

49
25 FEB 2020

.txl

Advies

B&W	25-02-2020
Portefeuillehouder	E.P. Kooiman

Principeverzoek Sportvereniging De Cocksdoorp voor het omzetten van de kleedkamer naar 2 wooneenheden

Het betreft een legaliserende aanvraag.

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek en het al ingezette handhavingstraject voort te zetten.

Het college van burgemeester & wethouders

Besluit

1. geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek en het al ingezette handhavingstraject voort te zetten.

Consequenties

Financieel	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Personeel/Organisatie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Juridisch	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Beleid	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Inkoop/Aanbesteding	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Deregulering	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Regie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Structuurvisie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Belanghebbenden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
OR / GO	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Communicatie	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Zaaknummer	2239363

Bijlagen

1. de aanvraag
2. opnamerapport d.d. 18-11-2019

Afstemming

Team	Dienstverlening
Contactpersoon	

Openbaar (na 1 week)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Overlegd met portefeuillehouder?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Akkoord door gemeentesecretaris	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee (paraaf)

Integrale afstemming

Beleid

Principeverzoek Sportvereniging De Cocksdorp voor het omzetten van de kleedkamer naar 2 wooneenheden / VTH

Het college besluit geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek en het al ingezette handhavingstraject voort te zetten.

Samenvatting

Er is een principeverzoek ingekomen voor het wijzigen van de bestemming van het pand Schipper Boonstraat 18 in De Cocksdorp. Het gaat om het voormalige kleedkamergebouw van Sportvereniging De Cocksdorp (SVC).

De afdeling voetbal is niet meer actief. De kleedkamers zijn dan ook niet meer nodig. Het verzoek is om in het gebouwtje twee kleine woningen te mogen realiseren.

Eerder is geconstateerd dat het gebouw bewoond wordt. Er is een handhavingstraject gestart. Het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Cocksdorp' is het perceel bestemd voor 'Sport'. Hier mogen uitsluitend sportterreinen zijn met de daarbij behorende voorzieningen en gebouwen, zoals kleedkamers. Deze gebouwen mogen niet worden bewoond. Planologisch gezien passen hier geen woningen. Het gebouw voldoet niet aan de eisen voor bewoning. Het handhavingstraject zal dan ook worden voortgezet.

Ambtelijke aantekening

Akkoord.

Burgemeester Uitdehaag zal het handhavingstraject verder vormgeven en in overleg treden met de betrokkenen.

Principeverzoek SV De Cocksdorp voor het omzetten van de kleedkamer naar 2 wooneenheden

Samenvatting

Er is een principeverzoek ingekomen voor het wijzigen van de bestemming van het pand Schipper Boonstraat 18 in De Cocksdorp. Het gaat om het voormalige kleedkameergebouw van Sportvereniging De Cocksdorp (SVC). De afdeling voetbal is niet meer actief. De kleedkamers zijn dan ook niet meer nodig. Het verzoek is om in het gebouwtje twee kleine woningen te mogen realiseren.

Eerder is geconstateerd dat het gebouw bewoond wordt. Er is een handhavingstraject gestart.

Het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Cocksdorp' is het perceel bestemd voor 'Sport'. Hier mogen uitsluitend sportterreinen zijn met de daarbij behorende voorzieningen en gebouwen, zoals kleedkamers. Deze gebouwen mogen niet worden bewoond. Planologisch gezien passen hier geen woningen. Het gebouw voldoet niet aan de eisen voor bewoning. Het handhavingstraject zal dan ook worden voortgezet.

Principeverzoek SV De Cocksdorp voor het omzetten van de kleedkamer naar 2 wooneenheden

Argumenten tot advies

Er is een principeverzoek ingekomen voor een bestemmingswijziging van het pand Schipper Boonstraat 18 in De Cocksdorp. Het gaat om het voormalige kleedkamergebouw van Sportvereniging De Cocksdorp (SVC). Volgens het verzoek is de afdeling voetbal niet meer actief. De kleedkamers zijn dan ook niet meer nodig. Indien toch kleedkamers nodig zijn gebruikt SVC de kleedkamers van de naastgelegen gymzaal. Het verzoek is om in het gebouwtje twee kleine woningen te mogen realiseren.



Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Cocksdorp' is het perceel bestemd voor 'Sport'. Op grond van artikel 17 van de planregels zijn deze gronden bestemd voor sportvelden en/of sportterreinen met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen ten behoeve van sportvelden en/of sportterreinen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals kleedlokalen, een kantine, sanitaire ruimtes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Het sportterrein mag worden gecombineerd met verblijfsrecreatie gedurende de zomermaanden juni, juli en augustus (15 recreatieve slaappleaatsen). Artikel 17.4.2. sub c: tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor bewoning. Het bewonen van het gebouwtje is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om hier een woonbestemming op te nemen. Voor het verlenen van medewerking is een uitgebreide procedure nodig.

De vraag is of aan dit verzoek medewerking verleend zou moeten worden. Planologisch gezien is een slechte oplossing. Het pand ligt achter andere woningen, in de tweede lijn. Het perceel ligt ook niet aan een weg. Het gebouw voldoet op geen enkele manier aan de eisen (Bouwbesluit) die voor bewoning van gebouwen van toepassing zijn.

Het verzoek komt voort uit een al ingezet handhavingstraject. Het is bekend dat het pand al langer wordt bewoond door jongeren. Over het gebruik is eerder ook geklaagd door omwonenden. Uit het opnamerapport blijkt dat

Dan de eigendom van het gebouw. Het gebouw is gebouwd op gemeenteground. De grond is verhuurd aan SVC. De SVC heeft het gebouw in het verleden gebouwd.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar van een perceel automatisch eigenaar van wat daar op is gebouwd. Dat is alleen anders als op het perceel een opstalrecht is gevestigd. En dat is hier nooit gebeurd. De gemeente is dan ook volledig eigenaar van dit gebouw. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de gemeente aansprakelijk is voor gebreken aan het gebouw. Dat zal in het kader van brandveiligheid niet snel aan de orde zijn (het is begane grond, je bent er snel uit), maar als hier bijvoorbeeld ondeugdelijke installaties in gebruik zijn speelt dat wel.

Conclusie: geen medewerking verlenen aan het verzoek en het handhavingstraject ten aanzien van de illegale bewoning voortzetten.

Het gaat om een oud en afgeschreven gebouw. Indien hiervoor geen sportbestemming meer is ligt sloop voor de hand.

Alternatieven

Wel medewerking verlenen.

Consequenties van het advies

- **Beheer**
Het is een gebouw op gemeentegrond.

Resultaten overleg portefeuillehouder

De portefeuillehouder stemt in met het voorstel

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- het bestemmingsplan De Cocksdorp

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse persbriefing en via de gemeentelijke website.

From:
To: **Gemeente Texel** <gemeente@texel.nl>
Subject: tav betreft bestemmingswijziging Schipper Boonstraat 18, De Cocksdorp
Date: 13.02.2020 15:13:03 (+0000)
Attachments: bestemmings wijziging Schipper Boonstraat 18, De Cocksdorp.pdf (2 pages), uittreksel_handelsregister_40635196.pdf (2 pages)

Geachte

In de bijlage het principeverzoek betreffende de bestemmingswijziging van Schipper Boonstraat 18 in de Cocksdorp, zoals met u, Wethouder huisman en rdertijd besproken.

Graag ontvangen wij van u een bericht dat dit verzoek in goede orde is ontvangen en verzoeken wij u ons op de hoogte te houden van de voortgang.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet

Sportvereniging De Cocksdorp

Sportvereniging De Cocksdorp

De Cocksdorp, 13 februari 2020

Betreft: principeverzoek

Verandering van bestemming bebouwing aan de Schipper Boonstraat 18 te De Cocksdorp, dit betreft de voormalige kleedkamers van Sportvereniging De Cocksdorp, hierna te noemen SVC.

Reden

SVC heeft de bebouwing op de Schipper Boonstraat circa 50 jaar geleden gerealiseerd voor het gebruik als kleedkamer voor de afdeling voetbal.

Echter de laatste jaren is de afdeling voetbal sterk afgenomen, op dit moment is er zelfs helemaal geen voetbal meer bij SVC, dus de kleedkamers worden niet meer als zodanig gebruikt. Daarnaast hebben wij met het Eierlandsche Huis een afspraak gemaakt, dat SVC, indien dat nodig is, gebruik kunnen gaan maken van de kleedkamers, behorende bij de Gymzaal.

Doel

Het doel is om op korte termijn 2 kleine woningen te gaan realiseren. Om dit doel te verwezenlijken is er een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het prettige gesprek met de heer Westdorp en mevrouw Huisman en op het advies van mevrouw Huisman betreft het een principe verzoek. Op dit moment loopt er een principe verzoek vanuit de Ondernemingsvereniging De Cocksdorp en Eierland. Dit betreft een verzoek voor het plaatsen van 18 tijdelijke woningen op het trainingsveld SVC. Mevrouw Huisman gaf in het gesprek aan, de beide aanvragen gelijktijdig te gaan behandelen.



Urgentie

Aangezien er in De Cocksdorp een groot tekort is aan personeelswoningen, zijn woningen zeer urgent, zodoende is realisatie op korte termijn van groot belang.

Vaste woningen

Op dit moment is er een werkgroep vanuit de Dorpscommissie bezig om te kijken of er ook permanente woningen gerealiseerd kunnen worden in De Cocksdorp. Wij zijn van mening dat de plaatsing op kort termijn van de tijdelijk woningen, versterkend werkt voor de permanente woningen. Het realiseren van de eventuele nutsvoorzieningen kan zodanig worden gedaan, dat er rekening wordt gehouden met de bouw van de permanente woningen.

Contactpersoon

Deze brief wordt verstuurd vanuit het bestuur van Sportvereniging De Cocksdorp, contactpersoon is penningmeester van SVC

Dit verzoek is per mail verstuurd aan Gemeente@Texel.nl t.a.v.

Met vriendelijke groet,

SVC

Bijlage: uittreksel KvK.

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 40635196

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon

RSIN	002515611
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	Sportvereniging De Cocksdorp
Ook genoemd	SV De Cocksdorp
Statutaire zetel	De Cocksdorp
Bezoekadres	
Telefoonnummer	
Datum oprichting	15-06-1932
Datum akte laatste statutenwijziging	29-08-1979
Activiteiten	SBI-code: 93121 - Veldvoetbal Voetbal-gymnastiek-volleybal-aerobic

Bestuurders

Naam	
Geboortedatum en -plaats	
Datum in functie	25-10-1991
Titel	Peningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	
Geboortedatum en -plaats	
Datum in functie	02-10-2003
Titel	Bestuurslid
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	
Geboortedatum en -plaats	
Datum in functie	01-07-2006
Titel	Bestuurslid
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	
Geboortedatum en -plaats	
Datum in functie	01-08-2018 (datum registratie: 01-11-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel[®]

KvK-nummer 40635196

Pagina 2 (van 2)

Naam	
Geboortedatum en -plaats	
Datum in functie	01-08-2018 (datum registratie: 01-11-2018)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 08-07-2019 om 14.57 uur.

Toezicht

Opnamerapport**1. Gegevens**

Naam toezichthouder			
Zaaknummer (hoofdzaak)	1933951		
Controledatum	18 november 2019	Tijd	15.00 uur
Adres object	Schipper Boonstraat 18, 1795AR De Cocksdorp		
Kadastraal perceel Texel	Sectie	nummer(s)	
Eigenaar	Gemeente Texel		
Gebruiker/ huurder			
Aanleiding controle	Handhaving		

2. Constatering

Constatering	<p>Ondergetekende is gezamenlijk met _____ naar bovengenoemd adres gegaan in de hoop om daar de bewoners aan te treffen. Er brandde wel licht, maar niemand deed open na herhaaldelijk kloppen op het raam. Verder stond er kattenvoer in de vensterbank en heel veel lege kratten bier buiten op straat her en der verspreid. Ook is er een schotel antenne aangesloten. Verder was er een stenen cirkel in het gras, met daarin sporen van een recent gestookt vuurtje. Een fiets met daarin nog een sleutel in het slot stond ook op het terrein en een koffer, geopend en wel. Op de plank buiten, voor de deur lag een mobiele telefoon. Verder stond er op het terrein een aanhangwagen, van het merk TONKA met een kentekenplaat erop, kenteken numme _____</p> <p>Het pand ziet er vervallen en vervuild uit. Ook het terrein om het gebouw ziet er vervuild uit.</p> <p>Er hing een briefje aan de binnenkant van de deur, dat pakketjes bij geen gehoor op de plank gezet konden worden. In de keuken, gezien door het raam van de deur, was het nodige aanwezig, waaronder een bos sleutels en aanwijzingen dat het pand bewoond wordt. Door het raam aan de achterzijde zagen wij een woonkamer door de gordijnen, welke op een kier stonden.</p> <p>Er is ook een tweede toegangsdeur, met keuken, en aan de andere kant een woonkamer, waar wij echter niets konden waarnemen, omdat de gordijnen gesloten waren. De 2^e keuken was wel waar de nemen door een kiertje.</p>
Overtreding	Illegale bewoning in voormalig verenigingsgebouw.
Bijlage	Zie foto's

Texel, 18 november 2019

Toezichthouder,







