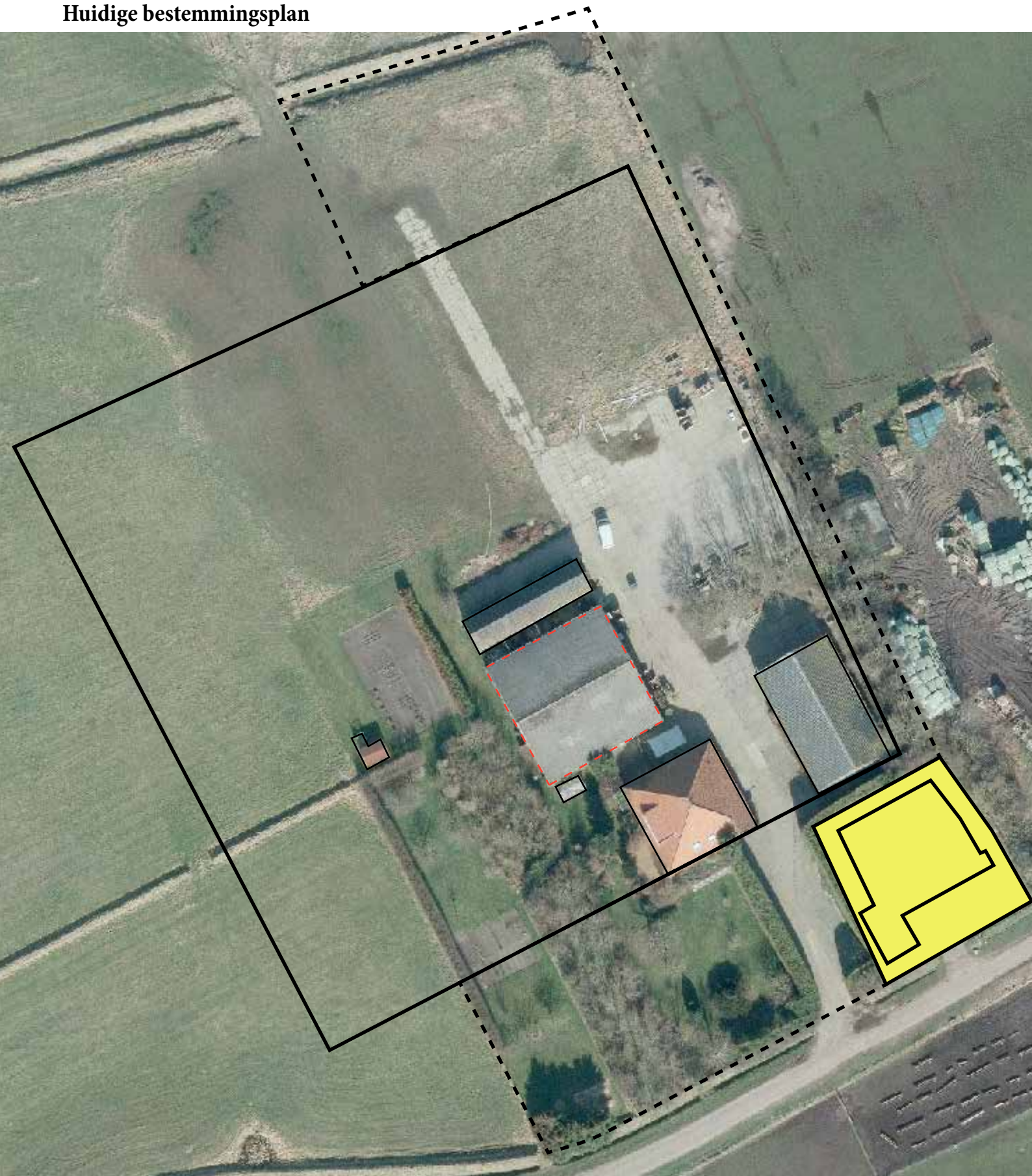


Huidige bestemmingsplan



Schaal = 1 : 750

 10 m

Inrichtingsplan



Water



Haag Els



Conniferen haag



Solitaire bomen



Bloemen tuin



Fruitgaard



Haag



Bestaande verharding
vervangen door gras



Boomsingel



Boompjes



groententuin

Schaal = 1 : 750

10 m



De tuin met de verscheidene bomen en hagen
als groene enclave in het landschap.



Te behouden schuur



Te slopen schuur



Te behouden schuur



Westgeest 10 Den Burg, Artikel 4 Agrarisch - Hoge berg 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 bebouwing stond geruime tijd te koop en er is een principe akkoord van het college om de agrarische bebouwing om te zetten naar wonen.

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 sluit aan op het bestemmingsvlak van de nabijgelegen woning en komt om de huidige bebouwing en verharding heen te liggen. De aan de weg gelegen tuin wordt bestemd als tuin, aansluitend op de naastgelegen woonbestemming. Het bouwvlak omvat de bestaande bebouwing en de tuin die binnen het huidige agrarische perceel vallen. 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 grote schuur van 384m² een kleine schuur van 240m² een voormalige koelcel van 92m² en twee kleine konijnenhokken. Dit betekent dat er 716m² voormalige agrarische bebouwing aanwezig is en er 358m² zou moeten worden gesloopt.

De grote schuur van 384m² zal worden gesloopt, dit is meer dan de benodigde 358m².

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 Dit komt op en totaal van 358m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, wat dus beduidend minder is dan de 650m².

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;

Dit is hier 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 openlandschap. Er zijn plukjes bomen gesitueerd langs de weg en de tuin is een groene afscheiding. 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. De bestaande beplanting blijft behouden en door het verwijderen van de schuur komt de stolp vrijer in het landschap te staan. Een groot deel van de verharding wordt verwijderd en daarvoor in de plaats komt gras zoals op de inrichtingstekening is aangegeven.

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 erf heeft een woonbestemming. Deze is op kortere afstand dan op het naastgelegen agrarische erf dan deze nieuwe woonbestemming. Hierdoor is het dan ook niet aannemelijk dat de omzetting onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Beeldkwaliteitsplan

Het Oude land

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 stulpvolumes*
- *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*

Door de sloop van de grote schuur komt de stulp vrijer op het kavel te staan. En meer openheid om zich heen krijgt. Hij is alleen niet heel goed zichtbaar vanuit de omgeving aangezien hij op afstand van de weg is gelegen en er erf beplanting aanwezig is, welke behouden zal blijven.

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

- *erv 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 erfbeplanting blijft behouden, het is nu al een groen enclave in het open landschap, dit blijft bestaan, aan de landschapszijde wordt de stulp beter zichtbaar in het landschap.