

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 1742645
Uw aanvraag van 12 februari 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit Hoofdweg 80 in De Cocksdorp Verzenddatum 16 oktober 2019

Geachte heer ,

Wij hebben van Stedebouwkundig Adviesbureau Texel, namens u, een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Hoofdweg 80 in De Cocksdorp. De aanvraag betreft het uitbreiden van het aantal recreatieve slaappleaatsen voor dit perceel, van 80 naar 100 (de z.g. 25%-regeling).

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 36 lid 5, sub b van de planregels juncto artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat het aantal recreatieve slaappleaatsen voor dit perceel wordt verhoogd van 80 naar 100.

Overwegingen

- Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' heeft het perceel Hoofdweg 80 in De Cocksdorp de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Op het perceel zijn 80 recreatieve slaappleaatsen toegestaan.
- In artikel 36 lid 5, sub b van de planregels is bepaald dat het plan kan worden gewijzigd in de zin dat op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" met maximaal 25 % wordt verhoogd, met een maximum van 20. Bij de afweging hiervan is het Beeldkwaliteitsplan onderdeel van het toetsingskader. 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.
- Wij hebben geoordeeld dat uw verzoek voldoet aan de criteria.
 - Ad 1. Het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel is na wijziging niet hoger dan 45.000.
 - Ad 2. Er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf en voor alle gebruikers ervan. Hotel De Kievit is een voormalige school. U gaat het gebouw zodanig renoveren dat deze historie zowel aan de gevel als binnen duidelijker in beeld komt. Deze expliciete identiteit zet u door in de uitbreidingsplannen. In de stijl van de te renoveren De Kievit gaat u een tweede gebouw realiseren dat door middel van een theetuin/kas aan het bestaande gebouw wordt verbonden en zo samen een samenhangend en afgerond geheel zal vormen. Het hotel wordt omgevormd van een accommodatie voor met name groepen tot een hoogwaardig hotel, waarbij Hotel Texel als voorbeeld dient. U bent ook eigenaar van de Vliegsschool en u gaat gecombineerde arrangementen aanbieden. In het nieuwe gebouw komen 20 hotelkamers, een restaurant, een zaal voor bijeenkomstenfuncties zoals feesten en partijen en een wellness. Tussen de twee gebouwen komt een besloten theetuin met tuinkas die als ontbijtruimte en verblijfsruimte zal fungeren. Er worden zonnepanelen aangebracht zodat het hotel duurzamer wordt. Dit alles zorgt voor een grote kwaliteitsslag voor het gehele hotel en de gebruikers. Verder zorgt het voor een seizoenverbreding door de sauna, de multifunctionele zaal en de huiskamer. Hierdoor heeft het hotel een meer aantrekkende werking, ook buiten het hoogseizoen.
 - Ad 3. De uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf. Door deze uitbreiding krijgt het hotel extra hotelkamers en meer voorzieningen. Hierdoor zal de werkgelegenheid verbeteren, de service voor de gasten toenemen en zal de rentabiliteit verbeteren.
 - Ad 4. De uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering.
 - Ad 5. Er blijft sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf (100 slaappleatsen).
 - Ad 6. Het bedrijf heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt.
 - Ad 7. Uw verzoek tot uitbreiding is ingediend binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan (12-2-2014). Uw verzoek is op 11-2-2019 ingekomen.
 - Ad 8 en 9. Aan het besluit worden de voorwaarden verbonden dat binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend en dat de uitbreiding binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is gerealiseerd.
 - Ad 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.

Zaaknummer 1742645

- In onze vergadering van 6 augustus 2019 hebben wij daarom 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 slaapplekken wordt verhoogd van 80 naar 100.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 27 augustus tot en met 7 oktober 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 waarvoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.
2. Vóór 12 februari 2021 heeft u een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend.
3. Voor 12 februari 2024 heeft u de uitbreiding gerealiseerd.
4. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend vóór de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 /2 Verbeelding oud en nieuw
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid 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,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst