

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 1457645
Uw aanvraag van 24 oktober 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Schilderweg 173

Verzenddatum 24 oktober 2017

Geachte heer,

Wij hebben uw aanvraag om, in vervolg van onze besluitvorming van 22 augustus 2017 nummer 218, de wijzigingsprocedure voor het perceel Schilderweg 173 in Den Burg te starten ontvangen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bedrijfsbestemming - loonbedrijf wordt gewijzigd naar Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt geanticipeerd op artikel 9, lid 6 onder a van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Het perceel Schilderweg 173 heeft de bestemming Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 9.6 onder a van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf naar Wonen - vrijkomende agrarische bebouwing. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
 1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab.
Bebouwing na wijziging wordt getoetst aan 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.
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 bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd en de bebouwing wordt al enige tijd te koop aangeboden. 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 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.
De natuurlijke en kadastrale grenzen vormen de basis van de inrichting van terrein. Het bestemmingsvlak wordt tot 5.000 m² verkleind. Ook het bouwvlak wordt aanzienlijk 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 staan diverse schuren, zie bijlage 2. In totaal is 403 m² voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Hiervan dient de helft te worden gesloopt = 201,5 m². Bedoeling is de bouwwerken A, B en C te handhaven (evt. te vervangen door nieuwbouw. Bouwwerken D, E en F wordt gesloopt. De woning wordt verplaatst.
 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 201,5 m² aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing 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.*De nieuwe inrichting van het perceel gaat uit van ook de sloop van de bestaande woning, waarbij op ± 40 meter uit de weg een nieuwe woning wordt geplaatst. Het bouwvlak is hierop aangepast. Na sloop van de huidige woning kan op die plek ook niet meer gebouwd worden. Een nieuwe woning mag een oppervlakte hebben van max. 150 m².*
 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 dichtstbijzijnde agrarische bedrijven is ruim 400 meter. Hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven niet aangetast. Dichterbij liggen een aantal woningen. Door het wijzigen van de bestemming Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf naar Wonen-Vab verslechterd de woonsituatie niet. Integendeel, er zijn geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk die van invloed kunnen zijn op de woonsituatie/gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- In onze vergadering van 22 augustus 2017 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure.

Zaaknummer 1457645

- Het ontwerpbesluit ligt met ingang van 1 november 2017 tot en met 12 december 2017 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. 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 zijn de leges voor het wijziging 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,