

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 3390513
Uw aanvraag van 31 oktober 2023

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit Oost 103 Verzenddatum 15 februari 2024

Geachte heer en mevrouw ,

Wij hebben een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van het bouwvlak op het perceel Oost 103 in Oosterend.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Oost' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De ligging van het bouwvlak wordt gewijzigd zoals in de nieuwe verbeelding die bij dit wijzigingsbesluit hoort, is aangegeven. Dit volgens de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 9, lid 7 onder a van het bestemmingsplan Oost.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Oost 103,1794 GN in Oosterend heeft de bestemming Wonen Lint in het bestemmingsplan Oost. Op dit perceel staat een woning die onderdeel uitmaakt van 3 woningen nummers 99, 101 en 103.
- In artikel 9, lid 7 onder a van de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ligging van het bouwvlak te wijzigen als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan deze voorwaarden.

De wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van het bouwvlak

De wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om het bouwvlak aan te passen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zitten een drietal voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
3. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Toetsing aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

Met de verplaatsing van het bouwvlak wijzigt de oppervlakte van het bouwvlak niet. Met de nieuwe locatie van het bouwvlak blijven de bouw mogelijkheden hetzelfde, maar komen op een locatie die veel minder nadelige gevolgen heeft voor de andere woningen.

Zaaknummer

Deze nieuwe situatie is ook besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is positief over deze ontwikkeling en het beoogde bouwplan.



Het nieuwe bouwvlak blijft binnen het bestemmingsvlak voor Wonen. Met de wijziging van het bouwvlak en de geplande nieuwbouw ontstaat er een beter aanzicht van de bebouwing die past in het karakteristieke beeld. Het bebouwingsbeeld verbetert en er vindt geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de omringende percelen.



De geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen wordt met de verplaatsing van het bouwvlak niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Het verplaatsen van het bouwvlak zorgt ervoor dat de afstand van de hoofdbebouwing van Oost 103 verder van de andere woningen komt te liggen. Dit levert geen hogere geluidsbelasting op.

Conclusie van de beoordeling

De gevraagde wijziging van het bouwvlak voldoet aan de voorwaarden die hieraan gesteld zijn.

Zaaknummer

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 12 december 2023 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening voor de verplaatsing van het gebied met de functieaanduiding.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/1 Verbeelding.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2023 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € xxxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule Algemene wet bestuursrecht

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

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