

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 3345583
Uw aanvraag van 18 april 2023

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerpwijzigingsbesluit
Gerritslanderdijkje 18 in Den
Burg

Verzenddatum september 2023

Geachte mevrouw

Wij hebben een aanvraag voor een bestemmingswijziging van het perceel Gerritslanderdijkje 18 in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over het verzoek tot omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' naar 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' en de reparatieplannen hierop met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' wijzigt naar 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3, lid 7 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013'.

Overwegingen

- Het perceel Gerritslanderdijkje 18 heeft nu de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' en de reparatieplannen hiervan. Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd.
- In artikel 3, 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 - Binnenduinrand' 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 worden aanvragen getoetst aan de bestemming 'Bedrijf - 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; *Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een nieuwe bedrijfsschuur. Het omliggende terrein wat buiten het nieuwe bestemmingsvlak valt krijgt de bestemming Tuin.*

3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden; *De voormalige agrarische bebouwing is te klein en te oud voor een nieuw agrarisch bedrijf. De omliggende gronden zijn in handen van een andere agrariër. Het terrein wordt aan de achter- en zijkant ingesloten door een woonbestemming met recreatieve verhuur en een camping. Hierdoor is er te weinig ruimte voor een nieuw agrarisch bedrijf.*

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 huidige agrarische 'erf' (aanduiding) wordt omgezet naar het bestemmingsvlak 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing' en heeft een oppervlakte van 3.193 m². Dit is kleiner dan de maximaal toegestane oppervlakte van 5.000 m². Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2.148 m² en wordt verkleind naar 1.382 m². Het overige deel krijgt een tuinbestemming. Dit is te klein om nog agrarisch te gebruiken en sluit niet aan op een andere agrarische bestemming. Daarom is tuin hiervoor een passende bestemming.*

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 bestaande oppervlakte van de voormalige agrarische bebouwing is 205 m². Dat is minder dan 650 m². Er hoeft in deze situatie dus niet te worden gesloopt. De bestaande woning blijft ongewijzigd aanwezig. De bestaande schuur wordt gesloopt en de nieuwe schuur mag maximaal 205 m² groot zijn.*

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; *De bestaande oppervlakte van 210 m² wordt de maximaal te bebouwen oppervlakte voor de bedrijfsbebouwing. Dit is ook het nieuwe maximum op de verbeelding.*

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; *Voor dit perceel is dit niet van toepassing.*

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 blijft vergelijkbaar met de huidige situatie. Er is een boomsingel aanwezig en het perceel is voorzien van een grote groene voet. Dit blijft aanwezig, een deel van het perceel krijgt de bestemming 'Tuin'. *Het geheel is als een samenhangend element zichtbaar in het landschap. Bebouwing en beplanting vormen een samenhangend geheel, de nieuwe schuur als vervanging van de voormalige agrarische schuur komt achter de woning. De woning staat voor op het erf en neemt een prominente plaats*

in. De beplanting omringd het gehele terrein en creëert een afgeschermd (groente)tuin voor de woning. De verharding is alleen in de nabijheid van de schuur en de oprit. Hiermee voldoet de inrichting van dit perceel aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan.



9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
Binnen het bestemmingsvlak zullen zeven parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zoals op het inrichtingsplan is te zien. De bedrijfsschuur wordt iets verschoven zodat de ruimte tussen de schuur en de erfgrans beter benut kunnen worden voor verkeersbewegingen, zoals het inrijden van de schuur en parkeren.

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 woning van Gerritslanderdijkje 8 ligt op 50 m afstand van de nieuwe schuur. De overige woningen liggen op meer dan 150 m afstand. De nieuwe bestemming en het gebruik is vergelijkbaar met de oude bestemming van Agrarisch voor wat betreft richtafstanden voor gevoelige objecten. En de beperkte oppervlakte (205 m²) van de bedrijfsbebouwing zorgt ervoor dat er geen grote bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst plaats zullen kunnen vinden. Het naastgelegen agrarische bedrijf ligt tegen een camping aan en is al jaren niet meer als zodanig in gebruik. Ook dit perceel zal daardoor niet belemmerd worden in zijn

ontwikkelingsmogelijkheden. Deze ontwikkeling doet dan ook geen onevenredige afbreuk aan de omliggende ontwikkelingsmogelijkheden.

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

De hulpdiensten zitten op nog geen 10 minuten rijden van de locatie vandaan, dus dit is geen belemmering voor deze ontwikkeling

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 bouwmogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing blijven voor de toekomst beperkt tot maximaal 205m². Dat is minder dan dat in de huidige situatie mogelijk is. Er is geen (ondergeschikte) horeca toegestaan op deze locatie.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 22 augustus 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, waarbij de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' wordt gewijzigd naar 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 26 september 2023 tot en met 6 november 2023 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit waarvoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten.
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 2023 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 3345583

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

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

ONTWERP