

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 2979606
Uw aanvraag van 13 april 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
wijzigen bouwvlak
Tempelierweg 40 in Den Burg

Verzenddatum november 2021

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om het bouwvlak van het perceel Tempelierweg 40 in Den Burg te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. Het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' voor het perceel Tempelierweg 40 wordt verplaatst. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 63.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Tempelierweg 40 heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is in artikel 63.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van het bouwvlak. Deze bevoegdheid kan worden toegepast als aan de voorwaarden die hieraan zijn gesteld wordt voldaan.
- Het verzoek tot wijziging gaat uit van een kleine verplaatsing van het bouwvlak met als doel hier 4 zomerhuizen te plaatsen.
- Het verzoek is getoetst aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden:

De voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

1. de verschuiving bedraagt maximaal 100 meter;
2. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende gronden en (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie en de natuurwaarden;

3. de oppervlakte van het bouw- en of bestemmingsvlak blijft gelijk, de grond die daardoor vrijkomt van de recreatieve bestemming, krijgt de bestemming van de omringende gronden;
4. de verschuiving gaat niet ten koste van het agrarisch areaal of het areaal aan natuurgebied.

Resultaten van de toetsing:

De verschuiving van het bouwvlak vindt plaats binnen het bestemmingsvlak en gaat daarmee niet ten koste van agrarische grond en/of natuurgebied. De nieuwe locatie van het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1600 m². Het is een stuk van ongeveer 40 bij 40 meter. Er komt niet meer dan 100 meter aan het bestaande bouwvlak en wordt ook aan deze voorwaarde voldaan. De oppervlakte van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak wordt kleiner. Het bestemmingsvlak behoudt dezelfde oppervlakte (zie onderstaande tekening).

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met daarin de wijziging van het bouwvlak (arcering)



De verplaatsing van het bouwvlak beperkt de gebruiksmogelijkheden van de omringende percelen niet. De locatie wordt omringd door recreatieterreinen met zomerhuizen.

De landschappelijke inpassing en het beeldkwaliteitsplan

Het gehele recreatieterrein De Bremakker moet goed landschappelijk zijn ingepast. In de huidige situatie ontbreekt nog een stuk afschermende singel rond het terrein aan de zuidoostzijde. Op de nieuwe inrichtingstekening is het gehele terrein voorzien van een boomsingel. Daarmee wordt het park voldoende afgeschermd. De inrichtingstekening maakt deel uit van deze wijzigingsprocedure. De wijziging van het bouwvlak zelf blijft binnen de grenzen van het bestaande terrein. Daarvoor zijn geen aparte voorwaarden voor de inpassing van toepassing. Ook wordt er deels gebruik gemaakt van de landschappelijke inpassing van de aangrenzende terreinen. Dat is op dit moment voldoende omdat het belangrijk is dat de recreatieterreinen aan de buitenzijde, grenzend aan het open gebied afgeschermd zijn. Maar als de afscherming op het naastgelegen terrein zou verdwijnen dan is het noodzakelijk dat op eigen terrein wel weer een goede inpassing wordt gerealiseerd met een boomsingel. Daarvoor wordt dan een apart voorschrift in het wijzigingsbesluit opgenomen.

Gevolgen voor de slaappleatsen

Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het aantal slaappleatsen op dit terrein. Er komen 4 zomerhuizen. Dat zijn volgens de normtelling in totaal 20 recreatieve slaappleatsen. Er zullen 7 kampeerplaatsen verdwijnen met in totaal 21 slaappleatsen (normtelling is 3 per kampeerplaats). Het totaal blijft binnen het maximum toegestane aantal van 712 slaappleatsen.

Verdeling van de slaappleatsen:

4 zomerhuizen:	20 slaappleatsen
154 chalets:	616 slaappleatsen
<u>25 kampeerplaatsen:</u>	<u>75 slaappleatsen</u>
Totaal:	711 slaappleatsen

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 9 november 2021 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. Geconstateerd is dat het verzoek past binnen de voorwaarden.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 23 november 2021 tot en met 3 januari 2022 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn/wel geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd volgens de inrichtingstekening die bij dit besluit hoort.
2. Op het moment dat de afscherming op het naastgelegen terrein verdwijnt is het noodzakelijk dat op eigen terrein een goede inpassing wordt gerealiseerd met een bomensingel.
3. 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 2021 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € x.xxx,xx. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden 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.

Zaaknummer 2979606

Vragen

Heeft u vragen? Neem dan gerust contact met ons op. U kunt ons bereiken via bovenstaande telefoonnummers. Wilt u het zaaknummer bij de hand houden? Dan kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer L. Aben,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving

ONTWERP