

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 1692655
Uw aanvraag van 7 november 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Dorpsstraat 230

Verzenddatum november 2018

Geachte mevrouw ,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Dorpsstraat 230 in De Koog ontvangen. De aanvraag gaat over de uitbreiding van het aantal slaappleatsen op het perceel Dorpsstraat 230 van 42 naar 52.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'De Koog 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat op het perceel Dorpsstraat 230 in De Koog het maximaal aantal slaappleatsen wordt verhoogd van 42 naar 52.

Overwegingen

- Het perceel Dorpsstraat 230 in De Koog heeft de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve gebouwen' in het bestemmingsplan De Koog 2013.
- In artikel 16, lid c van het bestemmingsplan De Koog 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleatsen met 25 % uit te breiden als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Het verzoek is getoetst aan de voorwaarden.
- Toetsing aan de voorwaarden:
 1. Het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling, is na wijziging niet hoger dan 45.000.
Op dit moment zijn 44.110 slaappleatsen geregistreerd. Met een verhoging van 10 slaappleatsen blijft het totaal onder de 45.000.
 2. Er is sprake van een concreet voornemen tot uitbreiding.
De aanvraag is concreet. De nieuwe eigenaren van het hotel willen zo snel mogelijk starten met het doorvoeren van de vernieuwingen. Hiervoor is inmiddels al een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwingen.
 3. De uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoenverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf.
Er is nu sprake van een mix tussen hotel en hotelappartement. Er zijn kamers met keukenfaciliteiten en kamers verdeeld over 2 verdiepingen. De bedoeling is dat er weer uitsluitend hotelkamers komen en de ontbijtfunctie wordt uitgebreid met onder andere mogelijkheid voor lunch en diner.

De huidige centrale keukenfaciliteiten zijn daarvoor te klein. De centrale keuken wordt daarom verplaatst en vergroot. Dit is een kwaliteitsverbetering die ten goede komt aan alle gasten. Ook is er in de huidige situatie niet voldoende kantoorruimte van waaruit het bedrijf gerund kan worden. Dit wordt ook gerealiseerd. Hiermee wordt de serviceverlening in het hotel verbeterd.

Verder vind er een upgrading plaats van de kamers en badkamers. Dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het hotel, maar is niet een reden voor toepassen van de 25% regeling. Dit hoort bij het normale onderhoud.

Een ontwikkeling die wel bijdraagt aan de kwaliteit is de installatie van zonnepanelen en een duurzaam verwarming en -koelsysteem (een daikin vrv systeem). Dit komt ten goede aan het gehele hotel. Het hotel wordt voor een groot deel energieneutraal.

Parkeren: Als medewerking wordt verleend aan het toekennen van 10 extra slaapplekken moeten er ook meer parkeerplaatsen aanwezig zijn op het perceel. De norm voor een hotel met meer dan 15 kamers is 0,8 parkeerplaats per kamer. Bij 26 kamers is dat 20,8 parkeerplaatsen, afgerond 21. Dit aantal wordt gerealiseerd op het terrein en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In de plannen is aangegeven dat het huidige 'rommelige' buitenterrein wordt heringericht met grote groenelementen in combinatie met parkeren. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse.

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 de wijzigingen in de bedrijfsvoering komen er meerdere hotelkamers en wordt de ontbijtfunctie versterkt. Dit is goed voor de werkgelegenheid. Een uitbreiding van het hotel met enkele kamers tot een capaciteit van 26 kamers en een upgradering van de kamers, uitbreiding van de service met naast de mogelijkheid tot ontbijt ook lunch en diner draagt bij aan een verbeterde rentabiliteit van het hotel.

5. De uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering.

De verbouwing met het inpandig realiseren van een paar extra kamers versterkt de bestaande hotelfunctie en is geen nieuwe ontwikkeling. Met deze ontwikkeling is de maximale capaciteit binnen de maximale bouwmogelijkheden benut.

6. Er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaapplekken.

Het hotel beschikt nu over 42 slaapplekken en voldoet daarmee aan het kleinschaligheids criterium.

7. Het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan.

De wijzigingsprocedure voor extra slaapplekken op dit perceel is nog niet gevoerd.

8. Binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt een verzoek tot uitbreiding ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld. Op 26 november 2018 loopt de termijn waarbinnen verzoeken voor het toepassen van de 25% regeling kan worden ingediend af. Het verzoek is binnen de termijn ingediend.

9. Binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend.
Er is een concept aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De bedoeling is dat in 2018 nog gestart wordt met de uitvoering van de plannen.
 10. Binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding gerealiseerd.
De verwachting is dat hieraan wordt voldaan.
- In onze vergadering van 16 oktober 2018 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening, waarbij het toegestane aantal slaappleatsen op het perceel Dorpsstraat 230 wordt verhoogd van 42 naar 52.
 - Als niet aan de voorwaarden, genoemd onder nummers 9 en 10, wordt voldaan starten wij een wijzigingsprocedure om het aantal slaappleatsen te verminderen.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 27 november 2018 tot en met 7 december 2019 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit waarvoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/2 Verbeelding.
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid € . U 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 wnd. manager Dienstverlening,

mevrouw C.J. Kersbergen