Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3447650

Omgevingsvergunning voor het verschuiven van een bouwvlak op het perceel Muyweg 7(bindend advies gemeenteraad).

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Mee te werken aan de wijzigingen aan het bouwvlak voor de functie Wonen het functievlak Agrarisch – Strandpolders op het perceel Muyweg 7 en 5 in De Cocksdorp en voornemens te zijn de omgevingsvergunning daarvoor te verlenen.
2. De gemeenteraad voor te stellen een bindend advies af te geven om in te stemmen met het verschuiven van het bouwvlak en functievlak voor de functies Wonen en Agrarisch – Strandpolders op het perceel Muyweg 7 en 5, overeenkomstig de aanvraag omgevingsvergunning.

Toelichting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om te kunnen afwijken van het tijdlijk deel van het omgevingsplan voor het perceel Muyweg 7 en deels ook nummer 5 in De Cocksdorp. Op basis van de nieuwe Omgevingswet kan hieraan worden meegewerkt op basis van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Voorwaarde daarbij is dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien is voor deze situatie ook een bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk. De reden daarvoor is dat het hier gaat om een verschuiving van een bouwvlak voor ‘Wonen’ en een verschuiving van het functievlak Agrarisch – Strandpolders. Daarvoor is geen beleid vastgesteld. Per situatie wordt beoordeeld of hieraan kan worden meegewerkt (raadsbesluit bindend advies, vastgesteld in de raadsvergadering van 13 juli 2022).

Bijlagen

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen ruimtelijke onderbouwing).

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☐	Majeure risico’s	☐		
Beleid	☑	Beheer	☐		

Omgevingsvergunning voor het verschuiven van een bouwvlak op het perceel Muyweg 7 (bindend advies gemeenteraad).

Samenvatting

Het college besluit mee te werken aan het verschuiven van een bouwvlak voor het plaatsen van een woning op het perceel Muyweg 7 en vraagt de gemeenteraad om hiervoor een bindend advies af te geven om dit mogelijk te maken.

Aanvraag omgevingsvergunning
Voor het verplaatsen van het bouwvlak voor de functie 'Wonen' en een wijziging in het functievlak Agrarisch – Strandpolders is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hieraan kan meegewerkt worden op basis van een 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De gemeenteraad moet hiermee wel instemmen. Dat kan door een positief bindend advies af te geven. Alleen dan kan de vergunning door het college worden verleend.

Meewerken aan het plan
Het plan moet voldoen aan de eisen zoals deze in de Omgevingswet zijn opgenomen. Om af te kunnen wijken van het (tijdelijke) Omgevingsplan moet de ontwikkeling voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat wil zeggen dat het plan moet passen in de omgeving en moet bijdragen aan een goede leefomgeving. De aanvragers hebben daarvoor een onderbouwing aangeleverd waaruit dit blijkt. Ook is het ruimtelijk gezien voor deze locatie positief dat het bouwvlak verplaatst wordt. De woning komt verder van het naastliggende agrarische bedrijf te liggen en meer centraal op het perceel. Ook de situatie op het erf is hier verbeterd. Dit was voorheen een zogenoemd 'rommelerf'. Alle bebouwing en rommel is door de huidige eigenaren van het erf verwijderd. Dat heeft geleid tot een enorme verbetering voor dit perceel, het straatbeeld en de omgeving.
Daarnaast worden ook de grenzen tussen de functies van de percelen Muyweg 5 en 7 aangepast. Nu lopen deze grenzen niet praktisch. De eigenaren hebben onderling door ruil/verkoop de grenzen van de eigendommen aangepast. Het is dan in deze situatie ook noodzakelijk dat de functies van deze gronden worden aangepast. Dat komt erop neer dat een deel van de grond die nu functie Wonen heeft Agrarisch wordt en een deel agrarisch krijgt de functie Wonen.

Vervolgstappen
Als de gemeenteraad akkoord gaat met dit plan geeft zij een positief bindend advies. De omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het tijdelijk Omgevingsplan kan dan verleend worden. Daarmee kunnen zij dan nog niet bouwen. Een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen is hierna nog nodig. Bij een onafhankelijke kwaliteitsborger moet de initiatiefnemer de bouw van de woning melden. Deze borger beoordeeld de verdere technische uitwerking van de woning.

Omgevingsvergunning voor het verschuiven van een bouwvlak op het perceel Muyweg 7 (bindend advies gemeenteraad).

Argumenten tot advies

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het verschuiven van het bestaande bouwvlak voor Wonen. De bedoeling is dat hier een nieuwe woning wordt geplaatst. Dit perceel was een rommelerf waar met de vorige bewoner moeilijk afspraken te maken waren over het opruimen van het erf. Inmiddels zijn er nieuwe eigenaren die het perceel volledig hebben opgeruimd. Het perceel ziet er weer netjes uit. Alle bebouwing is gesloopt. De nieuwe eigenaren willen nu een woning plaatsen, buiten het bouwvlak. Deze aanvraag is een vervolg op de positieve beoordeling van een principeverzoek voor verplaatsing van het bouwvlak (BW 2 mei 2023 zaaknummer 3344050).

Oude situatie



Huidige situatie op het erf



Wat wordt precies gevraagd?
Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt nu gevraagd om buiten het bouwvlak de woning te plaatsen. De reden daarvoor is dat de woning dan verder van het naastliggende agrarisch bedrijf komt te staan. Ook staat de woning dan meer centraal op het perceel. Verder is het huidige vlak voor de functie 'Wonen' hier niet logisch ingetekend door de verschillende eigendommen. Dit is in onderling overleg tussen de eigenaren kadastraal aangepast.
De aanvraag omgevingsvergunning gaat nu alleen om het kunnen afwijken van het tijdelijk omgevingsplan, dus het bouwen buiten het bouwvlak. Voor de bouw van de woning moet een aparte aanvraag worden ingediend.

Mogelijkheden voor het bouwen buiten het bouwvlak
De functie van het perceel Muyweg 7 is 'Wonen'. Over dit perceel lopen ook grenzen van de 'gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerszone 1c en 2'. In de beoordelingsregels zijn geen mogelijkheden opgenomen om de grenzen van het functievlak en het bouwvlak te wijzigen. Meewerken aan het plaatsen van de woning buiten het bouwvlak is alleen mogelijk als voor dit perceel een nieuw Omgevingsplan wordt gemaakt of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Gekozen is voor deze laatste mogelijkheid. Om af te kunnen wijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' (ETFAL). Dit is de vroegere ruimtelijke onderbouwing. Deze is bij de aanvraag gevoegd.

Rol van de gemeenteraad
De gemeenteraad heeft op basis van de Omgevingswet nu een nieuwe rol gekregen in de procedure bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Als een aanvraag niet past binnen het (tijdelijk) omgevingsplan en er hiervoor ook geen afwijkingsmogelijkheid in de beoordelingsregels van het plan zitten dan kan 'buitenplans' worden afgeweken. Het college beslist op de aanvraag.

De gemeenteraad kan aangegeven bij welke buitenplanse afwijkingen zij betrokken wil worden. Voor die (vooraf) aangewezen gevallen moet de raad dan een bindend advies afgeven. Nadat dit bindend advies positief is kan het college de vergunning verlenen. Het bindend advies is de opvolger van de 'verklaring van geen bedenkingen'.
Op 13 juli 2022 heeft de raad vastgesteld voor welke afwijkingen zij advies wil geven. Kort gezegd komt gaat het dan om alle afwijkingen waarvoor geen beleid is vastgesteld en die niet zijn aan te merken als gevallen waarop de oude 'kruimelregeling' (artikel 4, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) van toepassing was. Dit komt overeen met de gevallen die voorheen voor een verklaring van geen bedenkingen aan de raad werden voorgelegd.

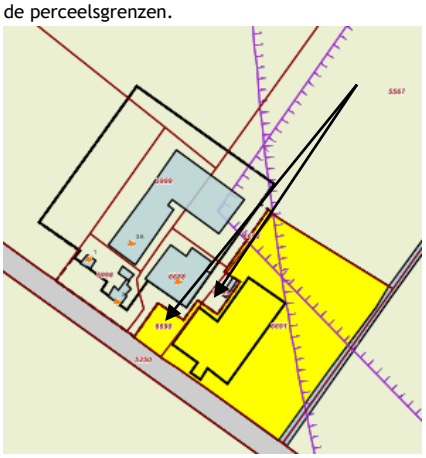
In dit geval gaat het plaatsen van een woning buiten het bouwvlak in het buitengebied. Hiervoor zijn geen regels of beleid vastgesteld. Dit betekent dat de raad het bindend adviesrecht heeft. Feitelijk wordt de raad gevraagd of zij mee wil werken aan de gevraagde afwijking. Hierbij heeft de raad de mogelijkheid om desgewenst voorwaarden te stellen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies.

Is bouwen buiten het bouwvlak wenselijk?
Om te beoordelen of buiten het bouwvlak bouwen wenselijk is moet er sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Deze is aangeleverd en als bijlage bijgevoegd. Uit deze ETFAl en onze beoordeling blijkt dat deze ontwikkeling leidt tot een betere

verdeling van de bebouwing tussen locatie Muyweg 5 en 7. Het plan past ook binnen de provinciale regelgeving. Wat gemeentelijk beleid betreft is er geen vaststaand beleid dat verschuivingen van bouwvlakken voor de functie Wonen mogelijk zijn. Er wordt hier gekeken naar de specifieke situatie op het perceel en dan is de conclusie dat een verschuiving passend is voor deze locatie. De afstand van de woning tot agrarisch bedrijf wordt met de nieuwe locatie groter (ruim 40 meter). Dit was in de oorspronkelijke situatie minder dan 10 meter. Ook de afstand tot aan de weg is ruimer dan bij de vorige woning.
Voor deze locatie is dit dus een goede ruimtelijke ontwikkeling. Alle bestaande bebouwing is gesloopt en wordt vervangen door een nieuwe woning. Een ruimtelijke verbetering voor dit perceel en de omgeving. De wijziging heeft geen invloed op de maximale te bebouwen oppervlakte die nu geldt in de woonbestemming en de agrarische bestemming. Ook leidt dit niet tot een inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van het omringende agrarische land. Dat blijft allemaal ongewijzigd.
De grenzen van de gebiedsaanduidingen voor luchtvaartverkeerszone 1c en 2 leiden op dit perceel niet tot een beperking in de bouwmogelijkheden omdat geen sprake is van een extra woning. Het gaat om een verschuiving van de bestaande bouwmogelijkheid.

Kleine aanpassing in de functie Agrarisch
Zoals hieronder op de kaartjes te zien is lopen de grenzen tussen de Woonfunctie en de agrarische functie niet logisch/praktisch. De eigenaren hebben onderling door ruil/verkoop de grenzen van de eigendommen aangepast zodat er percelen niet meer in elkaar liggen. Het is dan in deze situatie ook noodzakelijk dat de functies van deze gronden worden aangepast. Dat komt erop neer dat een deel van de grond die nu functie Wonen heeft Agrarisch wordt en een deel agrarisch krijgt de functie wonen.

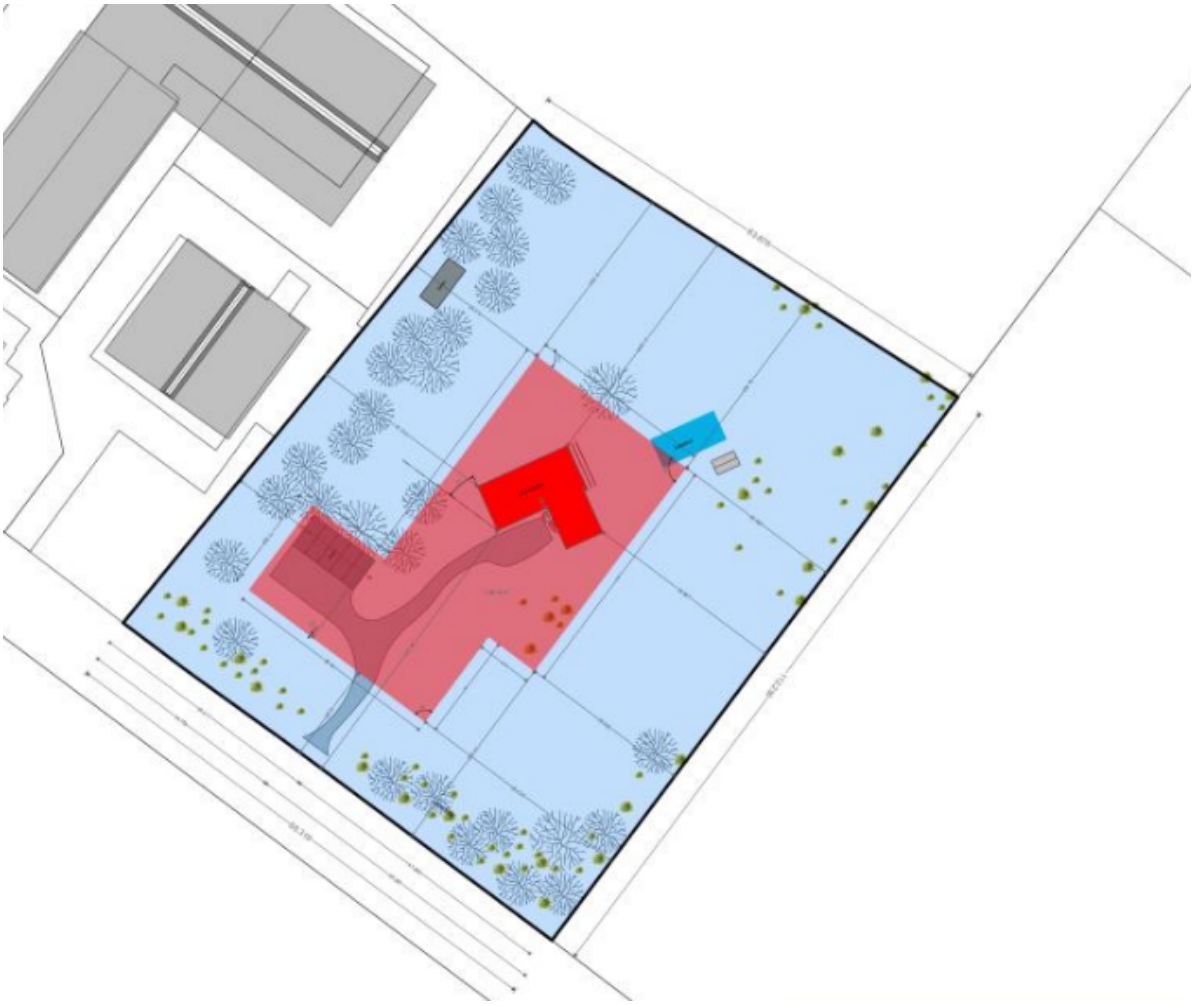
Kaartje met d percelen Muyweg 5 en 7. Woonfunctie en agrarische functie loopt door elkaar tussen de perceelsgrenzen.



Nieuwe grenzen tussen de percelen.



Landschappelijke inpassing
Op onderstaande tekening is de nieuwe inrichting van het terrein opgenomen. Met deze nieuwe inrichting wordt het perceel goed landschappelijk ingepast. Er komt één uitweg op de Muyweg. Dat is overeenkomstig de oude situatie. Op het perceel zelf komt nieuwe beplanting.



Conclusie over het verzoek
Op basis van de aangeleverde stukken en de eerdere beoordeling van een principeverzoek is de gevraagde locatie voor de woning een positieve ontwikkeling op dit perceel. Bovendien is hiermee een voormalig rommelerf volledig opgeruimd. Daarom kan er meegewerkt worden aan de aanvraag en vragen wij de raad een positief bindend advies af te geven. De omgevingsvergunning kan daarna verleend worden.

Vervolgprocedure
Wanneer de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend dan is er goedkeuring om buiten het bouwvlak te bouwen. Hierna moet initiatiefnemer nog een omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit aanvragen (de planologische bouwvergunning). Deze kan dan door het college worden behandeld en verleend. Op de bouw van een nieuwe woning is het stelsel van de kwaliteitsborging van toepassing. Dit betekent dat voor het technische deel van de bouw geen aparte vergunning nodig is, maar dat hiervoor een kwaliteitsborger moet worden ingeschakeld.

Niet meewerken aan dit plan?
Wanneer de gemeenteraad niet mee wil werken aan de aanvraag, dan kan gemotiveerd worden aangegeven wat de reden hiervoor is. In het raadsbesluit moet dan een negatief bindend advies worden geformuleerd.
Een negatief bindend advies leidt ertoe dat de omgevingsvergunning door het college dan moet worden geweigerd.

Consequenties van het advies

- ### Juridische consequenties

Het geven van positief bindend advies leidt tot het verlenen van de omgevingsvergunning waarmee buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Er wordt dan afgeweken van het tijdelijke omgevingsplan. Deze afwijking moet uiteindelijk weer verwerkt wordt in het definitieve omgevingsplan. De termijn die daarvoor geldt is 5 jaar na afgifte van de vergunning. Maar die termijn gaat pas in na 1 januari 2032. Dat is de uiterste datum dat de gemeente moet beschikken over een nieuw Omgevingsplan.

Vaststellingsovereenkomst
Om nu te voorkomen dat de eigenaren ook binnen het oude bouwvlak kunnen bouwen wordt een vaststellingsovereenkomst afgesloten. Hierin wordt vastgelegd dat alleen binnen het nieuwe voorgestelde bouwvlak omgevingsvergunning(en) voor bouwen worden aangevraagd. Daarbuiten kan alleen op basis van regels voor vergunningsvrij bouwen gebouwd worden.

Het bindend advies maakt deel uit van het besluit dat op de aanvraag omgevingsvergunning wordt genomen. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Tegen de beslissing op bezwaar staat beroep open bij de bestuursrechter en hoger beroep bij de Raad van State.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Omgevingswet
- Tijdelijk deel omgevingsplan Texel, gedeelte Buitengebied Texel 2013

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3447650

Bindend advies voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het verschuiven van een bouwvlak op het perceel Muyweg 7.

Doelenboom

Programma

8	Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- de aanvraag omgevingsvergunning van 18 maart 2024 met zaaknummer 3442070;
- de Omgevingswet;
- het tijdelijk deel omgevingsplan Texel, gedeelte Buitengebied Texel 2013;
- artikel 16.15 en 16.15a, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet;
- het raadbesluit van 13 juli 2022;

Overwegende

- dat het perceel Muyweg 7 voorheen was aangemerkt als een rommelerf met daarbij een verontreiniging in de vorm van asbest;
- dat dit erf nu geheel is gesaneerd en weer een goede uitstraling heeft op de omgeving;
- dat de nieuwe locatie van de woning meer centraal op het perceel komt te liggen, op een grotere afstand van het naastgelegen agrarisch bedrijf en dat de onderlinge functies tussen de percelen Muyweg 5 en 7 goed op elkaar afgestemd zijn door het verleggen van een deel van de functies Wonen en Agrarisch.
- dat er sprake is van een goede evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

Besluit

2. Een positief bindend advies af te geven en in te stemmen met het verschuiven van het bouwvlak en functievlak voor de functies Wonen en Agrarisch – Strandpolders op het perceel Muyweg 7 en 5, overeenkomstig de aanvraag omgevingsvergunning.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2024 ,

Bijlagen

1. aanvraag omgevingsvergunning
2. Evenwichtige toedededeling van functies aan locaties (voorheen ruimtelijke onderbouwing).

De griffier, De voorzitter,