Gemeente Texel

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 / 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

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Het bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 en Molenbuurt 5’ in De Waal, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021 BP0001-on01 en rekening houdend met de onderstaande wijziging in de toelichting, vast te stellen.

De huidige tekst op pagina 26 van de toelichting, paragraaf 4.4 ‘bodem’

Planspecifiek
‘Voor beide plangebieden geldt dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan. Bodemonderzoeken voor de betreffende plangebieden zijn dan niet nodig’

Vervangen door:
Planspecifiek
‘Voor beide plangebieden geldt dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan. Er dient echter wel te worden aangetoond dat de bodem bij beide plangebieden geen belemmering vormt voor de gewijzigde bestemmingen.

2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld

Toelichting

In de raadsvergadering van 22 september 2021 is besloten het ontwerp bestemmingsplan voor de percelen Spangerweg 23 en Molenbuurt 5 ter inzage te leggen. Doel van het bestemmingsplan is een wisseling van de gebruiksmogelijkheden van de panden op deze percelen. Van Molenbuurt 5 wordt de gebruiksmogelijkheid van de recreatieve 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.
Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen tot en met 27 december 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is het plan naar diverse overlegpartners verzonden voor een reactie. De reacties leiden tot een kleine

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**	3103941

Bijlagen

1. bestemmingsplan: regels, toelichting, verbeelding en bijlagen
2. reactie Omgevingsdienst

tekstuele aanpassing in de toelichting van het plan op basis van een opmerking van de Omgevingsdienst. De provincie was positief over dit plan dat leidt tot het behoud van een monumentaal pand.
Dit plan kan met een kleine tekstuele wijziging worden vastgesteld.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 / Molenbuurt 5’ in De Waal

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 / Molenbuurt 5’ gewijzigd vast te stellen. Het plan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Waarom een bestemmingsplan?
Het doel van het plan 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 de bestemming voor een recreatief opstal.
De belangrijkste reden om medewerking te verlenen aan dit plan is behoud van de noodwoning Spangerweg 23. Deze naoorlogse wederopbouw woning is één van de weinig overgebleven noodwoningen op Texel en de enige die nog de oorspronkelijke hoofdvorm heeft. De eigenaar werkt mee aan plaatsen van deze woning op de gemeentelijke monumentenlijst. Het behoud van deze noodwoning is dan gewaarborgd.

Inzagelegging van het plan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november tot en met 27 december 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook is het plan voorgelegd aan de provincie, Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst en Veiligheidsregio. Daar zijn de volgende reacties op ingekomen: Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben over dit plan. De provincie heeft ook geen problemen met dit plan en is blij dat met dit plan een monument behouden blijft. Van de Veiligheidsregio is geen reactie ontvangen. Op 30 december heeft de Omgevingsdienst gereageerd. Deze reactie leidt tot een kleine tekstuele aanpassing in de toelichting van het plan. In de toelichting is aangegeven dat geen bodemonderzoek nodig is omdat er niet gebouwd wordt. Dit is echter niet altijd het geval en ook bij functiewijziging kan een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. In de tekst van de toelichting wordt dit aangepast.

De vervolgstappen voor het plan
Het bestemmingsplan ligt nu voor aan de gemeenteraad ter vaststelling. Omdat er een kleine aanpassing in de tekst nodig is, gaat het nu om het gewijzigd vaststellen. Dat heeft tot gevolg at na de vaststelling het plan nog een keer naar de provincie wordt gestuurd om een reactie. Daarna kan het plan als vastgesteld bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Dan is er de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.
.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Spangerweg 23/ Molenbuurt 5’ in De Waal

Argumenten tot advies

Wat is de reden voor het opstellen van het bestemmingsplan?
Met dit plan worden de bestemmingen van Molenbuurt 5 en Spangerweg 23 gewisseld. Molenbuurt 5 is nu een recreatief opstal binnen een agrarische bestemming dat al permanent bewoond wordt. Spangerweg 23 is 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. Dus Molenbuurt 5 krijgt een bestemming voor permanente woondoeleinden binnen de agrarische bestemming door middel van het opnemen van de aanduiding voor plattelandswoning en Spangerweg 23 de bestemming Recreatief Opstal. In de raadsvergadering van 22 september 2021 is unaniem ingestemd met de verdere ontwikkeling en inzagelegging van het ontwerpplan.

Inzage van het ontwerp bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 / Molenbuurt 23’ in De Waal
Het ontwerp bestemmingsplan heeft in eerste instantie van 5 oktober 2021 tot en met 15 november 2021 ter inzage gelegen. Daarna bleek dat dit plan niet gelijktijdig in het gemeenteblad èn op ruimtelijke plannen was gepubliceerd. Om geen procedurele fout te maken is het plan opnieuw op de juiste wijze ter inzage gelegd van 16 november tot en met 27 december 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend;
Het ontwerpplan is ook voorgelegd aan de Provincie, het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst. Daar zijn de volgende reacties op ingekomen:
Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben over dit plan. De provincie heeft ook geen problemen met dit plan en geeft aan dat het een goed gegeven is dat met dit plan een monument behouden blijft. Van de Veiligheidsregio is geen (tijdige) reactie ontvangen. De Omgevingsdienst heeft in haar reactie opgemerkt dat in de toelichting staat aangegeven dat er geen bodemonderzoek nodig is. Er kunnen echter situaties zijn waarbij dit wel nodig is. Dit moet aangepast worden in de toelichting.

Voorgestelde wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan

De huidige tekst op pagina 26 van de toelichting, paragraaf 4.4 ‘bodem’

Planspecifiek
‘Voor beide plangebieden geldt dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan. Bodemonderzoeken voor de betreffende plangebieden zijn dan niet nodig’

Vervangen door:

‘Voor beide plangebieden geldt dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan. Er dient echter wel te worden aangetoond dat de bodem bij beide plangebieden geen belemmering vormt voor de gewijzigde bestemmingen.

Deze aanpassing heeft volgens de Omgevingsdienst met name betrekking op Molenbuurt 5. Daar moeten de initiatiefnemers onderzoeken of bij de omliggende bebouwing bij Molenbuurt 5 asbest is toegepast. Afhankelijk van dat onderzoek is mogelijk nog nader onderzoek nodig. Dit heeft nu verder geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De opzet van het bestemmingsplan

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. Op dit perceel zitten nu de volgende bouwmogelijkheden: een woning met een oppervlakte van 150 m^2 of een stolpwoning met een oppervlakte van 250 m^2 en 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken op basis van het bestemmingsplan en de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. In totaal is dat 400 m^2 aan bebouwingsmogelijkheden.

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 Bruijnzeel binnendeuren zijn behouden gebleven. De afwezigheid van latere aanbouwen, maken de gaafheid en herkenbaarheid als een wederopbouw-noodwoning zeer hoog.

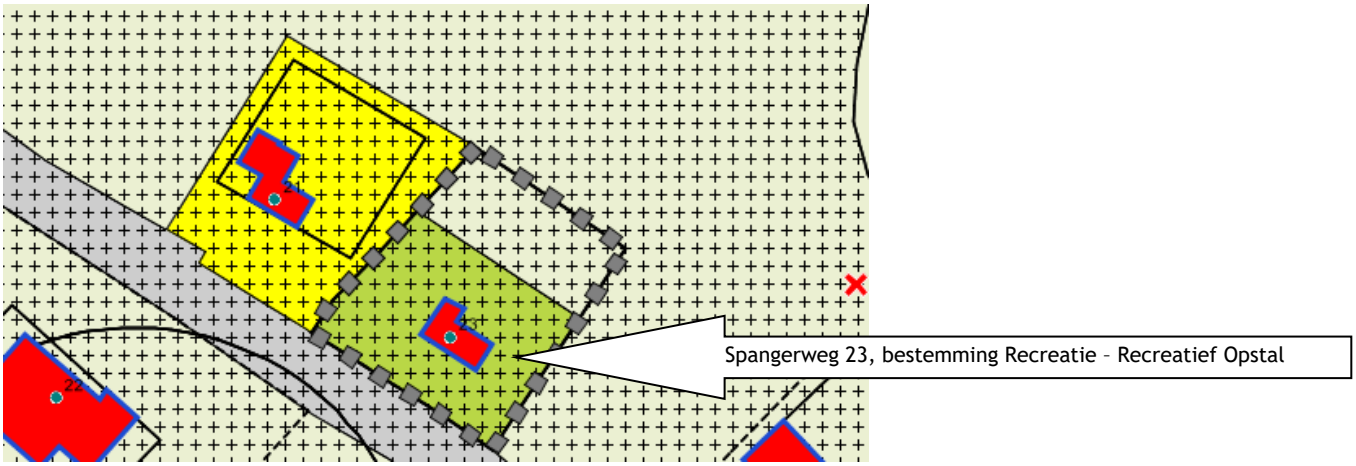
- Zeldzaamheid: Het Bureau Wederopbouw Boerderijen (BWB) heeft in Nederland 4479 noodwoningen gebouwd, waarvan er 28 in Noord-Holland stonden. Vijf daarvan zijn in de korte periode van september 1945 en eind 1946 op Texel gebouwd waarvan drie volgens identiek ontwerp. De noodwoning Spangerweg 23 heeft 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 voorwaarde 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.

Nieuwe bestemming / verbeelding Spangerweg 23



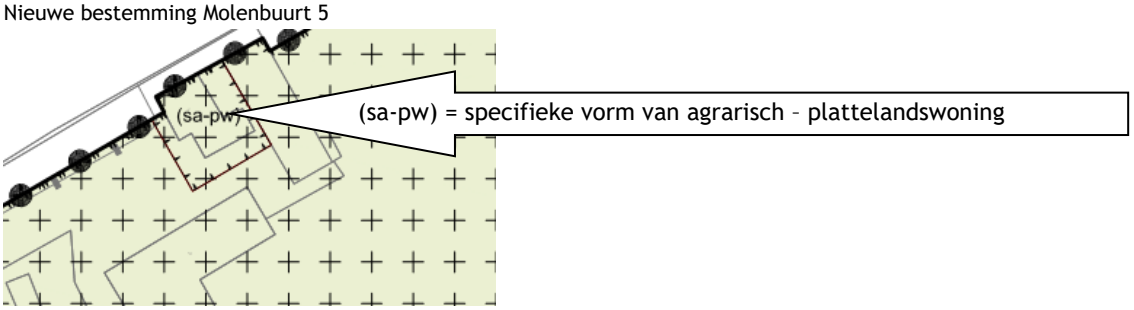
Huidig gebruik pand Molenbuurt 5 in De Waal

Het pand Molenbuurt 5 de recreatieve opstal bij het agrarisch bedrijf gevestigd op Molenbuurt 3. Dit is een fruitbedrijf. De recreatieve opstal blijkt van de laatste 32 jaar ongeveer 21 jaar permanent bewoond te zijn 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 'maatvoering' maximum aantal recreatieve opstallen, 1' 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 dan geen relatie met het agrarisch bedrijf te hebben.

Nieuwe bestemming Molenbuurt 5



Waarom wordt er meegewerkt aan dit plan?
De noodwoning Spangerweg 23 is van belangrijke historische waarde voor Texel en voor Nederland. Dit plan leidt tot behoud van deze noodwoning en de huidige situatie op het perceel Spangerweg 23. Dat is goed voor de directe omgeving. Het ensemble met de naastgelegen woning op nummer 21 blijft ongewijzigd. Het open landschap blijft behouden. Vervangen van de bestemming 'Wonen' door de bestemming 'Recreatie – Recreatief' opstal leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden en daarmee de openheid van het gebied. 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. 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 huidige recreatieve opstal permanent bewoond mag worden. Daarmee wordt een situatie gelegaliseerd die al ruim 20 jaar bestaat. Nu is dit niet direct de reden dat meegewerkt wordt aan dit plan, maar wordt het plan in totaliteit gezien en heeft dit plan een positieve uitwerking op beide percelen. Er is hier sprake van een unieke situatie die is beoordeeld. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat deze unieke situatie blijft behouden waarbij er geen toename of afname van het aantal woningen en recreatieve opstallen. Omdat hier sprake is van een unieke situatie (maatwerk) levert dit plan geen precedentwerking op.

Wat is het vervolg?
Dit plan wordt na besluitvorming als gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan nog voor een reactie naar de provincie gezonden en daarna opnieuw ter inzage gelegd. Dan kan er beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Komt dat er niet dan is het plan onherroepelijk.

Wat als u het niet eens bent met dit plan?
U heeft in principe op 2 september 2021 al unaniem ingestemd met deze plannen door akkoord te gaan met de inzagelegging van dit plan. Nu het plan ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend ligt vaststellen van het plan dan ook voor de hand. Als u het alsnog niet een bent met dit plan kunt u besluiten het plan niet vast te stellen. U kunt dat doen door een amendement in te dienen waarin goed gemotiveerd wordt waarom u het niet eens bent met dit plan. Het is belangrijk in een eventuele juridische vervolgprocedure dat het besluit goed gemotiveerd is.
Een amendement kan ook leiden tot een aanpassing in de plannen zodat u uiteindelijk wellicht wel kunt instemmen met dit plan.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**
  Zoals onder het kopje ‘wat is nu het vervolg’ is aangegeven is de volgende stap het opsturen naar de provincie en het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemminsplan. Dit plan leidt niet tot ongewenste precedentwerking. Deze situatie is zo bijzonder dat er geen identieke andere gevallen bekend zijn.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**
  Het plan heeft ter inzage gelegen en is verzonden naar diverse instanties voor overleg. Dit heeft geleid tot een kleine tekstuele aanpassing in het plan zoals nu is voorgesteld.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het reparatieplan Buitengebied

Gemeente Texel

.txl

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 / 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

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, reparatieplan Buitengebied

Overwegende

- dat met dit bestemmingsplan de noodwoning Spangerweg 23 behouden blijft als gemeentelijk monument en in ongewijzigde vorm gebruikt kan worden als recreatief opstal;
- dat dit bestemmingsplan leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel Spangerweg 23 zodat het landschap haar open karakter op deze locatie behoud;
- dat de al jarenlange permanente bewoning van de recreatieve opstal op Molenbuurt 5 hiermee gelegaliseerd wordt;
- dat dit plan niet leidt tot en afname van permanente woningen en niet leidt tot een toename van het aantal recreatieve opstallen;
- dat met dit plan een unieke situatie aan de Spangerweg behouden blijft voor de toekomst.

Besluit

2. Het bestemmingsplan ‘Spangerweg 23 en Molenbuurt 5’ in De Waal, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2021 BP0001-on01 en rekening houdend met de onderstaande wijziging in de toelichting, vast te stellen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2022,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3103941

Bijlagen

1. bestemmingsplan

De huidige tekst op pagina 26 van de toelichting, paragraaf 4.4 ‘bodem’

Planspecifiek
‘Voor beide plangebieden geldt dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan. Bodemonderzoeken voor de betreffende plangebieden zijn dan niet nodig’

Vervangen door:
Planspecifiek
‘Voor beide plangebieden geldt dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan. Er dient echter wel te worden aangetoond dat de bodem bij beide plangebieden geen belemmering vormt voor de gewijzigde bestemmingen.

2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.