

Advies

Nummer **061**

B&W	06-09-2016
Raadscommissie	04-10-2016
Gemeenteraad	26-10-2016
Portefeuillehouder	E. Hercules

Nieuwbouw hotel Dorpsstraat met verzoek om slaappleatsen

Wij stellen voor medewerking te verlenen aan het verzoek aan 80 slaappleatsen ten behoeve van de realisatie van een vernieuwend hotel aan de Dorpsstraat in De Koog.

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.4.	Recreatie faciliteren
Beleidsdoel	3.4.2	Toerisme kwalitatief en kwantitatief stimuleren
Operationeel doel	3.4.2.3	Aantal recreatieve slaappleatsen binnen het geactualiseerde beleid maximaliseren

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders heeft het voornemen onderstaand besluit te nemen, en verzoekt de raadscommissie om haar mening hier over te geven:

- in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 80 nieuwe recreatieve slaappleatsen voor de realisatie van het hotel aan de Nikadel 2 + 4 en Dorpsstraat 3 + 5 A t/m F in De Koog op basis van de nota Verblijfsrecreatie

Toelichting

Het is wenselijk in het kader van het principebesluit van de raadscommissie te vernemen of zij het verzoek passend acht conform de nota Verblijfsrecreatie, Kernwaarden en leidraad Texel Principes.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☒ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Ondernemingsraad	☐ Ja ☒ Nee
Communicatie	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	1278937

Bijlagen

1. aanvraag

Nieuwbouw hotel Dorpsstraat met verzoek om slaappleatsen

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor 80 slaappleatsen beschikbaar te stellen voor de realisatie van een nieuw hotel aan de Dorpsstraat in De Koog en de daarvoor benodigde uitgebreide projectafwijgingsprocedure te starten op basis van een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

Doorslaggevend in het verzoek is dat het ontwerp een kwaliteitsimpuls geeft. Het dient als voorbeeld voor andere vernieuwingen in De Dorpsstraat. Het ontwerp past binnen het stedelijke gebied van de Dorpsstraat waarbij de ruimtelijke kwaliteit - ook qua entree van De Dorpsstraat - wordt verbeterd.

Het vernieuwende element in het ontwerp is de verschijningsvorm van het plan.

Het plan past binnen de gedachten van Planet De Koog; de werkgroep Planet De Koog onderschrijft het plan.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid nieuwe recreatieve slaappleatsen toe te kennen op basis van de nota verblijfsrecreatie, “de Texelse maat voor een zonnige toekomst”. De slaappleatsen kunnen worden toegekend als plannen passen binnen de spelregels. Dat betekent dat plannen moeten voldoen aan de omschrijving voor vernieuwende slaappleatsen, Kernwaarden en de Texelprincipes. Het plan is een hotel te bouwen met 40 kamers op de hoek Nikadel/Dorpsstraat. Bestaande bebouwing wordt vervangen. Parkeren wordt voorzien in een parkeerkelder.

De plannen passen binnen de spelregels van het nieuwe beleid. De plannen zijn ook positief ontvangen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het college van burgemeester & wethouders heeft het voornemen een positief besluit te nemen, en verzoekt de raadscommissie om haar mening hier over te geven. Initiatiefnemers kunnen daarmee rekening houden bij de eventuele verdere uitwerking van hun plan, gevolgd door een aanvraag omgevingsvergunning. Nadat de omgevingsvergunning is aangevraagd, wordt de raad formeel gevraagd een verklaring van geen bedenking af te geven.

Vergunningverlening is mogelijk op basis van de uitgebreide projectafwijgingsprocedure. Daartegen kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de definitieve besluitvorming is beroep mogelijk bij de bestuursrechter.

Aanleiding, voorgeschiedenis & eerdere besluiten

Het verzoek is een innovatief hotel aan de Dorpsstraat te realiseren. Enige panden worden gesloopt en er vindt vernieuwbouw plaats.

Onder “mogelijke oplossingen” is tevens uitleg over het verzoek gegeven.

Probleemstelling

Past het verzoek binnen het beleid en een goede ruimtelijke ordening.

Mogelijke oplossingen

Wij adviseren medewerking te verlenen aan het verzoek omdat het past binnen de vastgestelde regels:

- a. Vernieuwende slaappleatsen, omdat de verschijningsvorm vernieuwend is
- b. Conform de kernwaarden die ter plaatse van toepassing zijn
- c. Gemotiveerd vanuit de Texel Principes

Doorslaggevend in het verzoek is dat het ontwerp een kwaliteitsimpuls geeft. Het dient als voorbeeld voor andere vernieuwingen in De Dorpsstraat. Het ontwerp past binnen het stedelijke gebied van de Dorpsstraat waarbij de ruimtelijke kwaliteit - ook qua entree van De Dorpsstraat - wordt verbeterd.

Het vernieuwende element in het ontwerp is de verschijningsvorm van het plan.

Hieronder wordt een en ander nader toegelicht.

Vernieuwende slaappleatsen

Met de vaststelling door de gemeenteraad van de nota ‘Verblijfsrecreatie, De Texelse maat voor een zonnige toekomst’ zijn er mogelijkheden ontstaan voor de uitgifte van maximaal 400 slaappleatsen ten behoeve van het realiseren van vernieuwende projecten. In de nota zijn daarvoor de spelregels aangegeven:

- Maximaal 400 recreatieve slaappleatsen gebaseerd op de normtelling.
- Toetsing aan de Texelse Kernwaarden en het Beeldkwaliteitsplan.
- Passend binnen de Texel Principes.
- Toegevoegde waarde: verschijningsvorm en/of functie van een accommodatie wijkt af van het reeds aanwezige in de omgeving.
- Kleinschaligheid (Texelse maat).
- Compensatie landbouwgrond (indien van toepassing).
- De toekenning van toeristische slaappleatsen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden.
- Passende locatie (tijdelijke accommodatie).
- Geldt voor heel Texel.

Het nieuwe hotel wordt een nieuw ecologisch-, milieuvriendelijk- en zoveel mogelijk zelfvoorzienend- en duurzaam hotel. Er komen innovatieve oplossingen op het gebied van schone energie, schoon water en schone lucht. Hiermee voldoet het plan aan “vernieuwend” qua verschijningsvorm.

Ook vanuit de Texel Principes wordt het vernieuwende toegelicht.

Stedenbouw

Dit verzoek is een concrete verzoek om vernieuwende slaappleatsen. Het gaat in deze situatie om 80 recreatieve slaappleatsen voor de realisatie van een nieuw hotel met 40 kamers. Het plan is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft enthousiast gereageerd op de plannen met nog enkele punten die bij de verdere uitwerking van het plan de nodige aandacht vragen (bouw- en goothoogte). In 1^e instantie kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de beoogde beeldkwaliteit voor De Koog. Stedenbouwkundig is het plan ook beoordeeld en positief ontvangen met enkele aandachtspunten.

- De aantrekkelijkheid van de galerij aan de noordzijde, gezien de schaduwkant. Overschrijding van de bebouwingsgrens met galerij en voor een ondergelegen parkeergarage is niet direct bezwaarlijk, mits voldoende stoep/verkeersruimte overblijft.
- Bij uitwerking van het ontwerp dient de nokhoogte (14,0 meter) voor een deel te worden verlaagd en worden overlegd met de stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor de gehele

massa is 14 meter te hoog ten opzichte van de omgeving. Voor de hoek Dorpsstraat - Nikadel is wel een hoogte-accent mogelijk.

- Bij uitwerking van het ontwerp dient de goothoogte (8,2 meter) te worden verlaagd naar maximaal 7,5 meter.

De locatie van het hotel, Nikadel 2 + 4 en Dorpsstraat 3+ 5 A t/m F, doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de Dorpsstraat. Op de locatie zijn een café/restaurant en een winkelpassage gevestigd, waarbij het café/restaurant al diverse jaren leeg staat. In de directe omgeving is een diversiteit aan winkels, cafés, restaurants e.d. aanwezig waarbij een hotelfunctie past. Een extra parkeerdruk voor De Koog is niet aan de orde omdat het plan voorziet in een parkeerkelder met 40 parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de parkeernorm voor hotels met meer dan 15 kamers (norm is 0,8 per kamer).

De plannen hebben geen betrekking op agrarische gronden.

De Texelse kernwaarden en de Texel Principes.

De Texelse kernwaarden:

- Rust en ruimte.
- Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen.
- Grote afwisseling in landschappen en landsgebruiksvormen.
- De Texelse identiteit.
- Het specifieke eilandkarakter.
- Nachtelijke duisternis.
- Maritieme monumenten.

De Texel Principes

- Vertrek vanuit natuur en landschap.
- Ga voor echt Texels en Texels eigen.
- Koester eenheid in diversiteit.
- Bloesem in het seizoen.
- Blijf juttten, pionieren en innoveren.
- Koppel schoonheid aan schoonheid.
- Ruim lekker op en haal oer kwaliteit weer boven.

In het plan is kort en bondig aangegeven hoe het plan past binnen de Kernwaarden en Texelprincipes.

Hieronder is deze motivatie opgenomen:

Inleiding

Dit document behoort bij het principeverzoek voor de nieuwbouw van hotel 't Binnenduin aan de Dorpsstraat in De Koog. Ondanks dat het plan niet binnen het huidige bestemmingsplan past, denken wij dat dit een initiatief is dat in lijn ligt met de ambities om van De Koog weer een dorp te maken dat geïnspireerd is door het oude duindorp uit vervlogen tijden.

Het ontwerp bevat 40 kamers en heeft een hoog ambitieniveau op het gebied van innovatie en duurzaamheid. Een belangrijk doel is om met dit initiatief te tonen dat voor een dergelijke opgave veel inspiratie gehaald kan worden uit de Texel principes. Het zou prachtig zijn als de realisatie van hotel 't Binnenduin een katalyserende werking heeft zodat ook andere investeerders de vernieuwing van De Koog de stap maken om mee te bouwen aan De Koog 2.0.

Hotel 't Binnenduin

Op de hoek van de Nikadel en de Dorpsstraat bevindt zich anno 2016 een complex van verouderde opstallen. De kwaliteit van het geheel is dermate laag dat er alle aanleiding is om na te denken over een sloop/nieuwbouw plan. Ruim op en revitaliseer is een principe dat dus zo voor het oprapen ligt.

De stedenbouwkundige context van deze kavel van bijna 1500 m² is met het project Planet Texel in een nieuw daglicht gekomen. In Planet Texel is een toekomstperspectief voorgesteld dat verder gaat dan de sfeer van pappen en nathouden. Samen met o.a. de stichting Duindorp en TOP is er draagvlak gecreëerd voor deze ambitie.

Als we de ambities kort en krachtig beschrijven gaat het om 4 hoofdzaken

1. terugkijken naar het oude De Koog, we keren terug naar een oud idioom; gebouwen met witte gevels en oranje pannendaken;
2. ook op het gebied van landschap kijken we terug; de duinsfeer moet dieper doordringen in het dorp;
3. veranda's worden ingezet als middel om wildgroei van allerlei aanbouwen aan gebouwen te reguleren;
4. duurzaamheid wordt een belangrijk speerpunt;

Daarnaast is het vanzelfsprekend dat de inspiratie uit meer dan 1 Texel Principe geput moet worden.

Reageren op de bijzondere locatie

Hotel 't Binnenduin is gesitueerd op een bijzondere locatie. Deze locatie markeert het noordelijk einde (en het begin) van de Dorpsstraat van De Koog. Deze straat is de toeristische slagader van het dorp. Hotel 't Binnenduin is ook gelegen in een bocht van de Nikadel. En heeft daardoor 3 gevels die een representatieve kwaliteit moeten hebben. Door de bijzondere ligging onderscheidt de locatie zich ten opzichte van allerlei andere panden aan de Dorpsstraat. Deze bijzondere context vraagt een helder en robuust gebouw dat direct een flinke stap zet als beeldmerk en inspiratiebron voor de transformatieopgave van de gehele Dorpsstraat. Maar robuust betekent niet grof en groot. Vooral aan de zijde van de Dorpsstraat is een geleiding in een pandsgewijze opbouw nodig. Aan de lange zijde aan de Nikadel geldt een andere schaal; hier rijden auto's, hier zijn de supermarkten.

Passend bij het uitgangspunt van geleiding aan de Dorpsstraat is er ook de wens om het dorp meer te dooraderen met de sfeer van het duinlandschap. Deze wens is leidend in de hoofdopzet van het hotel. Feitelijk bestaat het hotel uit 2 volumes met een glazen tussenlid. In dit tussenlid met een flinke hoogte is ruimte voor natuurlijke doordringing van licht in het complex. Deze dooradering is meer dan alleen landschappelijk, maar is ook functioneel en speelt een hoofdrol in het duurzaamheidsconcept. In de huidige situatie zit een merkwaardige verspringing in de kavelgrens aan het trottoir langs de Nikadel. Vanuit ontwerp perspectief zou het rechte trekken van deze kavelgrens de overgang tussen het privé terrein en de openbare ruimte verhelderen. Deze kavelverschuiving maken we via een arcade zodanig dat er ook (visuele en gebruiks) ruimte wordt teruggegeven aan het openbare gebied.

De architectuur

De massaopbouw komt als vanzelfsprekend voort uit de stedenbouwkundige context. Net zo vanzelfsprekend komt de architectuur voort uit de ambities van Planet Texel: hotel 't Binnenduin wordt een hotel met witte gevels, oranje pannendaken en veranda's. De veranda's aan de zijde van de Dorpsstraat zorgen mede voor de schaalovergang naar de overige panden en pandjes in de straat.

De kapten zijn spits waardoor er veel dakpannen zichtbaar zijn in het beeld. Immers bij een flauwe kap is vaak het dak materiaal vanaf de straat niet te zien.

Het principe gaat voor echt Texels en Texels eigen zetten we in door aan te sluiten bij de duindorp De Koog. De architectuur in De Koog 2.0 wordt straks een uniek stuk Texel. Dit nieuwe De Koog knipoogt zowel naar een mooi duindorp verleden als naar een vitaal dorp dat daar op een eigentijdse manier met haar verleden omgaat. Meer eenheid realiseren staat daarbij hoog in het vaandel; juist door te kiezen voor een sterk verbindend uitgangspunt (oranje daken, witte gevels en veranda's) ontstaat er een prettige samenhang. Deze samenhang is de grondtoon waarbinnen nog veel diversiteit mogelijk is.

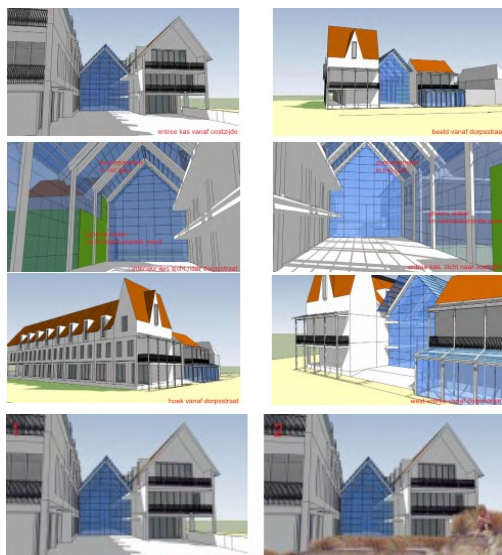
Duurzaamheid

Koppel schoonheid aan schoonheid is een van de belangrijkste Texel principes. In Hotel 't Binnenduin is dat op alle niveaus te zien. Op het gebied van duurzame energie speelt het glazen tussenlid een hoofdrol. Dit tussenlid bevat op een mooi geïntegreerde manier zonnepanelen, maar het tussenlid vangt ook veel passieve zonne-energie op die bruikbaar is in het verwarmingsconcept.

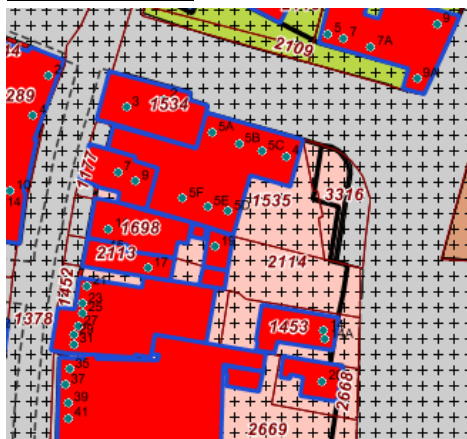
Maar energie is niet het enige waar innovatieve oplossingen gekozen worden. Ook het zuiveren van water en lucht met groene binnenwanden. Waar mogelijk laten we de natuur het werk doen in plaats van een machine. Vooral op dit gebied zijn meerdere principes een inspiratie bron. Vertrek vanuit natuur en landschap, koppel schoonheid aan schoonheid en blijf juttten, pionieren en innoveren zijn alle drie even belangrijk. Beweeg mee met de seizoenen krijgt betekenis dankzij al het groen dat ingezet wordt binnen het gebouw, maar ook doordat het glazen tussenlid gedurende de verschillende seizoenen een andere functionele en energetische werking heeft.

Programma

Het programma van Hotel 't Binnenduin bevat 40 kamers en diverse faciliterende functies. Deze functies op de begane grond geven het gebouw jaar rond een levendige uitstraling. Ook wordt er voorzien in een kelder met 40 parkeerplaatsen en voldoende bergingsruimte voor het hotel en de horecafunctie.



Bestemmingsplan



Het gehele project ligt in het bestemmingsplan De Koog. De bestemming is Centrumdoeleinden. Op de betreffende percelen zijn geen slaapplaatsen opgenomen. De vestiging van een hotel op deze locatie is strijdig met de bestemming. De maximale hoogten: bouwhoogte 10 meter en nokhoogte 7 meter. Ook met deze hoogten is het plan strijdig.

Consequenties van die oplossingen

- **Juridische consequenties**

Met het wijzigen van het aantal recreatieve slaapplaatsen, moet het bestemmingsplan formeel worden aangepast. Het al dan niet toekennen van nieuwe slaapplaatsen is gebaseerd op de nieuwe nota verblijfsrecreatie. Om verzoekers een richting te geven, stellen wij voor de raadscommissie in het kader van de behandeling van dit principeverzoek te vragen wat zij van het voorgenomen collegebesluit vinden. Verzoekers kunnen dan bij de omzetting van het principeverzoek naar een omgevingsvergunningaanvraag met de gedachte van de raadscommissie rekening kunnen houden.

Nadat een besluit op het principeverzoek is genomen, kan het plan verder worden uitgewerkt en kan er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De procedure die gevoerd gaat worden, is de uitgebreide projectafwijkinsprocedure waarbij de ontwerpvergunning zes weken ter inzage ligt.

Daartegen kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de definitieve besluitvorming is beroep mogelijk bij de bestuursrechter.

Met betrekking tot het verzoek om slaappleaatsen geldt als restrictie dat een half jaar na het besluit op het principeverzoek een omgevingsvergunningaanvraag ingediend moet worden. Hiermee waarborgen we dat toegekende slaappleaatsen ook daadwerkelijk worden ingezet. Als men de termijn overschrijdt, vervalt het principebesluit op toekenning van de recreatieve slaappleaatsen. Om deze reden, zal in het kader van de Ruimtelijk Ordening de uitgebreide afwijkingsprocedure worden gevoerd en niet al direct een bestemmingsplanprocedure. Bij een bestemmingsplanprocedure ontstaat immers een recht op slaappleaatsen.

Nadat de omgevingsvergunning is aangevraagd wordt de raad gevraagd een verklaring van geen bedenking af te geven. Bij beoordeling van de omgevingsvergunning kan pas bepaald worden waarop de verklaring van geen bedenking betrekking op heeft. (wat zijn de werkelijke afwijkingen van vastgesteld beleid). Bij de huidige principebeoordeling hebben we getoetst aan het beleid voor verblijfsrecreatie; het verzoek zal uiteraard ook al andere noodzakelijke regelgeving moeten voldoen.

- **Beleidsmatige consequenties**

Het verzoek past binnen de spelregels van de nota verblijfsrecreatie. Tevens is het passend binnen de leidraad voor Texel Principes.

Regieambitie / Organisatieontwikkeling

Dit voorstel draagt niet bij aan de regieambitie of de organisatieontwikkeling.

Structuurvisie 2020

Professionalisering en kwalitatieve verbetering recreatie met behoud van de kernkwaliteiten

Belanghebbenden

Overlegd met dorpscommissie?

☐ Ja

☐ Nee

☒ Niet van toepassing

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse bekendmakingen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Bestemmingsplan De Koog
- Nota Verblijfsrecreatie
- Leidraad Planet Texel - Texel Principes