

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)

I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 1594699  
Uw aanvraag van 24 april 2018

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp wijzigingsbesluit Witteweg 17 - 19 in Den Hoorn Verzenddatum 9 november 2018

Geachte heer

Wij hebben op 24 april 2018 uw verzoek voor het wijzigen van de bestemming Witteweg 17 - 19 in Den Hoorn op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

**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 - Binnenduinrand' wordt gewijzigd naar 'Wonen' op basis van de regels voor Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt geanticipeerd op artikel 3 lid 7, onder g van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

**Overwegingen**

- Het perceel Witteweg 17 - 19 heeft de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 3, 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 - Binnenduinrand' 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 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd.  
*Het perceel Witteweg 17 - 19 heeft twee eigenaren. Het verzoek is door beide eigenaren gedaan. Het gehele perceel wordt meegenomen in de wijziging van de bestemming. Het huidige bestemmingsvlak is ongeveer 1 hectare. In de nieuwe situatie komt er een*

*woonbestemming met een oppervlakte van maximaal 5000 m<sup>2</sup> met daarbinnen 2 bouwvlakken voor een woning. Om een verdere goede afronding van het perceel te maken krijgt een deel nog 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. Omgevingsvergunning voor sloop, inclusief asbestsanering wordt hiervoor aangevraagd.*
  3. Bij sloop van ten minste 1.200 m<sup>2</sup> 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 te slopen agrarische bebouwing bestaat uit een verwerkingsschuur, droogloods, machineberging garage en schapenschuur diverse agrarische schuren. Het complex van de grootste schuren heeft een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>. Daarnaast staat er nog een machineberging met een oppervlakte van ruim 75 m<sup>2</sup> en een garage met een oppervlakte van 36 m<sup>2</sup>. In totaal ongeveer 1.311 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat ten minste 1.200 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen wordt gesloopt om in aanmerking te komen voor een extra woning.*
  4. De nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van artikel Wonen.  
*Artikel 50 van de regels bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is van toepassing. Daarbij wordt de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Dit overeenkomstig de maximale hoogten van omliggende woningen.*
  5. In geval de te slopen bedrijfsgebouwen van 2 locaties bij elkaar worden opgeteld om de oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> te bereiken, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen binnen 1 bouwperceel minimaal 600 m<sup>2</sup> 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 2 locaties bij elkaar opgeteld worden en de oppervlakte van 2.400 m<sup>2</sup> 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 10 jaar agrarisch in gebruik zijn geweest.  
*De bebouwing is inmiddels al ruim 60 jaar agrarisch in gebruik. De agrarische activiteiten worden in 2018 beëindigd. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.*
  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.  
*Het perceel wordt omringd door agrarische gronden, natuurgebied en een woonbestemming. Het dichtstbijzijnde agrarische blok ligt op ruim 280 meter afstand. De wijziging naar bestemming 'Wonen' heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. De komst van de bestemming Wonen heeft positieve gevolgen voor omliggende gronden en naastgelegen woningen.*
- In onze vergadering van 31 juli 2018 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van de wijzigingsprocedure met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling.
  - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 14 augustus 2018 tot en met 24 september 2018 ter inzage gelegen.
  - Tijdens deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

**Inhoud zienswijze:**

In de zienswijze wordt voorgesteld het bouwblok dat vrij komt bij de Ruimte voor Ruimteregeling op het perceel Witteweg 17 - 19 te verplaatsen naar Witteweg 7a. Zij verwijzen naar artikel 8 van de Ruimte voor Ruimteregeling (regels bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, artikel 3.4, onder g, sub 8) en willen bereiken dat de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende agrarische bedrijven in geval van beëindiging van een bouwblok niet beperkt worden maar juist meer ruimte krijgen. Graag willen zij de agrarische activiteiten in polder De Naal in stand houden.

**Reactie op deze zienswijze:**

Het uitgangspunt bij het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling is dat de agrarische activiteiten en bedrijfsbebouwing geheel verdwijnen. Verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten en bouwmogelijkheden naar een andere locatie past daarbinnen niet. Dit zou immers niet leiden tot een afname van de bouwmogelijkheden. In voorwaarde 8 van de regeling Ruimte voor Ruimte, waarnaar de indieners van de zienswijze verwijzen, staat dat er geen onevenredige afbreuk gedaan mag worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven door het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling. Met deze voorwaarde wordt voorkomen dat het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' naar 'Wonen' leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De komst van een woonbestemming op het perceel Witteweg 17 - 19 heeft geen beperkende gevolgen voor het perceel Witteweg 7a. Dit perceel met schuur heeft de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'. Vanuit deze schuur kunnen agrarische activiteiten worden uitgevoerd. Door de afstand van ruim 180 meter van het perceel Witteweg 7a tot de toekomstige woning op het perceel Witteweg 17 worden de ontwikkelingsmogelijkheden niet beperkt. Dat zou pas aan de orde zijn bij een afstand van minder dan 50 meter.

- Op 6 november 2018 is de zienswijze ontvankelijk en tegens ongegrond verklaard.
- Op 6 november 2018 is het wijzigingsbesluit vastgesteld.

**Voorwaarden**

1. Ondertekening planschadeovereenkomst.
2. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd overeenkomstig de inrichtingstekening die onderdeel uitmaakt van dit wijzigingsbesluit.

**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,