

Stukje voor nieuwsbrief TOP
21 november 2013
Team Beleid gemeente Texel

De 25%-regel

Het toerismebeleid van de gemeente is al lange tijd gericht op het verbeteren van kwaliteit, in plaats van het vergroten van de kwantiteit. Om voor de kleinere bedrijven een investering in kwaliteit rendabel te maken, is er ook een stukje uitbreiding mogelijk gemaakt:

Kleinschalige bedrijven kunnen eenmalig een uitbreiding krijgen van maximaal 25% in slaappleaatsen en/of oppervlakte bebouwings- of bestemmingsvlak. Om hiervoor in aanmerking te komen is het goed om in een zo vroeg mogelijk stadium (lieft voordat er tekeningen of schetsen gemaakt zijn) bij de gemeente te komen informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden.

Zo zijn er voorwaarden op het gebied van:

- Kwaliteitsverbetering: hierbij moet het gaan om een kwaliteitsverbetering in brede zin, dus niet alleen dat het nieuwe gedeelte een hoge kwaliteit krijgt, maar dat er een kwaliteitsverbetering is voor het gehele bedrijf en de omgeving, die bijdraagt voor alle gasten van het bedrijf. Immers: de kwaliteitsverbetering staat voorop, niet de bedrijfsuitbreiding (zie ook hieronder voor een verdere uitwerking van de kwaliteitsvoorwaarde);
- Werkgelegenheid: daar moet het plan aan bijdragen;
- Kleinschaligheid: voor terreinen max. 150 slaappleaatsen, voor gebouwen max. 100 slaappleaatsen
- Terreininrichting: er moet voldaan worden aan de verhouding tussen oppervlakte van het terrein en aantal slaappleaatsen, zoals in het bestemmingsplan aangegeven;
- Beeldkwaliteit: de plannen moeten goed landschappelijk ingepast zijn en liefst bijdragen aan de verhoging van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse.

Kwaliteitsvoorwaarden:

- bijdragen aan de kwaliteit op Texel in brede zin
- bijdragen aan een evenwichtige verdeling van de soorten slaappleaatsen
- een gedegen ruimtelijke indeling van het terrein hebben
- geen onevenredige afbreuk doen aan nabij gelegen terreinen
- bijdragen aan een positieve landschappelijke uitstraling op Texel
- een bedrijfsontwikkelingsrapport bevatten

Er mag door het bedrijf nog niet eerder gebruik gemaakt zijn van deze regeling. Het is een eenmalige regeling, bestemd om het bedrijf ruimtelijk af te ronden. In de nieuwe bestemmingsplannen is een termijn aangegeven waarbinnen de aanvraag gedaan moet worden. Het is de bedoeling dat de 25% regeling over 10 jaar ophoudt te bestaan.

De uitbreiding is maximaal 25% met een maximum van 20 slaappleaatsen voor hotels, appartementen, groepsverblijven, familiehuizen en zomerhuizen en 100 voor overige zoals kampeermiddelen en blokhutten. en ook bouw/bestemmingsvlak 25%

De regeling in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is hieronder bijgevoegd.

Als er vragen over zijn, of voor het maken van een afspraak, kan men zich melden bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

De regeling voor recreatieve terreinen (kopie BP Buitengebied Texel 2013 (NB! nog niet in werking getreden)

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en met een maximum van 100 voor overige, zoals

kampeermiddelen en blokhutten; en/of het bestemmingsvlak met maximaal 25 % wordt vergroot met een maximum van 2 hectare;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein 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 150 slaappleaatsen;
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. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

camper/tent/caravan/blokhut	max. 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
11. 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.

Hierbovenop wordt getoetst aan het Beeld Kwaliteits Plan.

De regeling voor verblijfsrecreatieve gebouwen:

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20; en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling 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 slaappleaatsen;
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.

Hierbovenop wordt getoetst aan het Beeld Kwaliteits Plan.