

Interfarms

PostadresPostbus 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 1377940
Uw aanvraag van 16 maart 2017Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres @texel.nlOnderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
ruimte voor ruimteregeling
Pontweg 26 en Grensweg 5
Verzenddatum april 2017

Geachte heer

Wij hebben uw aanvraag om, in vervolg van onze besluitvorming van 19 juli 2016, nummer 227, de wijzigingsprocedure voor de percelen Pontweg 26 in Den Hoorn en Grensweg 5 Den Burg ontvangen. U verzoekt dit namens de eigenaren van de percelen Pontweg 26 en Grensweg 5. De wijzigingsprocedure betreft toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat voor de percelen Pontweg 26 en Grensweg 5 de bestemming Wonen wordt opgenomen met de mogelijkheid voor een extra woning. Hierbij wordt geanticipeerd op de artikel 5, lid 7 onder g en artikel 7 lid 7 onder g van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Voor de percelen Pontweg 26 en Grensweg 5 is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van toepassing.
- Het perceel Pontweg 26 heeft de bestemming Agrarisch - Zeepolders (artikel 7) en het perceel Grensweg 5 heeft de bestemming Agrarisch - Binnenduintrand (artikel 3).
- In artikel 3 lid 7 onder g en artikel 7 lid 7 onder g is de Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen.

Ruimte voor Ruimte regeling

- De Ruimte voor Ruimte regeling is een regeling op grond waarvan na bedrijfsbeëindiging de bestemming Agrarisch ter plaatse van een agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen waarbij een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst mag worden. Voor de toepassing van deze regeling gelden de volgende voorwaarden:
 1. Na wijziging gelden de regels van Wonen, waarbij de bestemmingsgrens gelijk wordt gesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd;
Op de nieuwe verbeelding voor de percelen is een nieuw bouwvlak voor Wonen opgenomen met een maximale oppervlakte van 5000 m².

2. Alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt.
Op beide percelen wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt.
3. Bij sloop van ten minste 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken of een nieuw recreatief opstal gebouwd worden, indien het gezamenlijke aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden wordt: voor een recreatief opstal is de normtelling 5 slaapplekken;
Voor de locatie aan de Pontweg 26 geldt dat 2100 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Hiermee voldoet het verzoek aan deze voorwaarde. Dit geldt niet voor de locatie aan de Grensweg 5, hier wordt 600 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.
4. De nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van artikel 50 Wonen, de nieuwe recreatieve opstal dient te voldoen aan de bouwregels van artikel 35 Recreatie - Recreatief opstal.
Zodra de bestemming van de percelen gewijzigd is kunnen er aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend. Deze aanvragen worden getoetst aan de regels van artikel 50 Wonen van het bestemmingsplan.
5. In geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar worden opgeteld om de oppervlakte van 1.200 m² te bereiken, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen binnen één bouwperceel minimaal 600 m² met dien verstande dat de bestemmingen van beide locaties waar gesloopt wordt, worden gewijzigd in de bestemming Wonen.
Op de locatie Pontweg 26 wordt 2100 m² gesloopt en op de locatie Grensweg 5 wordt 600 m² gesloopt. In totaal gaat het om 2700 m² aan bedrijfsbebouwing. De gecombineerde sloop van beide percelen voldoet aan de voorwaarde.
6. In geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar opgeteld worden en de oppervlakte van 2.400 m² bereikt wordt, dan mogen op beide locaties 1 extra woning of 1 recreatief opstal terug worden gebouwd;
In totaal wordt 2700 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Het verzoek voldoet derhalve aan deze voorwaarde. Op beide locaties wordt één extra woning mogelijk gemaakt.
7. De oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest;
Voor beide locaties geldt dat het gaat om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die al langer dan 10 jaar bestaat. Voor de Grensweg bouwjaar 1970 en de Pontweg variërend van 1970 tot 1999.

8. De wijziging naar de bestemming Wonen 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.

Pontweg 26

Voor Pontweg 26 geldt dat de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning geen (negatieve) effecten heeft voor de omgeving. In de directe nabijheid zijn op een afstand van minimaal 150 meter agrarisch bedrijven aanwezig. De omzetting naar wonen belemmert deze bedrijven niet in de bedrijfsvoering.

Grensweg 5

Voor Grensweg 5 geldt dat de omzetting van de bestemming naar Wonen en het plaatsen van een extra woning geen (negatieve) effecten heeft voor de omgeving. Het naastgelegen perceel Grensweg 3 heeft ook de bestemming Wonen. Tegenover Grensweg 5 geldt een recreatieve bestemming.

- In onze vergadering van 27 maart 2017 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 omdat het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 13 april 2017 tot en met 24 mei 2017 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
2. Alle bedrijfsbebouwing op de percelen Pontweg 26 en Grensweg 5 wordt gesloopt voordat gestart wordt met de nieuwbouw van de extra woningen.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 van 2: verbeelding Pontweg 26

Bijlage 2 van 2: verbeelding Grensweg 5

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het wijzigen van de bestemming ontvangt hiervoor een factuur.

U

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. Het ondertekende beroepsschrift 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.

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. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,