

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362295
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 1784110
Uw aanvraag van 29 april 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Epelaan 4-30 in De Koog

Verzenddatum

Geachte mevrouw ,

U heeft namens mevrouw een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Epelaan 4-30 in De Koog. De aanvraag betreft het vergroten van het bouwvlak van dit perceel en over het uitbreiden van het aantal recreatieve slaappleatsen van 60 naar 70 aldaar. Op het perceel zijn 8 appartementen voor 2 personen op de begane grond en 4 appartementen voor 4 personen op de verdieping. De gewenste uitbreiding bestaat uit het bouwen van twee appartementen in een te bouwen kap op het bestaande appartementengebouw. Daarvoor heeft u 10 extra recreatieve slaappleatsen nodig. Verder vraagt u om een uitbreiding van het bouwvlak voor het realiseren van een fietsenstalling, een vuurplaats en voor het uitbreiden van de receptie. De oppervlakten daarvan zijn circa 25, 16 en 8m². Deze bouwwerken zijn niet vergunningvrij omdat op het perceel al ca 160m² aan erfbebouwing aanwezig is. Daarnaast heeft u de wens om hier een dienstwoning te realiseren.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'De Koog 2015' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat het bouwvlak van het perceel wordt vergroot en dat het aantal recreatieve slaappleatsen wordt verhoogd van 60 naar 70. Een en ander conform de bij dit besluit behorende tekening.

Overwegingen

- Het perceel Epelaan 4-30 heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve Gebouwen' in het bestemmingsplan 'De Koog 2015'.
- In artikel 16.6 van het bestemmingsplan 'De Koog 2015' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak met maximaal 25% en voor het uitbreiden van het aantal recreatieve slaappleatsen met 25% tot een maximum van 20. 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, 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 op 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 aanvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;
 10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd.
- Wij hebben geoordeeld dat uw verzoek voldoet aan de criteria van het bestemmingsplan voor het vergroten van het bouwvlak en voor het uitbreiden van het aantal recreatieve slaapplekken. Het aantal recreatieve slaapplekken wordt niet hoger dan 45.000. U heeft aangegeven dat uw cliënt het voornemen heeft om binnen afzienbare termijn te starten met de uitvoering van dit plan. Ten aanzien van de aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoenverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf heeft u aangevoerd dat een overdekte fietsenstalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen wordt gerealiseerd. Er komt een receptie met toilet en wasruimte, deels in de bestaande bebouwing achter op het perceel, deels in een uitbreiding van deze bebouwing. In de tuin komt een overdekte vuurplaats/barbecueplaats waardoor de gasten langer gebruik kunnen maken van de buitenruimte, ook bij koudere of nattere weersomstandigheden. Er komen zonnepanelen op het dak en er komt een oplaadpunt voor elektrische auto's. In een deel van de bestaande bebouwing achterop het perceel komt een dienstwoning. In de kap komen twee luxe appartementen. De te realiseren kap is een architectonische en welstandelijke verbetering. Dit alles zorgt voor een grote kwaliteitsslag voor het gehele appartementencomplex en de gebruikers ervan. De uitbreiding draagt bij aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en het verbetert de rentabiliteit van het bedrijf. De uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering. Er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf. Er is niet eerder gebruik gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid. U heeft het verzoek ingediend binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
 - In onze vergadering van 16 april 2019 hebben wij daarom 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 14 mei 2019 tot en met 24 juni 2019 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. het plan zal worden uitgevoerd zoals in de aanvraag is aangegeven.
2. een planschadeovereenkomst wordt ondertekend vóór de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
3. Vóór 26 november 2020 is een aanvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend en
4. De uitbreiding is vóór 26 november 2023 gerealiseerd.

Zaaknummer 1784110

Gewaarmerkte stukken

bijlage 1. de aanvraag

bijlage 2. bestemmingsplantekening bestaand en nieuw

bijlage 3. inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan € . Uw cliënt 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