

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 1356392
Uw aanvraag van 23 januari 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres

Onderwerp Besluit Nieuweschild 9 in
Oosterend

Verzenddatum 9 februari 2017

Geachte mevrouw,

Op 9 februari 2017 hebben wij uw verzoek, ingediend door uw gemachtigde van Stedebouwkundig Adviesbureau Texel, voor het starten van de wijzigingsprocedure voor het perceel Nieuweschild 9 ontvangen. Met de wijzigingsprocedure wordt de bestemming Agrarisch - Oude Land gewijzigd naar de bestemming Wonen. Daarbij wordt toepassing gegeven aan de ruimte voor ruimte regeling.

Ontwerp 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 de bestemming Agrarisch - Oude land wordt gewijzigd in de bestemming Wonen met een oppervlakte van totaal 5000 m² met daarbinnen 2 bouwvlakken.

Overwegingen

- Het perceel Nieuweschild 9 in Oosterend (kadastraal gemeente Texel, sectie M, nummers 544 en 638) heeft binnen het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 de bestemming 'Agrarisch-Oude Land'.
- In de regels van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7) die het mogelijk maakt voor toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling, opgenomen onder 5.7 sub g. Het verzoek past binnen de voorwaarden die bij deze wijzigingsmogelijkheid zijn gesteld:
 1. Na wijziging gelden de regels van Wonen, waarbij de bestemmingsgrens gelijk wordt gesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd.
*Het bestemmingsvlak Wonen krijgt na wijziging een oppervlakte van maximaal 5.000 m².
Binnen de grenzen dient de huidige woning en de nieuwe woning te komen staan, inclusief de bijbehorende bouwwerken.*

2. Alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt.
Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, het gaat hier om een voormalige ligboxenstal, een oude Wierschuur, een Zuid-Hollandse stal, een silo en een rond 1980 gebouwde schuur. Alleen de bestaande woning, een stolp, zonder bijbehorende bouwwerken blijft over. De verharding aan de overkant van de weg zal worden gesaneerd, zodat dit terrein ook weer gebruikt kan worden voor agrarische activiteiten.
3. Bij sloop van ten minste 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken of een nieuw recreatief opstal gebouwd worden, indien het gezamenlijke aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden wordt.
*Gekozen is voor het plaatsen van een extra woning.
De volgende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt:*
- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| <i>Voormalige ligboxenstal</i> | <i>568 m²</i> |
| <i>Oude Wierschuur</i> | <i>93 m²</i> |
| <i>Rond 1980 gebouwde schuur</i> | <i>396 m²</i> |
| <i>Silo</i> | <i>190 m²</i> |
- In totaal wordt er 1.247 m² gesloopt. Hiermee voldoet het verzoek aan de voorwaarde.*
4. De nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van artikel 50 Wonen, de nieuwe recreatieve opstal dient te voldoen aan de bouwregels van artikel Recreatie - Recreatief opstal.
Het nieuwe woonblok wordt na het voeren van de procedure verder ontwikkeld met bebouwing dat voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan en dat passend is binnen de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan.
5. In geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar worden opgeteld om de oppervlakte van 1.200 m² te bereiken, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen binnen één bouwperceel minimaal 600 m² met dien verstande dat de bestemmingen van beide locaties waar gesloopt wordt, worden gewijzigd in de bestemming Wonen.
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
6. In geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar opgeteld worden en de oppervlakte van 2.400 m² bereikt wordt, dan mogen op beide locaties 1 extra woning of 1 recreatief opstal terug worden gebouwd.
Deze voorwaarde Niet van toepassing
7. De oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest.
De nieuwste schuur dateert van 1980 en aangezien de agrarische bebouwing pas recentelijk niet meer als zodanig wordt gebruikt, wordt ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan. De mestsilo is in 1988 vergund.
8. De wijziging naar Wonen 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 in de nabijheid gelegen bedrijf heeft op kortere afstand dan de nieuwe woning al woningen in zijn nabijheid. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid belemmert derhalve niet de bedrijfsvoering. Voor het overige doet het verzoek geen afbreuk aan de andere genoemde aspecten.

- In de collegevergadering van 6 december 2016 is besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 17 februari 2017 tot en met 30 maart 2017 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.
- Een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 van 1, Verbeelding

Kosten

Op grond van de legesverordening worden leges in rekening gebracht, deze bedragen €

U ontvangt hiervoor een factuur.

Vragen

Als u nog vragen heeft kunt u contact openen met de heer .

De contactgegevens staan boven in deze brief vermeld.

Hoogachtend,

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

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 AE 's Gravenhage, tegen dit besluit beroep worden ingesteld binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het beroepschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 AE 's-Gravenhage. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.