

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 1512175
Uw aanvraag van 1 februari 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Oosterenderweg 17

Verzenddatum juni 2018

Geachte heer en mevrouw ,

Wij hebben op 1 februari 2018 uw verzoek voor het starten van een procedure wijziging bestemming Oosterenderweg 17 in De Waal ontvangen. Het verzoek is namens u ingediend door mevrouw M. Veeger van Stedebouwkundig Adviesbureau Texel,

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 bestemming 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 Oosterenderweg 17 heeft de bestemming Agrarisch - Oude land 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 - 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.
Toekomstige bebouwing en 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 beëindigd. Het perceel is inmiddels verkocht. De gronden die bij het perceel horen zijn niet toereikend voor een goede 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.

De huidige agrarische bestemmingsvlak waarbinnen gebouwd mag worden is 1 hectare. Na wijziging wordt dit vlak niet groter dan 5000 m². Het deel aan de voorzijde van de stolp krijgt de bestemming tuin. Hiermee wordt voorkomen dat er bebouwing voor de stolp kan plaatsvinden. Voor zover mogelijk zijn de natuurlijke grenzen gevolgd bij de nieuwe verbeelding.

nieuwe verbeelding



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 staat een stolp, diverse agrarische bedrijfsgebouwen en 3 recreatieve opstallen. De bebouwing die bij de berekening wordt meegenomen is uitsluitend de agrarische bedrijfsbebouwing. De oppervlakte hiervan is minder dan 650 m². Sloop van bebouwing is niet aan de orde.

6. Indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, behoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte.

De oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing is 412 m². Deze oppervlakte is opgebouwd uit:

bedrijfsschuren van 368 m² en een stierenstal van 44 m². Er staat nog een oude loods, maar hiervoor is geen vergunning verleend. Deze wordt niet meegenomen met de bepaling van de oppervlakte en dient afgebroken te worden.

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 in deze situatie.

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;

Van belang is dat er een groene voet rond het perceel komt. Een volledige singel is niet noodzakelijk, maar met name de aanwezig recreatieve opstallen moeten beter landschappelijk ingepast worden. Deze staan nu volledig in het open landschap, maar maken wel deel uit van het erf. Op de inrichtingstekening is er meer beplanting aangebracht. De bestaande en toekomstige bebouwing en de erfbepanting is nu meer in samenhang wat ten goede komt aan de gehele inpassing van het erf in het landschap.

9. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt voor een groot deel gesloopt en komt in een andere vorm terug. Daarbij moet worden voldaan aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

Met de nieuwe verbeelding en ligging van het bouwvlak wordt voorkomen dat er nieuwe bebouwing tussen stomp en Oosterenderweg komt te staan. Het zicht op de stomp blijft daarmee ongewijzigd.

9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.

Er is voldoende ruimte voor het aanleggen van parkeervoorzieningen in het bestemmingsvlak. Minimaal zijn afgerond 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor de 3 recreatieve opstallen zijn 4,5 parkeerplaatsen vereist (1,5 per opstal) en voor de bedrijfsactiviteiten met een oppervlakte van 400 m² zijn 6 parkeerplaatsen vereist (1,5 per 100 m² Bruto vloeroppervlak). Op de inrichtingstekening zijn 12 parkeerplaatsen opgenomen.

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 Oosterenderweg 17 ligt op ruime afstand van andere bestemmingsvlakken. Het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak ligt op ruim 330 meter. Dit is ook een bestemming bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing. De ontwikkelingsmogelijkheden van dit perceel 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.

- De toekomstige bedrijfsactiviteiten bestaan uit een kleinschalig bedrijf gericht op projectmanagement, advies en training in de financiële sector. De werkzaamheden vinden voor een groot deel plaats op locatie. Maar er zullen ook ruimten worden ingericht op het perceel voor trainingen en adviestrajecten. De gewenste activiteiten passen binnen de mogelijkheden voor bedrijf - vrijkomende agrarische bebouwing.
- In onze vergadering van 5 juni 2018 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van de wijzigingsprocedure van Agrarisch - Oude Land naar Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 19 juni 2018 tot en met 30 juli 2018 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Zaaknummer 1512175

Voorwaarde

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 2018 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.

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, _____