

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 2545834
Uw aanvraag van 28 mei 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Eendenkooiweg 2 in Oosterend

Verzenddatum

Geachte mevrouw ,

Wij hebben van Stedenbouwkundig Adviesburo Texel, namens u, een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Eendenkooiweg 2 in Oosterend naar 'Bedrijf - Vab'.

In 2012 zijn de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning op dit perceel verwoest. De herstart van het bedrijf heeft lang geduurd. Dit werd ook weer doorkruist door het overlijden van uw echtgenoot. De erven willen stoppen met het agrarische bedrijf, maar willen wel op het perceel blijven wonen en werken, in de vorm van een kleinschaligere bedrijfsvoering. Dat zal gebeuren door te starten met het bedrijf 'Silver Garden', een kleinschalige educatie- en retraite-accommodatie voor mens en paard. Om die reden heeft u verzocht de bestemming van dit agrarische perceel te wijzigen naar 'Bedrijf - Vab'.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Oosterend' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bestemming van het perceel Eendenkooiweg 2 wordt gewijzigd van 'Agrarisch - Oude Land' naar 'Bedrijf - Vab', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening 'bestemmingsplan-gewijzigd'.

Overwegingen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch-Oude Land' en is bestemd voor agrarisch grondgebruik/ een agrarisch grondgebonden bedrijf.

Op grond van artikel 5.7 sub f van de planregels kan het plan worden gewijzigd in de zin dat na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Oude land" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf-Vab'. Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het toetsingskader. Verder gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Bedrijf-Vab';
2. alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging;
3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;

4. de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming of, als dat niet mogelijk is, krijgen de bestemming tuin;
5. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 650 m² dient te worden gesloopt, uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform het artikel 'Wonen', eventueel aanwezige recreatieve opstallen, en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
6. indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, hoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;
7. in afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid;
8. uit het in te dienen erfinrichtingsplan en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
 - sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
 - een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
10. de wijziging naar Bedrijf - Vab 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;
11. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Wij hebben daarover het volgende overwogen.

Ad 1. na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Bedrijf-Vab'. Op grond van artikel 20 van de planregels is het perceel dan bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, (in pandige) opslag, een kleinschalige paardenhouderij, een dierenpension, kleinschalige agrarische toeleverings- of verwerkingsbedrijven, dan wel bedrijven die voor wat betreft aard en omvang en de gevolgen voor de omgeving, daarmee gelijk gesteld kunnen worden. Daarnaast is wonen ten behoeve van de bedrijfsvoering in de vorm van een plattelandswoning toegestaan. De te bouwen woning wordt een plattelandswoning.

Op het perceel wordt gevestigd het bedrijf 'Silver Garden', met de volgende activiteiten:

1. Een praktijk voor hoefbekapping en paardenomgangskunde. De 4 paarden en 4-5 shetlandpony's worden ingezet voor kleinschalige workshops. Dit heeft als doel mensen meer inzicht te geven in de natuurlijke levensbehoeften en eigenheid van het paard en hen te helpen met een betere omgang. Verder verblijven in dat kader 1 of 2 paarden voor een resocialiseringsproces. Het gaat om workshops tot maximaal 4 personen. Het wordt uitdrukkelijk geen manege. Er komen geen paardrijlessen.

2. een bedrijf voor communicatie, coaching en advies. Aan maximaal 6 personen die in de 3 B&B-kamers kunnen verblijven worden workshops gegeven.

Dit gebruik is in overeenstemming met de genoemde bestemming 'Bedrijf-Vab'. Het gaat hier om een maatschappelijke voorziening, paardenhouderij en dienstverlening, als bedoeld in artikel 20 van de planregels. De resterende gronden, circa 11 Ha, houden de agrarische bestemming.

Ad 2. Alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging.

Ad 3. Het is aannemelijk dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.

Ad 4. De bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². De bestemming 'Bedrijf-Vab' komt binnen het huidige bouwvlak van circa 1Ha en wordt 5.000m². Het resterende deel van het voormalige agrarische bouwvlak wordt tuin.

Ad 5. Er is minder dan 650 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bestaande bedrijfsgebouw van 180m² blijft staan. Er zal 120m² aan versnipperde bebouwing worden verwijderd en worden vervangen door een schuur van 120m². Er zal dan 300m² aan bedrijfsbebouwing zijn. In september 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor een schuur van 180m². Nu de plannen zijn gewijzigd wordt deze vergunning ingetrokken.

Ad 6. Omdat er minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, hoeft er niet te worden gesloopt en geldt de bestaande oppervlakte (300m²) als nieuwe maximale oppervlakte.

Ad 7. Nvt.

Ad 8. Uit het ingediende erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan.

Ad 9. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.

Ad 10. De wijziging naar Bedrijf - Vab 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.

11. De veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Onze conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan het bepaalde in artikel 5.7 sub f van de planregels en dat aan het verzoek medewerking kan worden verleend.

In onze vergadering van 17 november 2020 hebben wij dan ook besloten medewerking te verlenen aan het starten van de onderhavige wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 24 november 2020 tot en met 4 januari 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening die bij dit besluit hoort.
2. De op 10 september 2019 verleende vergunning voor een schuur wordt ingetrokken.
3. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1 / 2 Verbeelding bestaand en nieuw

Bijlage 2 / 2 inrichtingstekening

Kosten

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening € . 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 Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een

Zaaknummer 2545834

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 teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst

ONTWERP