

Bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild



1^e aanvulling Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen	7
2.1	Aanvulling Zienswijze 2.2 inzake Haven 2 K en R B.V. & SAB Texel namens K en R B.V. en Havenhotel Texel/Brasserie TX en Café het Vooronder	7



1. Inleiding

Het bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild heeft van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn binnen deze termijn 3 zienswijzen ontvangen.

Buiten deze termijn: op 8 november 2018 is via de gemachtigde op zienswijze nummer 2 uit de Nota van Zienswijzen (SAB Texel namens K en R B.V. inzake Haven 2 (zaaknummer 1685721)) een aanvulling ontvangen van de eigenaar/verhuurder alsmede een aanvulling van de huidige exploitant/huurder.

Aangezien het dit keer de procesorde niet ingrijpend verstoorde, wordt deze aanvulling nu toegevoegd aan de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild.

2. Zienswijzen

2.1 Aanvulling Zienswijze 2.2 inzake Haven 2 SAB Texel namens K en R B.V. en Havenhotel Texel/Brasserie TX en Café het Vooronder

Zienswijze eigenaar/verhuurder

De eigenaar van Haven 2 heeft tot 3 jaar terug het pand zelf geëxploiteerd. Daarna is er een huurder/exploitant gekomen.

Voor de exploitatie is een stabiele en liefst stijgende omzet van belang. Door de realisatie van 6 hotelkamers is dit in 2001/2002 gedeeltelijk gerealiseerd. Wisselende weersomstandigheden geven een grillig en onvoorspelbaar beeld voor het café en het restaurant. De gasten zijn de hele dag op pad en komen alleen 's avonds terug om te slapen.

Goed horecapersoneel is schaars. Op het eiland is een tekort aan koks en bedienend personeel.

Door het voorstel van het college om het aantal recreatieve slaapplekken uit te breiden zal de omzetstabiliteit aanzienlijk toenemen en het personeelsprobleem (kamerschoonmaak en ontbijtbuffet in plaats van koks en bedienend personeel) afnemen.

Dit is positief voor de exploitant/huurder en de eigenaar/verhuurder van het pand. Het pand wordt couranter voor verhuur en/of verkoop. De exploitant/huurder kan dan ook een huurverhoging relatief makkelijk dragen.

Na het realiseren van de nieuwe hotelkamers verdwijnt het restaurant. Alleen het café zal blijven voor het in-/uitchecken van de gasten, ontbijt, lunch en diner.

Als de huidige toiletgroep verplaatst kan worden onder het terras op de eerste verdieping ontstaat meer horecaruimte. Er kan dan ook een toilet voor mindervaliden worden gemaakt.

De erfpacht van Haven 2 loopt 2 mei 2030 af. Het is voor eigenaar/verhuurder en exploitant/huurder van belang dat met het oog op de investeringen en de bedrijfsvoering de erfpacht wordt verlengd en de erfpachtvoorwaarde worden aangepast.

Zienswijze exploitant/huurder

De exploitant/huurder exploiteert Haven 2 nu een aantal jaren. Deze waren niet makkelijk en de exploitant concludeert dat er geen boterham te verdienen is. De exploitant ziet hiervoor 3 oorzaken:

1. Verplaatsing van de toeristische trekpleisters (TX 10 en TX 20) bij de herindeling van de haven;
2. Door het afmeren van grote cruiseschepen was Haven 2 uit het zicht onttrokken. Hierover is overleg gevoerd met de politiek en is dit verbeterd. Echter als er toch een grote boot aan de kade naast Haven 2 ligt, wordt dit meteen gemerkt in de omzet;
3. Haven 2 is geen 'A1 locatie' maar een 'B2 locatie'. De mensen blijven 'hangen' in het begin van de haven, waar ook geparkeerd wordt nabij het Kombuis en Pakhuus. Na een boottochtje loopt men terug richting de auto.

De exploitant geeft aan dat het huidige aantal kamers geen omzetstabiliteit biedt, waardoor de omzet afhankelijk is van het toerisme en het weer. Voor een gezonde exploitatie en een basisomzet zijn extra hotelkamers nodig. Daarnaast zal een deel van de omzet moeten komen vanuit de horeca. Bij de toekomstige verbouwing vervalt het restaurantgedeelte en is het huidige café te klein voor ontbijt, lunch en diner. Ook de huidige toiletgroep is volgens de exploitant niet voldoende (1 damestoilet, 1 herentoilet en 2 urinoirs). De nieuwe toiletgroep is voorzien onder het terras op palen, waarbij ook een mindervaliden toilet is voorzien. Dat wordt volgens de exploitant het eerste toilet voor mindervaliden op de haven.

Door het verplaatsen van de toiletgroep ontstaat ruimte voor een vaste opstelling voor een ontbijtbuffet. Ook voor lunch en diner zijn de gasten welkom.

De winst uit de nieuwe hotelexploitatie zal volgens de exploitant zeker stijgen door stijging van het aantal hotelgasten en omdat er dan geen personeelsleden nodig zijn voor ontbijt en housekeeping. De inkoopkosten stijgen nauwelijks, maar wel een hogere huur, linnengoed, stookkosten, verzekering et cetera. Er zal dan ook een hogere winst zijn.

Door de verbouwing wordt volgens de exploitant :

1. Leegstand voorkomen, omdat het horecapand niet te exploiteren is;
2. Zekerheid voor de eigenaar/verhuurder dat het pand niet verpaupert;
3. Minder personeelskosten;
4. Beter inzicht in omzetontwikkeling, meer vaste jaarrond banen, meer zekerheid voor personeel.

Op het privaatrechtelijke aspect erfpacht wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet ingegaan.

Verbeelding maatvoering aantal slaappleatsen

Op de verbeelding staat in plaats van het aantal slaappleatsen, het aantal bouwlagen.

• Reactie

Voor de beantwoording van deze twee aanvullingen op de zienswijze 2 wordt verwezen naar zienswijze 2 in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild. Deze aanvullingen bevatten geen nieuwe planologische aspecten.

De door de eigenaar en exploitant genoemde bedrijfseconomische redenen maken geen deel uit van een goede ruimtelijke ordening. Dit geeft geen andere reactie dan op de oorspronkelijke zienswijze. Aan het verruimen van het bouwvlak wordt geen medewerking verleend.

Er zit geen concreet plan bij de zienswijze dan wel bij de aanvulling daarop. Daarom kan de ruimtelijke impact van de uitbouw voor een toiletgroep niet worden beoordeeld.

Buiten de beoordeling van de gemeente is ook een advies nodig van andere partijen (hoogheemraadschap/waterkeringbeheerder). Er geldt op die locatie namelijk ook een aantal andere voorwaarden met betrekking tot de bescherming van de dijk/waterkering.

De gemeente komt partijen al tegemoet in hun mogelijkheden voor het exploiteren van het gebouw door de regeling, waarbij de eigenaren in de gelegenheid zijn gesteld om aan te tonen dat er meer recreatieve slaappleatsen binnen de vigerende bouw mogelijkheden benut kunnen worden dan in het moederplan van 2016 zijn opgenomen.

Voor alle duidelijkheid betreft dit een maximum aantal recreatieve slaappleatsen. Deze hoeven dus niet allemaal benut te worden. Uit deze aanvullingen op de zienswijze blijkt dat het benutten van het voorgestelde aantal van maximaal 26 recreatieve slaappleatsen in het ontwerpplan en de horecaplannen te veel is om te passen in de huidige bouw mogelijkheden. Dat was wel altijd het uitgangspunt. Het gaat nu te ver om het aantal van 26 recreatieve slaappleatsen te verminderen met 2, zodat op die manier ruimte ontstaat voor een toiletgroep.

Het toevoegen van een toilet voor mindervaliden wordt gezien als een kwaliteitsverbetering in het gebouw, maar hiervoor moet binnen de bestaande bouw mogelijkheden een oplossing gezocht worden.

Verbeelding maatvoering aantal slaappleatsen

Zie ambtshalve aanpassing 1 uit de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Reparatieplan Oudeschild.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27-02-2019,

De griffier,



De voorzitter,



Zaaknummer 1626408