

Verzoek voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar Bedrijven VAB voor de Pontweg 60



SAB Texel
stedebouwkundig adviesbureau Texel

Verzoek voor het omzetten van de agrarische bestemming naar Bedrijven VAB voor de Pontweg 60 namens de familie Timmer.

Pontweg 60 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 de bestemming Agrarisch Zeepolders.

Hierin is opgenomen in artikel 7.7, de wijzigingsbevoegdheid, dat de bestemming gewijzigd kan worden naar Bedrijven VAB.

Bedrijf - Vab

f. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Zeepolders" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Vab;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

Hieraan wordt voldaan, zie verderop in het document.

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;

Het gehele bouwvlak wordt opgeheven. Er ontstaan een nieuw, kleiner bestemmingsvlak en het overige deel wordt omgezet naar agrarisch.

3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;

Het perceel staat al geruime tijd te koop vanaf 2011 en er is geen interesse vanuit een agrariër om dit nog agrarisch te gebruiken. De huidige eigenaren hebben het nu ook niet agrarisch in gebruik.

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 blok blijft binnen de natuurlijke erfgrens, de boomsingel en de sloot. Zo blijft er een bestemmingsvlak van ongeveer 5000m² over, zoals op de tekening te zien is. De rest van het perceel houdt zijn agrarische bestemming en wordt gebruikt om de paarden te weiden.

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 aanwezige agrarische bebouwing is ruim minder dan 650m². De huidige paardenstal is 10,5x20=210m² met daaraan nog een deel van 9x13=117m² die voor een deel met vergunning is verbouwd tot woongedeelte en verder nog in gebruik is voor de paardenhouderij.

6. indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, hoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;

210+117=327m² is de maat van de totale voormalige agrarische bebouwing.

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;

n.v.t

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 huidige bebouwing en beplanting blijft behouden. Er is om de gehele perceel een boomsingel aanwezig waardoor het goed ingepast is in het landschap.

9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

Er is bij de oprit voldoende ruimte om te parkeren zowel verhard als op gras.

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 omliggende percelen zijn al woonpercelen. Deze zullen minder belemmerd worden door de nieuwe bestemming Bedrijven VAB met een klein bouwvlak en beperkte bouw mogelijkheden, dan de huidige bestemming Agrarisch waarbij het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden.

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

Het perceel wordt ontsloten direct vanaf de Pontweg.

Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Artikel 20 Bedrijf - Vab

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Vab aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven;
 - b. gebouwen en overkappingen behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
 - c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlening;
 - d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (in pandige) opslag;
 - e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige paardenhouderij, dierenpension;
 - f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige agrarische toeleverings- of verwerkingsbedrijven;
- dan wel bedrijven die voor wat betreft aard en omvang en de gevolgen voor de omgeving, gelijk kunnen worden gesteld aan onder a, b, c en d vermelde bedrijven;
- alsmede:
- g. wonen ten behoeve van de bedrijfsvoering in de vorm van plattelandswoning;
 - h. woonhuizen in de vorm van plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';

met daaraan ondergeschikt:

- i. het verlenen van mantelzorg;
- j. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- k. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
- l. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
- m. kleinschalige duurzame energieopwekking;

en daarbij behorende:

- n. wegen en paden;
- o. water;
- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. overige bouwwerken.

Het bedrijf wat op deze locatie gevestigd gaat worden is Ambachtelijke Zadelmakerij Timmer, Paardenhotel Texel, Stal Timmer Rijtuigenritten Texel ingeschreven bij de kamer van koophandel, KvK 66695120 Vestigingsnr. 000035295465.

Dit voldoet zowel aan artikel 20.1.a als 20.1.e van het bestemmingsplan.

Het gaat om een boerderij op pontweg 60 inclusief 11 paardenboxen en 2,3 hectare grond. De bedoeling is om hier een Ambachtelijke zadelmakerij, een paardenhotel en een stal voor rijtuigenritten te starten.

De huidige bewoners runnen nu een paardenpension.

Het is de bedoeling dat dit op de zelfde wijze wordt voortgezet maar dan iets uitgebreider.

De bedoeling is dat ze zadels gaan repareren in de ambachtelijke zadelmakerij.

In de paardenstallen zullen 4 eigen paarden worden gestald die geregeld een veulentje krijgen. Daarnaast komen een paar (8) vaste Texelse pensionklanten die hun paard hier stallen of weide en die worden verzorgt.

Verder komt er de mogelijkheid voor toeristen die op Texel een verblijf hebben geboekt, om ook hun paard mee op vakantie te nemen en die hier onder te brengen. Het paard word dan volledig verzorgd maar daarnaast heeft de eigenaar de mogelijkheid om heerlijk te gaan rijden op ons mooie eiland.

Daarnaast kunnen paarden van Texelaars, die zelf op vakantie gaan en geen oppas voor hun paard hebben, hun paard hier in volpension zetten zodat ze zonder zorgen op vakantie kunnen gaan.

Naast de paarden zullen er ook wat andere dieren worden gehouden.

Waaronder een kleine kudde drachtige schapen waar op den duur lammetjes bij lopen, wat geiten, varkens, ezels en een ruim aantal kippen.





