Gemeente Texel

.txl

Advies

Verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot woning, Trompstraat 77 in Oudeschild

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om mee te werken aan de verbouw van een bijbehorend bouwwerk aan de Trompstraat 77 in Oudeschild tot woning.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen vast te stellen en ter inzage te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning.
3. Als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, deze aan te merken als een vastgestelde verklaring

Toelichting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot woning aan de Trompstraat 77 in Oudeschild. Het bijbehorend bouwwerk ligt binnen een woonbestemming en heeft een directe ontsluiting op de Trompstraat. Omdat er geen bouwvlak om het bijgebouw ligt is verbouw van het bijbehorend bouwwerk tot woning in strijd met het bestemmingsplan Oudeschild.

Er kan alleen medewerking worden verleend op basis van de uitgebreide afwijkingsprocedure. Een voorwaarde daarbij is dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hiervoor afgeeft. Dat is de reden dat dit plan aan u wordt voorgelegd. Alleen met een verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning verleend worden. Als u besluit om geen verklaring van geen bedenkingen voor dit plan af te geven/ter inzage te leggen wordt de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd.

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☑ Nee	Majeure risico's	☐ Ja	☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	Beheer	☐ Ja	☑ Nee
Juridisch	☐ Ja	☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja	☑ Nee
Beleid	☑ Ja	☐ Nee	Structuurvisie	☐ Ja	☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	Regie		
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	**Zaaknummer**	3244872	

Bijlagen

1. aanvraag
2. bouwtekening
3. ruimtelijke onderbouwing

Verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot woning, Trompstraat 77 in Oudeschild

Samenvatting

Het college besluit de uitgebreide afwijkingsprocedure te starten voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot woning aan de Trompstraat 77 in Oudeschild. Het college vraagt de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Wat zijn de plannen?
De initiatiefnemer heeft via een principeverzoek medewerking gevraagd voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot woning. Dit principeverzoek is positief beoordeeld. Voor de verbouw is nu een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Een uitgebreide afwijkingsprocedure is nodig om vergunning te kunnen verlenen
Om mee te kunnen werken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Oudeschild. De bestemming van het perceel is ‘Wonen - Lint’, maar zonder dat hier een bouwvlak ligt. Daarom is een woning hier niet mogelijk. Medewerking verlenen kan alleen als hiervoor de uitgebreide afwijkingsprocedure wordt gevoerd.

Verklaring van geen bedenkingen
Onderdeel van de uitgebreide procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad. Alleen met een verklaring van geen bedenkingen kan er uiteindelijk een omgevingsvergunning worden afgegeven. Door de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen stemt de raad in met de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw van het bijbehorend bouwwerk tot woning.

Waarom medewerking verlenen aan de plannen?
Het bijbehorend bouwwerk staat op een perceel dat van oorsprong bij een woning aan de Ruyterstraat hoorde. Door verkaveling/verkoop is dit een apart perceel dat niet meer hoort bij een woning aan de Ruyterstraat. Het betreft ruimtelijk een ‘voorkant’ situatie aan de Trompstraat. Het perceel ontsluit direct op de Trompstraat. Door de ligging op het perceel en de al bestaande bebouwing op aangrenzende percelen is de mogelijke inbreuk op privacy beperkt. Uit participatie door de initiatiefnemer blijkt dat er geen bezwaren zijn te verwachten. De verbouw van het bijbehorende bouwwerk tot woning zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de situatie voor dit gedeelte aan de Trompstraat. Met de wijziging komt er een starterswoning in de dorpskern van Oudeschild bij. Een positieve ontwikkeling voor het dorp. Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

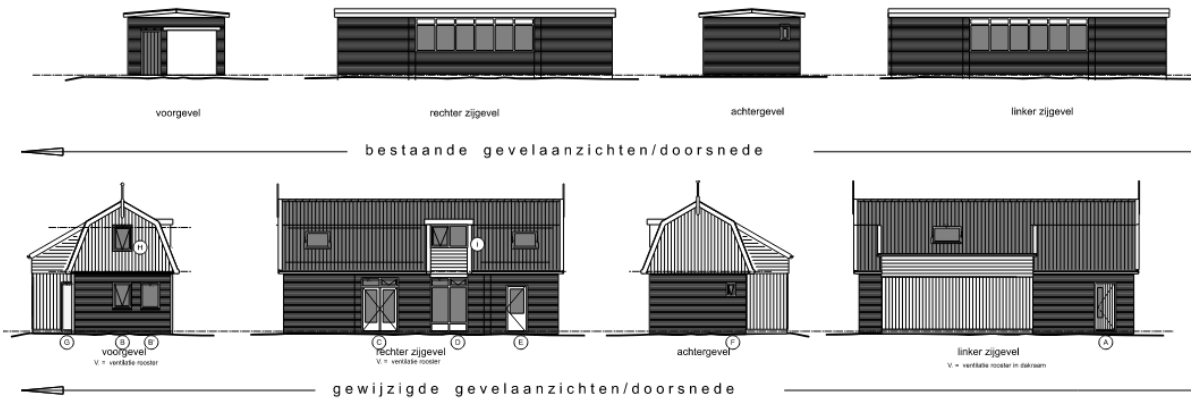
Hoe verloopt de procedure verder?
Er is een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld die samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Zienswijzen op de verklaring van geen bedenkingen worden voorgelegd aan de gemeenteraad en zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning aan het college. Als er zienswijzen worden ingediend, wordt op basis van een heroverweging besloten of de vergunning verleend of geweigerd wordt.

Verklaring van geen bedenkingen voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot woning, Trompstraat 77 in Oudeschild

Argumenten tot advies

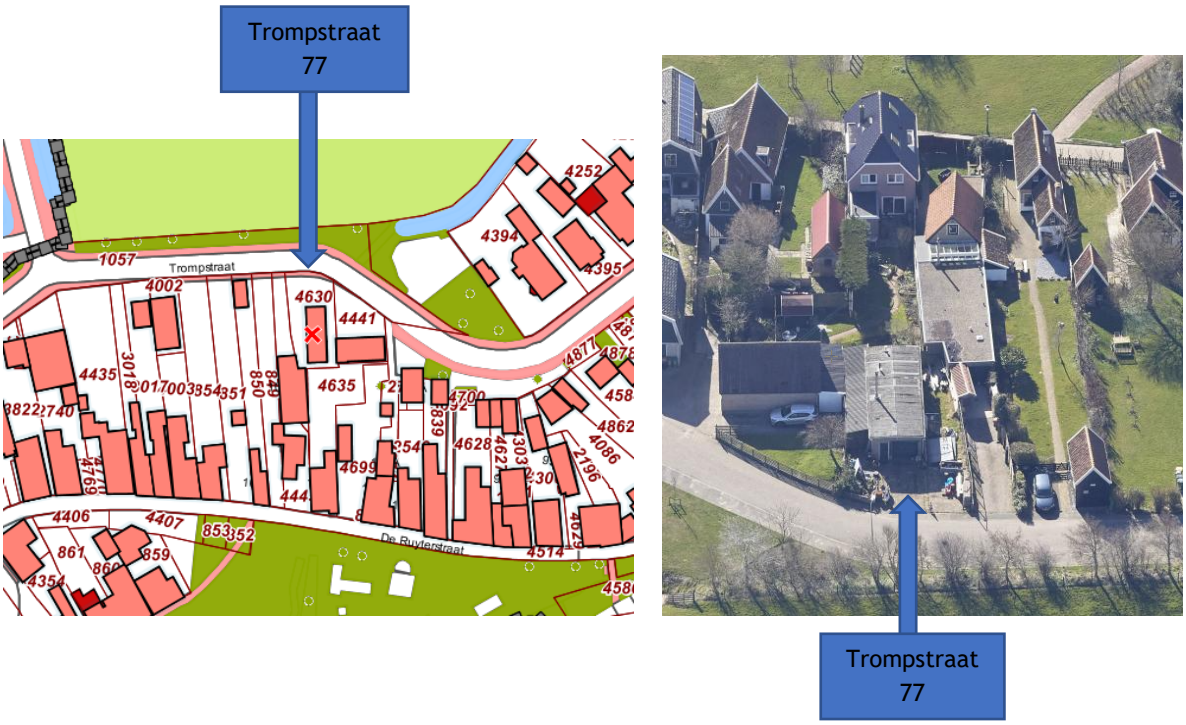
De reden voor dit advies?
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk tot een volwaardige woning voor permanente bewoning. Deze aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan omdat er geen bouwvlak op die locatie aanwezig is. Om mee te kunnen werken is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.





Toetsing van de plannen aan het bestemmingsplan Oudeschild.
Het bestemmingsplan ‘Oudeschild’ geldt hier met de enkelbestemming ‘Wonen – Lint’ (zonder bouwvlak), de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – dijk’. De bestemming laat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning niet toe.

In de regels zit ook geen mogelijkheid om met toepassen van een afwijkingsbevoegdheid of een wijziging van de bestemming de gebruiksmogelijheden te wijzigen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.



Hoe kan meegewerkt worden aan de plannen?
Om mee te kunnen werken aan de verbouw tot woning is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dat kan in deze situatie door voor het verlenen van omgevingsvergunning de uitgebreide afwijkingsprocedure te starten. De bevoegdheid om deze procedure te starten ligt bij het college van B&W, maar de gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven om uiteindelijk een vergunning te kunnen afgeven. Zonder deze verklaring kan er geen omgevingsvergunning verleend worden.

Beoordeling van het plan
Het perceel Trompstraat 77 in Oudeschild hoorde van oorsprong bij een woning aan De Ruijterstraat. Dit perceel is inmiddels kadastraal opgesplitst en apart verkocht. De berging die hier staat heeft een eigen ontsluiting aan de Trompstraat. De verbouw van de berging tot woning zorgt voor de locatie zelf en het aanzicht van de Trompstraat voor een upgrading van de locatie.
Door de situering en de aanwezigheid van bestaande bebouwing op de direct naastgelegen percelen is de invloed van een woning (privacy) op de naastgelegen percelen gering. Ook kan hier op de locatie zelf gezorgd worden voor voldoende parkeerruimte volgens de gemeentelijke parkeernormen. De woning wordt niet groter dan 75 m^2. Volgens de parkeernorm voor Oudeschild is dan 1 parkeerplaats op eigen terrein voldoende. Deze parkeerplaats wordt gerealiseerd aan de voorzijde van de woning, op eigen terrein.

Ruimtelijke onderbouwing
Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing. Uit deze onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de verbouw van het bijbehorend bouwwerk tot woning. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Ook archeologisch zijn er geen belemmeringen. Wel is er nog nader onderzoek nodig op basis van de resultaten van het bodemonderzoek.

Algemene conclusie
De berging oogt op dit moment in minder goede staat. Medewerking verlenen voor het ombouwen van deze berging tot woning en het daarmee permanent bewonen zal voor het straatbeeld op deze locatie in de Trompstraat een positieve ontwikkeling zijn en draagt bij aan de woningvoorraad van betaalbare woningen op het eiland.

De verklaring van geen bedenking
Het afgeven van een verklaring van geen bedenking maakt onderdeel uit van de uitgebreide afwijkings-procedure die nodig is om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Als u als raad instemt met de plannen kunt u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen. Daar kunnen zienswijzen op worden ingediend. Als er zienswijzen komen dan worden die later in een nota van zienswijzen aan u voorgelegd. U kunt dan besluiten over de definitieve afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.
Als er geen zienswijzen worden ingediend merken wij het besluit tot het ter inzage leggen van de verklaring ook aan als een vastgesteld besluit. Dan wordt deze niet meer apart aan u voorgelegd en wordt tijdwinst geboekt bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

Wat gebeurt er als u besluit geen verklaring van geen bedenkingen af te geven?
Als u het niet eens bent met deze bouwplannen kunt u besluiten de verklaring van geen bedenkingen niet ter inzage te leggen. Het gevolg daarvan is dat niet voldaan kan worden aan de vereisten voor de uitgebreide procedure. Een verklaring van geen bedenkingen is nodig om de omgevingsvergunning af te geven. De omgevingsvergunning wordt dan geweigerd.

Is overlegd met de omwonenden?
De beoogde ontwikkeling ligt direct in het verlengde en naast percelen van andere eigenaren. Daarom heeft initiatiefnemer in het kader van participatie contact gezocht met omwonenden. Deze hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen van de initiatiefnemer.

Alternatieven
Het alternatief voor deze plannen is behoud van het bijbehorend bouwwerk op deze locatie. Dat kan bereikt worden door de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- Bestemmingsplan Oudeschild en reparatieplan Oudeschild

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Verklaring van geen bedenkingen verbouw bijbehorend bouwwerk tot woning, Trompstraat 77 in Oudeschild

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Bestemmingsplan Oudeschild en reparatieplan Oudeschild
- De woningschaarste op Texel

Overwegende

- Dat op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.27 voor dit project een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- Dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee is aangetoond dat deze ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de omgeving;
- Dat de verbouw van het bijbehorend bouwwerk tot woning leidt tot een upgrading van de Trompstraat op deze locatie.

Besluit

1. Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om mee te werken aan de verbouw van een bijbehorend bouwwerk aan de Trompstraat 77 in Oudeschild tot woning.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen vast te stellen en ter inzage te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning.
3. Als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt ingediend, deze aan te merken als een vastgestelde verklaring.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14-12-2022,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3244872

Bijlagen

1. aanvraag
2. bouwtekening
3. ruimtelijke onderbouwing