

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 2897094
Uw aanvraag van 26 november 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit 10 maart 2021 10 maart 2021
Limietweg 1

Geachte heer en mevrouw ,

Wij hebben van Stedebouwkundig Adviesbureau Texel, namens u, een aanvraag om een bestemmingswijziging voor het perceel Limietweg 1 in De Cocksdorp ontvangen. De aanvraag gaat over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarisch - Strandpolders 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 - Strandpolders' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing' met een oppervlakte voormalige bedrijfsbebouwing van 570 m².

Overwegingen

- Het perceel Limietweg 1 heeft de bestemming 'Agrarisch - Strandpolders' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 6.7, 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:

- Ad 1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Bedrijf - Vab'. Dienstverlening en opslag is in overeenstemming met deze bestemming.
- Ad 2. Alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf wordt meegenomen in de wijziging.
- Ad 3. De agrarische bebouwing voldoet niet meer aan de huidige eisen. Hier was sprake van een marginaal agrarisch bedrijf met weinig grond.
- Ad 4. Het aangepaste bestemmingsvlak valt binnen het huidige agrarische bouwvlak, ligt grotendeels binnen de bestaande boomgrens en blijft binnen de toegestane 5000m².
- Ad 5 en 6. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt gerenoveerd. Dit gebouw is minder dan 650m². De oppervlakte hiervan, ca 570m², wordt de nieuwe maximale oppervlakte.
- Ad 7. Nvt
- Ad 8. Uit het ingediende erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 en van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
- Ad 9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.
- Ad 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.
- Ad 11. De veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

- In onze vergadering van 2 maart 2021 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 23 maart 2021 tot en met 3 mei 2021 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze 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.

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