

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	2907406	Contactpersoon	Dhr. J.L.M.G. Broekmans
Uw aanvraag van	17 december 2020	Telefoonnummer	0222 - 362 127
		E-mailadres	JBroekmans@texel.nl

Onderwerp	Wijzigingsbesluit Mokweg 41	verzenddatum	november 2021
-----------	-----------------------------	--------------	---------------

Geachte ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Mokweg 41 in Den Hoorn te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Agrarisch - Zeepolders' wijzigt naar 'Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 7.7 onder e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Mokweg 41 heeft nu de bestemming 'Agrarisch - Zeepolders' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 7.7 onder e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen, Vrijkomende agrarische bebouwing' 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.

De wijzigingsbevoegdheid

Na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch - Zeepolders' ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Vab.

1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Wonen - Vab';

Zodra de bestemming is gewijzigd zullen aanvragen getoetst worden aan de bestemming 'Wonen - 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 verzoek gaat over het hele agrarische bestemmings- en bouwvlak.

3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;

De agrarische activiteiten op dit perceel zijn volledig gestopt. Er hoort te weinig grond bij het perceel om hier een agrarisch bedrijf te kunnen starten.

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;

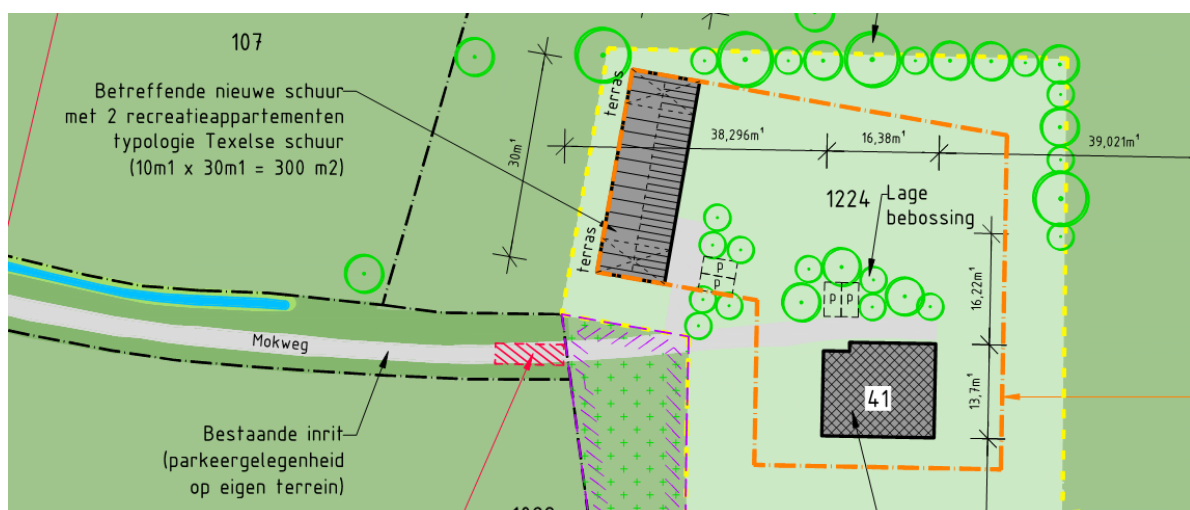
Uitgegaan is van een nieuw bestemmingsvlak 'Wonen - Vab' met een oppervlakte van ongeveer 5000 m² met daarin een passend bouwvlak. Een deel krijgt de bestemming 'Tuin'. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch - Strandpolder' zonder bouwvlak.

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 agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het gaat om een oppervlakte van ongeveer 948 m². Deze oppervlakte is opgebouwd uit bedrijfsschuren met oppervlakten van 621, 253 en 74 m². De helft hiervan komt terug als bebouwingsmogelijkheid. Het gaat dan om afgerond 475 m². Deze oppervlakte komt ook op de nieuwe verbeelding te staan en is het totaal aan bijbehorende bouwwerken dat hier mag. Dus inclusief de bijbehorende bouwwerken bij de woning.

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;

Totaal aan bebouwing na toepassing van de saneringsregels voldoet aan deze regel. Er komt een nieuwe schuur met een oppervlakte van 300 m². In deze schuur komen 2 recreatieve opstallen van elk 50 m². De rest wordt bijbehorend bouwwerk in de vorm van bergruimte/schuur. Op de nieuwe inrichtingstekening is dit aangegeven.



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;

Niet van toepassing

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 nieuwe inrichting van het terrein zoals op de inrichtingstekening is aangegeven voldoet aan de saneringsregels. Ook gaat de nieuwe inrichting uit van een goede inpassing die past bij het omringende landschap. Daarnaast verdwijnen hier ook veel verhardingen en een waterbassin. Dit komt het landschap ter plaatse ten goede.

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 omliggende gronden worden niet aangetast in de gebruiksmogelijkheden door deze wijziging. Het wordt juist gunstiger doordat er na wijziging geen agrarische activiteiten meer mogelijk zijn. De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op ongeveer 180 meter afstand. Ook de natuurwaarden van de omliggende gronden worden niet aangetast door deze wijziging.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 6 juli 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. Geconstateerd is dat het verzoek past binnen de voorwaarden.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 20 juli 2021 tot en met 30 augustus 2021 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

De korte inhoud van de zienswijze

In de zienswijze wordt aangegeven dat er tijdens de procedure geen mogelijkheid is geweest om het agrarisch bouwvlak voort te zetten of eventueel te verplaatsen. Er zou een officieel moment moeten zijn in de procedure waarbij de mogelijkheid wordt opengesteld om het agrarische gebruik voort te zetten. Deze mogelijkheid is nog niet geboden en zou alsnog moeten gebeuren.

Onze reactie op de zienswijze

Het perceel Mokweg 41 heeft verschillende keren te koop gestaan. Er is dan altijd de mogelijkheid dat dit perceel gekocht wordt voor de voortzetting van agrarische activiteiten. Nu heeft een niet-agrariër dit perceel gekocht en verzocht om de bestemming van het perceel om te zetten naar de bestemming 'Wonen - Vab'. Dat verzoek is beoordeeld met als conclusie dat wordt voldaan aan alle voorwaarden voor omzetten van de bestemming. Tijdens een wijzigingsprocedure dit perceel alsnog te koop aanbieden voor agrarisch gebruik is geen voorwaarde. Uitgangspunt is dat als percelen te koop worden aangeboden ook agrariërs de kans hebben dit perceel te kopen. Dit kan niet meer tijdens de wijzigingsprocedure. Eventueel verplaatsen van het blok zou ook kunnen, maar daarvoor moet dan een concreet verzoek worden ingediend dat beoordeeld wordt. Dan moet ook duidelijk zijn waar het blok naar toe wordt verplaatst en wat er gebeurt met de achterblijvende bebouwing. Een verzoek hiervoor is niet gedaan en is ook niet beoordeeld.

Zaaknummer 2907406

Conclusie zienswijze

De inhoud van de zienswijze leidt niet tot een andere beoordeling van het wijzigingsbesluit. In ons besluit van 16 november 2021 hebben wij de zienswijze ontvankelijk en ongegrond verklaard. Ook hebben wij op 16 november 2021 besloten het wijzigingsbesluit ongewijzigd vast te stellen.

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 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.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Aben,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving