

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 1236174
Uw aanvraag van 22 februari 2016

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres

Onderwerp ontwerpbesluit
Westergeest 10 in Den Burg

Verzenddatum 2 maart 2017

Geachte heer

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Westergeest 10 in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over het wijzigen van de bestemming van dit perceel.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De huidige bestemming van het perceel Westergeest 10, Agrarisch - Hoge Berg, wordt gewijzigd naar Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing.

Overwegingen

- Het perceel Westergeest 10 heeft de bestemming Agrarisch - Hoge Berg in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 4.7 onder e van de regels bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor artikel 3.6.1a. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan voorwaarden wordt voldaan die in de regels zijn opgenomen.

Voorwaarden:

1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab.
De bestemming wordt gewijzigd naar Wonen - Vab. Na de wijziging gelden deze voor het perceel Westergeest 10.
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.
Het gehele perceel met bebouwing maakt deel uit van dit wijzigingsplan.
3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.
Het perceel met bebouwing heeft geruime tijd (ruim 3 jaar) als agrarisch object te koop gestaan. De omringende gronden zijn in bezit bij andere agrariërs. Een nieuw agrarisch gebruik van het perceel Westergeest 10 is niet meer mogelijk.

4. 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.
Het bestemmingsvlak voor de bestemming Wonen - Vab is verkleind tot het maximum van 5000 m². Aan de zijde van de Westergeest is het gedeelte met de functieaanduiding 'erf' omgezet naar tuin. Dit conform het huidige gebruik.
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 bestaat uit een woonstolp met daarnaast bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van in totaal 716 m². Hiervan dient 50%, dus minimaal 358 m² gesloopt te worden. Er wordt 384 m² van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is meer dan 50% van de bedrijfsbebouwing.
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;
Er blijft 346 m² aan bebouwing staan, uitgezonderd de woning. Deze oppervlakte wordt als maximum toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken opgenomen in de verbeelding.
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 gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel.
Dit is niet van toepassing.
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 open landschap. 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 betekent dat er weinig extra groen om de bebouwing kan worden gesitueerd. De stolp wordt namelijk al voor een deel door het groen aan het zicht onttrokken. Het groen wordt uitgebreid met 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.
Het naastgelegen/aangrenzende perceel heeft de bestemming Wonen. Het verdwijnen van de agrarische bestemming heeft geen nadelige invloed op de gebruiksmogelijkheden op deze bestemming. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand 50 meter. Daartussen is al een bestaande bestemming Wonen.

Zaaknummer 1236174

- In onze vergadering van 1 december 2015 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening, waarbij de bestemming Agrarisch - Hoge Berg wordt omgezet naar Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 9 maart 2017 tot en met 19 april 2017 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening,
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 verbeelding
Bijlage 2/2 inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 2016 zijn de leges voor het wijzigen van de bestemming € . U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. Het ondertekende beroepsschrift 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 beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

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

mevrouw