Gemeente Texel

.txl

Advies

Verklaring van geen bedenkingen voor een centraal voorzieningengebouw bij zomerhuizen aan de Vuurtorenweg 31 A-F in De Cocksdorp

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

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een centraal voorzieningen gebouw aan de Vuurtorenweg, locatie tussen nummers 29 en 33, in De Cocksdorp, zaaknummer 2876762.

Toelichting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een klein gebouw ten behoeve van het onderbrengen van centrale nutsvoorzieningen en opslag voor de nieuwe zomerhuizen aan de Vuurtorenweg 31 A-F in De Cocksdorp. Binnen het bestaande bouwvlak is voor deze voorziening geen geschikte ruimte aanwezig. Gezocht is naar een centrale plek voor het voorzieningengebouw. Die is gevonden buiten het bouwvlak. De aanvraag omgevingsvergunning is daarom in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure. Om deze procedure te kunnen voeren is ook een verklaring van geen bedenkingen nodig. De locatie van het nieuwe gebouw is goed ruimtelijk ingepast op de entree van het terrein. Het gaat ook niet ten koste van parkeerplaatsen.
Wij verzoeken u voor dit plan een verklaring van geen bedenkingen in ontwerp ter inzage te leggen. De uitgebreide afwijkingsprocedure kan dan gestart worden.

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**	2902733	

Bijlagen

1. x
2. x

Verklaring van geen bedenkingen voor centraal voorzieningengebouw bij zomerhuizen aan de Vuurtorenweg 31 A-F in De Cocksdorp

Samenvatting

Het college heeft besloten medewerking te verlenen voor het plaatsen van een centraal voorzieningengebouw aan de Vuurtorenweg in De Cocksdorp. Het voorzieningengebouw hoort bij de zomerhuizen op Vuurtorenweg 31 A-F. Omdat het bouwplan in strijd is met bestemmingsplan 'Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenweg 29-33' is afwijken van het bestemmingplan noodzakelijk. Het kan alleen met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure met een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Deze verklaring wordt aan de gemeenteraad gevraagd.

Onlangs is voor het realiseren van zomerhuizen aan de Vuurtorenweg een nieuw bestemmingsplan gemaakt. In dit plan is geen mogelijkheid voor de bouw van centrale voorzieningen opgenomen. Nu is er toch een noodzaak om een gebouw te realiseren om de centrale nutsvoorzieningen in onder te brengen voor de zomerhuizen. Dat wordt dan gecombineerd met een ruimte voor opslag voor de zomerhuizen. De oppervlakte van dit gebouw is beperkt tot 35 m^2. Omdat de bouwmogelijkheden niet in het plan zitten en ook buiten het bouwblok wordt gebouwd is medewerking alleen mogelijk op basis van een uitgebreide afwijkingsprocedure. Hiervoor is bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De aanvraag en de onderbouwing zijn getoetst en akkoord. Het gebouw wordt ruimtelijk goed ingepast in de entree van het terrein. Het geplande groen aan de Vuurtorenweg blijft ongewijzigd evenals het aantal parkeerplaatsen.

Conclusie is dat deze ontwikkeling past in de ruimtelijke kwaliteit op het terrein. Het college besluit dan ook de afwijkingsprocedure te starten voor deze aanvraag omgevingsvergunning en vraagt de raad de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen hiervoor ter inzage te leggen.

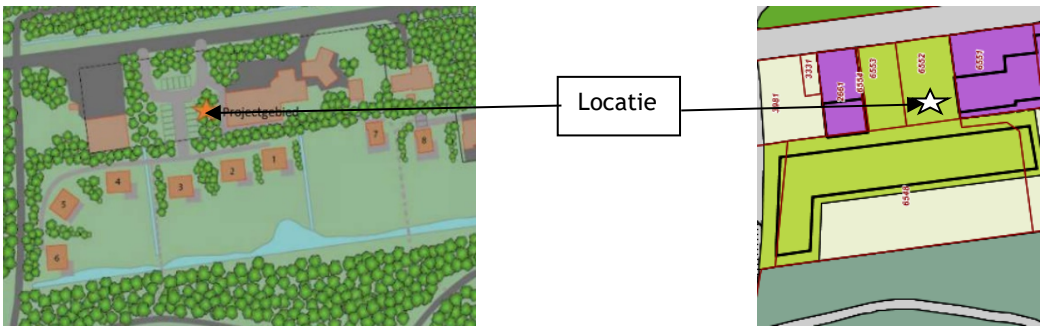
Verklaring van geen bedenkingen voor een Centraal voorzieningengebouw bij zomerhuizen aan de Vuurtorenweg 31 A-F in De Cocksdorp

Argumenten tot advies

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een centraal voorzieningengebouw op een perceel aan de Vuurtorenweg. Het gaat om een gebouw van 35 m^2 waarin centrale nutsvoorzieningen en opslag komt voor de zomerhuizen Vuurtorenweg 31 A-F. Binnen het bouwvlak is geen plek ruimte om het gebouw te plaatsen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenweg 29-33' is van toepassing. De gronden waar het gebouw komt te staan heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen. Het bouwvlak voor de zomerhuizen is beperkt in oppervlakte en er is weinig ruimte om daarbinnen het gebouwtje voor de centrale voorzieningen te plaatsen. De nu gekozen locatie valt buiten het bouwvlak, maar wel binnen het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatieve terrein.



Afwijken van het bestemmingsplan

In de regels van het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het plan en ook vergunningsvrij of met 'kruimelafwijking' is geen medewerking mogelijk om te bouwen buiten het bouwvlak. Medewerking kan alleen met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om het centrale voorzieningengebouw op de gekozen locatie te plaatsen. De locatie gaat niet ten koste van parkeerplaatsen voor het recreatieterrein. Ook de kwaliteit van de landschappelijke inpassing van het terrein blijft goed. Bestaande bedrijfsgebouwen die nu nog op deze locatie staan moeten plaatsmaken voor een groene inrichting van het terrein. Ruimtelijk gezien een kwaliteitsverbetering op deze locatie. Het geplande groen evenwijdig aan de Vuurtoren weg blijft onaangetast. Op de foto hieronder de situatie zoals deze was. Deze bebouwing gaat grotendeels weg en hiervoor in de plaats komt de ontsluiting van het nieuwe recreatieterrein, met groenvoorzieningen, parkeren en nu dan ook de aanvraag voor het gebouw voor de centrale en de nutsvoorzieningen.

Ruimtelijke onderbouwing
Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing is getoetst. Uit de eerste toetsing zijn diverse noodzakelijke aanpassingen aan de initiatiefnemers doorgegeven. Deze zijn verwerkt en de onderbouwing is akkoord.
In de ruimtelijke onderbouwing zijn onder andere de volgende conclusies opgenomen.
- **Archeologische en aardkundige waarden**
  De gronden waarop gebouwd worden hebben geen archeologische waarden. Ook is hier geen sprake van aardkundige waarden. Aparte vergunningen/ontheffingen hiervoor zijn niet nodig.
- **Natuur: Met de ontwikkeling worden de natuurwaarden niet aangetast. Ook is er een stikstofberekening uitgevoerd met als resultaat dat de waarden niet worden overschreden.**

Verklaring van geen bedenkingen
Voor het voeren van een uitgebreide afwijkingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Alleen als een project valt onder de werking van de algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is dit niet noodzakelijk. De afwijking om buiten een bouwvlak te bouwen past niet in vastgesteld beleid door de gemeenteraad. Een verklaring van geen bedenkingen is dan ook nodig voor dit project.

Conclusie en vervolg
Aan het plan kan op basis van de uitgebreide afwijkingsprocedure medewerking worden verleend. De ruimtelijke onderbouwing is akkoord en ook het bouwplan zelf is getoetst en akkoord. Vervolg is nu dat een ontwerp omgevingsvergunning samen met een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd. Tegen beide besluiten kunnen zienswijzen worden ingebracht. Na de inzagetermijn wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, eventueel met zienswijzen, opnieuw aan u voorgelegd. Als u besluit de verklaring van geen bedenkingen af te geven kan de omgevingsvergunning worden afgegeven. Als u besluit de verklaring niet af te geven wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Alternatieven
Als u besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**
  Medewerking verlenen aan deze aanvraag omgevingsvergunning heeft geen beleidsmatige gevolgen. Op alle verblijfsrecreatieve terreinen zijn er mogelijkheden voor het plaatsen van centrale voorzieningen en zijn over het algemeen de bouwvlakken groter zodat er meer ruimte is. De situatie op deze locatie is specifiek en leidt niet tot een ongewenst precedent.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan ‘Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenweg 29-33’
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht