

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 1795464
Uw aanvraag van 21 mei 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijziging bestemming
Beatrixlaan 17 en 17B

Verzenddatum 2 september 2019

Geachte heer

Wij hebben uw aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Beatrixlaan 17 en 17B in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over wijzigen bestemming van het perceel Beatrixlaan 17 en 17B van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Burg' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bedrijfsbestemming van het perceel Beatrixlaan 17 en 17B wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Gestapeld'.

Overwegingen

- Het perceel Beatrixlaan 17 en 17B heeft de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan 'Den Burg'.
- In artikel 4.6, lid c van het bestemmingsplan 'Den Burg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming 'Bedrijf', met inbegrip van de bouwvlakken te wijzigingen in een bestemming 'Wonen - Gestapeld'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
 - Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [26](#), [28](#), [29](#), [30](#) of [31](#) bestemmingsplan 'Den Burg' van overeenkomstige toepassing zijn;
 - Er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m²;
 - De woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;
 - Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Toetsing

De bestaande bebouwing staat op het achterste deel van het perceel en is in goede staat. Sloop zou kapitaalvernietiging betekenen. In het pand zit nu één woning op de begane grond en één woning op de verdieping. Alleen voor de woning op de verdieping is vergunning verleend en deze

wordt nu ook bewoond. Het perceel wordt aan de voorzijde volledig opgeknapt. Hier komen 4 parkeerplaatsen voor twee woningen en een deel wordt tuin. Een verbetering ten opzichte van de situatie van nu. Het gehele voorterrein is nu niet representatief voor de straat.

De Beatrixlaan en de nabijgelegen Hollewal zijn overwegend woonstraten. Het vervallen van de bedrijfsbestemming heeft een positieve invloed op het woongenot. Aan de achterzijde grenst Beatrixlaan 17 aan een maatschappelijke bestemming. Hier is een administratiekantoor gevestigd. Dit ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de woning. Op basis van de VNG-bedrijvenlijst valt een kantoor in een gebied met gemengde functies in categorie A (de lichtste vorm van bedrijvigheid). Deze mogen direct naast of onder woningen. De omzetting van deze bedrijfsbestemming naar wonen heeft daarmee geen beperkende invloed op de aangrenzende kantoorfunctie.

Met de omzetting wordt de bestaande bebouwing gebruikt voor wonen. Saneren van bebouwing is niet aan de orde. Met de nieuwe bestemming 'Wonen - Gestapeld' worden de bouwmogelijkheden niet uitgebreid. Uitgegaan wordt van de bestaande bebouwing en de huidige maximale goot- en bouwhoogte (6 en 9 meter).

Conclusie

Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid heeft een positieve invloed op het perceel en voor de straat. De bedrijfsbestemming in een woonstraat verdwijnt en het perceel wordt opgeknapt. Daarom hebben wij in onze vergadering van 13 augustus 2019 besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar Wonen - Gestapeld.

- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 17 september 2019 tot en met 28 oktober 2019 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
2. Een planschadeovereenkomst is ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/2 Verbeelding oud en nieuw
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het veranderen van de bestemming € . 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:

Zaaknummer 1795464

- 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst

ONTWERP