

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 3071389
Uw aanvraag van 8 oktober 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit Verzenddatum 7 april 2022

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel op de hoek Schilderend 56-58 in Den Burg te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Burg' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Bedrijf' van de locatie Schilderend 56 - 58 (voormalige locatie Texelse autocentrale) wijzigt naar 'Wonen - Gestapeld' en 'Wonen - Lint'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.6 onder c van het bestemmingsplan Den Burg.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Schilderend 56 - 58 heeft nu de bestemming 'Bedrijf' met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Op dit perceel was de Texelse Autocentrale gevestigd. Door een brand is het garagebedrijf hier niet meer gevestigd en ligt dit deel van het perceel braak. De bestaande bedrijfswoning, nummer 58, is nog wel aanwezig en maakt onderdeel uit van dit project.
- In artikel 4.6 onder c van regels bestemmingsplan Den Burg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar onder andere 'Wonen - Gestapeld' en 'Wonen - Lint'.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

De wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden

De bestemming "Bedrijf", 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 bedrijfsbebouwing 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 van het plan aan de voorwaarden

Nadat de bestemming is gewijzigd gelden de regels voor 'Wonen - Gestapeld' en 'Wonen - Lint' voor deze locatie. De aanvraag omgevingsvergunning voor de gestapelde woningbouw wordt getoetst aan de regels 'Wonen - Gestapeld'. De bestemming 'Wonen - Lint' gaat gelden voor de voormalige bedrijfswoning aan het Schilderend 58, die nog op dit perceel staat.

Het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' heeft weinig invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende percelen. De locatie ligt bij een drukke rotonde en in de nabijheid van diverse andere functies zoals een hotel, een installatiebedrijf en een kapsalon. Deze omgeving kenmerkt zich dan ook als een 'gemengd gebied'. Dit heeft invloed op de minimale richtafstanden van nieuwe woningen tot andere functies. Deze kunnen dan 1 categorie worden afgeschaald. Concreet betekent dit voor deze locatie dat een minimale afstand van 10 meter nodig is tot de dichtsbijgelegen bedrijven. In deze situatie zijn dat installatiebedrijven. Daaraan wordt voldaan.

Door brand is er op dit perceel geen voormalige bedrijfsbebouwing meer aanwezig. Alle resten van de bedrijfsbebouwing zijn van dit perceel verwijderd. De bedrijfswoning (Schilderend 58) op het perceel wordt al geruime tijd niet meer gebruikt als bedrijfswoning. Deze woning blijft ongewijzigd op het perceel staan, maar de bestemming van deze woning moet wel worden aangepast. Dat is voor deze woning de bestemming 'Wonen - Lint'. Deze woning wordt verder niet betrokken bij de plannen. De eigenaren van deze woning hebben schriftelijk toestemming gegeven voor de wijziging van de bestemming.

De woonsituatie op de omringende percelen wordt door de wijziging niet onevenredig aangetast. Uiteraard heeft het bouwen van woningen invloed op de directe omgeving. Er wordt gewoond en er zal ook invloed zijn op de privacy. Dat is bijna onvermijdelijk in situaties waar sprake is van nieuwbouw van woningen op een inbreilocatie. De gebruiksmogelijkheden worden echter niet onevenredig aangetast.

Parkeren

Uitgangspunt in de plannen is parkeren op eigen terrein. Er komen 8 appartementen met een oppervlakte tot 75 m². De parkeernorm volgens de Nota parkeernormen 2015 is 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Voor de 8 appartementen zijn hier afgerond 6 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

De prijsklasse van woningen

Uitgangspunt is een rendabel plan met betaalbare woningen waarbij de prijs per m² op ongeveer € 4.000,- is gesteld. Uitgaande van appartementen van minimaal 70 m² is de prijs dan circa € 280.000,-.

Meewerken aan de plannen?

Met de plannen wordt deze al geruime tijd braakliggende en beeldbepalende locatie weer ingevuld met betaalbare woningen. De plannen zijn zorgvuldig ingepast en ook voor parkeren op eigen terrein is gezorgd. Door dit plan wordt bijgedragen aan de krapte op de woningmarkt op Texel. Er is geadviseerd om aan deze plannen mee te werken en hiervoor de wijzigingsprocedure te starten.

Zaaknummer

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 22 februari 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 heeft met ingang van 12 april 2022 tot en met 23 mei 2022 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/1 Verbeelding.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening €xxx. 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.

Heeft u nog vragen?

Als u vragen heeft, bel of mail dan met de bovengenoemde contactpersoon. Uw zaaknummer is 3071389. Wilt u dit bij de hand houden of in uw mail zetten? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

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