



Vergroten erf Vuurtorenweg 61 in De Cocksdorp



De familie van Hoeve Axcel aan de Vuurtorenweg 61 in De Cocksdorp heeft een boerenbedrijf met een boerencamping hierbij. Een deel van de boerencamping is door de uitbreiding met 5 campingplaatsen buiten het bouwvlak en erf komen te liggen. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om het erf uit te breiden tot maximaal 2 hectare. In dit stuk wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt voldaan.

Bestemming:
Bestemmingsplan Buitengebied
Agrarisch – Strandpolders
Maatvoering wonen: 3
Maximum aantal recreatieve opstallen: 1

Ligging en vergroting erf

d. het opnemen van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' of het wijzigen van de ligging van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de aanduiding heeft een oppervlakte van maximaal 2 hectare;

De oppervlakte van het erf wordt vergroot tot 2 hectare precies.

2. de aanduiding dient op en aansluitend aan het bouwvlak te liggen;

De vergroting vindt plaats aansluitend op het huidige erf, dus ook aansluitend op het bouwvlak.

3. de aanduiding is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij aangetoond moet worden dat voor de beoogde (neven)activiteiten, geen ruimte is binnen het bouwvlak;

Binnen het bouwvlak is geen ruimte om de kampeerplaatsen als neven activiteit voor het agrarische bedrijf te realiseren. Hierdoor wordt aansluitend aan de bestaande kampeerplaatsen het erf vergroot.

4. de opname van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - erf" 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.

De vergroting van het erf zorg er op deze locatie voor dat het omliggende land nog steeds doelmatig gebruikt kan worden. Het doet geen onevenredig afbreuk aan omliggende woonsituaties, verkeerssituaties of natuurgonden aangezien deze niet aansluitend op het erf gesitueerd zijn.

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels steeds onderdeel van het toetsingskader.

Beeldkwaliteitsplan Strandpolders

Erven

Algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten

Het erfinrichtingsplan is als bijlage bijgevoegd bij deze onderbouwing. Voor de beplanting wordt de huidige beplanting uitgebreid met de zelfde soorten als de huidige beplanting. Zie bijgevoegde foto's.

- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap

Voor de uitbreiding van het bouwvlak voor de schuur is de verkavelingssloot verlegd.

De uitbreiding van het erf blijft binnen de landschappelijke lijnen die door de verkavelingssloten worden opgelegd.

- de criteria van de erven zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven korrels

- onderscheid in en ruimtelijke eenheid tussen woonhuis en bijgebouwen

De woning staat voor op het perceel, de bedrijfsgebouwen staan hier achter in lijn.

- samenhangende materialisering gebouwen

De drie schuren sluiten wat betreft materialisatie op elkaar aan.

- ruimtelijk ensemble van gebouwen op één erf

De bebouwing is gegroepeerd, de nieuwe schuren staan bij elkaar en vormen een eenheid. De van Oudsher aanwezige schuur vormt samen met de woning en het recreatieve opstal een open ensemble.

- landschappelijke erfbeplanting maakt groene voet

Rondom een deel van het erf is een groene voet aangebracht. Dit is bij de schuren niet aangezien deze gebruik maken van natuurlijke ventilatie en deze afhankelijk zijn van de wind. Erf beplanting zou dit verstoren.

- maat groene voet in verhouding met hoeveelheid bebouwing

De groene voet ontbreekt op de plek waar de bebouwing het grootst is om de natuurlijke trek in de bebouwing niet te verstoren.

- korrel ruimtelijk georiënteerd op de weg

Het gehele erf is georiënteerd op de weg.

- erf als één samenhangend element zichtbaar in het landschap

Het erf is ondanks het deels ontbreken van de groene voet, wel als eenheid zichtbaar in het landschap, helemaal na toevoeging van de nieuwe schuur.

- agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

Alle bebouwing zijn achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd, het bouwblok maakt het ook niet mogelijk om voor deze voorgevelrooilijn te bouwen.

strandpolders

samenvatting

Boerenerven kamperen bij de boer (zie pagina 86-87 Oude Land)

- kampeerterrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van totale erf

Het kamperen is gesitueerd in de nabijheid van het Recreatieve opstal en de woning.

Aan de andere kant van het perceel zijn de agrarische activiteiten geclusterd. Zoals ook goed te zien is op de bijlage.

- kampeerterrein achter de voorgevellijn van het woonhuis

De woning staat voor op het perceel. Alle recreatieve activiteiten zijn hier achter gesitueerd.

- voldoende afstand tot de weg

De campingplekken zijn achterop het perceel gesitueerd op voldoende afstand van de weg.

- landschappelijke erfbeplanting rondom kampeerterrein

De erfbeplanting is om en tussen de kampeerveldjes gesitueerd.

- aansluitend op totale groene voet van het erf

De beplanting sluit aan op de erf beplanting rondom de woning.

- natuurlijke materialen en kleuren bij evt. ondersteunende bebouwing

Het sanitair is gesitueerd aan de achterkant in de van oudsher aanwezige schuur.

- landschappelijk groen beeld van buitenaf

Van buitenaf is er een groene singel om het kampeergedeelte zichtbaar die de kampeermiddelen aan het beeld onttrekt.

- parkeren onzichtbaar en informeel binnen groene voet

Het parkeren is gesitueerd tussen de recreatieve opstal en de agrarische schuur aan de zuidzijde midden op het erf omgeven door erfbeplanting.

Algemeen

runnen een agrarisch bedrijf in de vorm van een vennootschap onder firma. Het agrarische bedrijf is een gemengd bedrijf wat inhoudt dat er diverse agrarische takken vertegenwoordigd zijn. Het bedrijf is gevestigd aan de Vuurtorenweg 61 te De Cocksdorp.

Het bedrijf bestaat uit een akkerbouw-, een bloembollen- en vleesveetak. Daarnaast wordt er een minicamping en een vakantiebungalow geëxploiteerd.

Het agrarische bedrijf is in 2001 door overgenomen van zijn ouders. De bedrijfsomvang bedroeg toen 53 ha en een stal met zo'n 60 stuks vleesvee.

Bedrijfsomvang

Het bedrijf heeft een bedrijfsomvang van ong. 146 ha. Hiervan is 92 ha eigendom, 40 ha erfpacht en 14 ha losse pacht. Het aantal stuks vleesvee is momenteel zo'n 250 op twee locaties. Uit voornoemde oppervlaktes en aantallen blijkt dat het bedrijf in zo'n 15 jaar meer dan verdubbeld is.

De camping heeft 14 staanplaatsen, sanitair voldoet geheel aan de eisen van deze tijd door vernieuwing in 2014.

Strategie

Fa. met name gespecialiseerd in de teelt van pootaardappelen, bloembollen en het afmesten van vleesvee. Het produceren van een kwalitatief hoogwaardig product is hierbij het uitgangspunt. Door een goede vruchtwisseling en diversiteit van het bouwplan wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijk resultaat. De afgelopen jaren is de samenwerking met een collega agrariër geïntensiveerd m.n. op het gebied van het sorteren en bewaren van het pootgoed. Daarnaast worden er diverse machines gezamenlijk geëxploiteerd.

Doelstellingen bedrijf en ondernemer

Continuïteit van het bedrijf waarborgen. Om dit te realiseren is een bepaalde schaal-grootte van belang om de kostprijs laag te houden. Om kwalitatief hoogwaardig producten te produceren, zijn er moderne en efficiënte bedrijfsgebouwen nodig.

De afzet van het vleesvee vindt steeds meer zijn weg via de lokale slachtplaats in Oudeschild en wordt verkocht als Texels Rundvlees. Voeding voor het vleesvee komt voor 90% van eigen bedrijf. Mais, tarwe en voeraardappelen zijn de basis in het rantsoen.

Pootaardappelen worden geteeld voor handelshuis Agrico. De verschillende rassen worden geëxporteerd naar bestemmingen over de hele wereld. Kwaliteit is extreem belangrijk bij de productie van pootaardappelen. Om aan deze eisen te kunnen voldoen is veel geïnvesteerd in bewaring en verwerking.

Bloembollen zijn de derde belangrijke poot in het bedrijf. Er worden narcissen geteeld voor droogverkoop of broeierij. Oogst en afzet moeten in korte tijd gebeuren. Hiervoor is capaciteit in de verwerking noodzakelijk.

Bouwplan 2016

Zie bijlage

Erf

Vergroting erfgrens is nodig i.v.m. het kamperen bij de boer, m.n. voor het zgn. 'derde'veld (zie bijlage).

De kampeermiddelen kunnen niet elders binnen de erfgrens gesitueerd worden. We hebben een scheiding gemaakt tussen toerisme en landbouw. In de huidige situatie zit de bedrijfsvoering (landbouw) en het kamperen niet te dicht op elkaar, wat de veiligheid op het erf alleen maar ten goede komt.

De kampeermiddelen worden door middel van een boomsingel aan het zicht onttrokken.

Bedrijfsgebouwen

Door de groei in het aantal stuks vleesvee, die momenteel ook op twee locaties worden gehouden, is het noodzakelijk om een nieuwe stal aan de Vuurtorenweg 61 te bouwen. De huidige tweede locatie ligt elders. Deze stal is verouderd en voldoet niet aan de eisen die wij stellen aan de huisvesting van onze dieren. De nieuwe stal zal qua dierwelzijn een enorme verbetering zijn t.o.v. de huidige situatie. Meer licht, ruimte en een beter ligbed voor de dieren. Het voer wat nu ingekuild ligt op de locatie Vuurtorenweg hoeft niet meer twee keer per dag te worden 'versleept' naar de tweede locatie.

MVO

Door de combinatie van akkerbouw en veeteelt wordt er een mooie duurzame rotatie binnen het bedrijf gerealiseerd. De vaste mest van de vleesstieren kan uitstekend gebruikt worden op de schrale zandgronden in en rond De Cocksdorp. Hierdoor wordt er minder kunstmest aangevoerd. Daarnaast is de vaste mest een uitstekend product tegen verstuivingen in het voorjaar.

De mais- en graanteelt op het bedrijf staat volledig in dienst van de veehouderij tak. De mais wordt ingekuild en gedurende het jaar aan de stieren gevoerd. De tarwe in kisten opgeslagen en geplet gevoerd. Het stro wordt gebruikt voor opstrooien in de potstal. Ook uitval van pootaardappelen wordt gevoerd aan de stieren.









Legenda:

- Verharding
- Beton
- Klinkers
- Asfalt
- Boomsingels
- Gras
- Bebouwing
- Campingplaatsen
- Sanitair
- Recreatieve opstal
- Woning
- Nieuwe schuur
- Sleufsilo's

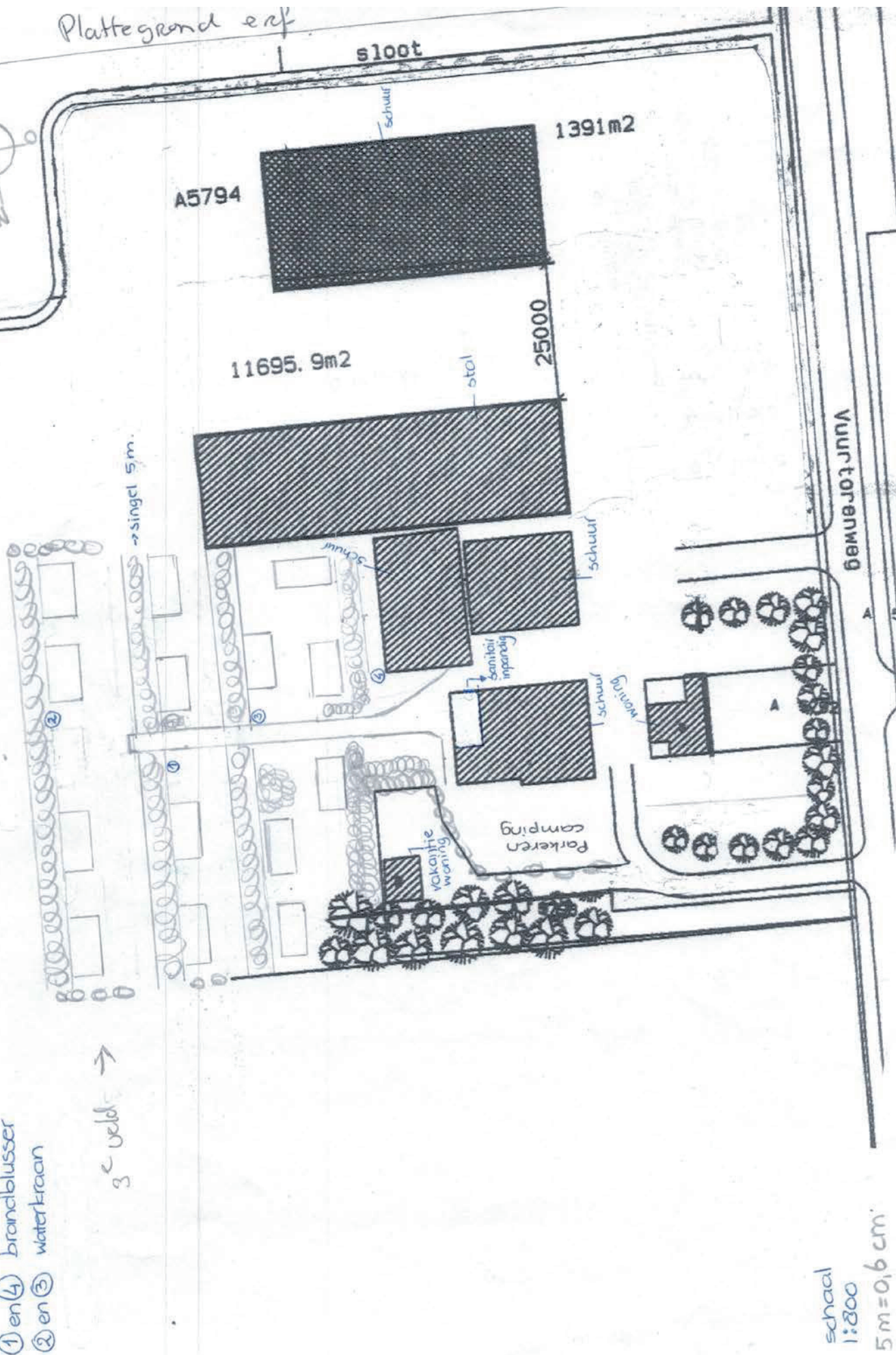


Plattegrond erf



- ① en ④ brandblusser
- ② en ③ waterkraan

3 veld →



schaal
1:800
5m = 0,6 cm

De percelen die u heeft opgegeven voor grondgebonden regelingen voldoen volgens u aan de voorwaarden.

Samenvatting grond

Totaal bedrijf	Mest Oppervlakte	Aantal percelen	GLB/Bet.rechten Oppervlakte	Aantal percelen
Totaal grond in gebruik of beheer	144,68 ha	32	144,68 ha	32

Opgegeven oppervlakte per gewas

Narcis, bloembollen en -knollen	29,58 ha	6	29,58 ha	6
Bladrammenas	5,34 ha	1	5,34 ha	1
Aardappelen, poot NAK	43,02 ha	7	43,02 ha	7
Tarwe, zomer-	16,19 ha	2	16,19 ha	2
Maïs, snij-	20,19 ha	5	20,19 ha	5
Grasland, tijdelijk	0,17 ha	2	0,17 ha	2
Tagetes patula (Afrikaantje)	4,21 ha	1	4,21 ha	1
Bieten, suiker-	25,98 ha	8	25,98 ha	8

Opgegeven oppervlakte per gebruikstitel

Eigendom	87,89 ha	21	87,89 ha	21
Erfpacht	35,49 ha	5	35,49 ha	5
Reguliere pacht	13,43 ha	4	13,43 ha	4
Eenmalige pacht	7,87 ha	2	7,87 ha	2

Volgteelten

Opgegeven oppervlakte	63,10 ha	14
-----------------------	----------	----

Opgegeven oppervlakte fosfaatdifferentiatie

PAL-waarde (grasland)	0,00 ha	0
Pw-waarde (bouwland)	138,00 ha	27

Percentage Grasland

Op basis van de opgegeven percelen is het percentage grasland minder dan 80%.