

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 1393669
Uw aanvraag van 1 mei 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Nieuwlanderweg 28.

Verzenddatum

Geachte heer

Wij hebben uw aanvraag om, in vervolg op onze besluitvorming van 20 december 2016, nummer 409, de wijzigingsprocedure voor het perceel Nieuwlanderweg 28 in De Waal ontvangen. De wijzigingsprocedure betreft 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 in die zin dat voor het perceel Nieuwlanderweg 28 de bestemming Wonen - Vrijkomende agrarische (Vab)bebouwing wordt opgenomen met een maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken van 260 m². Hierbij wordt geanticipeerd op artikel 7, lid 7, onder e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Voor het perceel Nieuwlanderweg 28 is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van toepassing.
- Het perceel heeft de bestemming Agrarisch - Zeepolders (artikel 7).
- In artikel 7, lid 7, onder e is de regeling voor Wonen - Vab opgenomen.
- Deze regeling kan worden toegepast als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. *Na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab.*
Bebouwing na wijziging wordt getoetst aan de bestemming Wonen - Vab, waarbij de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken 260 m² is.
 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 al geruime tijd beëindigd. De gronden zijn verkocht en deze maken nu deel uit van het natuurgebied Waal en Burg. Een nieuwe agrarische bedrijfsvoering op dit perceel is niet realistisch meer.

4. *De bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5000 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.*
De gronden krijgen een bestemmingsvlak voor Wonen - Vab met een oppervlakte van 5000 m². Daarbinnen ligt een bouwvlak. De overige gronden krijgen de bestemming tuin.
 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 520 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiervan wordt 260 m² gesloopt. Het gaat dan om een voormalige koestal met een oppervlakte van 80 m² en een veestal met een oppervlakte van 180 m².
 6. *Na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel 50 Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing.*
Na sloop resteert 260 m² bijbehorende bouwwerken. Dit wordt ook de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor dit perceel. Naat deze oppervlakte kan dan ook nog 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning geplaatst worden conform artikel 52 lid 2, sub 2 onder g.
 7. *In afwijking van sub 5 mogen karakteristieke architectuurcombinaties 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 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.*
Het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen - Vab doet geen afbreuk aan de omringende gronden. Deze gronden worden ingericht tot het natuurgebied Waal en Burg.
- In onze vergadering van 20 december 2016 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 Wonen - 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

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
2. Er wordt 260 m² bedrijfsbebouwing gesloopt: 80 m² koestal en 180 m² veestal.
3. De gronden worden ingericht volgens het inrichtingsplan.

Zaaknummer 1393669

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 / 2 Verbeelding Nieuwlanderweg 28

Bijlage 2 / 2 Inrichtingstekening Nieuwlanderweg 28

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 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,