

Uw aanvraag van	5 augustus 2013	Contactpersoon	Mw A. Vet
Uw kenmerk	--	Telefoonnummer	0222-362233
Ons nummer		r/t	av
Zaaknummer	WHZ-2013-0184	E-mailadres	vergunningen@texel.nl
Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning		

Geachte xxxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde Koos Witte bouwkundig teken & adviesburo, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de bouw van een nieuw appartement bij een appartementencomplex aan de Boodtlaan 62B in De Koog.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 13 augustus 2013 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 19 augustus zijn de ontbrekende gegevens ontvangen.
- Op 13 september 2013 hebben wij uw gemachtigde schriftelijk verzocht om de ruimtelijke onderbouwing (ROB) op verschillende onderdelen aan te passen.
- Hierna hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met de opsteller van de ROB over het betreffende rapport.
- Op 21 oktober 2013 is via de mail aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing op verschillende onderdelen niet volledig is.
- Er is op 24 oktober 2013 een aangepaste ROB aangeleverd.
- De ROB bleek niet volledig te zijn en de gemachtigde is op 31 oktober 2013 in de gelegenheid gesteld om de onderbouwing opnieuw aan te passen.
- Met de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing heeft op 6 november 2013 een gesprek plaatsgevonden waarin is uitgelegd wat er wordt verwacht van de inhoud van een ROB.
- Na verschillende aanpassingen is de ruimtelijke onderbouwing van 5 maart 2014 positief beoordeeld.

Ons nummer

- Het bouwplan gaat over het plaatsen van een vrijstaand appartementgebouw waarin één appartement wordt gerealiseerd en het herinrichten van het perceel Boodtlaan 62 in De Koog, kadastraal gemeente Texel, sectie T, nummer 2505.
- Het perceel Boodtlaan 62B ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan De Koog. Op het moment van indienen van de omgevingsvergunning had het perceel de bestemming Recreatieappartementen (Ra 5). Op 26 november 2013 is een nieuw bestemmingsplan voor De Koog in werking getreden. Hierin heeft het perceel de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen gekregen. Het plan is getoetst aan beide bestemmingsplannen.

Toetsing bestemming recreatieappartementen (artikel 13 van de voorschriften bestemmingsplan De Koog - oud):

- De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd.
- Maximale nokhoogte: 7 meter.
- Maximale goothoogte: 2,5 meter.
- Dakhelling plat of tussen de 30° en 60°.
- Er mogen maximaal 5 appartementen op het perceel aanwezig zijn met een oppervlakte van maximaal 45 m² per appartement.
- De appartementen dienen aangesloten worden gebouwd..

Het bouwplan is strijdig met de goothoogte, oppervlakte, dakhelling, locatie en het aantal appartementen.

Toetsing bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan De Koog 2013)

- De gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- Maximum nokhoogte 9 meter.
- Maximum goothoogte 7 meter.
- Dakhelling tussen 30° en 60°.
- Aantal slaapplekken maximaal 25.

Het bouwplan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft de dakhelling en aantal slaapplekken.

- In het oude en nieuwe bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te kunnen wijzigen en toe te staan dat het aantal slaapplekken met 25% wordt uitgebreid met een maximum van 20 en het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25% wordt vergroot, als:
 1. het aantal recreatieve slaapplekken op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplekscensuur, 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 bijdraagt aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid van het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert;
 5. de uitbreiding geen nieuwe ontwikkeling inhoudt, maar een afronding is van de bestaande bedrijfsvoering;
 6. er sprake is van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaapplekken.
 7. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik heeft gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan;

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
 9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;
 10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd.
- Het plan gaat uit van een concreet voornemen tot uitbreiding dat op korte termijn gerealiseerd wordt. Het huidige appartementencomplex is een kleinschalig bedrijf dat nog geen beroep heeft gedaan op de 25%-regeling. In de markt is er meer vraag naar hoogwaardige recreatieverblijven. De bouw van het nieuwe appartement en het upgraden van de bestaande appartementen aan de huidige eisen maakt dat de continuïteit van het bedrijf op langere termijn wordt gewaarborgd. Het terrein aan de Boodtlaan 62 zal opnieuw worden ingericht met onder andere loungeterrassen voor alle appartementen en een sauna met stoomcabine conform de offerte van de Japanse tuin en tekening behorende bij de ruimtelijke onderbouwing van 5 maart 2014.
 - Met de herinrichting van het perceel en het creëren van saunafaciliteiten, te gebruiken voor alle gasten van het complex, wordt voldaan aan alle voorwaarden voor het toepassen van de uitbreidingsregeling.
 - Het inrichtingsplan voor het gehele perceel Boodtlaan 62, waaruit de kwaliteitsverbetering van het gehele terrein wordt gewaarborgd maakt deel uit van de besluitvorming.
 - Omdat het plan in totaliteit strijdig is met het bestemmingsplan, geldig op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning is medewerking alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend dan nadat door de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.
 - De gemeenteraad van Texel heeft op 13 juli 2011 besloten dat voor situaties die passen binnen het door de gemeenteraad vastgesteld en geldend beleid geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hiervoor geldt de zogenoemde 'algemene verklaring van geen bedenkingen'.
 - De plannen voor het plaatsen van 1 extra appartement past binnen het op 26 november 2013 in werking getreden bestemmingsplan De Koog en past daarom ook binnen het door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist.
 - De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de manager Dienstverlening.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en met ingang van 8 mei 2013 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarde

Terreininrichting

Het perceel Boodtlaan 62 wordt ingericht volgens de inrichtingstekening en offerte voor de Japanse tuin behorende bij de ruimtelijke ordebouwing van 5 maart 2014. Het perceel dient 1 jaar na de gereedkoming van de bouw van het appartement te zijn ingericht conform de hierboven genoemde tekening en offerte.

Ons nummer

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/8 Aanvraag omgevingsvergunning 5 augustus 2013.
- Bijlage 2/8 Ruimtelijke onderbouwing Boodtlaan 62 van 5 maart 2014.
- Bijlage 3/8 Tekening B.001 bestaand.
- Bijlage 4/8 Tekening B.002 gewijzigd.
- Bijlage 5/8 Tekening W.001 technisch.
- Bijlage 6/8 Bodemonderzoeksrapport.
- Bijlage 7/8 Bouwbesluitberekeningen.
- Bijlage 8/8 Sondeerrapport.

Kosten

De leges bedragen € PM. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld, met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd, door:

- degene die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet eerder in werking dan op het verzoek is beslist.

Een beroepsschrift kan in 2-voud worden ingediend bij de Rechtbank in Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Een 'verzoek om voorlopige voorziening' kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in Alkmaar, Sector Bestuursrecht, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

De bekendmaking van de datum van het ter inzage leggen van het besluit vindt plaats door kennisgeving in De Texelse Courant, de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.texel.nl.

Meer informatie kunt u lezen in de brochures die u kunt vinden op http://www.texel.nl/portal/productinformatie_42509/product/bouwen-en-verbouwen-omgevingsvergunning_391.html onder downloads.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening a.i.,

de heer ing. R.H.F.H.M. Booms