

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 1835113
Uw aanvraag van 28 augustus 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ontwerp wijzigingsbesluit
Stengweg 19

Verzenddatum november 2019

Geachte heer,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Stengweg 19 in De Cocksdorp ontvangen. De aanvraag gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch - Strandpolders naar Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing en Natuur.

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 - Strandpolders' wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing en de bestemming 'Natuur'.

Overwegingen

- Het perceel Stengweg 19 heeft de bestemming Agrarisch - Strandpolders in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- 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 om de wijzigingsbevoegdheden toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels. Deze voorwaarden worden hierna verder uitgewerkt.

Wijziging naar 'Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)'

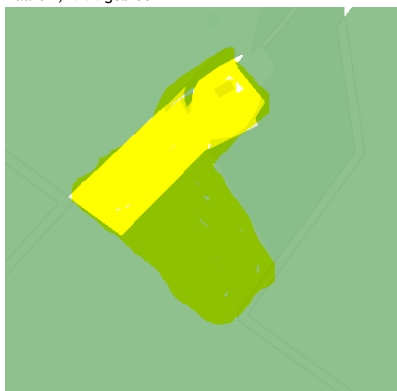
1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Wonen - Vab'.
In het verzoek is aangegeven dat na de wijziging van de bestemming de regels voor 'Wonen - Vab' toereikend zijn voor het perceel.
2. Alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging.
Het gehele perceel Stengweg 19 maakt deel uit van het verzoek. Er zijn geen andere eigenaren bij dit verzoek betrokken.

3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.
Alle agrarische bebouwing op het perceel is in 2017 gesloopt. Het perceel wordt geheel omsloten door natuurgebied. Hernieuwd agrarisch gebruik van deze gronden is hier, gezien de milieuwetgeving, niet meer waarschijnlijk.
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 krijgen de bestemming tuin.
Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal ongeveer 2400 m². De overige gronden worden bij het natuurgebied Dorpszicht gevoegd. Een agrarische bestemming hiervoor opnemen leidt tot een oneigenlijke bestemming omdat een normaal agrarische gebruik hier niet meer mogelijk is. Ook worden deze gronden niet ingericht als 'Tuin'. De bestemming 'Natuur' ligt hier voor de hand.
5. Minimaal 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing.
Alle bedrijfsbebouwing op dit erf is al gesloopt. Dat ging om ± 1000 m². Alleen de monumentale woning en bakhuis staan hier nog.
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.
Het maximum aan voormalige bedrijfsbebouwing is hier 0 m². Omdat er nu geen bebouwing meer staat kan er ook niets meer worden teruggebouwd. Dat is overigens ook de wens van de initiatiefnemers. Na wijziging van de bestemming zijn hier uitsluitend de bouwmogelijkheden van een woning van toepassing. Dat houdt in een woning met een maximale oppervlakte van 150 m², met daarbij maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken, aangevuld met de vergunningsvrije mogelijkheden.
7. In afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 5 en 6 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw, in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel.
Er staat hier een monumentale woning met bakhuisje. Dit blijft ongewijzigd in stand en heeft geen invloed op de saneringsregeling.
8. Uit het in te dienen erfinrichtings- 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.*De inrichting van het perceel blijft ongewijzigd. Er komt een klein bestemmingsvlak 'Wonen' waarop de bestaande bebouwing staat en beperkt uitgebreid kan worden. De overige gronden kunnen worden ingericht als tuin.*
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 wijziging van de bestemming naar 'Wonen - Vab' heeft geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving. Er is geen agrarisch bedrijf op korte afstand aanwezig die zou worden beperkt in de bedrijfsvoering door de omzetting. Deze omzetting heeft alleen positieve gevolgen voor de directe omgeving voor wat betreft verkeersaanrekkende, milieusituatie en de omringende natuur.

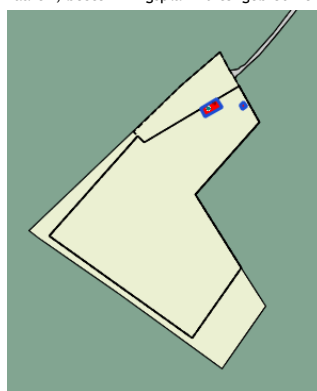
Wijziging naar de bestemming 'Natuur'

- De natuurontwikkeling is ten behoeve van de uitvoering van de Ecologische Hoofd Structuur (nu NNN gebied, Natuur Netwerk Nederland).

kaart 1, NNN-gebied



kaart 2, bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013



Op kaart 1 zijn de gronden die NNN-gebied zijn in groen aangegeven. In geel is de agrarische bestemming daaroverheen geprojecteerd. Op kaart 2 is de bestemming aangegeven. De kaarten laten zien dat een groot deel van de huidige agrarische bestemming is aangemerkt als NNN-gebied en deze ontwikkeling dan ook grotendeels gezien kan worden als een uitwerking van dit gebied.

- Met deze omzetting van een klein deel agrarische grond naar 'Natuur' wordt de inrichting van het natuurgebied Dorpszicht verder afgerond. Er is geen sprake van een onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende gronden.
- Met deze wijziging wordt het agrarisch areaal verkleind, maar de gronden worden in het natuurgebied ingericht als natuurlijk grasland. Compensatie van de agrarische grond is mogelijk zodat de omzetting naar 'Natuur' geen invloed heeft op het areaal agrarische grond. Via eerdere toepassingen van de wijzigingsbevoegd voor Vrijkomende agrarische bebouwing en de Ruimte voor Ruimte-regeling is inmiddels al ruim 10 hectare agrarische grond, zonder bouw mogelijkheden, beschikbaar gekomen. Op de lijst waar deze toename wordt geregistreerd wordt nu deze afname van ongeveer 900 m² opgenomen.
- In onze vergadering van 29 oktober 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 26 november 2019 tot en met 6 januari 2020 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/2 Inrichtingstekening
Bijlage 1/2 verbeelding

Kosten

Op grond van de legesverordening 2019 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € . 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 teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst