

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 3290782
Uw aanvraag van 20 december 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit Jan Ayeweg 5 in Den Hoorn Verzenddatum 15 mei 2023

Geachte ,

Wij hebben van u, namens de heer E.B. van der Stok, een aanvraag voor een bestemmingswijziging van het perceel Jan Ayeweg 5 ontvangen. De aanvraag gaat over het opnemen van de functieaanduiding voor plattelandswoning op het perceel Jan Ayeweg 5 in Den Hoorn.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. Op het perceel Jan Ayeweg 5 wordt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - Plattelandswoning' toegevoegd. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.7 onder k van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Het perceel Jan Ayeweg 5 heeft de bestemming 'Agrarisch - Oude land' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Op dit perceel staat een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen.
- In artikel 5.7 onder k van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het mogelijk is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Plattelandswoning' op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden als aan de daaraan gekoppelde voorwaarde wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarde.

De wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid artikel 5.7 onder k in de regels bestemmingsplan luidt als volgt:
Op de verbeelding de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

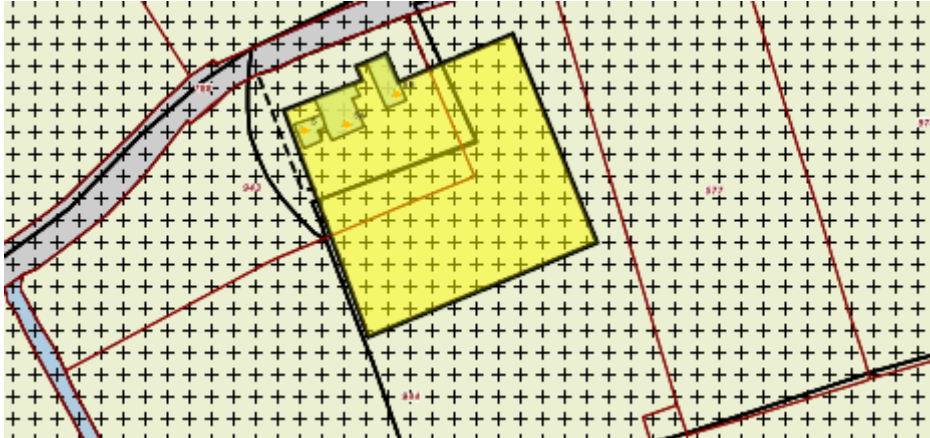
1. *de opname van deze aanduiding doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.*

Zaaknummer

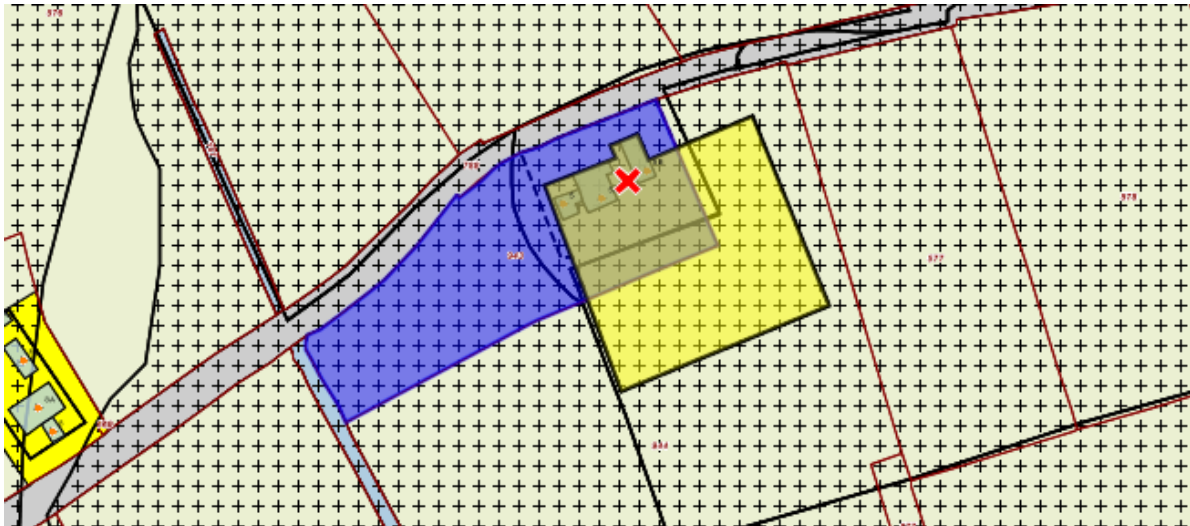
Toetsing aan de voorwaarde

Het perceel Jan Ayeweg 5 heeft een bestemmingsvlak van ongeveer 1 hectare. Het eigendom is verdeeld over twee eigenaren. De ene eigenaar (het bedrijf) heeft een tunnelkas geplaatst en teelt hier groenten voor bedrijfsmatig gebruik. De andere eigenaar (aanvrager) heeft de bedrijfswoning en enkele kleinere schuren in eigendom en heeft geen agrarisch bedrijf.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013'. In geel het agrarisch bouwvlak Jan Ayeweg 5.



Op onderstaand kaartje is de eigendomsverdeling aangegeven (paars aanvrager)



Het opnemen van een functieaanduiding plattelandswoning op de huidige bedrijfswoning heeft geen nadelige invloed op de woonsituatie van de omringende percelen of de gebruiksmogelijkheden van de omringende agrarische percelen. De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op een ruime afstand van 240 meter. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van ongeveer 350 meter.

Het positieve van het opnemen van de functieaanduiding is dat deze woning beschikbaar komt voor de reguliere woningmarkt. Daarnaast blijft de woning onderdeel vormen van het agrarisch bestemmingsvlak en bouwvlak als zijnde de bedrijfswoning. Er ontstaat geen nieuwe bouwmogelijkheid voor een (extra) bedrijfswoning. Er verandert ook niets aan de indeling of oppervlakte van het bestemmingsvlak en bouwvlak en het areaal agrarische grond.

Zaaknummer

Wel heeft de aanduiding plattelandswoning gevolgen voor de bouw mogelijkheden van bijbehorende bouwwerken bij de woning. Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een stolp. De bestaande agrarische schuren (oppervlakte ongeveer 450 m²) worden gesloopt. Dat is ook een voorwaarde die geborgd wordt in een vaststellingsovereenkomst. Er mag bij de plattelandswoning dan maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken geplaatst worden. Het is niet mogelijk dat bij een plattelandswoning, die alleen voor wonen gebruikt wordt extra agrarische bebouwing komt. Dat kan alleen als de eigenaren van de plattelandswoning een agrarisch bedrijf hebben. En dat is hier niet het geval en juist de reden dat om de aanduiding plattelandswoning wordt gevraagd.

Toestemming alle eigenaren van het bestemmingsvlak

Omdat het bestemmingsvlak en bouwvlak verdeeld is over twee eigenaren is toestemming van beide eigenaren noodzakelijk. Aan de initiatiefnemer is gevraagd om toestemming van de andere eigenaar van het agrarisch blok te overhandigen. Deze toestemming is ontvangen.

- In onze vergadering van 7 februari 2023 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.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 7 maart 2023 tot en met 17 april 2023 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Sloop bestaande agrarische bedrijfsbebouwing in eigendom van aanvrager.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend vóór de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/1 verbeelding

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het in behandeling nemen van een wijzigingsprocedure €.....,.. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend kunnen 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.

Zaaknummer

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

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