

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 3259129
Uw aanvraag van 24 oktober 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit Rozendijk 13 in Den Burg
Verzenddatum 13 juli 2023

Geachte,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Rozendijk 13, 1791 PC Den Burg te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' en het 'Reparatieplan buitengebied Texel' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Agrarisch - Oude Land' wijzigt naar 'Bedrijf - vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5, lid 7 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013'.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Rozendijk 13 heeft nu de bestemming 'Agrarisch - Oude land' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' en het 'Reparatieplan buitengebied Texel'. Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd.
- In artikel 5, lid 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 wordt de bestemming 'Agrarisch - Oude Land' ter plaatse van een bouwvlak 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'. De bedrijfsactiviteiten die hier plaatsvinden hebben een relatie met het strandpaviljoen Paal 15. Het gaat met name om opslag (inpandig) van bijvoorbeeld strandhuisjes.

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 wordt de gehele bestemming van het erf betrokken. Het perceel is in bezit van 2 eigenaren. Beide eigenaren gaan akkoord met de wijziging van de bestemming.*

2. 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. Er lopen hier nog wel eens schapen maar deze zijn van een andere eigenaar. De huidige bebouwing en de oppervlakte van bijbehorende agrarische gronden voldoet niet meer om hier een nieuwe agrarische bedrijfsvoering te starten.

3. 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 Bedrijf-Vab wordt ongeveer 4.800 m². De overige gronden 5.200 m² behouden de agrarische bestemming, maar dan zonder bouwmogelijkheden. In de nieuwe situatie wordt de natuurlijke grens gevolgd waarbij de bestaande boomsingels op het zij-erf betrokken worden in de nieuwe bestemming.

4. 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;

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 agrarische bebouwing op het perceel bestaat uit:

1. schuur naast de stolp	152 m ²
2. opslagschuur	52 m ²
3. schapenstal	<u>207 m²</u>
Totale oppervlakte voormalige agrarisch bebouwing:	411 m ²

Er is minder dan 650 m² agrarische bebouwing aanwezig. Er hoeft daarom niet gesloopt te worden. De oppervlakte van 411 m² is de oppervlakte die op de nieuwe verbeelding staat als het maximum voor de voormalige agrarische bebouwing.

5. 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 411 m² wordt de maximale oppervlakte.*

6. 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 huidige woning zit in de stolp. Uit de plannen blijkt dat de woning wordt uitgebreid tot over de gehele oppervlakte van de stolp. Dat is mogelijk.*

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. De bestaande bomen en singels blijven bestaan en er komt nog beplanting op het erf bij rond de schuren. Er komt ruimte voor parkeren aan de voorzijde van het perceel. Van het bestaande bestemmingsvlak is in de huidige situatie al een groot deel in gebruik als agrarisch land. Dit blijft ongewijzigd en krijgt nu ook de bestemming 'Agrarisch - Oude Land', zonder een bouwvlak. Het bestaande open karakter van het perceel blijft gehandhaafd.



9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
- Voor de bedrijfsactiviteit en de woning zijn in totaal 8 parkeerplaatsen nodig. 6 parkeerplaatsen voor het bedrijf en 2 voor de woning. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van de 8 parkeerplaatsen op het erf.*

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;

Tegenover Rozendijk 13/13A ligt een agrarisch bedrijf (wijngaard) op een afstand van ongeveer 30 meter. Woonbestemmingen liggen op een afstand van circa 60 - 75 meter). Deze afstanden leiden niet tot een afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden en het gebruikersgenot van deze percelen. Ook de omliggende agrarische gronden kunnen gewoon agrarisch in gebruik blijven.

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 veiligheidssituatie en aanrijdtijden voor hulpdiensten. Er blijft een bedrijfswoning aanwezig en er komt een kleinschalig bedrijf.

De conclusie van de beoordeling

Deze aanvraag past binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid en voldoet ook aan de voorwaarden hierbij. De geplande bedrijfsactiviteit 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 bouw mogelijkheden voor het bedrijf worden beperkt tot de bestaande oppervlakte van 411 m². Tot slot komt er ongeveer 5.000 m² aan agrarische grond zonder bouw mogelijkheden vrij die kan worden toegevoegd aan het areaal.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 18 april 2023 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 30 mei 2023 tot en met 10 juli 2023 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijze ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid 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 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.

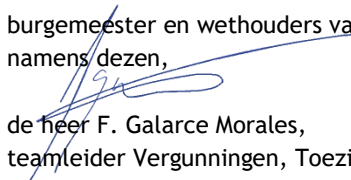
Het ondertekende beroepschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Zaaknummer 3259129

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,



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