

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 3059749
Uw aanvraag van 14 september 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning Klif 27 A in Den Hoorn. Verzenddatum februari 2022

Geachte heer en mevrouw,

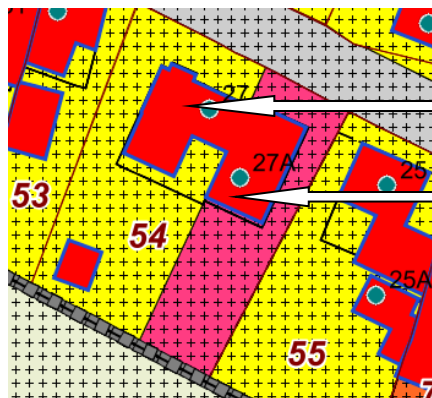
Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Klif 27 A om Den Hoorn te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Hoorn' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Cultuur en ontspanning' wijzigt naar 'Wonen - Lint'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 8.5 onder b van het bestemmingsplan Den Hoorn.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Klif 27 A heeft nu de bestemming 'Cultuur en ontspanning' in het bestemmingsplan Den Hoorn. In dit plan is nu een galerie/kantoor gevestigd.
- In artikel 8.5 onder b van het bestemmingsplan Den Hoorn is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - Lint' als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar wonen. Daarmee worden hier mogelijkheden gecreëerd om het kantoorpand/galerie te verbouwen tot woning.



- Klif 27 is de woning waar de initiatiefnemers wonen. Die heeft de bestemming 'Wonen - lint'. De woning en de galerie/kantoor zijn samen één pand.
- Klif 27A is het pand met de bestemming 'Cultuur en ontspanning'

De wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid in de regels luidt als volgt:

De bestemming 'Cultuur en Ontspanning' met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint', mits:

1. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van [artikel 21 lid 1](#) van overeenkomstige toepassing zijn.
2. Er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
3. De voormalige bebouwing ten behoeve van de voorziening gericht op cultuur en ontspanning wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m².
4. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het beschermd dorpsgezicht en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Toets van het plan tot wijziging van de bestemming

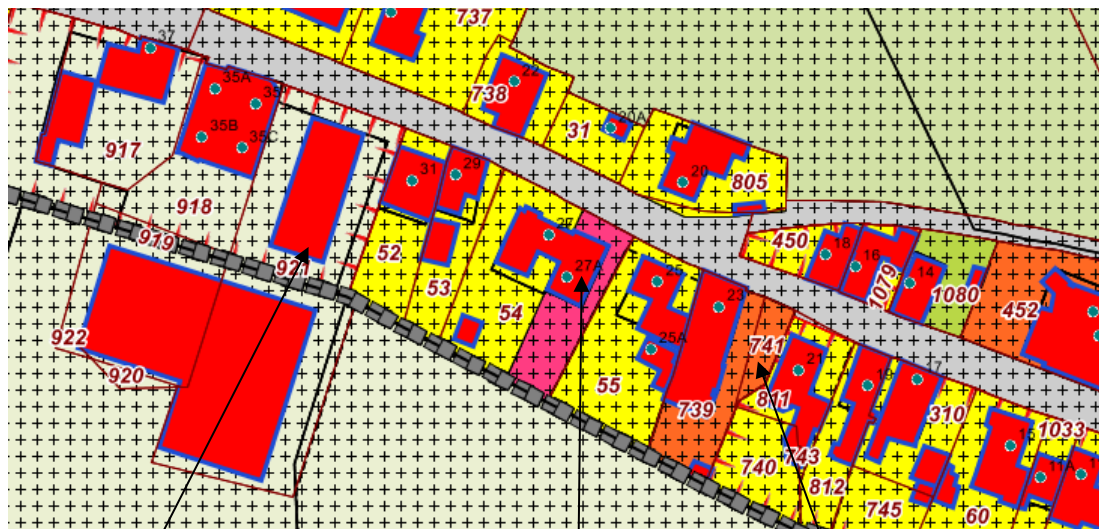
1. Verwijzing naar regels voor Wonen - Lint

Met een wijziging van de bestemming naar 'Wonen - Lint' moet het pand voldoen aan de regels die hiervoor gelden. Het pand wordt niet gesloopt, maar (voornamelijk inpandig) verbouwd tot woning. Getoetst is of het huidige pand ook binnen de regels van 'Wonen - Lint' past. De conclusie is dat de bestaande goot- en bouwhoogte ruim binnen de maximaal toegestane hoogte past. De hoogte van het pand is 7,60 meter. Toegestaan wordt 9 meter. De goothoogte is 3,4 meter en toegestaan is 4,5 meter.

2 en 4. Gebruiksmogelijkheden van de omringende panden en percelen

De omzetting van het pand naar een woonbestemming levert geen onevenredige schade op voor omliggende bedrijven. Naast het pand Klif 27A staan woningen. Dan is er een agrarisch bedrijf op ruim 30 meter en een horecabedrijf op ruim 20 meter. Omzetten van de bestemming naar 'Wonen - Lint' beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven niet gezien de bestaande ligging direct naast woonbestemmingen.

Met de komst van een woning wordt er geen afbreuk gedaan aan het beschermd dorpsgezicht (perceel ligt niet binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht), de woonsituatie ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden.



3. Is saneren noodzakelijk?

Er wordt niet gesaneerd. Dat is ook niet nodig nu het gehele pand wordt omgezet naar wonen. De noodzaak voor saneren is aanwezig als er op de locatie een woning aanwezig is en bebouwing ten behoeve van de bestemming cultuur en ontspanning die groter is dan 80 m². Saneren van de bebouwing groter dan 80 m² is dan nodig. Nu wordt de volledige bedrijfsbebouwing omgezet naar een woning die past binnen de regels voor Wonen.

De aanduiding 'kantoor' vervalt als de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen - Lint'.

Parkeerplaatsen

Met de wijziging verandert de inrichting van het perceel. De ruimte voor het pand wordt nu gebruikt voor parkeren van auto's ten behoeve van het bedrijf en de woning Klif 27. Dit is in de nieuwe situatie niet meer noodzakelijk. Er moet wel gezorgd worden voor voldoende eigen parkeerplaatsen voor beide woningen na wijziging van de bestemming (de woningen Klif 27A en 27). De parkeernorm volgens onze Parkeernota is 1,7 parkeerplaats per woning. De ruimte hiervoor is voldoende aanwezig.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 7 december 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. Geconstateerd is dat het verzoek past binnen de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.
- Het ontwerpbesluit ligt met ingang van 15 februari 2022 tot en met 18 maart 2022 ter inzage.
- Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze 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 € xxxx.xx. 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 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.

Het ondertekende beroepschrift 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 beroepschrift 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

Vragen

Heeft u vragen? Neemt u 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.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Texel,

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