Gemeente Texel

.txl

Advies

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan Spangerweg 23 en Molenbuurt 5 in De Waal

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders stelt de gemeenteraad het volgende voor:

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Spangerweg 23 en Molenbuurt 5, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021 BP0001-on01 en dit plan in ontwerp ter inzage te leggen.

Toelichting

Dit bestemmingsplan is een vervolg op een positief beoordeeld principeverzoek voor de percelen Spangerweg 23 en Molenbuurt 5. Doel is een wisseling van de gebruiksmogelijkheden van de panden op deze percelen. Van Molenbuurt 5 wordt de gebruiksmogelijkheid van recreatief opstal gewijzigd naar permanente bewoning. Het pand aan de Spangerweg 23 heeft nu een woonbestemming en dat wordt in de nieuwe situatie een recreatief opstal. Een belangrijke reden voor dit plan is behoud van het bijzondere en unieke pand Spangerweg 23. Deze noodwoning is de enige noodwoning op Texel waarvan de hoofdvorm ongewijzigd is en is van grote historische waarde voor Texel en daarom het behouden waard. Daarom wordt deze woning op voorwaarde van de bestemmingswijziging ook op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Deze wijziging heeft ook minder bouwmogelijkheden tot gevolg op het perceel Spangerweg 23 zodat hier het open karakter van het landschap behouden blijft. Voor Molenbuurt 5 betekent deze wijziging dat het feitelijk gebruik van de recreatieve opstal, dat al permanent bewoond wordt, gelegaliseerd wordt. In totaliteit verandert het aantal woningen niet en ook het aantal recreatieve opstallen neemt niet toe.
Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en vraagt u nu in te stemmen met dit besluit. Het plan wordt dan 6 weken ter inzage gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd, samen met de beoordeling van eventuele zienswijzen.

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☑ Nee	Majeure risico's	☐ Ja	☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	Beheer	☐ Ja	☑ Nee
Juridisch	☑ Ja	☐ Nee	Belanghebbenden	☑ Ja	☐ Nee
Beleid	☐ Ja	☑ Nee	Structuurvisie	☐ Ja	☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	Regie		
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	**Zaaknummer**	3012283	

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan Spangerweg 23 en Molenbuurt 5 in De Waal

Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerp bestemmingsplan Spangerweg 23 en Molenbuurt 5 in De Waal en stelt de gemeenteraad voor om ook in te stemmen met dit ontwerpplan. Daarna kan het plan in ontwerp ter inzage worden gelegd.

Wat is de inhoud van het plan?
Dit bestemmingsplan is een vervolg op een positief beoordeeld principeverzoek voor de percelen Spangerweg 23 en Molenbuurt 5. Het doel is een wisseling van de gebruiksmogelijkheden van de panden op deze percelen. Molenbuurt 5 is nu een recreatief opstal binnen een agrarische bestemming. Dit gebruik wordt gewijzigd naar permanente bewoning door hier een functieaanduiding 'plattelandswoning' op te nemen. Het pand aan de Spangerweg 23 heeft nu een woonbestemming en dat wordt in de nieuwe situatie een recreatief opstal.

Waarom wordt aan dit plan meegewerkt?
Het college wil aan dit plan meewerken om de volgende redenen:

1. Behoud noodwoning

De woning Spangerweg 23 is een noodwoning die direct na de tweede wereldoorlog is gebouwd. Deze naoorlogse wederopbouw woning is één van de weinig overgebleven noodwoningen op Texel, de enige in de oorspronkelijke hoofdvorm en is het behouden waard. De eigenaar wil meewerken aan het plaatsen van deze woning op de gemeentelijke monumentenlijst. Omdat daarmee de bouwmogelijkheden enorm afnemen wil de eigenaar daarom de gebruiksmogelijkheid wijzigen naar recreatief opstal. De oorspronkelijke hoofdvorm van de noodwoning blijft behouden doordat het bouwvlak strak om het bestaande gebouw is gelegd.

2. Afname bouwmogelijkheden

Door het wijzigen van de woonbestemming naar recreatief opstal nemen de bouwmogelijkheden af. De huidige woning is met een oppervlakte van 65 m^2 en hoogte van 4.2 meter erg klein. Vervangen van deze woning door een nieuwe woning kan op basis van de huidige bestemming. Die mag dan 150 m^2 groot worden en bij een woonstolp 250 m^2. Daarbij komt nog de mogelijkheid voor 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken en de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Voor een recreatief opstal is de maximale oppervlakte 70 m^2.

3. Behoud van het open landschap

Met de vermindering van de bouwmogelijkheden blijft het huidige open karakter van het landschap ter plaatse van de Spangerweg behouden.

4. Toename oppervlakte agrarisch areaal

Met de wijziging van de bestemming wordt ook het bestemmingsvlak en bouwvlak in oppervlakte verkleind. Een deel krijgt de bestemming Agrarisch – Oude land. De oppervlakte agrarisch land neemt toe met ongeveer 500 m^2.

5. Geen afname aantal woningen en geen toename van het aantal recreatieve opstallen

Door de uitruil tussen de woonbestemming Spangerweg 23 en de aanduiding recreatief opstal van het pand Molenbuurt 5 neemt het aantal recreatieve opstallen niet toe en het aantal woningen niet af.

Wat is nu het vervolg?
Het plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad om in te stemmen met het plan. Daarna kan het plan ter inzage worden gelegd en kunnen er zienswijzen worden ingediend. Tot slot zal het plan aan de raad ter

vaststelling worden voorgelegd. Naast het bestemmingsplantraject wordt ook het traject tot het aanmerken van het pand Spangerweg 23 als gemeentelijk monument gestart.

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan Spangerweg 23 en Molenbuurt 5 in De Waal

Argumenten tot advies

Wat is de reden voor het opstellen van het bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld in vervolg op een positief beoordeeld principeverzoek. In het principeverzoek werd gevraagd om een uitwisseling van de bestemmingen van Molenbuurt 5 en Spangerweg 23. Molenbuurt 5 is nu een recreatief opstal dat al permanent bewoond wordt en Spangerweg 23 een woning. Waar een tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruik als recreatief opstal is verleend in afwachting van deze bestemmingswijziging. In de nieuwe situatie wordt dat andersom. Het principeverzoek is positief beoordeeld op 21 mei 2019.

De bestemming van de percelen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

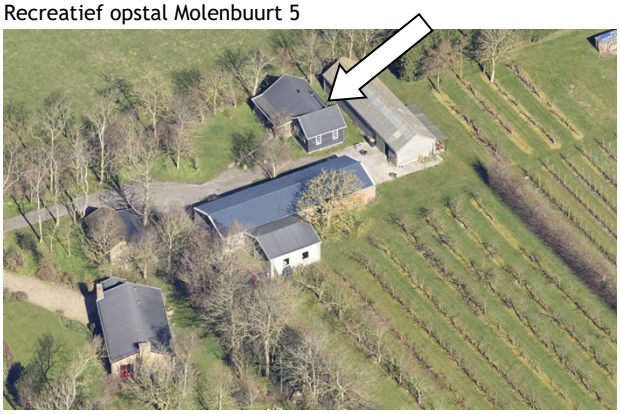
1. Het perceel Spangerweg 23 heeft nu een woonbestemming. Er staat hier nu een kleine woning zonder bijbehorende bouwwerken. De bouwmogelijkheden zijn nu een woning met een oppervlakte van 150 m2 of een stolpwoning met een oppervlakte van 250 m2. Daarnaast nog 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken op basis van het bestemminsplan en de vergunningsvrije bouwmogelijkheden (tot een maximum van in totaal 150 m^2 bijbehorend bouwwerken).

Woning Spangerweg 23 in De Waal



2. Het perceel Molenbuurt 5 in De Waal maakt onderdeel uit van het gevestigde agrarisch bedrijf gevestigd op Molenbuurt 3. Het geheel heeft de bestemming Agrarisch – Oude Land. Op dit perceel mag 1 recreatief opstal aanwezig zijn. Dat is het pand Molenbuurt 5.

Recreatief opstal Molenbuurt 5



De bijzonderheden van het pand Spangerweg 23
Spangerweg 23 is één van de laatst overgebleven noodwoningen uit de wederopbouwperiode op Texel en is monumentaal waardig. Traject om deze noodwoning op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen is op verzoek van de eigenaar gestart. Hieronder enkele conclusies uit de boordeling van het pand:

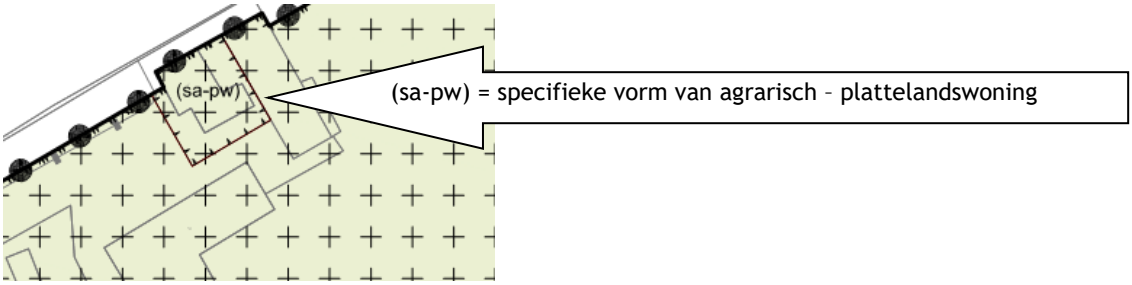
- De noodwoning Spangerweg 23 is fraai gelegen, aan drie zijden in het oorspronkelijke open Texelse landschap van vóór de ruilverkaveling. Het vormt een goed Wederopbouwensemble met de in 1950 gebouwde loods en veestalling (Spangerweg 22) aan de overkant van de weg en de naastgelegen nieuwe woning Spangerweg 21, gebouwd in 1951/1952. De situationele en ensemblewaarden zijn hoog.
- De noodwoning Spangerweg 23 is ondanks de sobere bouw, de destijds doelmatig geringe omvang en de tijdelijkheid van opzet, behouden en nagenoeg ongewijzigd gebleven, zowel in hoofdvorm, als in indeling. Zelfs enkele oorspronkelijke elementen zoals de Bruijnzeelbinnendeuren zijn behouden gebleven. De afwezigheid van latere aanbouwen, maken de gaafheid en herkenbaarheid als een BWB-noodwoning zeer hoog.
- Zeldzaamheid: Het Bureau Wederopbouw Boerderijen heeft in Nederland 4479 noodwoningen gebouwd, waarvan er 28 in Noord-Holland stonden. Vijf daarvan zijn in de korte periode van september 1945 en eind 1946 op Texel gebouwd waarvan drie volgens identiek ontwerp. De noodwoning Spangerweg 23 heeft samen met de noodwoning Schorrenweg 3 een grote herkenbaarheidswaarde als BWB-noodwoning. Alleen de noodwoning Spangerweg 23 is dermate gaaf en ongewijzigd dat het een zeer hoge zeldzaamheidswaarde heeft op lokaal niveau. De zeldzaamheidswaarde op regionaal of landelijk niveau is onbekend, maar gezien de oorspronkelijke aantallen, is de kans groot dat ook op regionaal niveau de noodwoning een hoge zeldzaamheidswaarde heeft.

Uit deze beoordelingen blijkt dat behoud van deze noodwoning belangrijk is voor Texel.

Gevolgen voor de woning als deze wordt aangemerkt als gemeentelijk monument
Op het moment dat deze woning een gemeentelijk monument wordt zijn de bouwmogelijkheden beperkt, ondanks de ruime uitbreidingsmogelijkheden op basis van de huidige woonbestemming. Met een oppervlakte van 65 m^2 en een hoogte van 4,2 meter voldoet deze woning niet echt meer aan de huidige wooneisen. Daarom heeft de eigenaar verzocht om deze woning aan te merken als recreatief opstal. Dit is ook een vooraarde van de eigenaar voor medewerking aan de aanwijzing als gemeentelijk monument. Door de Spangerweg 23 te bestemmen als recreatief opstal kan de eigenaar ook geld genereren om de noodwoning op gepaste wijze in stand te houden. Het pand zelf past binnen de bouwregels voor recreatieve opstallen. Alleen het gebruik moet worden toegestaan. Daarvoor is dan een uitruil met de recreatieve opstal aan de Molenbuurt 5 in De Waal voorgesteld, dat op een steenworp afstand ligt.

Huidig gebruik pand Molenbuurt 5 in De Waal
Het pand Molenbuurt 5 de recreatieve opstal bij het agrarisch bedrijf gevestigd op Molenbuurt 3. Dit is een fruitbedrijf. De recreatieve opstal is van de laatste 32 jaar ongeveer 21 jaar permanent bewoond geweest Dat is strijdig met de bestemming.

Wat verandert er voor het pand Molenbuurt 5 in dit nieuwe bestemmingsplan?
Het gehele perceel behoudt de bestemming Agrarische – Oude Land. Ook de bouwmogelijkheden wijzigen niet. Wat wel wijzigt is dat de aanduiding ‘Specifieke vorm van recreatie - Recreatief opstal’ van de verbeelding wordt gehaald. De mogelijkheid voor een recreatief opstal komt daarmee te vervallen. Het pand Molenbuurt 5 krijgt een aanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch – Plattelandswoning’. Daarmee kan het opstal permanent bewoond worden. De bewoner hoeft geen relatie met het agrarisch bedrijf te hebben.



Waarom wordt er meegewerkt aan dit plan
In totaliteit leidt dit plan ertoe dat met name op het perceel Spangerweg 23 een situatie gewaarborgd blijft. Dat is goed voor de directe omgeving (het ensemble met de naastgelegen woning op nummer 21), behoud open landschap en behoud van deze bijzondere noodwoning uit de wederopbouwtijd. Door de woonbestemming te vervangen door de bestemming 'Recreatie – Recreatief' opstal worden de bouwmogelijkheden hier enorm beperkt zodat de openheid gewaarborgd blijft. Op basis van de huidige situatie en bestemming kan hier een oppervlakte van maximaal 400 m^2 bebouwd worden (uitgaande van een stolp met bijbehorende bouwwerken). Dat is aanmerkelijk meer dan de 65 m^2 die er nu staat. Door het wijzigen van de bestemming naar een recreatief opstal, in relatie met het aanduiden als gemeentelijke monument kan hier nagenoeg niets meer worden bijgebouwd. Ook wordt het bestemmingsvlak kleiner en wordt een deel van de voormalige bestemming 'Wonen' als agrarische grond bestemd. Een toename van het agrarisch areaal met ongeveer 500 m^2.
Het gebouw op het plangebied van de Spangerweg is van een belangrijke historische waarde voor Texel en voor Nederland. Daarnaast past een recreatief opstal beter in de omgeving vanwege de milieusituatie van naastgelegen en tegenovergelegen agrarische bedrijven.
Op het perceel aan de Molenbuurt betekent dit nieuwe bestemmingsplan dat het opstal permanent bewoond mag worden. Verder verandert er niets op dit agrarisch perceel.
In totaliteit wijzigt met dit plan in die buurt het aantal woningen niet en ook het aantal recreatieve opstallen blijft gelijk en daarmee ook het aantal recreatieve slaapplaatsen.

Wat is nu het vervolg
Het bestemmingsplan is in ontwerp klaar. Dit kan ter inzage worden gelegd. Na de inzage wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Ook wordt verdergegaan met de procedure voor het aanmerken van het pand Spangerweg 23 als gemeentelijk monument.

Wat als u het niet eens bent met dit plan
Wij vinden het belangrijk dat u, voordat dit plan ter vaststelling aan u wordt voorgelegd, op de hoogte bent van deze plannen. Als u het niet eens bent met dit plan kunt u een amendement indienen. Dit kan leiden tot een aanpassing in de plannen zodat u uiteindelijk wellicht wel kunt instemmen met dit plan of dit leidt tot een voorgenomen besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen (ook een dergelijk voorgenomen besluit wordt dan als ontwerp ter inzage gelegd).

Alternatieven
Geen medewerking verlenen aan het plan betekent dat de bestemmingen ongewijzigd blijven. Ook zal dan het pand Spangerweg 23 niet als monument aangemerkt worden. Dit heeft tot gevolg dat hier ruime bouwmogelijkheden blijven bestaan, waarbij als hiervan gebruik wordt gemaakt dit ten koste gaat van het open landshap en de mogelijke sloop van een voor Texel unieke noodwoning. Voor Molenbuurt 5 zal verder beoordeeld moeten worden of hier een handhavingstraject opgestart moet worden voor het beëindigen van de permanente bewoning van de recreatieve opstal.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**
  Met het ter visie leggen van het ontwerp start de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**
  Als het plan ter inzage wordt gelegd kunnen zienswijzen worden ingediend. Ook wordt het plan opgestuurd naar onder andere de Veiligheidsregio, het Hoogheemraadschap en de Provincie in het kader van verplicht vooroverleg.