

De heer W.F. Wendel
Zuid Haffel 26
1791 EL DEN BURG

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer	161826	Contactpersoon	Dhr. R Jonker
Uw brief van	14 december 2014	Telefoonnummer	204
		E-mailadres	rjonker@texel.nl
Onderwerp	Aanvraag Wijziging Bestemmingsplan	Verzenddatum	2 november 2015

Geachte heer Wendel,

Wij hebben een aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Zuid Haffel 26 in Den Burg ontvangen. De aanvraag betreft het wijzigen van het agrarisch bouwvlak naar Wonen - Vab aan de Zuid Haffel 26, te Den Burg.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met toepassing van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd naar "Wonen-Vab".

Overwegingen

- Het perceel Zuid Haffel 26 heeft de bestemming Agrarisch - Oude Land in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013;
- In artikel 5.7, lid e van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Agrarisch Oude land" ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen naar in de bestemming "Wonen - Vab"; De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan;
 - na wijziging gelden de regels van de bestemming "Wonen - Vab";
 - alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf, worden meegenomen in de wijziging;
 - het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
 - de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrans zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming, of krijgen de bestemming tuin;
 - minimaal 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel "Wonen", de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
 - na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform

artikel “Wonen”, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;

- in afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 5 en 6 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel;
- de wijziging naar “Wonen - Vab” doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Het plan is getoetst aan de hierboven genoemde voorwaarden. De stolp en de gebouwen worden al langere tijd niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt, en de naastgelegen percelen hebben ook een woonbestemming. Het nieuwe bestemmingsvlak “Wonen-Vab” sluit aan op het bestemmingsvlak van de nabijgelegen woning en het bouwvlak komt om de huidige bebouwing en verharding heen te liggen. De naastgelegen tuin wordt bestemd als tuin, en sluit aan op de woonbestemming van de naastgelegen stolp. De stolp en de voormalige varkensschuur vormen bij elkaar passende bebouwing, mede doordat de voormalige varkensstal in goede staat verkeerd en geen afbreuk doet aan het landschap.

Middels een erfinrichtingsplan wordt ook de erfinrichting gewaarborgd. Er wordt niet veel extra groen toegevoegd aan het erf omdat het hier belangrijk is dat de stolp zichtbaar blijft vanuit het landschap. De stolp wordt namelijk al voor een deel door het groen aan het zicht onttrokken.

Verder worden er tuinwallen aangelegd binnen het erf evenwijdig langs de weg en als afscheiding naar het agrarische landschap van het Oude Land.

De omliggende erven zijn geen van allen agrarische erven. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de omzetting onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De familie Vendel wil de bestaande schapenwei als zodanig blijven gebruiken. Hierdoor zal de voormalige varkensstal deels gebruikt gaan worden als schapenstal.

- In onze vergadering van 20 oktober 2015 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar “Wonen-Vab”.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 3 november 2015 tot en met 15 december 2015 ter inzage gelegen;
- Tegen het ontwerpbesluit zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend;

Voorwaarden

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit;
2. De inrichting wordt uitgevoerd conform de gewaarmerkte inrichtingstekening.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/4 Wijzigingsplan;

Bijlage 2/4 Kaart;

Bijlage 3/4 Foto;

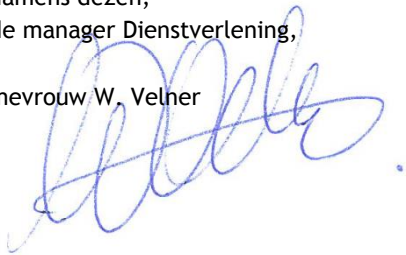
Bijlage 4/4 Wijzigingskaart Vab Zuid Haffel 26

Zaaknummer 161826

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening,

mevrouw W. Velner



ONTWERP

ONTWERP