

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 2742918
Uw aanvraag van 31 juli 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ontwerp wijzigingsbesluit
Hoofdweg 30 in De Cocksdorp

Verzenddatum 10 augustus 2020

Geachte heer ,

Wij hebben uw verzoek om bestemmingswijziging van het perceel Hoofdweg 30 in De Cocksdorp ontvangen. Uw verzoek gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegd van 'Agrarisch - Strandpolders' naar 'Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing'.

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 van het perceel Hoofdweg 30, 'Agrarisch - Strandpolders' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing'. De oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing op dit perceel bedraagt 217 m². Dit is vastgelegd op de nieuwe verbeelding.

Overwegingen

- Het perceel Hoofdweg 30 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.
 1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Wonen - Vab'.
Als de bestemming is gewijzigd moeten eventuele wijzigingen getoetst worden aan de regels voor 'Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing'.
 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.
De gehele bestemming maakt deel uit van het verzoek, dus ook het gedeelte waar een recreatief opstal op staat en het deel dat nu als agrarische grond in gebruik is. De verschillende eigenaren van het perceel hebben toestemming verleend voor de wijziging van de bestemming
 3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.
Op dit perceel is al jaren geen agrarische bedrijfsactiviteit mee aanwezig. Er is geen agrarische grond bij dit perceel beschikbaar. Een nieuw agrarische bedrijf starten op deze

locatie ligt niet meer voor de hand. Het perceel grenst aan een woonbestemming zodat dit ook een beperking is voor eventuele agrarische bedrijfsactiviteiten.

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 huidige bestemmingsvlak bestaat uit een bouwvlak met een oppervlakte van 1 hectare. Het erf is groter. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak verkleind tot ongeveer 3000 m². Daarbij krijgen de gronden die nu als tuin in gebruik zijn in de nieuwe situatie ook de tuinbestemming. Ongeveer 4445 m² krijgt uitsluitend de agrarische bestemming zonder bouwvlak. Deze oppervlakte wordt weer aan het overzicht voor vrijkomende agrarische gronden toegevoegd.

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.

Zie onder punt 7

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.

Zie onder punt 7

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.

Op het perceel staat een woning met daaraan vast een bedrijfsschuur. Verder is op het perceel geen bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfsschuur heeft een oppervlakte van afgerond 434 m².

Er is hier sprake van een oude karakteristieke boerderij met schuur. Het geheel is aan te merken als een karakteristieke architectonische eenheid. Toepassen van de voorwaarden 5 en 6 zou betekenen dat van de schuur de helft gesloopt moet worden. Daarmee verdwijnt ook de gehele karakteristiek van de boerderij. Daarom is in deze situatie toepassen van de mogelijkheid om de schuur als eenheid met de woning te laten staan bij toepassen van de Vab-regeling. Op de nieuwe verbeelding komt de maximale oppervlakte voor de bedrijfsschuur te staan na toepassing van de 50% regeling. Dat is 217 m². Als later de schuur alsnog wordt gesloopt kan deze oppervlakte worden teruggebouwd. Dit conform voorwaarden 5 en 6 van de Vab-regeling.

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.

Met de nieuwe inrichting worden de huidige natuurlijke grenzen gevolgd. Het perceel behoudt de uitstraling van een boerenerf. Er hoeft nu niet gesloopt te worden. Dat zorgt in deze situatie niet voor een ontstening, maar er kan ook geen verdere verstening op het perceel plaatsvinden. Het bouwvlak wordt verkleind en de maximale bouwmogelijkheden worden vastgelegd. .

- In onze vergadering van 28 april 2020 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure.
- Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft met ingang van 25 augustus 2020 tot en met 5 oktober 2020 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 bij dit besluit behorende 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 teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst