

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| B&W                | 14-01-2020   |
| Raadsc commissie   | 4/5-02-2020  |
| Gemeenteraad       | 26-02-2020   |
| Portefeuillehouder | E.P. Kooiman |

Voor uitbreiding van een opslagloods en de bouw van een nieuwe loods op de Teso-haven is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Medewerking aan deze aanvraag is alleen mogelijk op basis van een uitgebreide afwijkingsprocedure waarvoor ook de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Voorstel is om deze procedure te starten voor dit plan.

|                      |          |                                                                                      |
|----------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programma</b>     | <b>3</b> | <b>Mooi en gastvrij Texel</b>                                                        |
| 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                                       |

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning, nummer 1938734 'uitbreiden en nieuwbouw magazijn en werkruimte, perceel Pontweg 1 (Teso-terrein in Den Hoorn).

Wij verzoeken u voor dit plan een verklaring van geen bedenkingen in ontwerp ter inzage te leggen, gelijktijdig met een ontwerp omgevingsvergunning. Daarmee start dan de uitgebreide afwijkingsprocedure.

|                       |                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Financieel            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |
| Personeel/Organisatie | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |
| Juridisch             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Beleid                | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |
| Inkoop/Aanbesteding   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |
| Deregulering          | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Regie             | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |
| Structuurvisie    | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee |
| Belanghebbenden   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee |
|                   |                                                                     |
|                   |                                                                     |
| <b>Zaaknummer</b> | <b>1941871</b>                                                      |

1. tekening + ruimtelijke onderbouwing

# Verklaring geen bedenking voor de uitbreiding en nieuwbouw van werk- en magazijnruimte bij de TESO-haven, Pontweg 1 in Den Hoorn.

## Samenvatting

Het college heeft besloten medewerking te verlenen voor een uitbreiding van een bestaande loods en de bouw van een nieuwe loods op het TESO terrein, Pontweg 1 in Den Hoorn. Omdat de bouwplannen deels in strijd zijn met het bestemmingsplan 't Horntje' 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 zal aan de gemeenteraad worden gevraagd.

Op het terrein van de TESO is een gebrek aan opslag- en kantineruimte. Met het bouwplan dat is ingediend wordt een bestaande loods uitgebreid met een kantine. Daarvoor wordt op het bestaande gebouw een verdieping geplaatst met een kleine uitbreiding op de begane grond. De hoogte wordt 7.20 meter en dat is strijdig met de regels. De hoogte volgens het bestemmingsplan is maximaal 3,50 meter.

Op het terrein staan ook drie losse containers voor opslag. Deze containers worden vervangen door een nieuwe bergruimte op het terrein van ruim 40 m<sup>2</sup>. In verband met een aanwezige gasleiding kan de berging niet helemaal binnen het bouwvlak worden gebouwd. Deze bergruimte komt dus voor een deel buiten het bouwvlak te liggen en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

De bouwplannen zijn beoordeeld en getoetst aan onder andere de beeldkwaliteit. Daaruit volgt dat met de gevraagde omgevingsvergunning de beeldkwaliteit aansluit op de nieuwe stijl van de TESO gebouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen als vergrijzend hout en terughoudende kleuren. De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt met de ingreep op verantwoorde manier gewijzigd en bestaande kwaliteiten van de omgeving worden niet bedreigd. De bebouwing krijgt een betere uitstraling. Doordat de losse opslag op het terrein verdwijnt wordt het minder rommelig en oogt dit deel van de haven beter. Ook het verdwijnen van drie containers draagt hieraan bij.

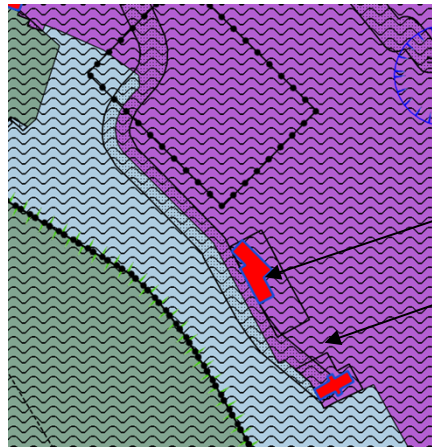
Conclusie is dat met deze ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit op het terrein verder verbeterd zoals op meerdere plekken al gebeurd is. Het college besluit dan ook de afwijkingsprocedure te starten voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

# Verklaring geen bedenking voor de uitbreiding en nieuwbouw van werk- en magazijnruimte bij de TESO-haven, Pontweg 1 in Den Hoorn.

## Argumenten tot advies

De TESO heeft meer behoefte aan opslagruimte en kantineruimte op het haventerrein. Om dat te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd voor uitbreiding van een bestaande loods en het plaatsen van een nieuwe loods. Zowel de uitbreiding als de nieuwe loods zijn strijdig met de huidige bestemmingplanregels.

Locatie



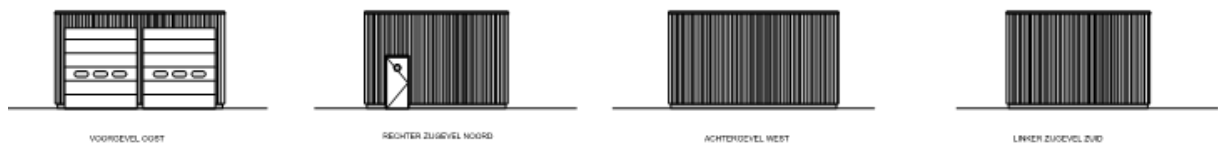
Uitbreiding  
bestaande loods

Nieuw te plaatsen  
loods

Uitbreiding bestaande loods



Nieuwbouw loods



## Nut en noodzaak

De uitbreiding van de werkplaats is noodzakelijk om een geschikte plek te hebben om schilderwerk aan componenten uit te kunnen voeren. Op de eerste verdieping wordt een schone, stofvrije, droge en verwarmde ruimte gecreëerd om fijn mechanische- en elektronische onderdelen te kunnen reviseren en onderhouden, die op nieuwe schepen steeds meer voorkomen. Ook komt er een kantine (op de eerste verdieping). Deze is nodig omdat pauzes worden doorgebracht in een kantoor-/archiefruimte. Deze pauzeruimte wordt vaak ook nog gedeeld met monteurs van derde-bedrijven. Vanwege de zeer beperkte ruimte is dit zeer onpraktisch en ongewenst.

De nieuwe loods is noodzakelijk om drie bestaande (slordig ogende) containers te kunnen

vervangen ten behoeve van het netjes opruimen en droog houden van machines, grotere onderdelen en afvalstoffen.

### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 't Horntje is van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Bedrijf - Haven', met als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk of duin'.

**Uitbreiding bestaande loods:** De bestaande loods wordt op de begane grond uitgebreid binnen het bouwvlak. hoogte van de uitbreiding komt op 7,20 meter. De maximale bouwhoogte en goothoogte is hier 3,50 meter. De hoogte van de uitbreiding wordt 7,20 meter. Daarmee is dit plan in strijd met de regels.

**Nieuw te plaatsen loods:** De nieuwe loods wordt grotendeels buiten het bouwvlak geplaatst. De oppervlakte wordt ongeveer 45 m<sup>2</sup>. De hoogte wordt 4,15 meter. De maximale bouwhoogte is 3,50 meter. Door de ligging buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximale bouwhoogte is de bouw in strijd met de regels.

### **Afwijken van het bestemmingsplan**

In de regels van het bestemmingsplan 't Horntje zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor een hogere goot-/bouwhoogte of bouwen buiten het bouwvlak. Ook met een 'kruimelafwijking' is medewerking niet mogelijk. Blijft alleen de mogelijkheid om met een uitgebreide afwijkingsprocedure medewerking te verlenen aan dit project.

De ruimte om te bouwen op het haventerrein is beperkt. De bouwvlakken zijn niet groot en worden deels ook nog beperkt door een gasleiding die er loopt. Dat is ook de reden dat de nieuwe loods buiten het bouwvlak komt te staan. Deze loods is beperkt in omvang ( $\pm 40$  m<sup>2</sup>). Deze loods vervangt 3 containers waarin nu opslag plaatsvindt. Hiermee vindt er een ruimtelijke verbetering plaats op deze locatie.

De bestaande schuur die wordt uitgebreid wordt hoger dan maximaal is toegestaan doordat er een tweede verdieping op geplaatst wordt. Deze hoogte wordt nu 7,20 meter. Door te werken met een verdieping op de bestaande loods wordt de oppervlakte die bebouwd wordt beperkt. De uitbreiding is stedenbouwkundig beoordeeld:

Stedenbouwkundig is deze ontwikkeling niet in strijd met een goede stedenbouwkundig-ruimtelijke situatie op het havenhoofd zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven. Beide ingrepen zijn binnen de bestemming 'bedrijf' nog relatief kleinschalig te noemen, en de omvang vormt geen belemmering op de kade. De huidige losse opslag en containers wordt weggehaald dus het levert een rustiger en opgeruimd beeld op.

De toevoeging van een kleinschalige tweede bouwlaag vormt in de context van de omgeving ook geen belemmering, op de veerhaven staan in vergelijking meerdere gebouwen van 6,5/7 meter hoog welke als referentie dienen voor dit gebouw. De beeldkwaliteit van de uitvoering sluit aan op de nieuwe stijl van de Teso gebouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen als vergrijzend hout en terughoudende kleuren.

De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt met de ingreep op verantwoorde manier gewijzigd en bestaande kwaliteiten van de omgeving worden niet bedreigd.

### **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.

### **Water**

Er wordt gebouwd in/op de waterkering. Daarom is hier ook een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier nodig. Dit moet ook in de ruimtelijke ordening worden verwerkt.

### **Wet natuurbescherming**

De bouwlocatie ligt op minder dan 200 meter uit Natura 2000 gebied. Er moet daarom altijd een quick scan natuur worden uitgevoerd. In deze situatie is ook een Aeriusberekening nodig in verband met stikstof. Dit moet ook worden uitgevoerd en de resultaten moeten opgenomen worden in de ruimtelijke onderbouwing.

### **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 en hoger te bouwen dan is voorgeschreven past niet in vastgesteld beleid door de gemeenteraad. Een verklaring van geen bedenkingen is dan ook nodig voor dit project.

### **Conclusie**

Aan het plan kan op basis van de uitgebreide afwijkingsprocedure medewerking worden verleend. De procedure kan worden opgestart als de aanvraag compleet is en volledig voldoet aan de voorwaarden. Op dit voldoet de aanvraag niet en zijn nog diverse onderzoeken en toetsingen noodzakelijk:

- De ruimtelijke onderbouwing moet worden aangepast
- Quick scan natuur moet worden aangeleverd en verwerkt worden in de ruimtelijke onderbouwing
- Aanpassing milieuvergunning moet worden aangevraagd bij de omgevingsdienst.

### **Alternatieven**

Nog niet het gehele beschikbare bouwvlak is benut om te kunnen bouwen. Er kan voor gekozen worden om alleen hier te bouwen en in plat. Gevolg is dan dat er een grotere oppervlakte wordt bebouwd. Nu blijft de bebouwing compacter en blijft er meer ruimte op het perceel over voor de bereikbaarheid van de opslagloodsen en het bestaande gebouw gasstation.

### **Consequenties van het advies**

- **Juridische consequenties**

Met de start van de afwijkingsprocedure wordt een ontwerp besluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd, samen met een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend tegen beide ontwerpbesluiten. Na inzage van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt deze opnieuw aan u voorgelegd voor de afgifte ervan, eventueel met een reactie op zienswijzen.

### **Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie**

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Bestemmingsplan 't Horntje