

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 1640124
Uw aanvraag van 18 juli 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit locatie
voormalige Spar in Oudeschild
Verzenddatum 24 mei 2019

Geachte heer ,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel De Ruyterstraat in Oudeschild ontvangen. Deze aanvraag gaat over de bouw van woningen op de locatie van de voormalige supermarkt aan De Ruyterstraat - De Houtmanstraat in Oudeschild en de daarvoor benodigde wijziging van de bestemming.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Oudeschild' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd naar 'Wonen - Aaneengebouwd' en 'Wonen - Lint'.

Overwegingen

- Het perceel De Ruyterstraat - De Houtmanstraat heeft in het bestemmingsplan Oudeschild de bestemming 'Detailhandel', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2', 'vrijwaringszone - dijk' en de 'vrijwaringszone - molenbiotoop.
- In het bestemmingplan 'Oudeschild', vastgesteld in 2015, is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen (wetgevingszone - wijzigingsgebied 2). Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Detailhandel', met inbegrip van de bouwvlakken, worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Gemengd', 'Wonen - Lint', 'Wonen - Twee-aaneen of 'Wonen - Vrijstaand', mits:
 - Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 22, 23, 25, 26 of 27 van overeenkomstige toepassing zijn.
 - Deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'.
 - 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.
- Met deze wijzigingsbevoegdheid zijn er mogelijkheden voor het realiseren van woningen op deze locatie. De plannen zijn om hier in totaal 5 woningen te bouwen. Aan de zijde van De Houtmanstraat 3 woningen en aan De Ruyterstraat 2 woningen. De wijziging van de bestemming past binnen de voorwaarden die gesteld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid. De locatie ligt midden in een woongebied. Er staat nu geen bebouwing meer. Er hoeft dan ook niet meer gesaneerd te worden. Ook doet de komst van woningen op deze locatie geen afbreuk aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Met deze plannen wordt een open plek ingevuld met woningen. Dat is goed voor de leefbaarheid in het dorp. In de nabijheid zijn geen bedrijven die in hun ontwikkelingsmogelijkheid worden beperkt door de komst van woningen. Ook hebben de woningen geen nadelige invloed op de nabijgelegen basisschool. De minimale afstand van de woningen tot de school moet op basis van de VNG-bedrijvenlijst minimaal 10 meter zijn. Daar wordt aan voldaan. De afstand tot het schoolplein is rond de 20 meter. De afstand tot het schoolgebouw is ongeveer 38 meter.
- **Stedenbouwkundig**
De voorgestelde situering van de woningen is een voortzetting van de bestaande stedenbouwkundige structuur van woningbouw in De Houtmanstraat en De Ruyterstraat.
- **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**
De locatie is welstandsplichtig, dit betekent dat het toekomstige bouwplan wordt getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- **Waarde archeologie**
Het perceel heeft archeologische waarden categorie 2. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk voordat hier gebouwd kan worden. Door de Archeologische Dienst West Friesland wordt hiervoor een rapport gemaakt.
- **Vrijwaringszone dijk**
In de regels voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' staat dat het verboden is gebouwen en overige bouwwerken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk', uitgezonderd ter plaatse van bestaande bestemmingsvlakken die bebouwing reeds toelaten, voor zover dit waterhuishoudkundig toelaatbaar is. Op het perceel heeft altijd bebouwing gestaan en er ligt nu ook nog een bouwvlak. Bebouwing is hier dus al toegelaten. Wel is een watervergunning noodzakelijk van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voordat hier gebouwd kan worden.
- **Vrijwaringszone Molenbiotop:**
De locatie ligt binnen de vrijwaringszone 'molenbiotop'. De molenbiotop heeft invloed op de hoogte van de toegestane bebouwing. Hiervoor is in de regels een formule opgenomen. De bouwhoogte van gebouwen en overige bouwwerken bedraagt maximaal de uitkomst van de volgende berekening:
$$(afstand\ tot\ de\ molen / 50) + (0,2 \times askophoogte)$$

De askophoogte van de traanroeier bedraagt 18,5 meter en de afstand tot de molen varieert van 200 meter tot 214 meter. Uitgewerkt in de formule levert dat een maximale hoogte op voor de woningen van 7,97 meter en 7,98 meter. Een hogere bouwhoogte is mogelijk op basis van een afwijkingsbevoegdheid als dit noodzakelijk is vanwege het algemeen belang of om andere zwaarwegende redenen. Voorwaarde om af te wijken is dat het voorgenomen bouwen of gebruik mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en). Op basis van de huidige bestemming is bebouwing mogelijk. Ook de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de regels met de daarbij behorende bouw mogelijkheden. Er mag op deze locatie gebouwd worden.

Het is in belang van de leefbaarheid in Oudeschild dat de open plek wordt ingevuld met betaalbare woningen. Afwijken van de maximale hoogte op basis van de molenbiotoop is in deze situatie wenselijk. Uitgegaan wordt van een maximum hoogte van 9 meter. Dit is in overeenstemming met diverse andere bebouwing in de nabijheid, maar ook met de maximum hoogte die nu voor dit perceel geldt.

- In onze vergadering van 13 november 2018 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, waarbij de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd naar 'Wonen - Lint' en 'Wonen - Aaneengebouwd'.
- Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft met ingang van 26 maart 2019 tot en met 6 mei 2019 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
3. Archeologisch onderzoek maakt deel uit van de vervolprocedure voor het kunnen verlenen van omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 / 2: Verbeelding

Bijlage 2 / 2: Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het wijzigen 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 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.

Hoogachtend,

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