

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 1529267
Uw aanvraag van 8 december 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit De Grie 3 Verzenddatum

Geachte heer en mevrouw ,

Wij hebben op 8 december 2017 uw verzoek, ingediend door de heer van Bouw en tekenbureau constructief, voor het starten van de wijzigingsprocedure voor het perceel De Grie 3 in Den Hoorn ontvangen.

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 de bedrijfsbestemming Agrarisch - Zeepolders wordt gewijzigd naar Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt geanticipeerd op artikel 7, lid 7, onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Het perceel De Grie 3 heeft de bestemming Agrarisch - Zeepolders in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 7, lid 7, onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Zeepolders 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.
De toekomstige bebouwing en het gebruik 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 bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn al geruime tijd beëindigd. Het is niet realistisch dat hier een agrarisch bedrijf gevestigd wordt gezien de grootte van het erf. Het erf is 0,57 ha.

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 huidige erfbestemming, inclusief bouwvlak, is 5719 m². Na wijziging wordt het bestemmingsvlak verlegd richting de weg. De oppervlakte van dit nieuwe bestemmingsvlak is 4245 m². Echter binnen dit bestemmingsvlak komt een bouwvlak te liggen zodat er niet op het hele erf bebouwing kan plaatsvinden. De natuurlijke erfgrenzen worden gevolgd. De grenzen van de bestemming worden gevormd door de bestaande boomsingel.

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 bedrijfsbebouwing is minder dan 650 m². Sloop van bebouwing is niet aan de orde.

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.

De oppervlakte van de voormalige bedrijfsschuur is 232 m². In deze schuur zit ook een recreatieve opstal met een oppervlakte van 77 m². Deze recreatieve opstal is al lange tijd hier aanwezig. Uit archiefonderzoek blijkt nu dat hiervoor nooit een vergunning is afgegeven. De recreatieve opstal is wel opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat de recreatieve opstal in de voormalige bedrijfsschuur aanwezig is wordt deze oppervlakte wel in mindering gebracht op de oppervlakte voormalige bedrijfsbebouwing. Deze oppervlakte wordt dan 232 - 77 = 155 m². Deze oppervlakte wordt als maximum oppervlakte bijbehorend bouwwerk opgenomen in het bestemmingsplan bij de wijzigingsprocedure.

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.

Er is hier sprake van een karakteristieke architectuurcombinatie, maar gezien de geringe oppervlakte van de bedrijfsbebouwing heeft dit geen gevolgen voor de bebouwing. Ook als later de bestaande bebouwing gesloopt wordt heeft dit geen invloed op de grootte van de terug te plaatsen bebouwing.

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 het volgen van de natuurlijke grenzen op het perceel. Parkeren wordt aangebracht en er vindt verder geen grote wijziging plaats in de situatie ter plaatse. Daadwerkelijk saneren is niet aan de orde gezien de geringe grootte van de bestaande bebouwing. In de verbeelding wordt vastgelegd dat de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing ook het maximum is.

9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.

Er is voldoende ruimte voor het aanleggen van parkeervoorzieningen in het bestemmingsvlak. Minimaal zijn afgerond 5 parkeerplaatsen noodzakelijk voor de bedrijfsactiviteiten en het aanwezige recreatieve opstal. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het perceel. In het erfinrichtingsplan zijn 5 parkeerplaatsen opgenomen. Als de wijzigingsprocedure wordt gestart maakt de inrichtingstekening deel uit van de procedure.

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.

Het perceel De Grie 3 ligt op ruime afstand van andere bestemmingsvlakken. Dichtstbijzijnde agrarische bestemmingsvlakken liggen op ruim 320 meter. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze erven wordt door de nu gevraagde wijziging van de bestemming niet nadelig beïnvloed.

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

De afstanden veranderen niet. Er worden geen problemen verwacht.

- Als kleinschalig bedrijf wordt hier gevestigd: Talma automatisering en Changing Faces. De werkzaamheden betreffen procesautomatisering specifiek gericht op irrigatiesystemen met vochtregeling. Changing Faces richt zich op interieur, groendecoratie, verftechnieken en decoratieadvies. Deze bedrijfsactiviteiten passen binnen de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Er vindt geen detailhandel plaats. Verkeersaantrekkende werking is nagenoeg nihil. Het overgrote deel van de werkzaamheden vindt plaats op locatie. Als er klanten worden ontvangen is dit op afspraak.
- In onze vergadering van 28 november 2017 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure nadat hiervoor een aanvraag zou worden ingediend. Deze aanvraag is op 12 februari ingediend 2018 ingediend.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 19 februari 2018 tot en met 2 april 2018 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarde

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding

Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 2017 zijn de leges voor het wijziging van de bestemming € 2745,30. 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,