

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 1441102
Uw aanvraag van 7 september 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ontwerp wijzigingsbesluit Verzenddatum

Geachte mevrouw

Wij hebben op 7 september 2017 uw verzoek, ingediend door voor het starten van de wijzigingsprocedure voor het perceel Veenselangweg 2 ontvangen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan Buitengebied' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bedrijfsbestemming -Agrarisch - Oude land wordt gewijzigd naar Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt geanticipeerd op artikel 5, lid 7 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Het perceel Veenselangweg 2 heeft de bestemming Agrarisch - Oude land in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 5 lid 7 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Oude land naar Bedrijf - 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 Bedrijf - Vab.
Bebouwing en gebruik wordt na wijziging 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 bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De agrarische gronden zijn verkocht. Er blijft nog ongeveer 2,4 hectare grond bij het perceel. Dit is onvoldoende voor het uitoefenen van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering.

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.
Voor het perceel is een nieuwe inrichtingstekening aangeleverd. Deze is stedenbouwkundig beoordeeld en wordt vertaald in een nieuwe verbeelding. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak is verkleind tot maximaal 3807 m². Er ontstaat een compact erf met beperkte bouwmogelijkheden.
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.
Op het perceel staan twee vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 338 m² (243 m² en 95 m²). Op het perceel staat ook een stolp. Deze stolp is verdeeld in een deel bedrijfsbebouwing en een deel wonen. Het bedrijfsgedeelte (70 m²) wordt meegerekend bij de bedrijfsbebouwing. In totaal is 408 m² voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig.
6. Indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, heeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte.
Met een oppervlakte van 408 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing hoeft er niet gesloopt te worden. De oppervlakte van 408 m² wordt ook de maximale oppervlakte voor ambachtelijk bedrijf.
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 is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord.*
9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak
Uitgaande van een maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m² en een woning zijn hier 7,7, afgerond 8 parkeerplaatsen nodig. De ruimte op het terrein is hier voldoende groot voor.
10. 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 tot de grens van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is ongeveer 95 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde agrarische bebouwing is 130 meter. De ontwikkelingsmogelijkheid van dit bedrijf wordt door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet aangetast.

11. De veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijtijden van de hulpdiensten.

De afstanden veranderen niet, ook ligt het perceel buiten de gevarencirkels van de gasopslag aan de Veenselangweg. Er zijn geen problemen te verwachten.

- Als kleinschalig bedrijf vestigt zich De Noordkroon B.V. op deze locatie. Dit bedrijf richt zich op het ontwikkelen en verkopen van Schapenwolcrèmes en crèmes op basis van wolvet voor hond en paard. Daarnaast verkoop van gewassen, gekaarde en gesponnen Texelse schapenwol. Er zijn vergevorderde ontwikkelingen tot het verwerken van wol tot consumentenartikelen. Het grootste deel van de omzet is verkoop via bedrijven. Een klein deel via verkoop direct aan consumenten. Op dit moment zijn er 4 parttime medewerkers in dienst. Op de locatie aan de Veenselangweg is het de bedoeling dat de volgende activiteiten gevestigd worden:

- Weefgetouw voor professionele wolverwerking
- Wolwasplek
- Algemeen contactpunt Texelse!schapenwol
- Het informatiepunt over Texelsewolhistorie
- De Texelse SchSchSch (Schapen Scheerders School)

Deze bedrijfsactiviteiten passen binnen de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijven binnen wijzigingsbevoegdheid voor Bedrijven - Vab.

- 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 agrarische bedrijfsactiviteiten meer mogelijk die van invloed kunnen zijn op de woonsituatie/gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- In onze vergadering van 17 oktober 2017 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure.
- Het ontwerpbesluit ligt met ingang van 1 november 2017 tot en met 12 december 2017 ter inzage.
- 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.

Zaaknummer 1441102

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,