

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 3040275
Uw aanvraag van 4 augustus 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Stuifweg 11 in Oosterend

Verzenddatum februari 2022

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Stuifweg 11 in Oosterend te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' en 'Reparatieplan Buitengebied Texel' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Agrarisch - Zeepolders' wijzigt naar 'Bedrijf - vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 7 lid 7 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013'.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Stuifweg 11 heeft nu de bestemming 'Agrarisch - Zeepolders' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het reparatieplan Buitengebied Texel. Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd.
- In artikel 7.7 onder f van de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing' als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming te wijzigen en hier een kleinschalig bedrijf te starten.
- 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 Bedrijf - Vab.

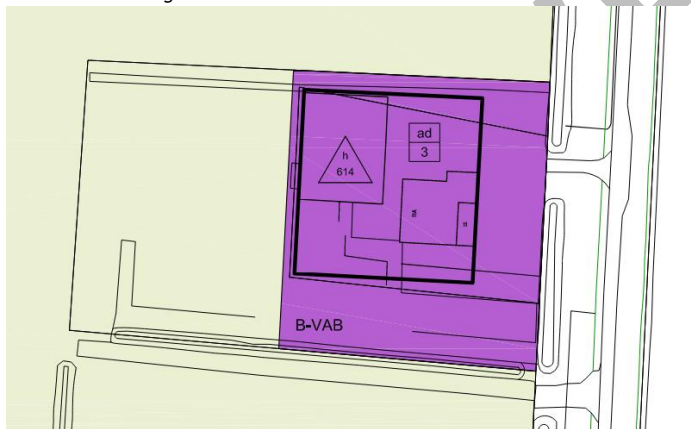
1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming Bedrijf - Vab;

Zodra de bestemming is gewijzigd zullen aanvragen getoetst worden aan de bestemming 'Bedrijf - Vab'.

Zaaknummer

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; *Bij het verzoek is de gehele bestemming van het erf betrokken. Het bouwvlak is verdeeld voor twee verschillende eigenaren. Beide eigenaren verlenen toestemming voor het wijzigen van de bestemming.*
3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden; *Er is op dit perceel geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig. De kavel is ook niet voldoende groot om hier een agrarisch bedrijfsvoering te starten. Alle omringende grond is in eigendom bij andere agrariërs die elders beschikken over een agrarisch bouwvlak.*
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;
Het nieuwe bestemmingsvlak is circa 5000 m² groot. De overige gronden krijgen de agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. In de nieuwe situatie wordt de natuurlijke grens gevolgd. Deels is dit een bestaande bomensingel. Deels wordt de huidige kavelgrens gevolgd.

Nieuwe verbeelding



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;
De agrarische bebouwing op het perceel bestaat nu uit een tweetal agrarische schuren en de boerderij/woning. De oppervlakte van de bestaande schuren is 614 m². De boerderij bestaat deels uit bedrijfswoning en deels uit voormalige stal. Deze combinatie is een architectonische eenheid en wordt als één geheel gezien. De oppervlakte van de stalruimte in de boerderij wordt daarom niet meegeteld bij de oppervlakte voormalige agrarische bebouwing. Er hoeft pas gesloopt te worden als er meer voormalige bedrijfsbebouwing staat dan 650 m². Deze oppervlakte staat er nu niet. Daarom hoeft er in deze situatie niet gesloopt te worden en wordt de huidige oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ook het maximum voor bedrijfsbebouwing. Dat is 614 m².
6. Indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, behoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;

Zie voorwaarde 5. Dit is in deze situatie aan de orde. De bestaande oppervlakte voormalige agrarische bebouwing van 614 m² wordt de 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; *De boerderij wordt in zijn geheel gezien als een karakteristieke architectuurcombinatie, en kan ook in z'n geheel worden gebruikt als bedrijfswoning. Echter als deze wordt gesloopt, kan er geen aanspraak worden gedaan op het huidige aantal m². En kan er alleen een woning of stulp terug worden gebouwd volgens de bestemmingsplanregels van het artikel Wonen. Dus 150 m² voor de woning en 100 m² bijbehorend bouwwerk.*

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;

De inrichting van het perceel wijzigt niet zoveel. Er komt voldoende parkeerruimte aan de voorzijde van het perceel. Van het bestaande bestemmingsvlak is in de huidige situatie al een groot deel in gebruik als agrarisch land. Het overige blijft afgeschermd door een boomsingel.

9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
Er is voldoende ruimte voor parkeren 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;

De nieuwe bedrijfsactiviteiten vinden voornamelijk plaats op locatie. De invloed van het bedrijf op de omgeving is daarom gering en zeker niet groter dan de agrarische activiteiten die hier mogen op basis van de huidige bestemming. Op 138 meter afstand van de bedrijfsbebouwing ligt het recreatiepark Prins Hendrik. De komst van het bedrijf leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van dit park. De dichtstbijzijnde woonfunctie ligt op 393 meter afstand. Deze afstand leidt niet tot een afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

11. De veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

De nieuwe functie leidt niet tot een wijziging in de aanrijdtijden voor hulpdiensten. Er blijft een bedrijfswoning aanwezig en de bedrijfsmatige activiteiten zijn kleinschalig en worden vooral op locatie uitgevoerd.

De conclusie van de beoordeling

Deze aanvraag past binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid en voldoet ook aan de voorwaarden hierbij. Het bedrijf 'Van Driel Infratechniek' is een passende functie op dit perceel. De wijziging van de bestemming leidt niet tot een afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden. Er is in deze situatie geen sprake van ontstening, maar de bouwmogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing worden beperkt tot de bestaande oppervlakte van 614 m². Tot slot komt er 6629 m² aan agrarische grond zonder bouwmogelijkheden vrij die kan worden toegevoegd aan het areaal.

Zaaknummer

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 8 februari 2022 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 22 februari 2022 tot en met 4 april 2022 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze ingediend.

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 € XXXX.XX 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 beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het ondertekende beroepschrift 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 beroepschrift 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.

Vragen

Heeft u vragen? Neemt u dan gerust contact met ons op. U kunt ons bereiken via bovenstaande telefoonnummers. Wilt u het zaaknummer bij de hand houden? Dan kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Texel,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving