

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 1390107
Uw aanvraag van 19 april 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp wijziging bestemming
Hoofdweg 34

Verzenddatum 2017

Geachte heer en mevrouw ,

Wij hebben uw aanvraag om, in vervolg van onze besluitvorming van 7 februari 2017 nummer 30, de wijzigingsprocedure voor het perceel Hoofdweg 34 in De Cocksdorp te starten ontvangen. De wijzigingsprocedure gaat over het toepassen van de regeling Vrijkomende agrarische bebouwing.

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. Voor het perceel Hoofdweg 34 wordt de bestemming Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing met een maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van 561 m² opgenomen. Hierbij wordt geanticipeerd op de artikel 6, lid 7, onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Voor het perceel Hoofdweg 34 is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van toepassing.
- Het perceel heeft de bestemming Agrarisch - Strandpolders (artikel 6).
- In artikel 6 lid 7 onder f is de regeling voor Bedrijf - Vab opgenomen.
 1. *Na wijziging gelden de regels van de bestemming Bedrijf - Vab (artikel 20).* Gebruik en bouwen wordt na wijziging getoetst aan de regels van dit artikel.
 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.*In totaal is 561 m² agrarische bedrijfsbebouwing meegenomen bij de beoordeling van het verzoek. Dit is alle op het erf aanwezige bedrijfsbebouwing. Niet meegerekend is de oppervlakte van 2 recreatieve opstallen en de bedrijfswoning.

3. *Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.*
Het perceel wordt al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Er is onvoldoende grond bij het perceel op basis waarvan een agrarische bedrijf kan worden gestart.
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, als dat niet mogelijk is, krijgen de bestemming tuin.*
Het bestemmingsplan wordt aangepast tot het maximum van 5000 m². Dit zijn ook de nieuwe grenzen van de bestemming zoals deze op de verbeelding worden opgenomen.
5. *Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 650 m² dient te worden gesloopt, uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform het artikel Wonen, eventueel aanwezige recreatieve opstallen, en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing.*
De oppervlakte van de bestaande agrarische bebouwing is 561 m². Op basis van deze oppervlakte is geen sloop van bestaande bebouwing noodzakelijk.
6. *Indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, hoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte.*
De maximaal toegestane oppervlakte op het perceel wordt 561 m².
7. *In afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid.*
Deze voorwaarde is in deze situatie niet van toepassing.
8. *Uit het in te dienen erfinrichtingsplan 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 Beeld-kwaliteitsplan.*
De inrichting van het terrein blijft ongewijzigd. Het terrein is in de huidige situatie landschappelijk ingepast.
9. *Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.*
De ruimte op het perceel is voldoende voor het creëren van parkeerplaatsen.

10. De wijziging naar Bedrijf - 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 en de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Het nieuwe gebruik, wonen in de vorm van een plattelandswoning en een cursusinstituut, voldoet aan de regels voor 'Bedrijf-Vab'.

Dienstverlening/maatschappelijke doeleinden past in de bestemming.

Deze regeling kan worden toegepast als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming Bedrijf - Vab.

Bebouwing na wijziging wordt getoetst aan de bestemming Bedrijf - 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.

Het gehele perceel (bouwvlak en erf) wordt in de wijziging betrokken.

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

De agrarische activiteiten op het perceel zijn beëindigd en de bebouwing wordt al geruime tijd te koop aangeboden. Het grootste deel van de bedrijfsbebouwing is omgebouwd tot recreatieappartementen. Agrarisch gebruik van dit perceel is niet realistisch meer.

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

In de situatietekening en de verbeelding die bij dit besluit horen is aangegeven dat de inrichting van het perceel niet veel zal wijzigen. De natuurlijke en kadastrale grenzen vormen basis van de inrichting van terrein. Het bestemmingsvlak wordt met 5000 m² verkleind.

5. Minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform het artikel Wonen, eventueel aanwezige recreatieve opstallen, en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing.

Op het perceel staat nog een gering aantal m² voormalige bedrijfsbebouwing. In het grootste deel van de voormalige bedrijfsbebouwing zijn recreatieappartementen gerealiseerd. Als alle bedrijfsbebouwing en bijbehorende bouwwerken berekend worden dan mag er uiteindelijk maximaal 113 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, uitgezonderd de recreatieve opstal en de recreatieappartementen en woning. Dit aantal m² wordt niet overschreden. Sloop is niet aan de orde.

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.*

Met 113 m² aanwezige bebouwing wordt hieraan voldaan.

7. *In afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid.*

Niet van toepassing.

8. *Uit het in te dienen erfinrichtingsplan 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 inrichtingsplan voldoet aan de eisen voor een goede landschappelijke inpassing.

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 afstand van de bedrijfswoning op het perceel tot aan de naastgelegen agrarische bedrijven is ruim 180 meter. Hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven niet aangetast.

- In onze vergadering van 7 februari 2017 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 omdat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de regeling voor Bedrijf - Vab.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 8 juni 2017 tot en met 19 juli 2017 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

- Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
- De huidige, in pandige recreatieve opstallen mogen niet worden verplaatst naar een ander deel van het terrein.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 / 2 Verbeelding Hoofdweg 34

Bijlage 2 / 2: Inrichtingstekening Hoofdweg 34

Kosten

Op grond van de legesverordening 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

Zaaknummer 1390107

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,

ONTWERP