

Ontwerp wijzigingsbesluit

Dorpsstraat 191 - 193 in De Koog

Zaaknummer 71024

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 140222
F 0222 - 362287
E
gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

gelezen het verzoek van de heer J. Staal en mevrouw M. Staal - van Splunter, Dorpsstraat 191, 1796 CC in De Koog van 29 april 2014, voor wijziging van het bestemmingsplan De Koog op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening voor het veranderen van het aantal slaappleatsen op het perceel van 70 naar 87 op het perceel Dorpsstraat 191, in De Koog, kadastraal bekend Texel, sectie T, nummers 2679 en 694.

Overwegende dat

- De aanvraag voor het starten van de wijziging van het bestemmingsplan op 29 april 2014 is binnengekomen;
- het bestemmingsplan “De Koog 2013” van toepassing is. Het perceel Dorpsstraat 191 - 193 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen.
- In artikel 16.6 van de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders is opgenomen. In artikel 16.6, lid c is de wijzigingsbevoegdheid voor een uitbreiding van het aantal slaappleatsen opgenomen. Hieraan zijn criteria verbonden waaraan het verzoek is getoetst.

Criteria voor toepassing 25% regeling:

1. Het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling is, na wijziging niet hoger dan 45.000. *Op het moment van indienen van het verzoek is het totaal aantal geregistreerde slaappleatsen lager dan 45.000.*
2. Er is sprake van een concreet voornemen tot uitbreiding.
De plannen die nu zijn ingediend betreffen een concreet voornemen. Er zijn voor deze uitbreiding al uitgewerkte tekeningen gemaakt waarvoor zo spoedig mogelijk na afronding van de wijzigingsprocedure een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
3. De uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf.
De totale plannen gaan uit van een gehele upgrading van het bestaande hotel De Strandplevier met daarbij de bouw van een nieuwe vleugel op het nu nog braakliggende terrein naast het hotel. In het bestaande hotel worden uitgebreide wellnesvoorzieningen gerealiseerd. Met deze plannen wordt het perceel aan de Dorpsstraat ruimtelijk gezien afgerond en krijgt dit deel van de Dorpsstraat een kwalitatieve upgrading. Met de uitbreiding van het hotel wordt ook rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernormen Texel 2013 voor hotels met 16 kamers of meer is 0,8 parkeerplaats per kamer. Na uitbreiding van het hotel kunnen hier 43 hotelkamers worden gerealiseerd. Daarvoor is een minimum aantal van 34 parkeerplaatsen vereist. In de plannen wordt uitgegaan van 38 parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeereis.
4. De uitbreiding draagt bij aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert.
Met uitbreiding en renovatie van het hotel komt er nieuwe werkgelegenheid in de recreatieve sector. De investering in het hotel zorgt voor een uitbreiding van het aantal hotelkamers en levert direct werkgelegenheid op.
5. De uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering.
Na uitvoering van de plannen is het totale bouwvlak zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan benut. Ook wat betreft hoogten en dergelijke zijn er hierna geen grootschalige uitbreidingen meer mogelijk. Er kan dus gesproken worden van een afronding van de bestaande bedrijfsvoering.
6. Er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaappleatsen.

Het bestemde aantal slaappleatsen bedraagt nu 70 en wordt door de uitbreiding 87. Er is dus sprake van een kleinschalig bedrijf.

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.

Het bedrijf heeft nog geen gebruik gemaakt van de 25% uitbreidingsmogelijkheid in het huidige en vorige bestemmingsplan De Koog.

8. Binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt een verzoek tot uitbreiding ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld.

Bestemmingsplan De Koog is op 26 november 2013 in werking getreden. Dit is de eerste aanvraag om toepassing van de 25% regeling op basis van het nieuwe plan.

9. Binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend.

Direct na afronding van de wijzigingsprocedure wordt de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

10. Binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd.

Er wordt zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van de omgevingsvergunning gestart met de plannen.

- wij in onze vergadering van 17 Juni 2014 hebben besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het aantal slaappleatsen wordt verruimd van 76 naar 87 slaappleatsen.
- het ontwerpbesluit met ingang van 6 oktober 2014 tot en met 26 november 2013 ter inzage heeft gelegen.
- tijdens deze termijn wel/geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op de betreffende bepalingen van het bestemmingsplan “De Koog” en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten

Het bestemmingsplan “De Koog 2013” op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 16.6, lid c van de planvoorschriften te wijzigen waarbij het aantal slaappleatsen wordt verruimd van 76 naar 87 slaappleatsen.

Texel, 1 oktober 2014

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening,

mevrouw W. Velner