

De heer en mevrouw Staal
Dorpsstraat 191
1796 CC DE KOOG

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 71024
Uw aanvraag van 29 april 2014

Contactpersoon Dhr. J.L.M.G. Broekmans
Telefoonnummer 0222 - 362 127
E-mailadres jbroekmans@texel.nl

Onderwerp Wijzigingsbesluit Dorpsstraat 191-193 in De Koog
Verzenddatum 19 november 2014

Geachte heer en mevrouw Staal,

Wij hebben van u een aanvraag voor een wijziging van de bestemming ontvangen. Deze aanvraag gaat over het verhogen van het aantal slaappleatsen op het perceel Dorpsstraat 191 in De Koog.

Besluit

Vaststelling wijzigingsbesluit perceel Dorpsstraat 191-193 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 bestemmingsplanregels. Het aantal slaappleatsen is hiermee uitgebreid van 76 naar 87 slaappleatsen. Dit zoals op de verbeelding, behorende bij dit besluit, is aangegeven.

Overwegingen

- De aanvraag voor het starten van de wijziging van het bestemmingsplan is op 29 april 2014 binnengekomen.
- Het bestemmingsplan "De Koog 2013" van toepassing. Het perceel Dorpsstraat 191-193 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen.
- In artikel 16.6 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders 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. Op 13 november 2014 is een vooroverleg omgevingsvergunning 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 upgradering. 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 slaapplaatsen.
Het bestemde aantal slaapplaatsen bedraagt nu 76 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.
Het 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.
- In onze vergadering van 17 Juni 2014 hebben wij 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 slaapplaatsen wordt verruimd van 76 naar 87 slaapplaatsen.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 6 oktober 2014 tot en met 17 november 2014 ter inzage heeft gelegen.
 - tijdens deze inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2014 zijn de leges € 2645,50. U ontvangt hiervoor een factuur.

Zaaknummer 71024

Beroepsclausule

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vanaf 24 november 2014 tot en met 4 januari 2015 ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat ondanks het beroepschrift het wijzigingsbesluit daags na afloop van de beroepstermijn in werking treedt, tenzij gedurende beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak is ingediend. In dat geval treedt het besluit niet in werking tot op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

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

mevrouw W. Velner

