

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 1598564
Uw aanvraag van 1 mei 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Kadijksweg 10 in Den Burg

Verzenddatum juni 2018

Geachte heer

Wij hebben uw aanvraag om, in vervolg van onze besluitvorming van 3 april 2018 nummer 92, de wijzigingsprocedure voor het perceel Kadijksweg 10 in Den Burg te starten ontvangen. De wijzigingsprocedure gaat over het wijzigen van het bestemmingsvlak, bouwvlak en erf.

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. Het gewijzigd bestemmingsvlak met daarin het gewijzigde bouwvlak en de wijzigingen van de gronden met de aanduiding Specifieke vorm van Agrarisch - erf zijn opgenomen in de verbeelding, waarbij is geanticipeerd op artikel 5 lid 7, lid b en d van de regels behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

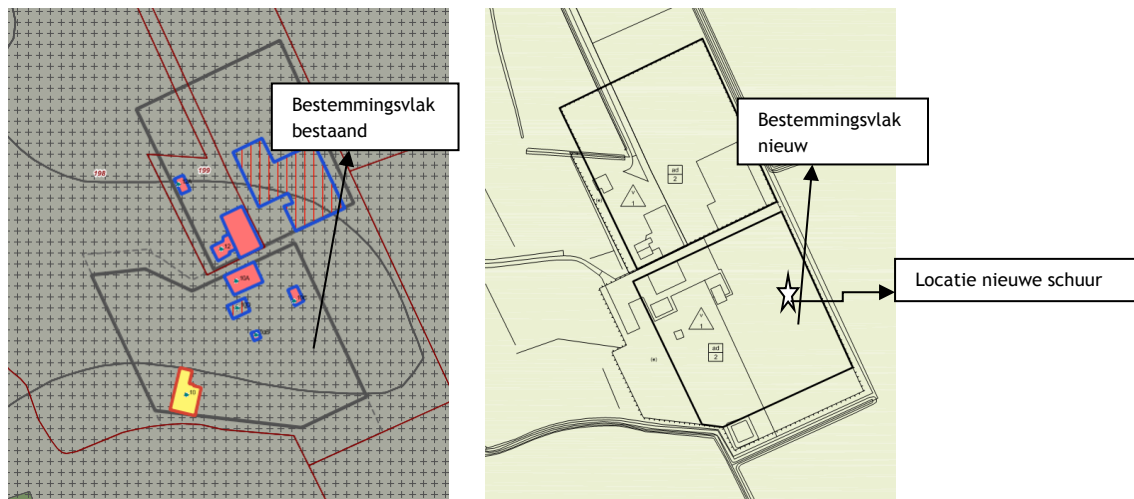
Overwegingen

- Voor het perceel Kadijksweg 10 in Den Burg is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van toepassing.
- Het perceel heeft de bestemming Agrarisch - Oude Land (artikel 5).
- In artikel 5, lid 7, onder b en d is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van het bouwvlak en ligging en vergroting van het erf. Hieronder zijn de voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid met de bijbehorende motivatie opgenomen:

Voorwaarden wijziging ligging bouwvlak:

1. Het bouwvlak mag maximaal 100 meter worden verschoven.
De gevraagde nieuwe ligging van het bouwvlak betekent een verschuiving van ongeveer 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
2. De verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling.
Hieronder is de verbeelding uit het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2013 en het voorstel voor de nieuwe verbeelding weergegeven. Daaruit is te zien dat hier twee agrarische bestemmingsvlakken bij elkaar liggen. Door de wijziging van de ligging van het bouwvlak kan er een betere clustering van de bebouwing plaatsvinden. De locatie voor een nieuwe schuur komt op het deel dat verplaatst wordt. Op het perceel is ook kamperen bij de boer aanwezig.

Dit kamperen bij de boer ondervindt met de nieuwe indeling geen hinder van de nieuwe bedrijfsschuur. Het kampeergedeelte ligt deels binnen het bouwvlak en deels binnen het agrarisch erf. Dit blijft in de nieuwe situatie gelijk. De totale oppervlakte voor agrarisch erf, met daarbinnen het bouwvlak wordt niet vergroot.



3. De oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot.
De oppervlakte van het bouwvlak is nu 1 hectare en wordt in de nieuwe situatie ongeveer 9000 m². Een kleine afname van de oppervlakte dus.
4. De verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
De wijziging van de grenzen van het bouwvlak en ook de ligging van het erf heeft geen negatieve invloed op de directe omgeving. De locatie ligt niet binnen de veiligheidszone van de gasopslag aan de Kadijksweg. De gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende agrarische blok worden niet beperkt. Dit blok maakt feitelijk deel uit van de totale agrarische activiteiten die hier plaatsvinden.

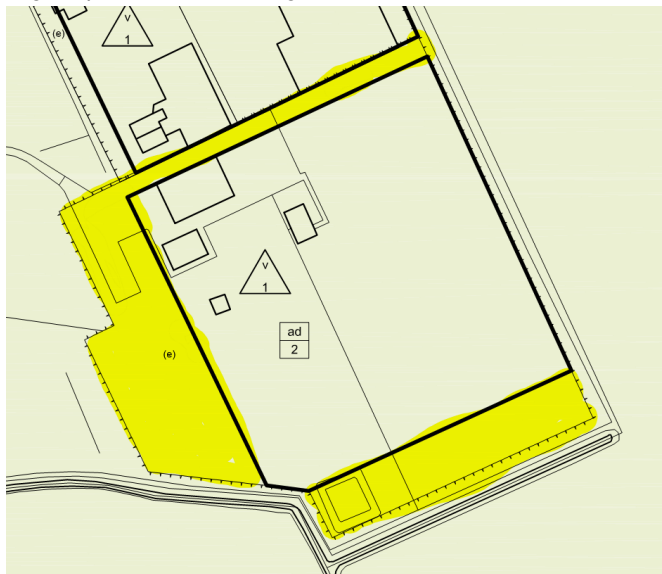
Wijzigen agrarisch erf:

Naast deze voorwaarden voor het wijzigen van de ligging van het bouwvlak zijn er ook voorwaarden gesteld aan het opnemen van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' of het wijzigen van de ligging van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';

1. De aanduiding heeft een oppervlakte van maximaal 2 hectare.
De totale oppervlakte blijft met $\pm 1,4$ hectare ruim onder het maximum van 2 hectare.
2. De aanduiding dient op en aansluitend aan het bouwvlak te liggen.
De aanduiding erf sluit aan op het bouwvlak in zowel de oude als de nieuwe situatie.
3. De aanduiding is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij aangetoond moet worden dat voor de beoogde (neven)activiteiten, geen ruimte is binnen het bouwvlak.
In samenhang met de verplaatsing van het bouwvlak wordt in de nieuwe situatie een deel van het bouwvlak nu als erf aangeduid. Hier is onder andere het kamperen bij de boer gesitueerd.
4. De opname van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - erf" 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 aanduiding specifiek erf heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Een deel van het huidige bouwvlak wordt nu vervangen door de aanduiding specifieke vorm van Agrarisch - erf. Bouwen is daar niet meer toegestaan en dit heeft positieve gevolgen voor de omgeving. Het bouwvlak wordt compacter en sluit beter aan bij het naastliggende agrarisch blok Kadijksweg 12.

In geel specifieke vorm van agrarisch - erf.



Toets beeldkwaliteitsplan

Het perceel Kadijksweg 10 ligt in het Oude land. Voor boerenerven zijn een aantal criteria opgesteld voor de bebouwing/inrichting van een boerenerf. De nieuwe situatie is getoetst aan de criteria genoemd in het beeldkwaliteitsplan:

- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *bebouwing en erfbepanting vormen één samenhangend geheel*
- *agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt*
- *op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster*
- *karakteristieke bebouwing en erf functies zichtbaar houden*
- *er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap*
- *groene voet passend voor het Oude Land*
- *hoge esthetische ambitie groene voet*
- *buiten het bouwvlak een minimum aan verharding*
- *eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet*

Het perceel Kadijksweg 10 vormt samen met Kadijksweg 12 een kleine agrarische enclave aan de Kadijksweg. Met uitzondering van de bedrijfswoning op Kadijksweg 12 is dit allemaal in eigendom van initiatiefnemer. Deze blokken zijn omgeven door een singel en vormt op deze manier één geheel. De verplaatsing van het bouwvlak vindt plaats binnen de bestaande singels en daarmee wijzigt de uiterlijke verschijningsvorm van het erf niet. Door de verplaatsing van het bouwvlak komen de bouw mogelijkheden voor de percelen Kadijksweg 10 en 12 meer geclusterd te liggen. Dit komt ook ten goede aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. De verdere inrichting van het perceel blijft ongewijzigd. Er komt geen verdere verharding.

- In onze vergadering van 3 april 2017 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

Zaaknummer 1598564

ordening, omdat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen van bestemmingsvlak, bouwvlak en erf.

- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 5 juni 2018 tot en met 16 juli 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2: Verbeelding Kadijksweg 10 in Den Burg.

Bijlage 2/2: Inrichtingstekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het wijzigen van de bestemming € 2.762,45.

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,