

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 1404875
Uw aanvraag van 1 juni 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ontwerp wijzigingsbesluit Verzenddatum

Geachte heer Polderman,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Hollandseweg 21 De Cocksdorp ontvangen. De aanvraag gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegd van agrarisch - Strandpolders naar Wonen vrijkomende agrarische bebouwing en Natuur.

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 - Strandpolders wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing en de bestemming Natuur.

Overwegingen

- Het perceel Hollandseweg 21 heeft de bestemming Agrarisch - Strandpolders in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 6.7, 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.
- In artikel 6.7, sub i van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming naar Natuur.
- Het verzoek de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels. Deze voorwaarden worden hierna verder uitgewerkt.
 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) 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 meer dat hier een agrarisch bedrijf gevestigd wordt gezien de ligging in het natuurgebied Dorpszicht.

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.

Het voorstel dat gemaakt is gaat uit van een bestemmingsvlak Wonen met een oppervlakte van 3000 m² met daarbinnen een bouwvlak.

De natuurlijke erfgrens wordt gevolgd. De grens van het bestemmingsvlak wordt gevormd door de bestaande boomsingel. De resterende gronden voorzien van een agrarische bestemming ligt niet voor de hand. Deze gronden sluiten aan op het natuurgebied Dorpszicht en een wijziging naar de bestemming Natuur ligt dan ook voor de hand. Het grootste deel van de gronden zijn in het Natuurbeheerplan 2017 al aangemerkt als natuurgebied. Voor een omzetting naar natuur kan de wijzigingsbevoegdheid voor vrijkomende agrarische bebouwing niet worden toegepast. Dit kan alleen met de aparte wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch naar Natuur (artikel 6 lid 7 onder i van de regels bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013). Dit wordt onder het kopje natuur verder behandeld.

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 457 m². De regel is dat de helft hiervan (228,5 m²) als voormalige agrarische bebouwing mag blijven staan. Door Staatsbosbeheer is al aangegeven dat de gehele schuur wordt gesloopt. Met de wijzigingsbevoegdheid komt er een mogelijkheid om afgerond 229 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing te herbouwen.

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.

Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en herbouwmogelijkheid tot oppervlakte van 229 m². Aan deze voorwaarde wordt 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 een woonbestemming met een oppervlakte van 3000 m² waarbij de contouren van de bestaande natuurlijke erfbegrenzing worden gevolgd. Het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak zorgt voor een compacte bebouwing op voldoende afstand van de Hollandseweg.

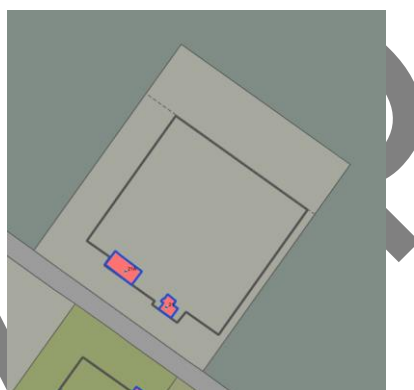
9. De wijziging naar Wonen - Vab doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

De afstand van de toekomstige bestemmingsgrens voor Wonen - Vab tot aan het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is ruim 390 meter. Hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf niet aangetast.

Dichterbij staan enkele woningen en een recreatiebedrijf. Deze worden door de wijziging van de bestemming niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt.

Omzetting Agrarische grond naar Natuur.

1. De natuurontwikkeling is ten behoeve van de uitvoering van de Ecologische HoofdStructuur.



Op bovenstaand kaartje is in groen de ecologische hoofdstructuur te zien. Het grootste gedeelte van het perceel Hollandseweg 21 maakt deel uit van de ecologische Hoofdstructuur. Daarbij was het uitgangspunt al dat het agrarische bedrijf hier zou verdwijnen en er een woonbestemming over zou blijven. De woonbestemming wordt nu in werkelijkheid kleiner dan gepland en daarmee komt er ongeveer 1800 m² Natuur extra bij het natuurgebied Dorpszicht..

2. De nieuwe natuur doet geen of geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden
Dit is een afronding van de inrichting van het natuurgebied Dorpszicht. Er is geen sprake van een onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende gronden.
3. Na wijziging resteert een agrarisch areaal van minimaal 8.800 hectare op Texel.
Met deze wijziging wordt het agrarisch areaal verkleind, maar de gronden worden in het natuurgebied ingericht als natuurlijk grasland. Compensatie van de agrarische grond is mogelijk zodat de omzetting naar natuur geen invloed heeft op het areaal agrarische grond. Via eerdere toepassingen van de wijzigingsbevoegd voor Vrijkomende agrarische bebouwing en de Ruimte voor Ruimte-regeling is ruim 5,5 hectare agrarische grond, zonder bouw mogelijkheden, beschikbaar gekomen. Hiermee wordt de extra toename van Natuurgebied met 1800 m² gecompenseerd.

- komende agrarische bebouwing (Vab). Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 27 februari 2018 tot en met 9 april 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 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. Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Hollandseweg 21 in De Cocksdorp ontvangen. De aanvraag gaat over Hollandseweg 21, vrijkomende agrarische bebouwing.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,