

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 1566603
Uw aanvraag van 29 maart 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp ruimte voor ruimteregeling Verzenddatum

Geachte heer

Wij hebben op 29 maart 2018 uw verzoek voor het starten van een procedure wijziging bestemming Postweg 169 in De Cocksdorp ontvangen. Het verzoek is namens u ingediend door mevrouw M. Veeger van Stedebouwkundig Adviesbureau Texel. Het gaat om een gewijzigd verzoek, waaraan op 7 februari 2017 in principe medewerking is verleend.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bestemming Agrarisch - Strandpolders wordt gewijzigd naar Wonen met een aanduiding voor 1 recreatief opstal op basis van de regels voor Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt geanticipeerd op artikel 6 lid 7, onder g van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Overwegingen

- Het perceel Postweg 169 heeft de bestemming Agrarisch - Strandpolders met subaanduiding Luchtvaartverkeerzone 1c in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 6, lid 7, onder g van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen. In dit artikel staat de regeling ruimte voor ruimte. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan:

Regeling ruimte voor ruimte

Na bedrijfsbeëindiging kan de bestemming "Agrarisch - Strandpolders" ter plaatse van een agrarisch bouwvlak worden gewijzigd in de bestemming Wonen waarbij een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst mag worden. Hierbij 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 erfgrans zo veel mogelijk gevolgd.
Het agrarisch bestemmingsvlak wordt verkleind tot de maximum toegestane oppervlakte. Een deel wordt voorzien van de bestemming Tuin.

2. Alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt.
Alle bedrijfsbebouwing wordt 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.
De oppervlakte bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt bedraagt 1272 m². Op basis van deze oppervlakte is een nieuwe woning of recreatief opstal mogelijk. Gekozen is voor een recreatief opstal. Het actuele aantal recreatieve slaapplekken op 21 juni 2018 is 44095. Het aantal van 45000 wordt met het opnemen van 5 slaapplekken voor een recreatief opstal niet overschreden.
 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.
Na wijziging van de bestemming kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend die geheel moet voldoen aan de bouwregels voor een recreatief opstal.
 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.
Niet van toepassing
 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.
Niet van toepassing.
 7. de oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest.
Het gaat hier om schuren die in 1984, 1997 en 1999 zijn gebouwd en tot voor kort agrarisch zijn gebruikt.
 8. de wijziging naar 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.
Op ruim 180 meter afstand ligt een agrarisch bedrijf. Deze afstand vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering. Dichterbij, op 150 meter afstand, staat een woning. De omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen heeft geen invloed op deze woonfunctie. De omliggende gronden behouden allemaal een agrarische functie. De oppervlakte agrarische grond wordt zelfs uitgebreid met deze omzetting van de bestemming. Wat betreft milieusituatie, verkeerssituatie, natuurwaarden en woonsituatie heeft deze omzetting een positief gevolg voor de directe omgeving. Minder landbouwverkeer, geluid en dergelijke.
- In onze vergadering van 7 februari 2017 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van de wijzigingsprocedure van Agrarisch - Oude Land naar Wonen. In eerste instantie met de keuze voor een extra woning, maar op uw verzoek van 29 maart 2018 met toevoeging van een recreatief opstal.
 - Het perceel heeft een subaanduiding Luchtvaartverkeerszone 1c. Dit betekent dat hier geen bebouwing hoger dan 20 meter kan komen. Een dergelijke bouwhoogte voor een recreatieve opstal is niet opgenomen in de regels. De maximale bouwhoogte van een recreatief opstal is 7 meter.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 26 juni 2018 tot en met 6 augustus 2018 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Zaaknummer 1566603

Voorwaarde

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
2. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform inrichtingstekening.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding

Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening 2018 zijn de leges voor het wijziging van de bestemming
€ . U ontvangt hiervoor een factuur.

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,
namens dezen,
de wnd. manager Dienstverlening,