

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 2856984
Uw aanvraag van 30 september 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Vuurtorenweg 71 in De
Cocksdorp

Verzenddatum

Geachte heer ,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer van Architectenburo Kramer, een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Vuurtorenweg 71 in De Cocksdorp. De wijziging betreft de ligging van het bouwvlak op dit perceel.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1 sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat een deel van het bouwvlak aan de noordoostkant van het perceel vervalt, aan de zuidoostkant wordt het bouwvlak met eenzelfde omvang vergroot. De oppervlakte van het bouwvlak wijzigt niet.

Overwegingen

U heeft verzocht tot een aanpassing van het bouwvlak om een nieuwe bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel te kunnen bouwen. Daarvoor moet dit deel van het bouwvlak worden vergroot. De bestaande woning wordt gesloopt en een deel van het bouwvlak aldaar verdwijnt. Door het verschuiven van het bouwvlak wordt ook de routing op het terrein verbeterd en kan meer manoeuvreer- en parkeerruimte worden gerealiseerd. Er komt een betere afscheiding tussen de agrarische- en de recreatieve activiteiten. Tenslotte wordt de woonkwaliteit verbeterd omdat de nieuwe woning vrij komt te staan van de bedrijfsbebouwing.

U heeft vijf in pandige recreatie-appartementen, twee in de huidige bedrijfswoning en drie in de schuur daar achter. In het nieuwe plan komen drie in pandige recreatie-appartementen in de nieuwe woning, 2 recreatie-appartementen blijven in de schuur.

De huidige stolp heeft nauwelijks kwaliteit. U gaat een nieuwe stolp bouwen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over dit plan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' heeft het perceel Vuurtorenweg 71 de bestemming 'Agrarisch-Strandpolders'.

Op grond van artikel 6.7 van de planregels kan het plan worden gewijzigd in de zin dat de ligging van het bouwvlak maximaal 100m wordt verschoven. Naast het feit dat aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied voldaan moet worden gelden hiervoor de volgende voorwaarden:

1. de verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;

2. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
3. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Wij hebben hierover vastgesteld dat de verschuiving van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Door het verschuiven van het bouwvlak wordt de routing op het terrein verbeterd en kan meer manoeuvreer- en parkeerruimte worden gerealiseerd. Er komt een betere afscheiding tussen de agrarische- en de recreatieve activiteiten. De woonkwaliteit wordt verbeterd omdat de nieuwe woning vrij komt te staan van de bedrijfsbebouwing.

De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk.

De verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

In de toelichting op het bestemmingsplan is gesteld dat ingeval van quartaire wegen, zoals de Vuurtorenweg, een afstandsmaat van de bebouwing tot de as van de weg van 30m wordt aangehouden. De bestaande woning staat op een afstand van circa 16m van de weg. De nieuwe woning komt, na wijziging van het bouwvlak, eveneens op een afstand van 16m van de weg af. Nu ook andere woningen aan de Vuurtorenweg op eenzelfde afstand van de weg zijn gebouwd vinden wij dit stedenbouwkundig gezien een aanvaardbare oplossing.

Om te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan moet de nieuwe woning vóór de bedrijfsbebouwing staan en het aanzicht vormt van het agrarische erf, zoals is aangegeven in de aanvraag.

In onze vergadering van 10 november 2020 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. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 24 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage gelegen tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. de nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd aan de voorzijde van het perceel, zoals is aangegeven in de aanvraag;
2. een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 De aanvraag met tekeningen

Bijlage 2 tekening bestemmingsplan bestaan en nieuw. 1

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening € . 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 Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een

Zaaknummer 2856984

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 teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst

ontwerp