

gemeente Texel
T.a.v
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

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 3285403
Uw aanvraag van 9 december 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Beatrixlaan Den Burg

Verzenddatum 1 maart 2023

Geachte

Wij hebben van u, namens de gemeente Texel, een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Beatrixlaan in Den Burg te wijzigen. Het betreft een wijziging van de bestemming "Maatschappelijk" naar "Wonen - Gestapeld".

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 Beatrixlaan (voormalige locatie Jozefschool) wijzigt naar 'Wonen - Gestapeld'. 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 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 - Gestapeld'.
- 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;

Zaaknummer

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. Het bouwvlak en de bouw mogelijkheden blijven gelijk ten opzichte van de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan. Dus in stedenbouwkundig opzicht wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. De woonbestemming sluit aan op de aangrenzende woonbestemmingen. Dat betekent dat het (de) nieuw te bouwen woongebouw(en) maximaal 10 meter hoog mag/mogen worden en de goothoogte maximaal 7,0 meter hoog. Deze maten zijn op de nieuwe verbeelding opgenomen.

Met de wijziging van de bestemming worden de regels voor 'Wonen - Gestapeld' na de wijziging van toepassing. 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 150 meter. Dus voldoende afstand.

Tot slot wordt ook voldaan aan de punten 3 en 4 van de voorwaarden: De bestaande bebouwing wordt naar verwachting 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 parkeervoorzieningen

De locatie zal niet alleen met bebouwing ingevuld worden, maar ook is er ruimte nodig om voldoende parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de woningen. De parkeernorm in Den Burg is 0,7 voor woningen tot 75 m² BVO, en 1,3 voor woningen boven de 75 m² BVO. Parkeren wordt voorzien op het perceel.

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 20 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.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 10 januari 2023 tot en met 20 februari 2023 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding

Bijlage 2/2 Toelichting

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 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

Zaaknummer

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving