

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 1623609
Uw aanvraag van 18 juni 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ontwerp wijzigingsbesluit
Stuifweg 70

Verzenddatum

Geachte heer ,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Stuifweg 70 in Oosterend ontvangen. De aanvraag gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegd van agrarisch - Zeepolders 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 van het perceel Stuifweg 70, Agrarisch - Zeepolders wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing.

Overwegingen

- Het perceel Stuifweg 70 heeft de bestemming Agrarisch - Strandpolders in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Stuifweg 72 maakt ook onderdeel uit van dit perceel.
- 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.
Alle toekomstige bebouwing wordt getoetst aan de bestemming Wonen - Vab. Een nieuwe woning mag dan 150 m² groot worden en vervangende bedrijfsbebouwing moet voldoen aan de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.
 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) en alle bebouwing 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 is niet realistisch meer dat hier een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd wordt gezien de oppervlakte van het perceel.
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.
Onderdeel van deze wijziging van de bestemming is de nieuwe verbeelding met daarin een bestemmingsvlak Wonen - Vab met een oppervlakte van ± 5000 m². Daarbinnen is het bouwvlak aangegeven. Bij de bepaling van het nieuwe bouwvlak is rekening gehouden met de wens om in de toekomst de woning Stuifweg 72 te verplaatsen richting Stuifweg. Voor deze woning is op de nieuwe verbeelding een bouwvlak opgenomen zodat verplaatsing mogelijk wordt.
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 bestaande uit een schuur van 270 m², een stal van 450 m² en een loods met een oppervlakte van 60 m². In totaal 780 m² bedrijfsbebouwing. De regel is dat de helft hiervan (390 m²) als voormalige agrarische bebouwing mag blijven staan. Deze oppervlakte is opgenomen op de nieuwe verbeelding.
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.
Met een toekomstige maximale oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van 390 m² wordt aan deze voorwaarde 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.
- Het inrichtingsplan gaat uit van de bestaande beplanting en ontsluiting van het perceel. Binnen deze bestaande structuur wordt de nieuwe bebouwing geplaatst, maar dan minder groot in oppervlakte. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5000 m² met daarbinnen het bouwvlak. De afstand tussen het bestaande bestemmingsvlak en de Stuifweg is ruim 55 meter. Deze gronden krijgen de bestemming tuin, omdat een normaal agrarisch gebruik van deze grond niet realistisch is. De inrichtingstekening maakt onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.*

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 tot de dichtstbijzijnde agrarische bestemming (Stuifweg 60) is ruim 100 meter. Daartussen ligt nog een woonbestemming (Stuifweg 66). Toepassen van de regeling voor Vrijkomende agrarische bebouwing heeft geen nadelige invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsbestemming Stuifweg 60.

- In onze vergadering van 27 februari 2018 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure.
- Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft met ingang van 10 juli 2018 tot en met 20 augustus 2018 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
2. De inrichting van het terrein vindt plaats conform de inrichtingstekening.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/2 Verbeelding
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 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,
de wnd. manager Dienstverlening,

mevrouw C.J. Kersbergen

