

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 3014697
Uw aanvraag van 15 juni 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit voor het perceel Hoornderweg 40 in Den Hoorn
verzenddatum november 2021

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Hoornderweg 40 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 - Oude Land' wijzigt naar 'Wonen - Vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.7 onder e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

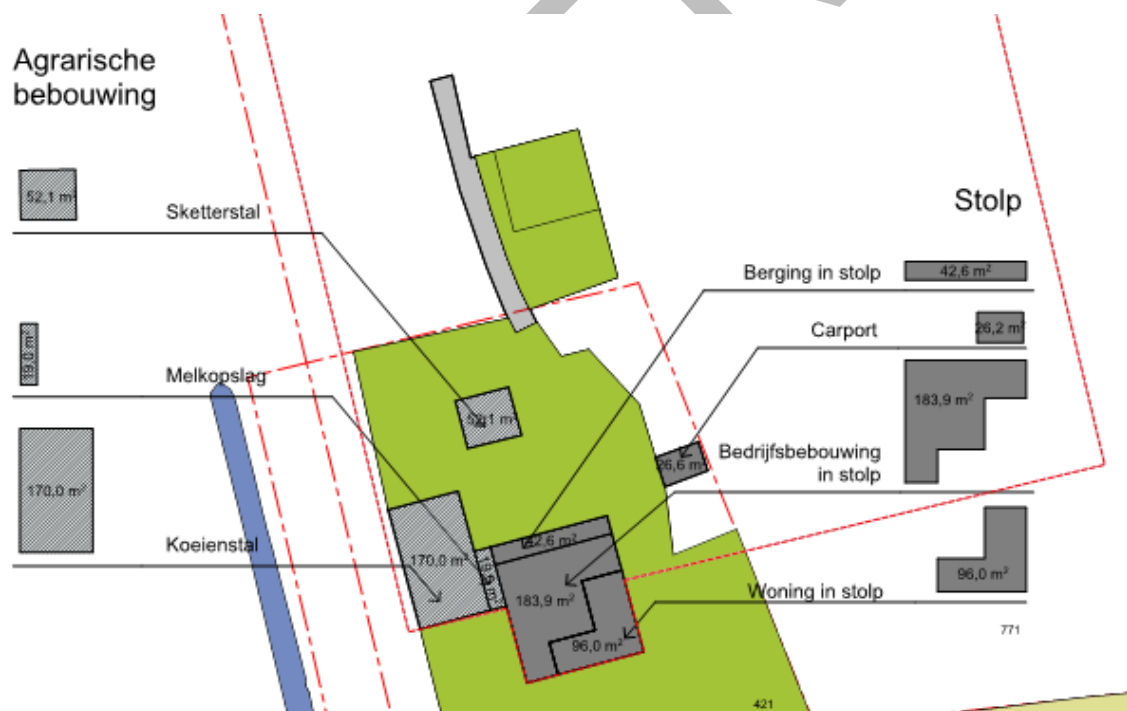
De bestemming van het perceel

- Het perceel Hoornderweg 40 heeft nu de bestemming 'Agrarisch - Oude Land' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 5.7 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

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 en de aanduiding 'erf'.

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 inmiddels al geruime tijd volledig gestopt.
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;
De bestemmingsgrenzen zijn aangepast. Het uiteindelijke bestemmingsvlak voor Wonen - Vab wordt verkleind tot ongeveer 3700 m² met een bouwvlak van ongeveer 1700 m². De grenzen worden gevormd door de huidige boomsingel rond het perceel. De overige gronden blijven agrarisch. Het gaat daarbij om ruim 8000 m².
5. Minimaal 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan volgens artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
Op het perceel staat een aantal agrarische bedrijfsgebouwen. In de stolp zit ook schuurruimte. Deze wordt niet meegerekend met de oppervlakte voormalige bedrijfsruimte, maar is ruimte die op basis van het bestemmingsplan nu al ingericht kan worden als woning.



De totale voormalige bedrijfsbebouwing bestaat uit de volgende bebouwing:

Koeienstal: 170 m²

Sketterstal: 52,1 m²

Melkopstal: 19 m²

De oppervlakte hiervan in totaal is afgerond 241 m². De helft hiervan komt terug als bebouwingsmogelijkheid. Dat is afgerond 120 m². Deze oppervlakte komt ook op de nieuwe verbeelding te staan en is het totaal aan bijbehorend bouwwerken dat hier mag. Dus is exclusief de bijbehorende bouwwerken bij de woning.

Dit is conform de regeling in het ontwerp bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied. De sketterstal en de melkopstal worden gesloopt. De koeienstal wordt verkleind tot het maximum van 120 m².

6. Na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan volgens artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
Het totaal aan bebouwing na toepassing van de saneringsregels voldoet aan deze regel. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt verkleind tot 120 m². De bestaande bijbehorende bouwwerken bij de woning kunnen blijven staan. Het gaat dan om een carport en een bijbehorend bouwwerk dat aan de stomp staat. Deze kunnen nog worden uitgebreid naar maximaal 100 m².
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 in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan;*De nieuwe inrichting van het terrein, zoals aangegeven op de inrichtingstekening die bij dit besluit hoort, 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. De huidige boomsingel blijft behouden en dit wordt geborgd in de erfinrichtingstekening en de voorwaarden in het wijzigingsbesluit.*
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. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbestemming ligt op ruim 200 meter afstand. Ook de natuurwaarden van de omliggende gronden worden niet aangetast door deze wijziging.

De uiteindelijke conclusie van de beoordeling

De wijziging past binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid en voldoet ook aan de bijbehorende voorwaarden. Er is sprake van ontstening en het eindbeeld past goed in de omgeving.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 9 november 2021 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Geconstateerd is dat het verzoek past binnen de voorwaarden.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 23 november 2021 tot en met 3 januari 2022 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn / wel geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd volgens de inrichtingstekening die bij dit besluit hoort.
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 2021 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € x.xxx,xx. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u 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 groeten,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

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