

Zuidhaffel 26, wijziging agrarisch naar Wonen Vab

Wonen - Vab

e. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Agrarisch Oude land" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Vab;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab;

2. 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;

3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;

De naastgelegen stolp is al uit het voormalig bouwvlak gehaald en heeft een woonbestemming gekregen. De omliggende bebouwing zijn geen van allen nog agrarisch, hierdoor wordt het moeilijk om aan alle milieueisen te voldoen en is het niet aannemelijk dat de opstallen nog agrarisch gebruikt zullen worden. De bebouwing stond ook al geruime tijd te koop.

4. de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming, of krijgen de bestemming tuin;

Het bestemmingsvlak komt om de huidige bebouwing te liggen en de tuin wordt in het vlak opgenomen. Het bouwvlak volgt het huidige bouwvlak. Zie ook bijgevoegde tekening.

5. 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;

De huidige bebouwing zijn een stolp, een garage een voormalige varkensschuur van 300m² twee betonnen ronde silo's van 2m diep een straat van 2,1m en een oppervlakte van 14m² per stuk, dus totaal 28m² en een kippenhok van 17m². Dit betekent dat er 343 m² voormalige agrarische bebouwing aanwezig is en er 172,5m² gesloopt zou moeten worden.

6. 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;

De helft van de voormalige agrarische bebouwing mag blijven staan en er mag 100m² bijgebouw voor de woning in stand blijven. Dit komt op en totaal van 172,5m² + 100m² = 272,5m².

7. 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 stolp en de voormalige varkensschuur vormen een architectonische eenheid en zouden als zodanig dan ook behouden moeten blijven. Het zou zonde zijn als er 27,5m² van de voormalige varkensschuur gesloopt zou moeten worden aangezien het ook in een goede staat verkeerd en geen afbreuk doet aan het landschap. Tevens is de bebouwing door de maat en schaal juist uitermate passend in het landschap. Het volume is namelijk door de geringe goot en nokhoogte van 2m en 5m een stuk kleiner dan het mogelijk te bebouwen volume na toepassing van de regels. En er vergunningsvrij ook nog het een en ander gebouwd mag worden, per 1 november zelfs 100m². De hoogtes en dakhelling van deze bebouwing past binnen deze regels van vergunningsvrij bouwen.

8. uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:

- sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
- een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;

Het gaat hier om een zeer openlandschap. Er zijn plukjes bomen gesitueerd langs de weg en de tuin is een groene afscheiding. Verder wordt de schapenweide omgrensd met Tuinwallen. De bestaande Tuinwal wordt omgelegd van haaks op de weg evenwijdig aan de weg als afscheiding van de tuin. De stolp moet zichtbaar zijn vanuit het landschap, dit bekend dat er weinig extra groen om de bebouwing gesitueerd kan worden. De stolp wordt namelijk al voor een deel door het groen aan het zicht onttrokken. Het groen wordt uitgebreid met een steeds dunner wordende groensingel.

9. 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.

De omliggende erven zijn geen van allen agrarische erven. Hierdoor is het dan ook 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 is het niet gewenst om hier beplanting op aan te brengen. De voormalige varkens stal zou ook deels gebruikt gaan worden als schapenstal.

Beeldkwaliteitsplan

Kavelgrenzen tuinwallen

criteria

- *behouden van bestaande tuinwallen*
- *tuinwallen toepassen in droge, hoger gelegen delen*
- *tuinwallen alleen toepassen in het landelijk gebied*
- *tuinwal uitsluitend toepassen als kavelbegrenzing, bij voorkeur als veekering*
- *bij noodzaak tot verwijderen tuinwal compensatie met dezelfde strekkende meters aan nieuwe tuinwallen aanbevelingen*

- *uitbreiden van tuinwallen*

- *heiningen vervangen door of ondersteunen met tuinwallen*

De bestaande tuinwal wordt omgelegd zodat hij als afscheiding dient van het perceel met het agrarische perceel, als veekering. Op de huidige locatie heeft de tuinwal geen functie.

Boerenerven stolpen

Op de oude erven zijn woonhuis en schuur vaak in een stulp gecombineerd. De stolpen zijn belangrijke kenmerkende volumes op het Texelse Oude Land en moeten bij transformatie van een erf zoveel mogelijk blijven bestaan. De bebouwing op een boerenerv bestaat doorgaans uit een ensemble van hoofd- en bijgebouwen. Als nieuwe volumes worden bijgebouwd moet de stulp als hoofdvolume herkenbaar blijven.

criteria

- *behouden van de stolpvolumes*
- *de stulp is beeldbepalend voor het erf*
- *de stulp is zichtbaar vanuit het landschap*
- *de stulp profileert zich op een prominente plaats*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één stulp geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*

De stulp staat aan de weg en is door de groene voet nog steeds zichtbaar vanuit het landschap. De stulp is het hoofdvolume op het erf, door de hoogte en de locatie.

Burgererven groene voet

Bij de ontwikkeling van een nieuw burgererv of bij herbouw c.q. uitbreiding van een bestaand burgererv is de aanleg of versterking van de groene voet het belangrijkste uitgangspunt. Het burgererv is net als het boerenerv een landschappelijke korrel en moet daarom bijdragen aan de landschappelijke structuur door het planten van bomen en hagen op en rond het erf. Om een goede groene voet te maken moet de kavel van het burgererv niet te klein zijn, er moet voldoende ruimte zijn om bomen van formaat te planten. De burgerkorrel moet een fraaie landelijke erfscheiding hebben, schuttingen en dergelijke zijn onwenselijk.

criteria

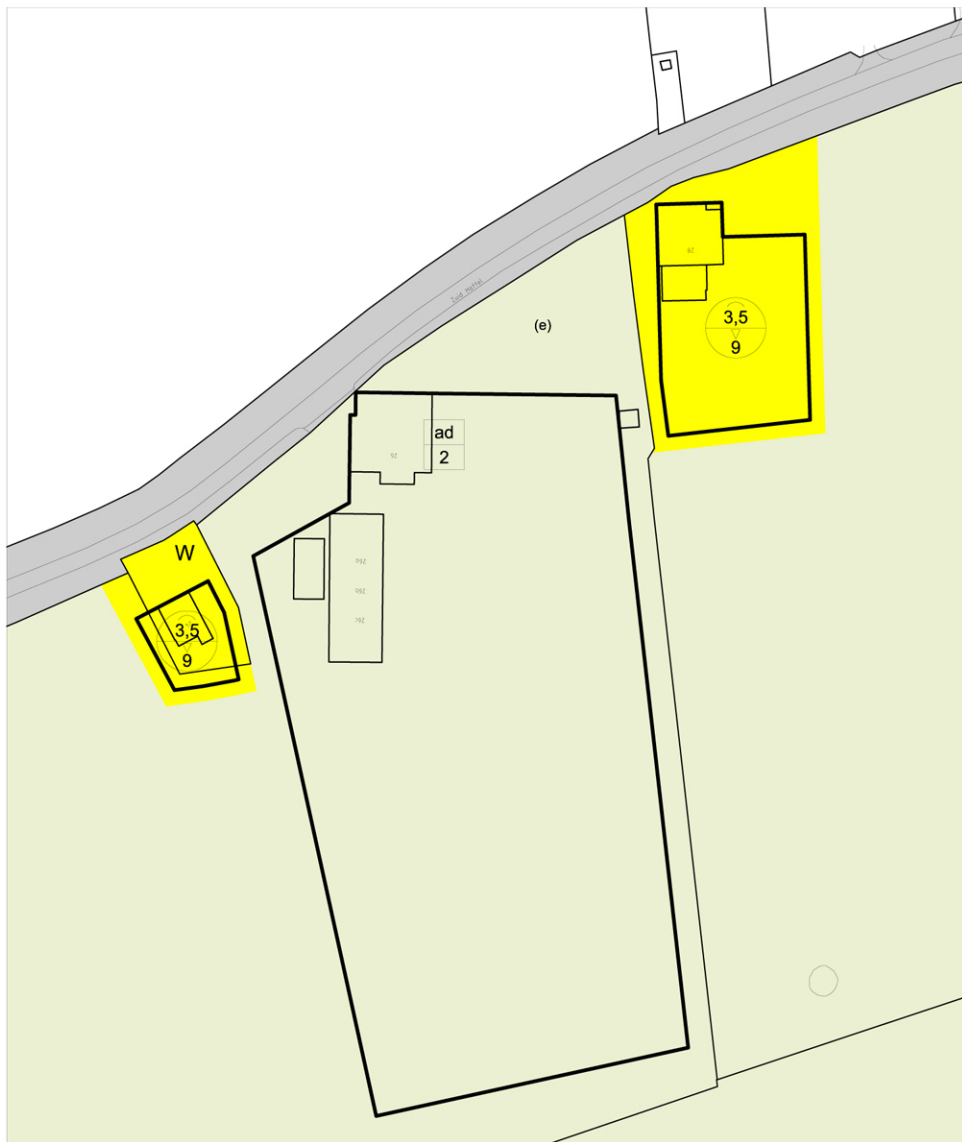
- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *grote groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van het buitengebied*
- *het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.*

- *woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble*
- *bomen op het erf*
- *erfgrens in landelijke vorm en materiaal*

De schuur en de stolp vormen een samenhangend geheel, want door de versterkte groene voet extra wordt benadrukt.

De erfgrens wordt bepaald door de groene voet en de tuinwal.

De woning(stolp) staat vooraan de weg met daarachter de oude agrarische schuur.



Zuid Haffel 26 huidige situatie bestemmingsplan
schaal 1:1500

A-OL	Agrarisch - Oude land
ab 3	Maatvoering wonen
(e)	Erf



Zuid Haffel 26 nieuwe situatie bestemmingsplan
schaal 1:1500

W-VAB	Wonen - Vab	T	Tuin
3,5 9	Maximale goot- en bouwhoogte (m)		
h 200	Maximum bebouwd oppervlak (m2)		



Zuid Haffel 26 maatvoering en luchtfoto
schaal 1:1000



BEHOORT BIJ WIJZIGINGSPROCEDURE art. 3.6, lid 1, sub a Wro, VOOR HET PERCEEL,
ZUID HAFTEL 26 DEN BURG

W-VAB

Wonen - Vab



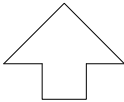
maximum bebouwd oppervlak (m2)

T

Tuin



maximale goot- en bouwhoogte (m)



Schaal 1:1000

