

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 1850633
Uw aanvraag van 7 oktober 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit Verzenddatum 9 oktober 2019

Geachte heer,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Kogerweg 141 in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Oude land naar de bestemming Bedrijf - 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 'Agrarisch - Oude Land' wordt gewijzigd naar 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'. Een en ander zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding en inrichtingstekening.

Overwegingen

- Het perceel Kogerweg 141 heeft de bestemming 'Agrarisch - Oude Land' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 5, lid 7 onder f van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming '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.
Als na wijziging van de bestemming verbouw of nieuwbouw is gewenst wordt dit getoetst aan artikel 20 '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 erf, inclusief alle bebouwing is meegenomen in het verzoek.
 3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.
Het agrarisch bedrijf is al enkele jaren geleden gestopt en het perceel, inclusief bedrijfsbebouwing, staat geruime tijd te koop.

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.

In de oorspronkelijk plannen werd uitgegaan van een nieuw bestemmingsvlak met een oppervlakte van 7000 m². Deze oppervlakte is te groot. De nieuwe verbeelding gaat uit van het volgen van de natuurlijke begrenzing, waarbij de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 5000 m² wordt. De op de inrichtingstekening bedoelde grond voor frietteelt is op de nieuwe verbeelding agrarische grond geworden samen met de overige gronden binnen het oorspronkelijke bestemmingsvlak.

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; 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 bestaande bedrijfsbebouwing is 280 m². Er hoeft daarom niet gesloopt te worden. Het maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die gebruikt mag worden voor kleinschalige ambachtelijke activiteiten bedraagt 280 m². Deze oppervlakte is opgenomen op de nieuwe verbeelding. Het is overigens de bedoeling dat alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er een nieuwe schuur voor in de plaats komt.

6. 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. Er is geen karakteristieke combinatie aanwezig.

7. 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 laat zien dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. De bestaande woning blijft gehandhaafd, maar de schuur wordt nieuw. Deze krijgt de vorm van een agrarische schuur. De bestaande boomsingels blijven gehandhaafd en vormen in de nieuwe situatie de grens met de agrarische gronden. Parkeren wordt afgeschermd met een haag.

8. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.

De ruimte op het perceel is voldoende groot om hier parkeerplaatsen te realiseren.

9. 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.

De ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de vorm van het verwerken van aardappels past binnen de mogelijke bedrijfsactiviteiten die zijn aangegeven in de bestemmingsomschrijving bij 'Bedrijf - Vab'. (agrarisch verwerkingsbedrijf). Met een maximale bedrijfsoppervlakte van 280 m² is hier sprake van een kleinschalig bedrijf. In de VNG bedrijvenlijst valt de bedrijfsvorm onder aardappelproductiefabrieken, vervaardiging van snacks met een productieoppervlak kleiner dan 2000 m². Een afstand van 50 meter tot de naastgelegen woning is noodzakelijk volgens de VNG -Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. De minimale afstand van de geplande productieschuur tot aan de dichtstbij gelegen woning is ongeveer 80 meter. Dit is voldoende afstand. Daarnaast is het altijd noodzakelijk dat op basis van een melding activiteitenbesluit richtlijnen worden opgesteld ten aanzien van geur.

10. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Dit perceel ligt niet ver van het hulpverleningsgebouw. Problemen met de aanrijtijden worden niet verwacht.

- In onze vergadering van 24 september 2019 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 ordening, waarbij x.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 15 oktober 2019 tot en met 25 november 2019 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijnzienswijzen 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.
3. De ambachtelijke bedrijfsactiviteiten blijven kleinschalig. Een eventueel proeflokaal wordt getoetst aan de regels voor de afwijkingsbevoegdheid productie- en branchegerichte detailhandel.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding oud en nieuw
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges €..... U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroep

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. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Om te voorkomen dat het besluit in werking treedt, kan gedurende de beroepstermijn door voornoemde doelgroep bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Het besluit van het college treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

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