

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)

I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 3109874  
Uw aanvraag van 23 december 2021

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit  
Slufterweg 223 in De  
Cocksdorp

Verzenddatum augustus 2022

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om een bouwvlak te verschuiven op het perceel Slufterweg 223 in De Cocksdorp. Met deze verschuiving van het bouwvlak wilt u de mogelijkheid creëren de bedrijfswoning uit te breiden. Het huidige bouwvlak ligt direct om de bedrijfswoning. Er is geen ruimte voor een uitbreiding binnen het bouwvlak.

**Besluit**

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. Het bouwvlak op het perceel Slufterweg 223 verschuift zodat de bedrijfswoning naar voren uitgebreid kan worden. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 63.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

**De bestemming van het perceel**

- In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 heeft het perceel Slufterweg 223 de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Verder geldt hier de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 1c. Op dit perceel zitten 30 recreatieve slaapplekken.
- In artikel 63.4 van de regels staat de algemene wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak te kunnen verschuiven.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

**De wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden**

De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt: *Het plan kan gewijzigd worden in die zin dat een op de verbeelding weergegeven grens van een bouw en/of bestemmingsvlak van de gronden vallend onder de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen', wordt verschoven.*

*Daarbij gelden de volgende voorwaarden:*

1. de verschuiving bedraagt maximaal 100 meter;

2. *de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende 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.*

#### **Toetsing van het plan aan de voorwaarden**

De gevraagde uitbreiding van de (bedrijfs)woning is alleen mogelijk als buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Alternatieven hiervoor binnen het bouwvlak gaan direct ten koste van de inpandige recreatie-appartementen in de stolp, of dat de woning wordt uitgeplaatst buiten het stolpvolume. De huidige woning heeft nu een oppervlakte van ongeveer 66 m<sup>2</sup>. Dat is relatief klein en ruim minder dan de maximum toegestane oppervlakte voor een woning (150 m<sup>2</sup>). De gevraagde uitbreiding is beperkt. Maximaal 5 meter aan de voorzijde van de woning en in dezelfde vorm en met dezelfde uitstraling als de huidige woning. De oppervlakte wordt dan ongeveer 101 m<sup>2</sup>.

**Beeldkwaliteitsplan (onderdeel van het toetsingskader):** de positie van de woning aan de voorzijde van het perceel is een belangrijk uitgangspunt voor erven in het landschap. Met de wijziging van het bouwvlak blijft de woning aan de voorzijde behouden en blijft ook onderdeel van het stolpvolume. Verder is de beoogde uitwerking en vormgeving passend bij de bestaande situatie en architectuur.

**Afstand tot de weg:** met een uitbreiding naar voren komt de woning dichterbij de weg te staan. Hierdoor kunnen er bij de aanvraag omgevingsvergunning nadere eisen worden gesteld aan de geluidsbelasting. Mogelijk zijn akoestische maatregelen nodig.

**Bestemmings-/bouwvlak niet vergroot:** In het verzoek wordt uitgegaan van een verschuiving van het bouwvlak in het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak zelf blijft ongewijzigd. Het bouwvlak wordt aan de zijkant iets kleiner en dat komt dan aan de voorkant terug op de plek waar de uitbreiding is gepland. Het bouwvlak wordt op deze manier niet uitgebreid. De verschuiving blijft ook ruim binnen de marge van 100 meter die in de voorwaarden is opgenomen.

**Omringende gronden:** de verplaatsing van het bouwvlak heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende gronden. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak blijft in oppervlakte ongewijzigd. De geringe uitbreiding aan de voorzijde heeft geen invloed op de omringende agrarisch bestemde gronden. De oppervlakte van het agrarisch areaal blijft ongewijzigd.

Op ongeveer 50 meter afstand ligt een ander recreatieterrein. De uitbreiding van de woning heeft daar ook geen invloed op. Tot slot is hier ook geen sprake van een aantasting van het areaal natuurgebied.

**De aanduiding luchtvaartverkeerszone 1c:** Het perceel heeft in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone 1c'. Deze aanduiding laat bebouwing hoger dan 20 meter niet toe. Daarvan is hier geen sprake. De uitbreiding van de woning mag maximaal 10 meter hoog worden. Dus deze aanduiding beperkt de bouw mogelijkheden op het perceel niet.

#### **Meewerken aan de plannen?**

De gevraagde wijziging van het bouwvlak past binnen voorwaarden voor de algemene wijzigingsregels. De geplande uitbreiding van de (bedrijfs)woning heeft geen nadelige invloed op de omgeving en past ruim binnen de maximaal toegestane oppervlakten voor woningen. De uitbreiding past ook binnen het beeldkwaliteitsplan.

#### **Besluit tot medewerking**

- In onze vergadering van 19 juli 2022 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 ligt met ingang van 23 augustus 2022 tot en met 3 oktober 2022 ter inzage.

Zaaknummer 3109874

- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

#### **Gewaarmerkte stukken**

Bijlage 1/1 Verbeelding.

#### **Kosten**

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € 2.920,00. U ontvangt hiervoor 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,  
namens dezen,

de heer F. Galarce Morales,  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving