

Stedebouwkundig Adviesbureau Texel
T.a.v. mevrouw M. Veeger
Abbewaal 15
1791 WX DEN BURG

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 1306911
Uw aanvraag van 6 september 2016

Contactpersoon Dhr. T.M. van Gorsel
Telefoonnummer 0222-362204
E-mailadres tvangorsel@texel.nl

Onderwerp Aanvraag Wro procedure

Verzenddatum

Geachte mevrouw Veeger,

U heeft namens mevrouw P. Timmer een verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel Pontweg 60 om te zetten in een bestemming Bedrijven-VAB.

Mevrouw Timmer is kandidaat-koper. Er is een voorlopig koopcontract, de financiering van de aankoop is geregeld. Volgens de door u meegestuurde machtiging gaan de eigenaren van het perceel ook akkoord met de wijziging. Volgens u staat het perceel sinds 2011 te koop en is er geen agrariër die er belangstelling voor heeft.

Het totale perceel is ca 2,3 Ha groot. U vraagt om een wijziging van de bestemming voor een deel hiervan, ca 5.000m², van 'Agrarisch-Zeepolders' naar 'Bedrijf-Vab'. Mevrouw Timmer wil ter plaatse een kleinschalige paardenhouderij, een zadelmakerij en een woning ten behoeve van de bedrijfsvoering. De rest van het perceel houdt een agrarische bestemming en zal worden gebruikt voor het weiden van paarden.

Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch-Zeepolders". Op het perceel is een bouwvlak aangewezen. Op grond van artikel 7.1 van de planregels is dit perceel bestemd voor agrarisch grondgebruik/een agrarisch grondgebonden bedrijf. Op grond van artikel 7.7 sub f van de planregels kan het bestemmingsplan worden gewijzigd in die zin dat 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](#);
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;
3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
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;

Bijlagen tekening

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;
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;
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;
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;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
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;
11. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Wij hebben besloten om medewerking te verlenen aan uw verzoek, met toepassing van artikel 7.7 sub f van de planregels. Wij hebben in dit kader het volgende overwogen.

Wij achten het aannemelijk dat de agrarische bebouwing niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt zal kunnen worden.

Na de wijziging voldoet het gebruik aan de regels van Bedrijf-Vab (art. 20 planregels). Binnen deze bestemming zijn kleinschalige ambachtelijke bedrijven (de zadelmakerij), kleinschalige paardenhouderijen en wonen ten behoeve van de bedrijfsvoering toegestaan.

Bij de wijziging vervalt het gehele agrarische bouwvlak, ook op het naastgelegen perceel en wordt de bestaande bebouwing ingepast in een nieuw bouwvlak voor "Bedrijf-Vab". Een en ander conform de bijgevoegde tekening. Overigens houden de resterende 2 ha grond de agrarische bestemming, zonder bouwvlak.

In de huidige situatie is minder dan 650m² agrarische bebouwing aanwezig. Er is 410m² aan bebouwing aanwezig. Er hoeft dus niet gesloopt te worden. De oppervlakte van de aanwezige bebouwing wordt tevens de maximale bouwmogelijkheid.

Het perceel is landschappelijk al goed ingepast. Rondom het gehele perceel is een boomsingel aanwezig. Wij hebben ingestemd met de door u aangeleverde inrichtingstekening. Er is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. De wijziging doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Voor wat de op het perceel aanwezige woning betreft wijzen wij u nog op het volgende. Op het perceel is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Nu de bestemming van het perceel "Bedrijf-Vab" wordt, wordt deze agrarische bedrijfswoning een plattelandswoning, als bedoeld in artikel 20.1 sub h van de planregels.

In 1993 is bouwvergunning verleend voor het wijzigen van een deel van de schuur naar woonruimte. Dit is geen zelfstandige woning, is ook niet als zodanig vergund of geregistreerd en is onderdeel van de op het perceel aanwezige woning. U heeft dit in uw aanvullende e-mail van 29 september 2016 ook aangegeven. Conform de feitelijke situatie wordt onderdeel van dit besluit dat op het perceel één plattelandswoning aanwezig zal zijn met een bijbehorend bouwwerk.

We hebben de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening omschreven uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd van 6 december 2016 tot en met 17 januari 2017. Tijdens deze inzage termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Resumerend hebben wij besloten:

1. met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.7 sub f van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' de bestemming van het perceel Pontweg 60 in Den Hoorn, groot 5.000m², te wijzigen van 'Agrarisch-Zeepolders' naar 'Bedrijf-Vab', een en ander conform de bij dit besluit behorende tekening Kaart 02;
2. dat op het perceel sprake is van een plattelandswoning met een bijbehorend bouwwerk met de maatvoering ad-2, een bouwvlak zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening Kaart 02 met een maximum bebouwd oppervlak van 410m².
3. dat het resterende bouwvlak van het oorspronkelijke agrarische perceel komt te vervallen;
4. in te stemmen met de bij dit besluit behorende inrichtingstekening.

Vragen

Heeft u vragen? U kunt ze stellen aan de heer T.M. van Gorsel via telefoonnummer 0222-362204 of e-mail: tvangorsel@texel.nl. Wilt u het zaaknummer bij de hand houden? Dan kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van gemeente Texel,
de secretaris, de burgemeester,

de heer R.P. van Menen ir. M.C. Uitdehaag

Bijlage:

- 1 tekening Kaart 01 Situatie vóór wijziging;
- 1 tekening Kaart 02 Situatie na wijziging;
- 1 inrichtingstekening.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld, met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet eerder in werking nadat op het verzoek is beslist.

Een beroepschrift kan in 2-voud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

De bekendmaking van de datum van het ter inzage leggen van het besluit vindt plaats door kennisgeving in De Texelse Courant, op de website van de gemeente (www.texel.nl), de staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.