

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 1711416
Uw aanvraag van 11 december 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres

Onderwerp Ontwerpbesluit ruimte voor
ruimte De Grie 5 Verzenddatum

Geachte mevrouw Veeger,

U heeft namens de heer J.M.J. Bakker een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel De Grie 5 in Den Hoorn. Het betreft het toepassen van de 'ruimte voor ruimte-regeling', als bedoeld in artikel 7.7 sub g van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013'. Uw verzoek is om middels deze regeling op dit perceel het volgende te mogen realiseren: de sloop van meer dan 1200 m² agrarische bebouwing, het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' en 'Tuin' en het mogen bouwen van een extra woning aldaar.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen door op de verbeelding op het perceel De Grie 5 in Den Hoorn de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' op te nemen, alsmede de mogelijkheid hier een extra woning te bouwen, een en ander zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding.

Overwegingen

Wij hebben over uw verzoek het volgende overwogen.

- Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' is het perceel bestemd voor 'Agrarisch-Zeepolders'.
- Op het perceel zijn nu aanwezig: een stulp met daarin de bedrijfswoning en 2 recreatie-appartementen, ruim 1200 m² agrarische bebouwing, vergund in 1936, 1981 en 1986 en een bouwvlak van circa 10.000 m².
- In artikel 7.7 sub g van de planregels is bepaald dat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd in die zin dat na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch - Zeepolders' ter plaatse van een agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' waarbij een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst mag worden. Hierbij gelden, voor zover hier relevant, de volgende voorwaarden:
 1. na wijziging gelden de regels van 'Wonen', waarbij de bestemmingsgrens gelijk wordt gesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrans zo veel mogelijk gevolgd;
 2. alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt;
 3. bij sloop van ten minste 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning met

- bijbehorende bouwwerken of een nieuw recreatief opstal gebouwd worden, indien het gezamenlijke aantal slaappleatsen van 45.000 op Texel niet overschreden wordt.
4. de nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van artikel 50, 'Wonen';
 7. de oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest;
 8. de wijziging naar 'Wonen' 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 5 waarop de bebouwing en het bouwvlak gesitueerd zijn is omgeven door een natuurlijke erfgrens van sloten. Binnen dit vlak is een passend bouwvlak voor 'Wonen' ingetekend dat niet groter is dan 5000 m². De overige gronden binnen dit vlak krijgen de bestemming 'Tuin'. De bestaande natuurlijke erfgrens is daarbij zo veel mogelijk gevolgd. Een deel van het huidige bouwvlak dat onder de sloot ligt, groot circa 1.790 m², wordt zonder bouwvlak aan het agrarische areaal toegevoegd. Alle agrarische bedrijfsbebouwing, circa 1211 m², gebouwd vóór 2008, wordt gesloopt. De wijziging naar 'Wonen' 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 aanvraag bevat een onderbouwing als aanvulling op het erfinrichtingsplan en de referentie-beelden, conform het eeldkwaliteitsplan Buitengebied.
 - Voor het overige zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het honoreren van het onderhavige verzoek.
 - Wij hebben in onze vergadering van 26 februari 2019 besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure voor het onderhavige verzoek op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van dinsdag 19 maart 2019 tot en met maandag 29 april 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Dat is 6 weken na publicatie.

Voorwaarden

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend vóór de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
2. De te bouwen woning zal een passend ensemble moeten vormen met de bestaande stolp. De door u ingediende schetsen beschouwen wij als illustratief en maken geen onderdeel uit van dit principeverzoek.
3. De extra woning mag pas worden gebouwd zodra alle te slopen agrarische bebouwing, zoals genoemd in dit besluit, is gesloopt en het inrichtingsplan is uitgevoerd conform de aanvraag.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1. tekening bestemmingsplan bestaand en nieuw

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges € . U ontvangt hiervoor een aparte 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 bestuursrecht-spraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend.

Het ondertekende beroepschrift 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving

ONTWERPBESLUIT