

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 1602369
Uw aanvraag van 7 mei 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijziging bestemming Diek 25 in Den Hoorn
Verzenddatum 4 december 2018

Geachte,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Diek 25 in Den Hoorn ontvangen. Het verzoek is de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Wonen - Lint. Dit is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Den Hoorn.

Besluit

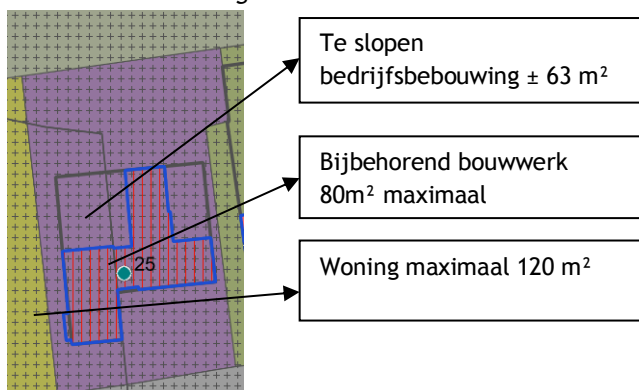
Wij besluiten de bestemming van het perceel Diek 25 in Den Hoorn met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen - Lint'.

Overwegingen

- Het perceel Diek 25 heeft de bestemming Bedrijf in het bestemmingsplan Den Hoorn.
- In artikel 6.6, onder c van de regels uit het bestemmingsplan Den Hoorn staat: De bestemming "Bedrijf", met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen - Lint", mits:
 1. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 21 'Wonen - Lint' van overeenkomstige toepassing.
Bouwplannen en dergelijke worden na de wijziging getoetst aan de bestemming 'Wonen - Lint' (artikel 21).
 2. Er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
*Het perceel Diek 25 wordt aan één zijde begrensd door een woonbestemming en aan een zijde door een recreatieve bestemming. Tegenover Diek 25 ligt een perceel met een agrarische bestemming waar geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend. Dit agrarische perceel heeft in het bestemmingsplan ook de aanduiding 'wijzigingsgebied 1' gekregen. Dat wil zeggen dat de bestemming van deze gronden gewijzigd kunnen worden naar 'Wonen - Lint'.
De wijziging van het perceel Diek 25 heeft geen nadelige gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende percelen. Mogelijke hinder door een bedrijfsbestemming verdwijnt met de komst van de woonbestemming. Dit heeft een positieve invloed op de directe omgeving. De minimale noodzakelijke afstand van een woning tot een recreatiebedrijf is 10 meter.*

De woning ligt nu op een afstand van ruim 19 meter. De afstand van de woning tot een agrarisch bedrijf moet minimaal 50 meter zijn. De afstand is ongeveer 30 meter. Op dit moment worden geen agrarische activiteiten uitgevoerd op het perceel die nadelig worden beïnvloed met de komst van de bestemming 'Wonen - Lint'. Voor de toekomst kan dit niet worden uitgesloten. De woningen Diek 22 en Diek 24 liggen dicht bij dit agrarisch blok.

3. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m². Verzoeker heeft aangegeven dat de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt tot het maximum dat aanwezig mag zijn volgens het bestemmingsplan. Op het perceel staat nu een woning met een oppervlakte van ongeveer 104 m² en bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 155 m² (totaal 259 m² bebouwing aanwezig). Uitgaande van de maximale bouw mogelijkheden mag er na wijziging van de bestemming op het perceel een woning met een oppervlakte van 120 m² aanwezig zijn met 80 m² aan bijbehorend bouwwerken (in totaal maximaal 200 m²). Gezien het verschil tussen de aanwezige oppervlakte bebouwing en het maximum moet er gesloopt worden. In totaal gaat het om 59 m². Deze oppervlakte kan gevonden worden als het pand aan de achterzijde wordt gesloopt. Zie onderstaande tekening.



4. De woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is.
De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft de woning na wijziging van de bestemming.
 5. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
De wijziging van de bestemming heeft geen nadelige invloed op het beschermde dorpsgezicht en het gebruik van de omringende gronden en woningen. Er komt een woonbestemming. De bouw mogelijkheden worden met de wijziging ingeperkt tot de regels voor de bestemming 'Wonen - Lint'. De bouw mogelijkheden zijn hier minder ruim dan binnen de bestemming 'Bedrijf'.
- In onze vergadering van 10 juli 2018 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 25 juli 2018 tot en met 4 september 2018 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
 - Tijdens de inzagetermijn heeft u verzocht om een wijziging van de verbeelding, in die zin dat het bouwvlak deels enkele meters naar voren wordt verplaatst. De reden daarvoor is een betere aansluiting van de bestaande woning op de bijbehorende bouwwerken. Deze wijziging is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en ook stedenbouwkundig zijn hiervoor geen belemmeringen.

- Op 27 november 2018 heeft het college besloten het ontwerpbesluit gewijzigd vast te stellen.

Voorwaarden

1. Er wordt 63 m² bedrijfsbebouwing gesloopt zodat de oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m² wordt.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkt stuk

Bijlage 1: verbeelding

Kosten

Op grond van de legesverordening 2018 bedragen de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid € . 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 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
- 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 wnd. manager Dienstverlening,

mevrouw C.J. Kersbergen