

201808464/1/RJ

20190312-1025

Stiehl B.V. (h.o. Texelsevent.nl)

Contactpersoon: S. Stiehl

Schilderweg 276

1792 CK Oudeschild

0222 310 320

06 220 333 04

info@310320.com



RAAD VAN STATE

INGEKOMEN

08 MAART 2019

ZAAKNR:

AAN:

BEHANDELD DD:

PAR:

Aan:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Oudeschild, 8 februari 2019

Onderwerp: Beroepschrift tegen het besluit met kenmerk NL.IMRO.0448.DWL2016BP0001-on01 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Waal;

Foto's en tekst ter onderbouwing historie bedrijventerrein De Waal

Rond 1977

Bedrijventerrein De Waal stond bol van de activiteiten met betrekking tot agrarische toelevering en dienstverlening. Bedrijven voor opslag, toelevering en loonwerk waren er gevestigd.

Begin jaren '90

Mede door de schaalvergroting in de landbouw en de herstructurering van de daaraan gerelateerde bedrijven vielen de activiteiten met betrekking tot agrarische toelevering op het bedrijventerrein van De Waal nagenoeg stil. Dit resulteerde in een "slapend" bedrijventerrein De Waal met minimale activiteit. Dit was de kans voor Gemeente Texel voor een goede ruimtelijke ordening aan de oostkant van De Waal. Zie bijgevoegd taxatierapport.

Rond 2000

Bedrijventerrein De Waal "wordt weer wakker". Doordat verschillende panden van eigenaar wisselen starten er diverse nieuwe activiteiten.

Rond 2005

Het bedrijventerrein De Waal is weer volop actief. Investerings in nieuw- en verbouw alsmede asbestsanering en dak- en gevelrenovatie vinden plaats. Ondernemers zien de toekomst vol vertrouwen tegemoet en gaan er van uit dat ze hun activiteiten voor een lange periode kunnen voortzetten. Het is dan ook onacceptabel dat Gemeente Texel voornemens is de huidige ondernemers in hun bestaande rechten beperken.

Het bijgevoegde taxatierapport laat zien dat Gemeente Texel haar kans heeft laten liggen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening van de oostelijke dorpsrand waarbij zij de ontwikkelingen naar haar hand had kunnen zetten. Dit gebrek aan visie mag niet afgewenteld worden op de momenteel gevestigde ondernemers.

2018

Panorama aanzicht bedrijventerrein De Waal waar ook hoog gestapelde materialen deel van uitmaken. Tevens toont dit aanzicht aan dat het plaatsen van woningen aan deze dorpsrand het aanzicht verfraaid. Door de mogelijkheid te bieden om ook bij nr. 39, 43 en 45 op de voorgestelde "woningbouwstrook" liggend voor de huidige voorgevelrooijlijn bedrijfswoningen te bouwen is een mooier aanzicht te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van schaarse oppervlakte bedrijventerrein.

2018

Volop bedrijvigheid op het bedrijventerrein van De Waal

Taxatierapport 15 augustus 1995

Met vriendelijke groet,

Stiehl B.V. (h/o Texelsevent.nl)

S. Stiehl



Raad
van State

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.



1972 "agrarische activiteit" op het bedrijventerrein.
Toelevering, opslag en leenwerk bedrijven



Het "Slapele" bedrijven terrein begint hier op.
De kant van de eerste Teel was een goede ruime
oorden van de oostzijde van de waal.







Deze wijk werd "bedruiven" te zien. Uitbreiding, dak-en
goedrenovatie. Gemeente Teel heeft nu laten liggen t.a.v. Ro de grond

35

39

41

43

45

47

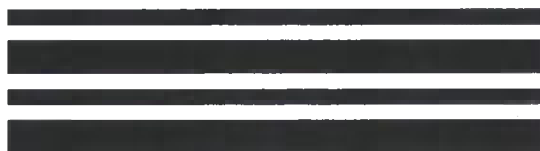


2018

panorama aanzicht bedrijventerrein De Waal met hoog gestapelde materialen.



2018 ~~voor~~lop bedrijvigheid op bedrijventerrein De Waal



1

Raad
vanState

RASTER SCHUTBLAD R1

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.



TEXEL VASTGOED B.V.

ONROERENDE GOEDEREN

TAXATIES

HYPOTHEKEN

ASSURANTIËN

Gasthuisstraat 40 / hoek Vogelenzang
Postbus 87, 1790 AB Den Burg - Texel

Telefoon 02220 - 13025 / 13429, P. Kuip Czn.
Telefax 02220 - 13900

TAXATIERAPPORT

OPDRACHTGEVER

Naam : Rabobank Texel
Adres : Groeneplaats 11
Plaats: 1791 CC DEN BURG

TAXATEUR

Naam taxateur in onroerende goederen: P. Kuip Czn.
Naam kantoor : "Texel Vastgoed" b.v.
Adres kantoor: Gasthuisstraat 40
Plaats : 1791 GM DEN BURG-TEXEL
Telefoon : 02220 - 13025 en 13429
Telefax : 02220 - 13900

DATUM

Opdracht: 16 augustus 1995

Opname : 17 augustus 1995

ONROEREND GOED

Soort en plaatselijke omschrijving:

1. Een bedrijfsschuur met voormalige winkel, erfbestrating en verharding, onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te De Waal op Texel, plaatselijk bekend Laagwaalderweg 41. → NU: nr 3
2. Een bedrijfscomplex met een voormalige winkelruimte, uitmakende: schuren, silo, mengvoerinstallatie, kantoor en erfverharding, onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen aan het Hogereind en Laagwaalderweg 41 te De Waal op Texel. NU: 33 + 35

Kadastrale gegevens; bron: Kadastraal bekend gemeente Texel,

1. sectie M, nummer 1300 gedeeltelijk, ter grootte van ongeveer 14 are en 30 ca.
 2. sectie M, nummer 1300, ter grootte van ongeveer 36 are en 15 ca.
- Eigen grond of erfpacht: Eigen grond.

(Eventueel opstalrecht, beklemrecht e.d. ook vermelden)

Bij eigen grond waarde onbebouwd: f 450.000,-- na verwijdering van de gebouwen.

Bij erfpacht

1. eeuwigdurend, voortdurend of tijdelijk:
2. einddatum lopende erfpachtperiode:
3. vaste of variabele canon:
4. hoogte canon:
5. bron

Bijzondere erfdienstbaarheden; bron: Gebruiksverplichtingen; bestemmingsplan, architect Visser, gemeente Texel, verkoper.

na hernummering

nr. 41 => nr. 33 + 35

=> nr. 39 witte laad

=> nr. 37 platte washu

=> nr. 41 pent washu

DOEL

1. verkrijgen van een financiering: Ja.
2. verkrijgen van gemeentegarantie:
3. verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerend goed ten behoeve van een aan- of verkoopbeslissing: Ja.
4. anders, namelijk:

WAARDE(N) PER OPNAME-DATUM

1. Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik:
 - 1.f 225.000,-- zegge:TWEE HONDERD VIJF EN TWINTIG DUIZEND GULDEN
 - 2.f 325.000,-- zegge:DRIE HONDERD VIJF EN TWINTIG DUIZEND GULDEN
2. Executiewaarde bij eigen gebruik:
 - 1.f 175.000,-- zegge:EEN HONDERD VIJF EN ZEVENTIG DUIZEND GULDEN
 - 2.f 250.000,-- zegge:TWEE HONDERD VIJFTIG DUIZEND GULDEN

DEFINITIES WAARDEBEGRIPPEN

1. Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik: de prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
2. Executiewaarde bij eigen gebruik: de prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij er van uitgegaan is dat de koper met het procesverbaal van veiling ontruiming van het onroerend goed kan bewerkstelligen.

VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met een gemeentegarantie- of financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat hij noch zijn kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver-)kooptransactie.

Op deze taxatie zijn de Voorwaarden en Tarieven van de NVM van toepassing. Dienovereenkomstig aanvaardt ondertekende ten aanzien van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij deze taxatie zijn de volgende gegevens vermeldenswaard:

A. LIGGING

1. Naaste omgeving en stand.

Aan de dorpsrand en in de dorpsstraat, op goede stand.

2. Belendingen.

Woonhuizen.

3. Bijzondere omstandigheden ten aanzien van stadsvernieuwings plan, leefmilieuverordening en bestemmingsplan.

Ja, beperkt gebruiksrecht met een intentie van de Gemeente Texel om te komen tot sloop en verwijdering van de gebouwen.

4. Bijzondere omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de toekomstige waarde-ontwikkeling ten aanzien van geluidshinder, lucht-en grondverontreiniging, omliggende bebouwing en uitbreiding van de gemeente.

Ja, de bouwmogelijkheden mede afhankelijk van wooncontingent voor Texel. Hoge sloopkosten (in verhouding), grondverontreiniging vastgesteld.

. Onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht.	Neen.
. Ligging binnen of buiten de bebouwde kom.	Binnen de bebouwde kom.
. Ligging aan een openbare, verharde weg en aansluiting op riolering, gas-, water- en elektriciteitsleidingen.	Ja.
. Bereikbaarheid.	Goed.
. Parkeermogelijkheden.	Goed.
. OPSTALLEN . bouwjaar/ouderdom.	Van 30 tot 75 jaar oud.
. Beschermd monument.	Neen.
. Kwaliteit van de toegepaste materialen in relatie tot de ouderdom van het object.	Zeer verschillend in de bouw- kwaliteit. Schuur met woonge- deelte relatief goede bouw.
. Bouwaard en constructie (o.a. traditioneel of systeembouw). Soort dakbedekking.	Traditioneel. Schuur: systeem- betonbouw met asbest dak en gemetselde muren met plat dak mastiek/grind.
. Aanschrijvingen ten aanzien van onderhoud en/of verbeteringen.	Neen, geen officiële aanschrijvingen anders dan een rapportage van een bodemonderzoek.
. a. Indeling.	Woning: entree, bijkeuken, w.c., woonkamer/keuken, slaapkamer. Schuur: één vrije ruimte met achtergelegen grond. Verdere gebouwen allen opgedeeld in vakken t.b.v. voederopvang, mengen en opslag.
b. Omschrijving sanitair, centrale verwarming, warm- watervoorziening en keuken.	Woning heeft een aardgas c.v.- installatie met zeer eenvoudig sanitair. Geen badkamer en keuken.
c. Isolatie opstallen.	Niet of nauwelijks aanwezig.

a. Globale schatting van de inhoud van de opstallen dienend voor de berekening van de herbouwwaarde.	Woning ca. 5 x 10 = 50 M2 Schuur ca. 35 x 20 = 700 M2 Graanopslagschuur ca. 68 x 12 = 816 M2 Mengvoederschuren ca. 52 x 20 = 1.040 M2 2.606 M2
b. Globale indicatie van de herbouwwaarde ten behoeve van een brandverzekering	Woning met schuur f 325.000,-- Verder aan gebouwen f 2.500.000,--

GEBRUIK EN VERHURING

Het object:	
a. is/komt in eigen gebruik	m.u.v. de woning staat de rest van de gebouwen momenteel leeg en niet in gebruik sedert ca. één jaar.
b. is (gedeeltelijk) verhuurd	
c. Is (gedeeltelijk) onderverhuurd.	
is leeg sinds	

Bij gehele of gedeeltelijke (onder) verhuur: de werkelijke huurprijs (bijzonderheden omtrent bepalingen en looptijd van het huurcontract vermelden).	n.v.t.
--	--------

Wijze van bewoning/gebruik.	Zie bestemmingsplan. Het geheel is achterstallig qua onderhoud.
-----------------------------	---

COURANTHEID	
Courantheid.	Slecht.

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.	Ja, zie bestemmingsplan.
--	--------------------------

last met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.	Neen.
--	-------

NIEUWBOUW, VERBOUWING c.q. VERBETERING

1. Er is sprake van:	
a. een in aanbouw zijnd pand	Neen.
b. verbouwing c.q. verbetering.	Neen.

2.a. De belangrijkste werkzaamheden.	n.v.t.
b. Huidige stand van de werkzaamheden.	n.v.t.
c. Het bedrag dat de betrokkene (nog) aan de werkzaamheden denkt te besteden.	n.v.t.

F. ONDERHOUD

1. Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object.

Het is geen indicatie van de bouwkundig staat van het object. De onderhoudstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het gegeven waarde-oordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht wordt het volgende bedoeld:

uitstekend = zo goed als nieuw
 goed = op peil
 redelijk = niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
 matig = onderhoud op korte termijn noodzakelijk
 slecht = achterstallig onderhoud.

Onderhouds- indicatie	uitste- kend	goed	redelijk	matig	slecht
- algemeen	o	o	x	o	o
- dak	o	x	o	o	x
- gevel	o	x	o	o	x
- kozijnen	o	o	x	o	o
- schilderwerk					
- inwendig	o	o	o	o	x
- uitwendig	o	o	o	o	x
- vloeren	o	x	x	o	o
- plafonds	o	o	x	o	o
- schuur	o	x	o	o	o
- tuin	o	o	o	o	o
- garage	o	o	o	o	o

2. Valt, voor zover visueel waarneembaar, binnenkort de noodzaak te verwachten tot vernieuwing van
 - c.v. apparatuur
 - elektrische installatie.

- Neen.
 - Ja.

3. Indicatie van de te maken kosten voor (achterstallig) onderhoud.

Bij een splitsing van het geheel naar schuur met woning zal alleen de schuur moeten worden aangesloten op de algemene voorzieningen van de woning, ca. f 2.500,--.

G. NADERE MEDEDELINGEN

Bouwwijze

Woning(winkel): gemetseld, betonvloer, hout/mastiek/grind.

Kunstmestopslagschuur: beton systeembouw (Boon), houten spanten met vrije overspanning + asbest dak.

Graanopslagschuur: steen/hout/linexplaten, slechte kwaliteit.

Silo: steen, beton, damwand, rubberoid gedekt.

Graandrogerij: steen/hout, pannen gedekt.

Mengvoederschuur: steen/hout, mastiek/grind.

Bestemmingsconclusie

1. De schuur met voormalige winkelruimte en achtergelegen grond is redelijk splitsbaar van de overige gebouwen. Het gebruik van de winkelruimte als woning is welliswaar strijdig met de bestemming, maar de Gemeente Texel zal zeer waarschijnlijk haar medewerking verlenen aan bestemmingsaanpassing.

Voor het gebruik van deze schuur kan de gemeente ook gebruik maken van haar vrijstellingsbevoegdheid (ex artikel 15 van de Wet Ruimtelijke Ordening).

2. Voor de overige gebouwen heeft de gemeente Texel middels het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden dusdanig beknot, dat nauwelijks mogelijkheden voor handen zijn. Haar voorkeur gaat uit naar sloop met een principe goedkeuring voor de bouw van 7 wooneenheden.

Opmerking: blijft van toepassing dat het meest doelmatige gebruik door een eigenaar zal zijn af te dwingen.

3. Bouwmogelijkheden: 7 wooneenheden.

In het huidige woningencontingent geen ruimte vòòr het jaar 2000 volgens de Gemeente Texel.

4. Sloopkosten

Er moet rekening worden gehouden, mede door de kostbare en ingewikkelde opruimingskosten van puin, met sloopkosten van f 300.000,-- tot f 400.000,--.

5. Milieu-eisen

Het rapport (zie aanhangsel) geeft aan dat de beide olietanks hebben gezorgd voor een lichte verontreiniging. Enige vervuiling t.a.v. het terrein aan de Laagwaalderweg is aanwezig.

Verwijdering en schoning van het terrein zal naar schatting f 50.000,-- kosten.

6. Subsidiemogelijkheden

Bij een verkoop van het gedeelte waar de gemeente bereid is mee te werken aan de bouw voor 7 woonhuizen, bestaat de mogelijkheid dat wanneer de gemeente de opstallen zou verwerven, gebruik gemaakt zou kunnen worden van een saneringsfonds t.b.v. sloopkosten.

Aldus opgemaakt en getekend te Den Burg op Texel,
21 augustus 1995.

P. Kuip Czn.

