

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 1449280
Uw aanvraag van 2 oktober 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ontwerp wijzigingsbesluit
Driehuizen 8

Verzenddatum 16 januari 2018

Geachte ,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Driehuizen 8 in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegd van agrarisch naar Wonen vrijkomende agrarische bebouwing.

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 bestemming Agrarisch - Oude land wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing.

Overwegingen

- Het perceel Driehuizen 8 heeft de bestemming Agrarisch in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Op het perceel zijn x aanwezig. Deze zijn ook als zodanig bestemd.
- In artikel 5.7, sub e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen naar Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing (Vab). 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.
Toekomstige bebouwing en gebruik 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) is 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 al geruime tijd beëindigd. Het is niet realistisch meer dat hier een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd wordt gezien de geringe oppervlakte van het voormalige bedrijf.
 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.

In de nieuwe verbeelding is een bestemmingsvlak Wonen - Vab met een oppervlakte van ± 4250 m² opgenomen. Daarbinnen is het bouwvlak aangegeven. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch - Oude land (zonder bouw mogelijkheden) en Tuin. De bestemming Tuin is opgenomen omdat deze gronden zijn ingesloten tussen bouwvlakken en normaal agrarisch gebruik hier niet mogelijk is.

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 voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 396 m². De regel is dat de helft hiervan (198 m²) als voormalige agrarische bebouwing mag blijven staan en de rest wordt gesloopt. In deze situatie wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt en er komt één schuur terug met een oppervlakte van 198 m². Dat is in overeenstemming met de regels. Hiervoor kan een omgevingsvergunning worden ingediend waarbij deze schuur moet voldoen aan de regels voor bijbehorende bouwwerken.

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.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat hier na sanering 198 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing mag blijven staan.

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 gaat uit van de bestaande beplanting. De oude schuren worden vervangen door een nieuwe schuur met een maximum oppervlakte van 198 m². De woning wordt conform de mogelijkheden van het bestemmingsplan uitgebreid binnen het bouwvlak. Het deel dat is aangegeven als tuin wordt ingericht als grasland, of, in overleg met de bewoners van Driehuizen 6, ingericht als bloemenweide. De bestaande paardenbak blijft binnen het bestemmingsvlak Wonen - Vab te liggen en vooralsnog gehandhaafd op deze locatie.

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 woning Driehuizen 8 tot aan de grens van nabijgelegen agrarische bestemming (Hemmerkooi 7) is ongeveer 55 meter. De ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf worden daarom niet aangetast door deze omzetting (pas bij een afstand minder dan 50 meter kan dit invloed hebben)

- In onze vergadering van 9 januari 2018 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, waarbij de bestemming Agrarisch - Oude land wordt gewijzigd naar Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing.

Zaaknummer 1449280

- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 25 januari 2018 tot en met 7 maart 2018 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Inrichtingstekening
Bijlage 1/2 verbeelding

Kosten

Op grond van de legesverordening 2017 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € 2.724,30. 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 wnd. manager Dienstverlening,
mevrouw C.J. Kersbergen

