

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 3049335
Uw aanvraag van 25 augustus 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Molenstraat - Beatrixlaan in
Den Burg

Verzenddatum September 2021

Geachte heer ,

Wij hebben van u, namens gemeente Texel, een aanvraag ontvangen om de bestemming van de gronden op de hoek Molenstraat - Beatrixlaan in Den Burg te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Burg' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Maatschappelijk' van de locatie Molenstraat-Beatrixlaan (voormalige locatie Kompasschool) wijzigt naar 'Wonen - aaneengebouwd'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 14.6 onder b van het bestemmingsplan Den Burg.

De bestemming van het perceel

- Het perceel aan de Molenstraat - Beatrixlaan heeft nu de bestemming 'Maatschappelijk' in het bestemmingsplan Den Burg.
- In artikel 14.6 onder b van het bestemmingsplan Den Burg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar onder andere 'Wonen - Aaneengebouwd'.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

De wijzigingsbevoegdheid

de bestemming "[Maatschappelijk](#)", met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming "[Wonen - Aaneen gebouwd](#)", "[Wonen - Gestapeld](#)", "[Wonen - Lint](#)", "[Wonen - Twee-aaneen](#)" of "[Wonen - Vrijstaand](#)", mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [26](#), [28](#), [29](#), [30](#) of [31](#) 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 maatschappelijke voorziening wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m²;
4. de woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;

5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Toetsing aanvraag aan de voorwaarde:

Het plan voor de nieuwe invulling van het terrein voldoet aan de voorwaarden. De bouwregels voor 'Wonen - Aaneengebouwd' zijn na de wijziging van toepassing. Dat betekent dat de nieuwe woningen hier maximaal 9 meter hoog mogen worden en de goothoogte maximaal 4,5 meter hoog. Deze maten zijn op de nieuwe verbeelding opgenomen.

Ook aan de voorwaarde dat geen onevenredige schade aan de omliggende bedrijven wordt toegebracht wordt voldaan. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een benzinestation (milieucategorie 2). De richtafstand tot een rustige woonwijk is dan 30 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot het benzinestation is meer dan 50 meter. Voldoende afstand dus.

De nieuwe woningen leveren ook geen onevenredige schade op voor de naastgelegen en tegenoverliggende woningen. Dat wordt nog nader toelichting onder het kopje ruimtelijke inpassing van de bebouwing.

Tot slot wordt ook voldaan aan de punten 3 en 4 van de voorwaarden: de bestaande bebouwing is volledig gesloopt. Er is daarom geen sprake van een sanering tot maximaal 80 m² aan bijbehorend bouwwerken of vestiging van een woning in de bestaande bebouwing. In deze situatie is er sprake van vervangende nieuwbouw.

De ruimtelijke beschrijving en inpassing van de bebouwing

Door de toepassing van de binnenplanse wijziging naar de woonbestemming 'Wonen - Aaneengebouwd', krijgt het perceel een nieuwe inrichting die aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het bouwvlak is aangepast aan de nieuwe situatie en gericht op het mogelijk maken van aaneen gebouwde woningen. Bij deze wijziging is rekening gehouden met de voormalige indeling van het perceel. Het bouwvlak blijft vergelijkbaar op het noordelijk deel van het perceel, en het zuidelijk deel de 'punt' blijft onbebouwd.

De maximale goot- en bouwhoogte blijft hetzelfde als nu is toegestaan in het huidige bestemmingsplan: maximale goothoogte 4,5 meter, en maximale bouwhoogte 9,0 meter. Dit is de laagste categorie van de gestandaardiseerde indeling in de bestemmingsplannen van de kernen, en wordt gekenmerkt door bebouwing van 1 laag met kap. De omgeving kenmerkt zich door dezelfde bebouwingscategorie van 4,5/9,0, en aan de overkant van de Molenstraat en Beatrixlaan is ook de categorie 6,0/9,0 vertegenwoordigd.

Door de wijziging verandert het bouwvlak en de bouwsystematiek. Het maatschappelijke bouwvlak kon volledig worden bebouwd en dat is niet mogelijk bij de bestemming 'Wonen - Aangebouwd'. De rijwoningen worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd, en kan er maximaal 50% van het achtererf worden bebouwd. Hierdoor is de nieuwe situatie op het gebied van bezonning en schaduwwerking gunstiger voor de belendende percelen dan de bouw mogelijkheden in het bouwvlak van de huidige situatie. Voor de tegenovergelegen woningen heeft de nieuwe situatie geen of nauwelijks invloed op de bezonning en schaduwwerking, aangezien de baan van de zon zich van oost naar west verplaatst en vooral vanuit het zuiden schijnt (ZO-Z-ZW).

Stedenbouwkundig sluit de beoogde woonbebouwing aan op de bestaande bebouwingsrichting en kavelstructuur van de Beatrixlaan en Molenstraat. De voorgevels zijn gericht op de straat, en de achtertuinen sluiten aan de achterzijde op elkaar aan. Hierdoor wordt de inbreiding één geheel met de bestaande stedenbouwkundige structuur.

De zuidelijke punt van de locatie blijft onbebouwd, net als in de huidige situatie. De groensingel blijft grotendeels behouden en dit zuidelijke gedeelte van de locatie wordt ingericht als parkeerplaats.

De parkeervoorzieningen

De parkeernorm is in Den Burg 1,3 per woning, dus zullen er 14 parkeerplaatsen nodig zijn voor 11 woningen. Op de indicatieve inrichtingstekening zijn 18 parkeerplaatsen opgenomen, en zijn er twee parkeerplaatsen mogelijk op eigen terrein (bij de hoekwoningen aan de Molenstraat). Er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan benodigd, om ook voor extra openbare parkeergelegenheid te zorgen ten behoeve van de directe omgeving. Op de 'kop' is er naast de parkeerplaats ook ruimte voor een openbare zitgelegenheid en/of speelvoorziening.

Resultaat van de beoordeling

De conclusie is dat het verzoek tot wijziging van de bestemming voldoet aan de voorwaarden.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 14 september 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.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 21 september 2021 tot en met 1 november 2021 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn / wel geen zienswijzen ingediend.

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 € . 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.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

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