die onder de categorieën 1, 2 en 3 zijn genoemd in Bijlage 2 en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

4.3 De rechtbank stelt vast dat de gronden, gelet op artikel 6.1, aanhef en onder a, van de planregels, uitsluitend zijn bestemd voor gebruik ten behoeve van bedrijven. In het bestemmingsplan is geen definitie opgenomen van het begrip "bedrijven". Voor de uitleg van het begrip "bedrijven" kan onder die omstandigheden worden aangesloten bij de betekenis die daaraan in het algemeen spraakgebruik wordt gegeven.

In het Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal wordt onder "bedrijf" onder meer verstaan: onderneming die zich bezighoudt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen en/of het leveren van bepaalde diensten. De aanwijzing van het perceel voor "bedrijven" drukt naar het oordeel van de rechtbank uit dat het perceel bestemd is voor een onderneming waar beroepsmatig goederen worden gemaakt en/of verhandeld dan wel beroepsmatig diensten worden geleverd. Daarvan is bij derde-partij geen sprake. De activiteiten van derde-partij zijn niet bedrijfsmatig van aard en niet gericht op het maken van winst. Dat derde-partij, zoals zij ter zitting heeft verklaard, geld vraagt aan haar leden voor het stallen van vaartuigen en het een paar keer per jaar uit het water halen van vaartuigen, maakt de activiteiten die derde-partij op het perceel verricht niet bedrijfsmatig. Betaling aan derde-partij vindt immers door haar leden plaats, niet door derden en bovendien niet voor alle activiteiten die derde-partij op het perceel verricht.

Reeds omdat op het perceel geen activiteiten worden verricht ten behoeve van een bedrijf is het gebruik door derde-partij in strijd met artikel 6.1, aanhef en onder a, van de planregels.

4.4 Het betoog van eiser slaagt. Er is sprake van een overtreding van artikel 2.1, eerste lid en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), terzake waarvan verweerder bevoegd is handhavend op te treden.

5. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

6. Verweerder stelt zich in het bestreden besluit op het standpunt dat, indien sprake is van een overtreding van een wettelijk voorschrift, er in dit geval aanleiding bestaat om van handhaving af te zien. Volgens verweerder is, zoals hij ter zitting heeft verduidelijkt, handhavend optreden onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Het belang van derde-partij bij niet handhaven is groot. Zij heeft een probleem als het perceel moet worden ontruimd. Er is geen enkel perceel waar zij haar activiteiten kan uitoefenen. Ook verweerder heeft geen belang bij handhaving. Er wordt volgens verweerder geen algemeen belang mee gediend, omdat handhavend optreden niet zal leiden tot een betere situatie in ruimtelijk of milieuhygiënisch opzicht. Verder hebben eisers geen belang bij handhaving, omdat op het perceel een bedrijf van een zware milieucategorie kan worden gevestigd of een bedrijf waar het hele jaar door boten opgeslagen, afgespoten, onderhouden of gerepareerd worden, waarvan eisers zeker niet minder hinder zullen ondervinden. Daarbij komt dat ook derde-partij aan de geldende milieu-eisen zal moeten voldoen.

Voorts is volgens verweerder relevant dat de gemeente Texel het perceel in 1993 aan derde-partij heeft verkocht voor het daarop verrichten van haar activiteiten die tot op heden ongewijzigd zijn gebleven. De gemeente heeft dit gedaan vanuit het standpunt dat vestiging van derde-partij op het perceel in overeenstemming was met het bestemmingsplan. Derde-

partij mag er dan ook op vertrouwen dat niet handhavend wordt opgetreden.

7.1 Eisers bestrijden dat handhavend optreden onevenredig zou zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Indien op het perceel naast eisers een professioneel bedrijf gevestigd zou worden, zal zo een bedrijf zich, anders dan derde-partij, aan allerlei milieuvoorschriften moeten houden. De situatie zal dus verbeteren in milieuhygiënisch opzicht. Verder is er voor derde-partij ruimte genoeg om zich elders te vestigen. Voorts zijn de belangen bij handhaving van eisers evident. Zij ondervinden hinder van de wijze van stallen van de vaartuigen en de werkzaamheden die aan die vaartuigen in de open lucht worden uitgevoerd.

Ook de omstandigheid dat de gemeente Texel in 1993 het perceel aan derde-partij heeft verkocht vormt volgens eisers geen valide argument om van handhavend optreden af te zien. De activiteiten van derde-partij waren destijds al in strijd met het toen geldende bestemmingsplan. Bovendien is het niet zo dat de activiteiten van derde-partij vanaf 1993 ongewijzigd zijn gebleven. Het aantal boten is vergroot, het gaat om grotere boten en de werkzaamheden zijn toegenomen in soort en wat betreft frequentie.

7.2 De rechtbank is van oordeel dat verweerder een onjuist uitgangspunt heeft gehanteerd bij de beantwoording van de vraag of handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Naar het oordeel van de rechtbank dient ervan te worden uitgegaan dat wat ter plaatse op grond van het bestemmingsplan is toegestaan planologisch is beoogd. In dit geval moet er dan ook van worden uitgegaan dat ter plaatse bouwwerken en activiteiten ten behoeve van bedrijven zijn beoogd. Bij de beantwoording van de voormelde vraag moeten de met de bestemming strijdige activiteiten worden afgezet tegen hetgeen planologisch is beoogd en niet tegen de gevolgen die ten gevolge van een maximale planologische invulling van de bestemming teweeg zouden kunnen worden gebracht. Naar het oordeel van de rechtbank is, nu sprake is van strijdig gebruik met de bestemming en daarmee van strijd met hetgeen ter plaatse planologisch is beoogd, sprake van een overtreding die niet als van geringe aard en ernst kan worden aangemerkt. Nu vanwege het strijdige gebruik artikel 2.1, eerste lid en onder c, van de Wabo is overtreden en met handhaving van de wet het algemeen belang is gediend, kan in de enkele omstandigheden dat eisers volgens verweerder een gering belang bij handhaving hebben en derde-partij volgens verweerder een groot belang bij niet-handhaven heeft, wat daar ook van zij, geen grond worden gevonden om van handhaving af te zien.

7.3 Ook de verkoop van het perceel in 1993 door de gemeente Texel aan derde-partij vormt geen grond om van handhaving af te zien. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat, zoals verweerder ter zitting ook heeft erkend, met die verkoop geen publiekrechtelijke toestemming is gegeven aan derde-partij voor het verrichten van de onder 2 genoemde activiteiten op het perceel. Voor zover daarvoor al wel publiekrechtelijke toestemming zou zijn gegeven, zou deze toestemming bovendien niet de strekking hebben kunnen gehad dat de activiteiten in strijd met het bestemmingsplan zouden mogen worden verricht zonder dat daartegen handhavend zou worden opgetreden, omdat de gemeente Texel er bij de verkoop van het perceel van is uitgegaan dat de activiteiten binnen de bestemming pasten.

7.4 Ook dit betoog van eiser slaagt.

8. Gelet op het voorgaande heeft verweerder in het bestreden besluit miskend dat sprake is van een overtreding van artikel 2.1, eerste lid en onder c, van de Wabo. Verweerder

heeft voorts – in strijd met het bepaalde in artikel 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht – onvoldoende deugdelijk gemotiveerd dat sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan van handhavend optreden kon worden afgezien. De rechtbank zal verweerder opdragen een nieuw besluit op het bezwaar van eisers te nemen, met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling, zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:731, behoort de bestuursrechter namelijk als regel niet op grond van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf over te gaan tot het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. Uitgangspunt is dat de uitoefening van de handhavingsbevoegdheid bij het bestuursorgaan berust.

9. Omdat de rechtbank het beroep gegrond verklaart, bepaalt de rechtbank dat verweerder aan eisers het door hen betaalde griffierecht vergoedt.

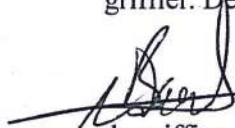
10. De rechtbank veroordeelt verweerder voorts in de door eisers in verband met de vanwege het beroep gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.002,00 (1 punt voor het indienen van het beroepsschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van € 501,00 en een wegingsfactor 1).

Beslissing

De rechtbank

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt verweerder op een nieuw besluit op het bezwaar van eisers te nemen, met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 168,00 aan eisers te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eisers tot een bedrag van € 1.002,00.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E. Jochem, rechter, in aanwezigheid van mr. W.I.K. Baart, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 1 mei 2018.


de griffier


rechter

Afschrift verzonden aan partijen op: **- 2 MEI 2018**

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening.

Voor eensluidend afschrift.
De griffier van de Rechtbank
Noord-Holland















Aan Raad van de gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE, Den Burg

Amsterdam, 07-10-2018

Deze zienswijze is buiten de
inzagetermijn ingediend en
daardoor niet ontvankelijk.

Onderwerp: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Oudeschild

Geachte Raad,

Koen & Van Rijsingen B.V. is nu een jaar of zestien eigenaar van het Havenhotel Texel, Haven 2 te Oudeschild, maar de laatste drie jaar zijn de huurders. Voordien heeft Koen & Van Rijsingen zelf de exploitatie gevoerd en heeft dus ervaring op dit gebied.

Het is van belang voor een exploitant dat er een, liefst stijgende, maar vooral stabiele omzet is. Die stabiliteit is gedeeltelijk gerealiseerd met de bouw van 6 hotelkamers (twaalf bedden) in 2001/2002, maar wisselende weersomstandigheden zorgen in het café en restaurant voor een grillige en onvoorspelbare 'toeristenstroom'; is het slecht weer dan trekken mensen er minder op uit en daalt het bezoek aan de haven. Is het te warm, dan zullen toeristen, op zoek naar verkoeling, eerder geneigd zijn om naar het strand of bos te gaan. De ervaring leert dat velen daar dan ook de gehele dag vertoeven en derhalve ook op het strand blijven eten. Alleen om te slapen komen de gasten dan weer terug.

Bijkomend probleem is het in dienst nemen van (goed) personeel. Horecapersoneel was in 2018 zeer moeilijk te krijgen. Er was voor zowel koks als bediening op het eiland een schrijnend tekort. Voor de komende jaren lijkt dat niet anders.

Door de toezegging van de gemeente Texel om het aantal slaapplekken uit te breiden zal de omzetstabiliteit aanzienlijk toenemen en het personeelsprobleem afnemen, immers is er dan voornamelijk personeel nodig voor kamerschoonmaak en ontbijt(buffet) en minder voor bediening.

Omzetstabiliteit is ook positief voor de verhuurder want die heeft baat bij een tevreden huurder. Overigens heeft niemand, volgens ons ook de gemeente niet, er iets aan als er, in het uiterste geval, leegstand ontstaat, veelal gevolgd door verloedering. Het is voor verhuurder ook economisch van belang om in deze extra kamers te investeren omdat de huurinkomsten zullen toenemen en het object ook in de toekomst makkelijker verhuurbaar dan wel verkoopbaar zal zijn.



Een huurverhoging zal de huurder relatief makkelijk kunnen dragen omdat huurder inschat dat de hotelinkomsten zullen stijgen tegenover een bescheiden daling van de horecaomzet. Wij als verhuurder zijn het met die zienswijze eens.

Na het realiseren van de nieuwe hotelkamers zal het restaurant verdwijnen en alleen het café-gedeelte (het voormalige Vooronder) overblijven. Daar zullen de gasten worden ingecheckt en gaan ontbijten en/of lunchen en dineren. Er zal meer horecaruimte ontstaan als de huidige toiletgroep verplaatst kan worden onder het terras op de eerste verdieping. Bovendien kan daardoor een mindervalide toilet worden aangelegd hetgeen ook een pluspunt is.

De erfpacht van Haven 2 loopt mei 2030 af. Het is voor zowel voor huurder als verhuurder van belang, met het oog op bovenstaande investeringen en bedrijfsvoering dat de erfpacht wordt verlengd en de erfpachtvoorwaarden worden aangepast.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren,

Met vriendelijke groet,

Namens Koen & Van Rijsingen B.V.

