

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 2675623
Uw aanvraag van 9 juli 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit
Waalderweg 104 in Den Burg

Verzenddatum 29 januari 2021

Geachte heer ,

Wij hebben van Stedebouwkundig Adviesbureau Texel, namens u, een aanvraag om een bestemmingswijziging voor het perceel Waalderweg 104 in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch - Oude Land naar 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 de bestemming 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'.

Overwegingen

- Het perceel Waalderweg 104 heeft de bestemming 'Agrarisch - Oude Land' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 5.7, sub f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing (Vab)'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels. Deze voorwaarden worden hieronder verder uitgewerkt.

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

1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming 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;
3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;

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;
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;
6. Indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, hoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;
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;
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;
9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
10. 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;
11. De veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Beoordeling:

De toekomstige bedrijfsvorm past binnen de bestemming 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'. Er komt een kleinschalig bedrijf dat zich richt op recreatieve verhuur van accommodaties. Dat is dienstverlening. Dienstverlening is een vorm van bedrijf die is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'.

Op het perceel Waalderweg 104 is al enige tijd geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. De mogelijkheid dat hier een nog goed lopend agrarisch bedrijf gevestigd kan worden is onwaarschijnlijk. Het perceel zit ingeklemd tussen een bedrijfsbestemming en een recreatieve bestemming. Daarnaast ligt dit perceel op korte afstand (85 meter) van de woonwijk 'De Mars'. De wijziging betreft het gehele agrarisch bestemmingsvlak Waalderstraat 104. Dit heeft nu een oppervlakte van ongeveer 7200 m². Na toepassing van de wijzigingsmogelijkheden is de oppervlakte dat gebruikt mag worden voor 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing' maximaal 5000 m². Dat wordt in de nieuwe situatie ook 5000 m². De overige grond krijgt de bestemming 'Tuin'.

Op het perceel staat nu een grote stolp en een bedrijfsschuur. De stolp blijft in de nieuwe situatie gewoon bestaan en wordt gerenoveerd. Er komen in deze stolp, in overeenstemming met de regels en bestaande rechten uit het bestemmingsplan, 4 recreatieappartementen en een woning.

Daarnaast staat er voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. De oppervlakte hiervan bedraagt 690 m². Deze bebouwing wordt volledig gesloopt en hiervoor in de plaats komt een nieuw bedrijfspand met een maximale oppervlakte van 650 m². Dat is ook het maximum dat is toegestaan bij toepassing van de Vab-regeling.

De nieuwe inrichting van het perceel gaat uit van een goede groene afscherming aan de buitenranden. Hier is nu ook singelbeplanting aanwezig, maar deze wordt versterkt en uitgebreid.

Er komt geen nieuwe ontsluiting op de Waalderweg. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het perceel. Er is ruimte voor parkeren opgenomen. De nieuwe functie van het perceel met daarop een woning, 4 recreatieappartementen en een bedrijfspand met een oppervlakte van 650 m² zorgt ervoor dat hier minimaal 17 parkeerplaatsen nodig zijn op basis van de Parkeernota 2015 (woning 1,7 parkeerplaats, recreatieappartement 1,5 per eenheid en bedrijf 1,5 per 100 m²). Dit aantal staat ook op de inrichtingstekening.

De gevraagde wijziging van de bestemming zorgt niet voor een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. De komst van een nieuw verhuurbedrijf heeft minder invloed op de omgeving dan een agrarisch bedrijf. Er komen geen nieuwe ontsluitingen op de Waalderweg. De verkeersintensiteit zal wel toenemen. Bij de bestaande ontsluiting zal gezorgd moeten worden voor een goed uitzicht op de Waalderweg zodat de veiligheid wordt gewaarborgd. Tot slot van deze beoordeling is de afstand tot de hulpdiensten aan de Pontweg relatief kort en vormt geen belemmering voor deze wijziging.

- 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.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 24 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

Inhoud van de zienswijze:

In de zienswijze wordt in z'n algemeenheid ingegaan op het beleid van de gemeente wat betreft recreatie, het verplaatsen van slaapplekken en het tellen van bedden. Specifiek voor de locatie wordt aangegeven dat er al voldoende grond op het agrarisch Oude Land wordt omgezet naar bouwgrond. Ook staan er al 9 zomerhuizen bij de oude stolp.

Reactie: Met de wijziging van de bestemming wordt er geen agrarische grond omgezet in bouwgrond. Met de wijziging worden de bouw mogelijkheden op het perceel beperkt. Op een agrarisch bouwvlak is geen beperking opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Bij toepassen van de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt het maximum wel vastgesteld, namelijk 650 m². Het meerdere moet worden gesloopt. Deze wijzigingsprocedure heeft verder geen betrekking op toename van het aantal slaapplekken of de verplaatsing ervan. Op het perceel Waalderstraat 104 zitten 20 slaapplekken die uitsluitend in de bestaande stolpschuur gerealiseerd mogen worden. Dat zijn ook de plannen van de initiatiefnemers.

Conclusie:

De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het besluit.

- In de vergadering van het college van B&W van 19 januari 2021 is de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaard en het ontwerp wijzigingsbesluit ongewijzigd vastgesteld.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit waarvoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Zaaknummer 2675623

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding.
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2020 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