

Bestuurlijk voorstel

Zaaknummer 3771522

Bestuurlijk voorstel voor afgeven van een bindend advies voor een nieuwe woning aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp

Programma 3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

Besluit

Het college te adviseren om de gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 7 mei 2026, zaaknummer 3760850, voor het plaatsen van een nieuwe woning op de hoek Joan Hodshonstraat-Ploosterstraat in De Cocksdorp, te verlenen.

Toelichting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een nieuwe levensloopbestendige woning op de hoek Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat. Op de locatie is geen bouwmogelijkheid opgenomen voor een vrijstaande woning. Om vergunning te kunnen verlenen moet worden afgeweken van de regels van het Omgevingsplan op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Hiervoor is een positief bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Bestuurlijk voorstel voor afgeven van een bindend advies voor een nieuwe woning aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om mee te werken aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een nieuwe woning op een perceel aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp en daarvoor een positief bindend advies af te geven.

Mogelijkheden voor een woning

In het omgevingsplan Texel voor De Cocksdorp heeft het perceel waar de woning gepland is de functie 'Centrum'. De gevraagde extra woning komt buiten het bouwvlak te liggen. In de centrumfunctie zijn woningen alleen toegestaan als deze worden gerealiseerd op de tweede bouwlaag of hoger. Een grondgebonden woning is alleen mogelijk als daarvoor een ontheffing wordt verleend. Op basis van de beoordeling van een principeverzoek op 28 januari 2025, toen bekend onder 'Kikkertstraat 9', is aangegeven dat een grondgebonden woning inpasbaar is op het perceel, mits er gezorgd wordt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en het gemeentegroen wat hier aanwezig is gehandhaafd blijft.

De aanvraag omgevingsvergunning die nu is ingediend voldoet aan de voorwaarden en is voorzien van een goede onderbouwing. Het gaat om een nultredenwoning, passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie Texel 2024. Het college wil hiervoor vergunning verlenen.

Bindend advies gemeenteraad nodig

De bouw van de woning is niet in overeenstemming met de regels uit het omgevingsplan. In de regels bij het omgevingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om mee te werken. Afwijken kan alleen met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) waarbij de gemeenteraad bindend adviesrecht heeft. Bindend advies is nodig omdat er voor deze ontwikkeling geen vastgesteld beleid is om buiten het bouwvlak een grondgebonden woning te kunnen bouwen.

Vervolgstap

Na behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning in de raad kan de vergunning, afhankelijk van het standpunt van de gemeenteraad, verleend of geweigerd worden. Tegen verlenen of weigeren van de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.

Bestuurlijk voorstel voor afgeven van een bindend advies voor een nieuwe woning aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp

Argumenten tot voorstel

Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt gevraagd om op een perceel op de hoek Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp een nieuwe woning te plaatsen. Het gaat om een grondgebonden woning op een inbreilocatie. Hiervoor is eerder een principeverzoek ingediend dat op 28 januari 2025 genaamd 'Advies Principeverzoek voor een extra woning achter Kikkertstraat 9 in De Cocksdorp' (wat hetzelfde perceel als aanvraag omgevingsvergunning betreft) beoordeeld is. Het college heeft aangegeven positief te zijn over het plan met de voorwaarden daarbij dat het gaat om een nultredenwoning, er voldoende parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd en bestaand groen behouden blijft. Op basis van dit besluit is op 7 mei 2026 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een woning.

Locatie van de geplande woning:



De aanvraag is getoetst aan de gestelde voorwaarden en voldoet hieraan. Er komt een vrijstaande woning met alle hoofdfuncties (woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer) op de benedenverdieping en twee slaapkamers op de bovenverdieping. Deze woning is een nultredenwoning. Verder komt er voldoende parkeergelegenheid en blijft ook het groen behouden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderbouwing gevoegd. Deze onderbouwing is getoetst en na enkele aanpassingen akkoord bevonden. Uit deze onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is er ook sprake van een goede leefomgeving. Er komt op deze wijze een mogelijkheid voor de bouw van een goede woning in De Cocksdorp die volledig past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en verder ook voldoet aan de bouwregels.

Alternatieven/ andere scenario's

Het gaat nu om een aanvraag omgevingsvergunning voor een woning. Het alternatief is om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag. Gevolg is dan dat er geen extra woning aan de Joan Hodshonstraat komt die prima past in de omgeving en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Doelstelling van beleidsvisie, beleidsregels, project en degelijke

Het gaat hier niet om nieuw beleid, maar om in afwijking van de regels uit het omgevingsplan om vergunning te kunnen verlenen.

Evaluatie

Niet van toepassing, Het gaat hier om het traject voor vergunningverlening.

Planning

Met deze vergunning wordt het planologisch kader voor de bouw van de woning vergund. Om daadwerkelijk te kunnen bouwen moet naast het traject bij de gemeente ook een kwaliteitsborger ingeschakeld worden voor het bouwtechnische traject voor de woning.

Embargo

Niet van toepassing, vergunningentraject is gewoon openbaar.

Financieel

Voor de procedure om tot een vergunning te komen worden de leges in rekening gebracht zoals opgenomen in de legesverordening 2026.

Personeel en/of organisatie

Dit behoort tot de normale werkzaamheden van de organisatie.

Juridisch

Op basis van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om wel of niet mee te werken aan een aanvraag omgevingsvergunning als deze niet inpasbaar is binnen de bestaande regels en vastgesteld beleid. Dat gebeurt via het bindend advies. Alleen een positief bindend advies (om mee te werken) leidt tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Met de omgevingsvergunning wijken we af van het omgevingsplan. Deze afwijking moet uiteindelijk weer verwerkt wordt in het nieuwe 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.

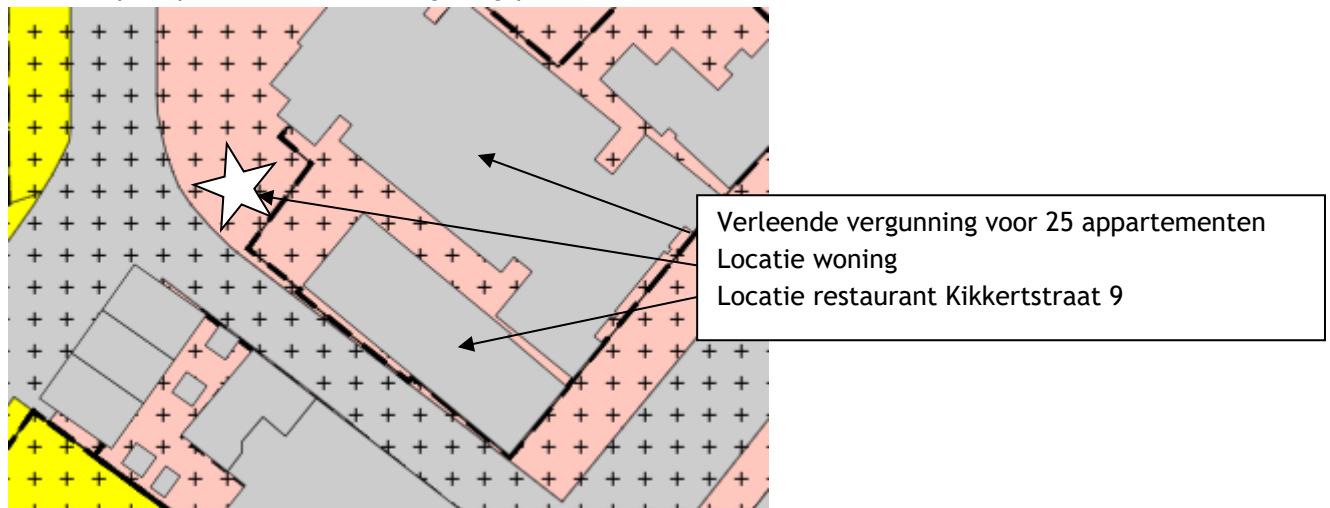
Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.

Huisvestingsvergunning: Om de woning te kunnen bewonen moeten de indieners van de aanvraag omgevingsvergunning voldoen aan de voorwaarden die gelden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Beleidsmatig

De mogelijkheden voor het perceel aan de Joan Hodshonstraat zijn vastgelegd in de regels van het omgevingsplan. In deze situatie de regels voor De Cocksdorp. De functie van het perceel is hierin 'Centrum' en daarin ligt ook het pand Kikkertstraat 9. Hierin is een restaurant gevestigd met een bovenwoning. De functie 'Centrum' biedt mogelijkheden voor het plaatsen van woningen als deze binnen een bouwvlak en op de tweede bouwlaag of hoger worden gerealiseerd. De gevraagde woning staat buiten het bouwvlak en is grondgebonden. Voor een grondgebonden woning is een afwijkingsbevoegdheid in het omgevingsplan opgenomen. Voor het bouwen buiten het bouwvlak is deze mogelijkheid er niet. Dat is de reden dat moet worden afgeweken van het Omgevingsplan met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) om mee te kunnen werken aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Locatie op de plankaart uit het omgevingsplan:



Past de woning op de voorgestelde locatie?

De locatie waar de woning is gepland wordt omringd door woningen en centrumvoorzieningen. Op de andere hoek, aan de Joan Hodshonstraat 12-16 zijn in 2023 drie woningen gerealiseerd. Aan de Ploosterstraat staan woningen en ook het geplande appartementencomplex aan de Kikkertstraat heeft een woonfunctie. De woning staat aan de achterzijde van het restaurant van de Kikkertstraat 9. Een woning op deze locatie past wat gebruik in de omgeving. De ruimte voor het plaatsen van een woning is ook aanwezig. Het betreft een mooie ruimtelijke afronding van deze hoeksituatie. Waar rekening mee is gehouden, is dat er ruimte beschikbaar blijft voor voldoende parkeerruimte voor de woning, maar ook voor de bedrijfsauto, laden/lossen en dergelijke voor het bedrijf Kikkertstraat 9 A en de bestaande woning Kikkertstraat 9. Dit mag niet verplaatst worden naar de openbare ruimte.

Het bestaande gemeentelijke openbaar groen, bestaande uit een 8-tal bomen, wat voor een deel grenst aan het perceel blijft in stand.

Het ontwerp van de woning is voorgelegd aan de Commissie OmgevingsKwaliteit. Het plan is positief beoordeeld (3 juni 2026).



Conclusie: Op basis van bovenstaande concluderen we dat een woning op deze locatie een positieve ontwikkeling is. Ook kan worden meegewerkt aan de noodzakelijke ontheffing om op de begane grond een woonfunctie te realiseren. Er wordt voldaan aan de voorwaarden die hiervoor zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Inkoop- en aanbesteding

Niet aan de orde bij dit particuliere initiatief.

Majeure risico's

Geen majeure risico's aanwezig.

Beheer

De aanvraag omgevingsvergunning heeft geen gevolgen voor het beheer.

Communicatie

Naast de reguliere bekendmakingen is er geen extra communicatie nodig.

Belanghebbenden

De bewoners/eigenaren van omliggende woningen en bedrijven zijn in ieder geval belanghebbende. Zij kunnen altijd gebruik maken van de bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Participatie

Bij een bopa die voor bindend advies naar de raad gaat is participatie verplicht. In de ETFAL-onderbouwing is hierover een hoofdstuk opgenomen (3). De participatie is hier minimaal geweest. Desondanks is dit door het college in deze zaak als 'voldoende' beoordeeld.

Het juridisch kader van participatie:

Wanneer participatie verplicht is, dan moet bij de aanvraag een document worden aangeleverd waaruit blijkt dat aan participatie is gedaan en wat daarvan het resultaat is. Dat mag ook verwerkt worden in een onderbouwing. Het is in deze gevallen een indieningsvereiste. Wordt er niet aan voldaan, dan kan de aanvraag buiten behandeling worden gelaten.

Wordt de aanvraag in behandeling genomen dan kan het ontbreken van (voldoende) participatie niet direct reden zijn de vergunning te weigeren. Wel kunnen belangen van derden een rol spelen bij de afweging die wordt gemaakt. Ook kan het college ervoor kiezen alsnog de participatietaak 'over te nemen' door de aanvraag ter inzage te leggen voor zienswijzen. Bij deze aanvraag heeft het college op basis van de feiten en omstandigheden geen aanleiding gezien om dat te doen. Er zijn geen signalen ontvangen dat tegen de bouw van de woning bezwaren bestaan.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de verleende vergunning en vinden dat er onvoldoende aan participatie is gedaan, kunnen dat in een bezwaar- of beroepsprocedure aanvoeren en dat zal daar dan beoordeeld worden.

Structuurvisie/ Omgevingsvisie

Past in de structuurvisie. Het gaat hier om woningbouw passend binnen de behoefte aan woningen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Regels omgevingsplan Texel (De Cocksdorp) inclusief reparatieplan en parapluplan

Aanleiding/ Voorgeschiedenis/ Eerdere besluiten

Deze aanvraag omgevingsvergunning is een vervolg op een positief beoordeel principeverzoek.

(Concept/ Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3771522

Bestuurlijk voorstel voor afgeven van een bindend advies voor een nieuwe woning aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp

Doelenboom

Programma 3 Mooi en gastvrij Texel/ Texel werkt

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- De aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 7 mei 2026, zaaknummer 3760850 voor nieuwbouw van een woning aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat (A-65809) in De Cocksdorp;
- De Omgevingswet, waaronder de artikelen 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1;
- Het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel, inclusief de reparatieplannen;
- Het raadsbesluit “Vaststellen besluit bindend adviesrecht onder de Omgevingswet” van 13 juli 2022;
- Regels omgevingsplan Texel (De Cocksdorp) inclusief reparatieplan en parapluplan.

Overwegende

- Dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede onderbouwing met als conclusie dat er sprake is van een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Dat er geen belemmeringen zijn om aan mee te werken aan de gevraagde omgevingsvergunning waarmee wordt toegestaan dat op het perceel kadastraal sectie A - 6809, aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp een nieuwe woning wordt geplaatst.

Raadsbesluit van 17 september 2027: Bestuurlijk voorstel bindend advies voor het plaatsen van een nieuwe woning aan de Joan Hodshonstraat/Ploosterstraat in De Cocksdorp

Besluit

Het college te adviseren om de gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 7 mei 2026, zaaknummer 3760850, voor het plaatsen van een nieuwe woning op de hoek Joan Hodshonstraat-Ploosterstraat in De Cocksdorp, te verlenen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-09-2025,

De griffier,

De voorzitter,
