

Verzoek tot het wijzigen van de bestemming naar Bedrijf – VAB voor Eendenkooiweg 2 in Oosterend.

Voorgeschiedenis

Op de Eendenkooiweg 2 voeren sinds 2004 vader

en hun twee zonen een agrarisch familiebedrijf in de vorm van een paardenfokkerij & opfok en kamperen bij de boer; Camp Silver, een agro-toeristisch concept waarmee ze veel succes hadden en veelvuldig positieve aandacht mochten ontvangen in de media in binnen- en buitenland.

In 2012 is door een grote brand alle bedrijfsbebouwing met woning verwoest. Na een jarenlange nasleep kwam de familie langzaam maar zeker weer tot mogelijkheden voor een doorstart van hun bedrijf. De ontwikkeling van deze plannen zijn echter doorkruist door de plotselinge ernstige ziekte van echtgenoot en vader . Tegen alle hoop in, is na een vergeefs behandeltraject en een heftig ziekteproces hieraan kortgeleden overleden.

Voor de achtergebleven familie staat vast dat zij op de Eendenkooiweg blijven werken en wonen. Om dit te realiseren moeten zij echter hun ambities bijstellen en voor een kleinschaliger bedrijfsvoering kiezen. Door mindering van mankracht en budget geeft ombestemming naar een kleinschalig en duurzaam bedrijf, dat zich inzet voor het welzijn van paard en mens, perspectief op een gezonde bedrijfsvoering en een betere toekomst.

Procedure

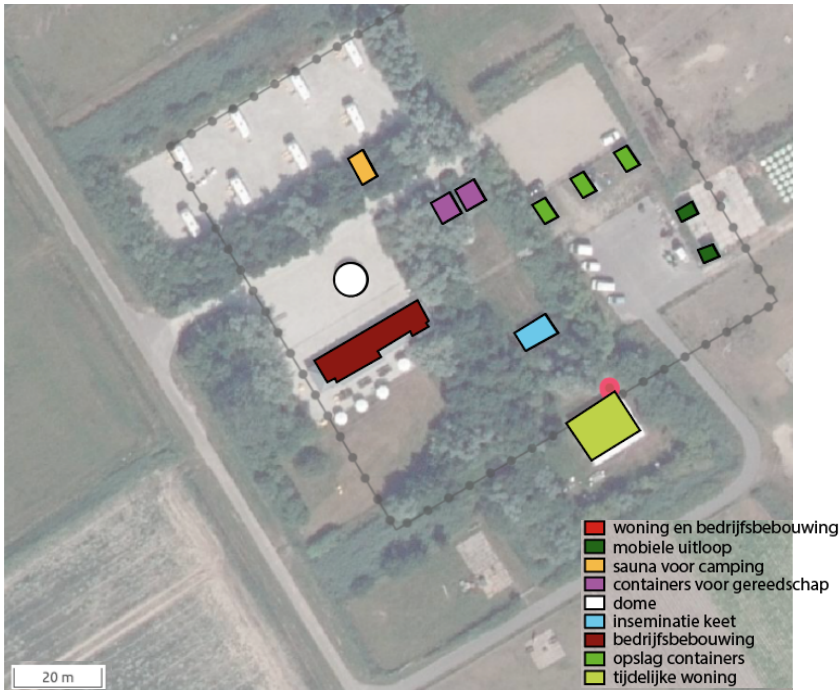
Voor de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming Bedrijf – Vab, ex art. 5.7 sub f Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, zijn er in het bestemmingsplan een aantal voorwaarden gesteld waaraan getoetst moet worden. In dit stuk staan deze voorwaarden opgesomd en omschreven hoe hieraan voldaan wordt.

Het plan is om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Eendenkooiweg 2 te gebruiken voor het huisvesten van een nieuw bedrijf 'Silver Garden'. Wat dit bedrijf precies in gaat houden zit als bijlage 1 bij deze stukken. In het kort zal Silver Garden een kleinschalig educatie- en retraite-accommodatie bieden voor paard en mens ter bevordering van hun natuurlijke welzijn.

Gemeente Texel

.txl

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 2545834
kenmerk document: Bijlage 1, aanvraag
Burgemeester van Texel,
namens deze, de teamleider Vergunningen,
Toezicht & Handhaving,
mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst



Bestaande bebouwing

In deze twee afbeeldingen is duidelijk een ander beeld te zien, de gewenste situatie geeft minder verrommeling, een clustering van bebouwing, en een betere inpassing in het landschap.

Gewenste situatie



5.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

Bedrijf - Vab

f. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Oude Land" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Vab;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming Bedrijf - Vab;

-De nieuwe functie en bebouwing passen binnen de regels van de bestemming Bedrijf – Vab. Binnen de bestemming Bedrijf – Vab is het onder andere mogelijk de gebouwen en overkappingen te gebruiken voor kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven, dienstverlening, (inpandige) opslag, agrarisch toeleverings- of verwerkingsbedrijven te gebruiken, met bijbehorende dienstwoning.

De toekomstige plannen voor deze locatie zoals omschreven in bijlage 1, Silver Garden, sluiten hier perfect bij aan. Er wordt een kleinschalig ambachtelijk bedrijf gevestigd dat paarden en mensen gezamenlijk coacht, met een dienstwoning.

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;

-Het gehele perceel zal worden gewijzigd naar de bestemming Bedrijf VAB. Het bouwvlak dat buiten het nieuwe perceel ligt komt te vervallen, wordt deels tuin en blijft deels agrarisch onbebouwd. De bestaande tijdelijke dienstwoning van na de brand zal worden

vervangen door een nieuwe permanente dienstwoning binnen het nieuwe bestemmingsvlak. De bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor de nieuwe bedrijfsvoering. Daarnaast zullen de agrarische bedrijfsgebouwen die versnipperd over het perceel aanwezig zijn (van ongeveer 120m2 totaal) worden verwijderd en vervangen worden door een nieuw bedrijfsgebouw van 120m2. Dit is aangegeven in de inrichtingstekeningen (bijlage 2). Silver Garden is dus het hoofdbedrijf, al de werkzaamheden zullen plaatsvinden in het bestaande bedrijfs/ hoofdgebouw van 180 m2 en in een nieuw te bouwen veldschuur van 120 m2 ipv de eerder vergunde schuur van 253 m2. (zie vergunning bijlage 3) Deze schuur is door de ziekte en uiteindelijk het overleiden van Jan niet gebouwd.



3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;

-Door de brand in 2012 en de lange financiële nasleep, opgevolgd door gezondheidsproblemen binnen het gezin moeten er andere keuzes worden gemaakt dan in 2012 waren voorzien. De toekomstdromen moeten worden



bijgesteld en moeilijke keuzes zijn gemaakt. Een klein deel van de omliggende gronden zijn nog in gebruik voor het weiden van de paarden, naast gezelschap- en opvoedpaarden van de hengsten, fok- en opfokpaarden, waren zij al 'partner' in de één-op-één workshop omgangskunde die werden gegeven op Camp Silver. Alle hengsten, fok- en opfokdieren worden geplaatst en niet meer op Silver Garden. In het verleden waren er wisselend zo rond de 45 paarden binnen het bedrijf. In het nieuwe bedrijf zijn er nog 4 paarden en 5 schetlandpony's over om mee te werken. Het is hierdoor niet meer aannemelijk dat dit perceel dan nog gebruikt kan worden voor agrarische bedrijfsvoering.



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;

-Het aangepaste bestemmingsvlak ligt iets van de weg en valt binnen het huidige agrarische bouwvlak. Tussen de weg en het aangepaste bestemmingsvlak en ten oosten van het voormalige bestemmingsvlak wordt de erfbestemming omgezet naar tuinbestemming. Zo ontstaat er een aaneengesloten vlak met dezelfde bestemming, waardoor het agrarische deel beter bruikbaar blijft.



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;

-n.v.t. er is minder dan 650m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, en hoeft er niet gesloopt te worden.

6. indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, behoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;

-Het bestaande bedrijfsgebouw van 180m² zal voor de Bedrijf-VAB bestemming gebruikt worden voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. De losstaande versnipperde bebouwing van in totaal zo'n 120m² (zie bijlage 4) zal worden vervangen door een schuur die voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten gebruikt wordt. De maximaal te bebouwen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen zal 300m² bedragen.



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;

-n.v.t.

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;

-De bestaande boomsingels blijven behouden. Er hoeft geen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden, aangezien het minder dan 650m² bedraagt. Om verrommeling tegen te gaan willen ze de losstaande bebouwing slopen en een half open schuur terug bouwen. Er is een goede inrichting zoals gesteld wordt in het beeldkwaliteitsplan, zie inrichtingstekening. Alle bebouwing valt binnen de bestaande boomsingels waardoor het perceel een groene uitstraling op het gebied heeft.

9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

-Het erf is ruim genoeg om de benodigde parkeerplaatsen kwijt te kunnen. Dit is ook meegenomen in de inrichtingstekening. De aangegeven parkeerplaatsen zijn voor wat betreft aantallen indicatief, waarschijnlijk zijn er niet zo veel nodig, maar hiermee wordt aangegeven dat er ruim voldoende gerealiseerd kunnen worden. (zie de inrichtingstekening in bijlage 2)

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;

-Het bedrijf, Silver Garden, komt te liggen op meer dan 160m afstand op de dichtstbijzijnde agrarische bestemming. Het bedrijf zal een beperkte verkeer aantrekkende werking hebben. Deze is aanzienlijk kleiner dan voorheen het geval was, aangezien er geen kamperen bij de boer activiteiten meer plaats vinden. Aangezien de werkzaamheden van Silver Garden aansluiten op de werkzaamheden die al naast de agrarische werkzaamheden van Camp Silver plaatsvonden (omgangskundige paardmens, kleinschalige educatieve workshops en bedrijf aan huis), zullen de verkeersbewegingen niet noemenswaardig toenemen, maar eerder afnemen. Het gebied ligt niet in een natuurgebied, of een gebied dat valt onder het natuurbeheerplan. De ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende natuurwaarden. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik. Aangezien een groot deel van het perceel ook gebruikt zal worden voor het weiden van de paarden zal deze ontwikkeling geen invloed hebben op het gebruik van de omliggende gronden, het gaat namelijk om een agrarisch gerelateerd bedrijf.

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

-De locatie ligt in het buitengebied, op maar 7 minuten afstand vanaf de hulpdiensten. Het bedrijf is geen risicovolle inrichting.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Texel

Het oude land

VAB en Ruimte voor ruimte

- alle criteria vanuit het beeldkwaliteitsplan op het gebied van landschap, erven en bebouwing zijn hier van toepassing. Het overzicht van deze criteria is te vinden in deze samenvatting
 - bij wijziging van de agrarische functie naar een ander gebruik, behoud van het oorspronkelijke agrarische karakter t.a.v. het erf en de bebouwing
 - karakteristieke bebouwing en erffuncties behouden.
- Bij het verzoek dient aangeleverd te worden:
- saneringsplan, overzicht tussen de oude situatie en de nieuwe situatie
 - erfinrichtingsplan van de nieuwe situatie, onderbouwd door de criteria uit het beeldkwaliteitsplan

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.
- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.
- de criteria van de erven zijn verdeeld over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Een inrichtingsplan is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Hierin staat aangegeven hoe het erf ingericht gaat worden. Hierin zijn de verschillende bovengenoemde elementen aangegeven. Hieronder zal het plan per onderdeel worden onderbouwd/getoetst.

Boerenerven, groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.
- agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt.
- op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster.
- karakteristieke bebouwing en erffuncties zichtbaar houden
- er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap
- groene voet passend voor het Oude Land
- hoge esthetische ambitie groene voet
- buiten het bouwvlak een minimum aan verharding
- eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet
- aanbeveling: minimaal 50% van het erf bestaat uit groen (erfbeplanting, tuinen, camping- of dierenweide)
- aanbeveling: minimaal 25% van het erf bestaat uit erfbeplanting (bomenlanen, windsingels, boomgaarden, solitaire bomen of bosjes)
- aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte bebouwing op het erf
- aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte verharding op het erf

Burgererven groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- grote groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van Oude Land
- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing
- woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble.
- bomen op het erf
- erfgrens in landelijke vorm of materialen

-Het erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap en is voorzien van een groene voet.

Binnen deze groene voet zijn de verschillende parkeervoorzieningen gesitueerd en het samenhangende cluster van bebouwing. Een deel van de groene voet bevat zelfs een paardenwei, zodat gebruik gemaakt kan worden van de beschutting van de bomen.

Meer dan de helft van het erf bestaat uit groen, waarvan een groot deel bestaat uit opgaande beplanting, meer dan 25% van de totaaloppervlakte van het erf.

Het erf van ongeveer 12.500m² bestaat voor ongeveer 3.000m² uit verharding en bebouwing, dat is dus ongeveer 25%, hierdoor blijft dit onder de gewenste 40% (20%+20%).



Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontworpen als één samenhangend ensemble
- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeeld over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk etc.)

Boerenerven architectuur

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing. - relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen
- hoge esthetische ambitie met zorg voor detail
- liefdevolle architectuur passend in het Oude Land
- zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details
- natuurlijke materialen en kleuren
- eigentijdsheid en innovatie baseren op traditie
- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/recreatief/educatief medegebruik bescheiden en onopvallend
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte
- aanbeveling: onopvallend, donker plaatmateriaal voor grote schuren
- aanbeveling: woonhuisdak van riet, oranje pannen of een combinatie daarvan
- aanbeveling: per erf niet meer dan 3 verschillende dakmaterialen
- aanbeveling: dakmaterialen goede en duurzame kwaliteit met verzorgde uitstraling
- aanbeveling: woonhuis en minimaal één schuur met gelijksoortig dakmateriaal

Burgererven architectuur

- relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen
- hoge esthetische ambitie met zorg voor detail
- hoogwaardige materialen
- voldoende ruimte op de kavel voor aanleg groene voet met landschappelijke beplanting
- landelijke uitstraling

-Vanaf de hoofdweg (Oosterenderweg) staat de woning vooraan op het perceel, het wordt ontsloten door de eerste inrit vanaf de doodlopende zijweg (Eendenkooiweg).

-Architectuur voor de bedrijfsbebouwing sluit aan op de reeds bestaande bebouwing, deze is van hout, zwart gebeitst, met een donkergekleurd zadeldak. De nieuwe bebouwing, zoals ook op de voorbeelden te zien is zal in een vergelijkbare vorm en uitstraling worden gerealiseerd. Ook van zwart gebeitst hout met een donker zadeldak. Dit refereert naar de voormalige agrarische bebouwing en past goed in het agrarische landschap.

Bestaande bebouwing



Voorbeeld bebouwing nieuwe schuur



Voor de woning geldt dat deze als een schuurwoning wordt gebouwd om zoveel mogelijk licht binnen te laten. Ook deze zal worden uitgevoerd met een zadeldak en in een vergelijkbare kleurstelling, zeer waarschijnlijk zwart gebeitst hout zoals op het voorbeeld ook zichtbaar is. Ook dit heeft weer een landelijke uitstraling en past hierdoor goed in het agrarische landschap.



Voorbeeld bebouwing woning



Bijlage 1 bedrijfsplan

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 2545834
kenmerk document: Bijlage 2, bedrijfsplan
Burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen, de teamleider
Vergunningen, Toezicht & Handhaving,
mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst

SCHETS BEDRIJFSPLAN

CAMP SILVER wordt SILVER GARDEN

wijzigingsverzoek

Ombestemmen van agrarische paardenhouderij Camp Silver naar VAB Bedrijf Silver Garden.

Van agrarisch fok- en opfokbedrijf en camping (kamperen bij de boer) naar een kleinschalig educatie- en retraite-accommodatie voor paard en mens ter bevordering van hun natuurlijke welzijn.

aanleiding

Wij zijn nu een agrarisch bedrijf, maar vanwege de gebeurtenissen (eerst de brand en nu ernstige ziekte en het overlijden van zoeken we naar reële mogelijkheden om te kunnen downsizen/herdefiniëren. Voor ons staat uiteraard vast dat we hier op de Eendenkooiweg blijven wonen en werken. Wij zijn een samengesteld gezin: stiefmoeder en twee kinderen met één huishouden.

Het ligt voor de hand dat we inmiddels zijn gestopt met het verhuren van de caravans, aangezien de vergunning is ingetrokken. De Airstreams staan ook te koop. Het bouwen van de nieuwe schuur houden we 'on hold' totdat we zekerheid hebben over het planologisch toekomstperspectief. Voor het nieuwe plan zouden we met een veel kleinere schuur uit de voeten kunnen.

De reden voor deze intrekking is dat wij zouden hebben aangegeven te willen stoppen met het verhuren van de caravans (type Airstreams). We hebben niet aangegeven de vrijstelling kamperen bij de boer te willen intrekken, maar bij de definitieve ombestemming naar VAB Bedrijf zal de vergunning van kamperen bij de boer wel worden ingetrokken omdat wij dan met de camping stoppen.

bedrijfsschets Silver Garden:

kleinschalig educatie- en retraite-accommodatie voor paard en mens ter bevordering van hun natuurlijke welzijn

- *paardenplaats & paardenomgangskunde*

zal haar praktijk voor hoefbekapping en paardenomgangskunde in de nieuwe situatie uitbreiden.

De fok- en opfok paarden zijn elders herplaatst. Enkele paarden uit de voormalige paardenhouderij die dienst hebben gedaan als vaderpaarden en gezelschapsspony's voor de jonge fokdieren, worden nu uitgebreider ingezet voor kleinschalige (één-op-één) workshops voor toeristen en Texelaars (naast onze toenmalige agrarische activiteiten deden we dit al in bescheiden vorm voor onze gasten van kamperen bij de boer). De educatie 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 (communicatie en huisvesting) ten behoeve van het welzijn en levensgeluk van paarden.

Het aantal paarden zal worden teruggebracht tot ca. 4 paarden en 4 of 5 shetlandpony's. Deze paarden zijn (altijd al) een essentiële hulp bij hetresocialisatieproces van de individuele paarden die tijdelijk bij ons verblijven (1 of 2 per periode) en de jonge hengsten uit de fokkerij/opfokkerij.

Wij zien Silver Garden als een landschappelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke meerwaarde voor bewoners en recreanten/toeristen. Platteland, dier, natuur en milieu staan niet los van elkaar, maar werken met elkaar samen. Door inzicht te geven hierin ontstaat wederzijds begrip, een bredere inpassing en meer tolerantie: een prettige samenleving.

n.b.: We zijn geen manege, pension-, training- of handelstal. Er worden geen paardrijlessen gegeven. De workshops (één-op-één tot groepjes van maximaal 4 personen) gaan om het verkrijgen van inzicht in communicatie en huisvesting van het paard dat in de lijn ligt van het paard zijn natuurlijke levensbehoeften en eigenheid. Tijdens de sessies coachen we ter plekke in het land met de kudde en is er een klein theoriegedeelte in het bestaande bedrijfsgebouw.

- *coaching & advies programma's*

Dochter zetten vanaf deze plek hun bedrijf aan
huis voort met hun bureau voor tekst, communicatie, coaching en advies, zeghert.nl.

Op Silver Garden worden losse workshops en sessies gegeven en meerdaagse programma's, waarvoor de gasten een aantal dagen op Silver Garden verblijven, in 1 van de 3 b&b kamers. Het aantal bezoekers per dag is maximaal 6 en veroorzaakt dus een stuk minder verkeersbewegingen dan voorheen met de camping (kamperen bij de boer met 8 tot 15 kampeerplekken) het geval was.

Individuele gasten, zowel toeristen als Texelaars, komen voor de combinatie van educatie, coaching en contact met de natuur en de dieren en de rust van onze plek.

De resterende hectares (ongeveer 11 ha) worden verhuurt/verpacht aan omliggende grondgebonden agrarische bedrijven als graasland, voederwinning en/of kleinschalige akkerbouw (onze voorkeur gaat uit naar blijvend grasland op basis van voederwinning, medegebruik en pacht).

verdere toelichting

Na een bestemmingswijziging en realisatie VAB Bedrijf staan er 3 gebouwen netjes geclusterd op een kleiner bouw- en bestemmingsvlak.

1. herbouwde woning van 150 m² i.p.v. de nu tijdelijk vergunde noodwoning (aanvraag omgevingsvergunning volgt) van 120 m².

2. kleine veldschuur van 120 m² (aanvraag omgevingsvergunning, herziening van reeds vergunde schuur) d.d. 10 september 2019 van 253 m².

3. reeds bestaand vergund bedrijfsgebouw d.d. 10 september 2013 met een oppervlakte van 180 m².

Al deze bebouwing valt ruim binnen de toegestane 650 m² (exclusief de woning van maximaal 150 m²).

We ontwikkelen een brede, kleinschalige plattelandseconomie wat past in het agrarisch buitengebied 't Oude Land. Er is blijvende grondgebondenheid doordat de overgebleven kleine paardengroep uit de fokkerij/opfokkerij een meer educatieve functie krijgt en helpt bij de individuele resocialisatie/revalidatie processen van individuele paarden die als gast tijdelijk bij ons verblijven (maximaal 1 of 2 paarden per periode).

Bestaande permanent vergunde bedrijfsbebouwing (met alle nutsaansluitingen) blijft behouden en kan direct worden ingezet voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten en is het basisgebouw vanwaar de andere gebouwen op gas, water, licht en elektra worden aangesloten. Zo is er geen kapitaalvernietiging en hoeft er ook niet weer een nieuw gebouw te worden gebouwd. (circulaire economie). Het bestaande bedrijfsgebouw is duurzaam (houtskeletbouw) en voldoet aan de eisen van landschappelijke inpasbaarheid.

De afgebrande dienstwoning willen we zo snel mogelijk herbouwen, ivm het zelf kunnen wonen en het kunnen ontvangen van onze gasten (B&B) en het beëindigen van de tijdelijk vergunde noodwoning.

De op 10 september 2019 vergunde schuur kan behoorlijk worden verkleind (aangepaste omgevingsvergunning) omdat er veel minder stallingsruimte en opslag nodig is. De dome-tent, 2 gereedschappen hokken/opslag in dit nieuwe plan worden ondergebracht in de verkleinde nog te bouwen vergunde schuur. Dan staat het mooi geclusterd en er is geen verrommeling.

De tijdelijk vergunde bedrijfsgebouwtjes (vergund tot eind 2021; 3 zwarte containers en het inseminatie gebouw) kunnen worden verwijderd zodra de veldschuur van 120m² is gerealiseerd.

I.p.v van de 15 kamperen bij de boer plekken zijn voor dit bedrijfsplan 3 b&b kamers voldoende.

Het terrein waar de Airstreams op stonden wordt weer teruggeven aan de paarden (huur en/of pacht met evt. medegebruik).

De hekken worden verlaagd (geen trekpaardhengsten meer), alleen nog evt. merries met veulens en hengsten van een kleiner type paard van omliggende grondgebonden agrarische bedrijven en/of kleinschalig teelt.

Het samenbrengen van (boerderij)dieren, specifiek het paard), mens, natuur & milieu is altijd al onderdeel geweest van ons agrarisch bedrijf waar welzijn van het dier (paard) voorop staat.

De individuele workshops en de coaching-programma's dragen bij aan duurzaam, landelijk, maatschappelijk, cultuurhistorisch en kleinschalig toerisme en recreatie.

De vrijkomende gronden worden na ombestemming naar VAB Bedrijf in huur of pacht, evt. met deels medegebruik, vrijgegeven aan omliggende grondgebonden bedrijven.

Afname van verkeersbewegingen tov Camp Silver (van 8 caravans en 7 tenten naar 3 B&B-kamers).

aanvullende informatie (schetsen volgen nog)

Agrarische bouwkundige aanpassingen nee

Panden voor de activiteiten (zie situatieschets)

Bedrijfsgebouw/Veldschuur/toekomstige woning (B&B), bijgebouw behorende bij de woning en parkeerplaats op eigen terrein met ruim voldoende parkeerplaatsen.

Binnen een straal van 200 m zijn 2 agrarische bedrijven aanwezig. Zeker 1 van de twee bedrijven neemt een deel van de gronden van het perceel als huurder op voor begrazing van zijn dieren (grondgebonden agrarisch bedrijf).

Er is geen uitbreiding van het aantal woningen (een omgevingsvergunning voor de herbouw van de bijna geheel afgebrande woning is in ontwikkeling) in afwachting van het principe verzoek voor VAB Bedrijf).

Er wordt geen inrit verplaatst of gewijzigd.

Er worden geen bestaande houtopstanden gewijzigd. De oorspronkelijke bestaande houtopstanden blijven intact. Door de jaren heen hebben wij houtopstanden gecreëerd (voor het opvangen van CO₂) en ter vervanging van zieke iepen. Denk ook aan gerief bossage, zoals oorspronkelijk op het eiland al aanwezig is.

Bijlage 2 inrichtingstekening

- mobile uitloop
- bedrijfsbebouwing
- woning
- bijgebouw bij bedrijf nieuw 120m2
- bedrijven vab 5000m2
- tuin bestemming
- bouwvlak

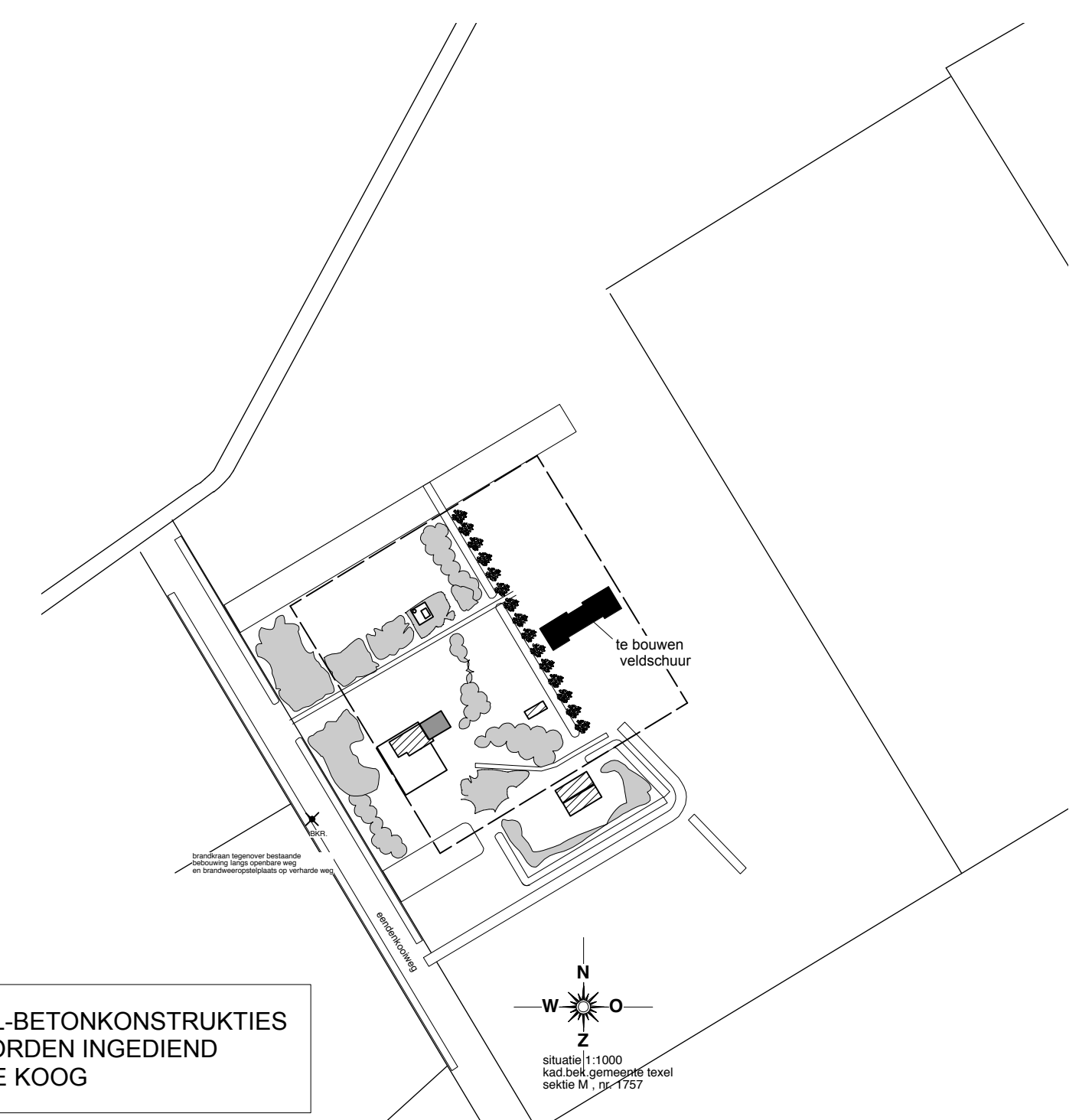
20 m



Bijlage 3 bouwvergunning schuur



BENVOOI MATERIAALGEBRUIK :		
onderdeel	materiaal	kleur
spanten	voorzakt stalen profiel	
open deel zuid	houten samengestelde kolom + ligger	
gordingen	hout	
dak	golplaten (asbest vrij)	
gevels	hout verticale delen	zwart
kozijnen	hout	
deuren	hout als gevels	
vloer	nader te bepalen straatwerk	
fundering	betonpoeren	
goten	geen	
hwa	geen, overstek gevels, water zakt weg in grind strook	
konstruktie kap/spanten ed. volgens opgave konstrukteur		



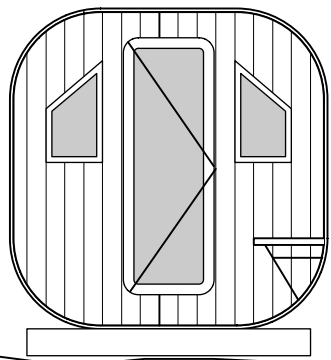
BEREKENINGEN STAAL-BETONKONSTRUKTIES
ZULLEN SEPERAAT WORDEN INGEDIEND
DOOR IBT TEXEL TE DE KOOG

bouw open veldschuur aan de eendenkooiweg 2
te oosterend

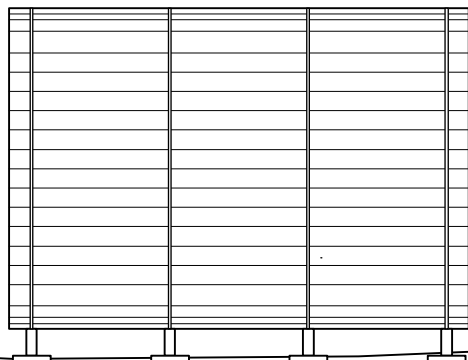
opdrachtgever:	dhr. J. de Leeuw eendenkooiweg 2 1794 GA Oosterend	bestektekening plattegrond gevels/doorsneden konstruktie 1 : 100 principe detail drs 1 : 20 situatie 1 : 1000	dd: 12-06-2019 gew: 13-06-2019 18-06-2019 27-06-2019
----------------	--	---	---

werknnummer
19335
rekeningnummer
B1

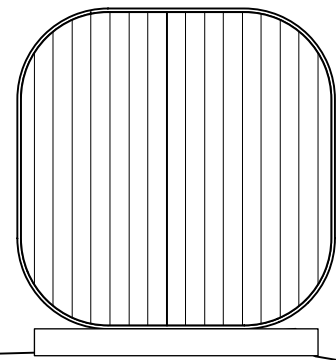
Bijlage 4 (tijdelijke) vergunningen bijgebouwen en noodwoning



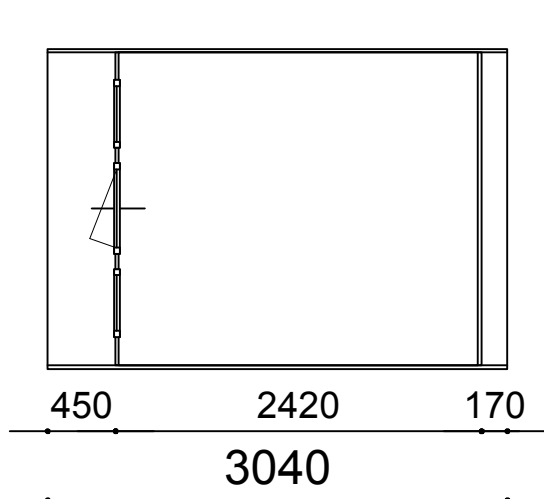
voorgevel aanzicht



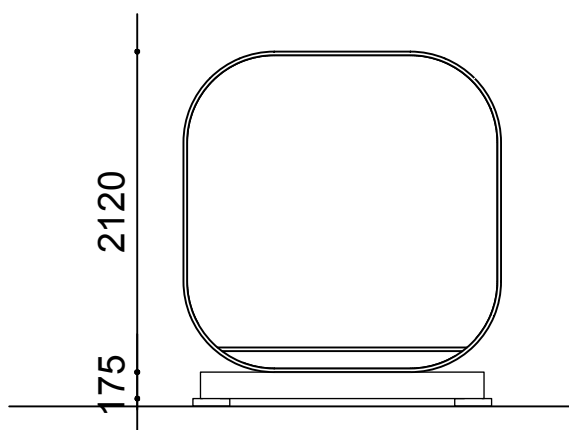
zijgevel aanzichten



achtergevel aanzicht



plattegrond



doorsnede



rwarming sauna; elektrisch

plaatsing sauna en stortdouche aan de eendenkooiweg 2 te Oosterend texel

opdrachtgever:

plattegrond/gevels en drs

1 : 50

situatie

1 : 1000

dd: 07-12-2018

gew: 15-01-2019

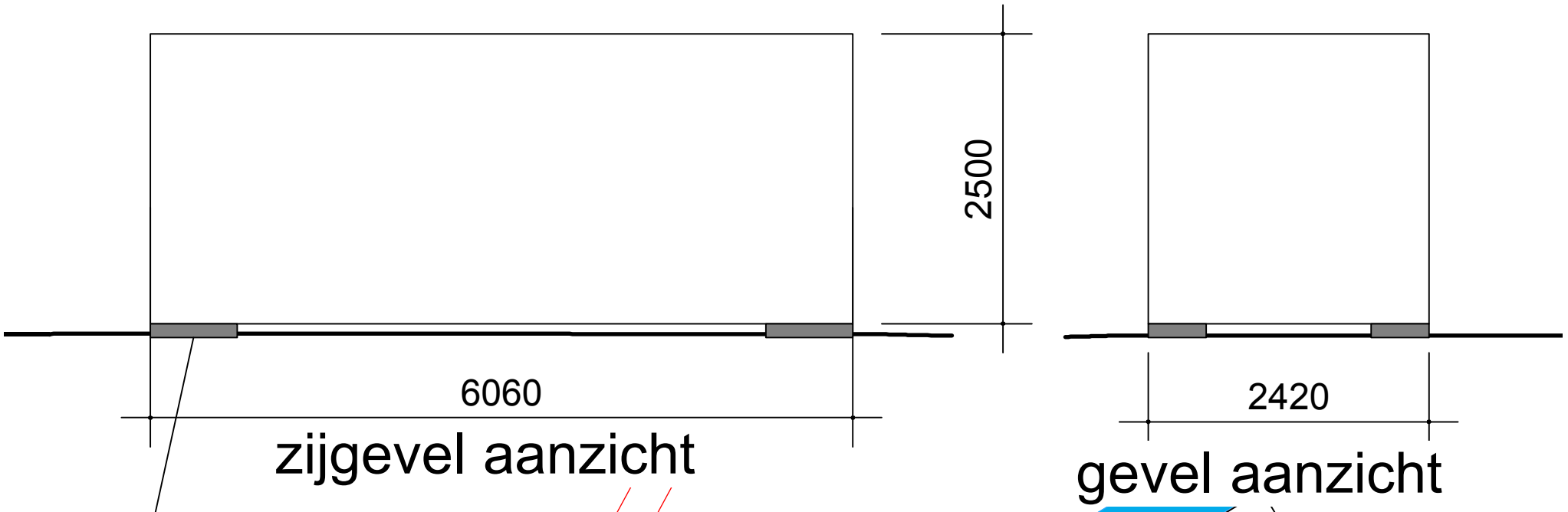
**DIRK
KOSTER**

werknnummer

18-325

tekeningnummer

B3



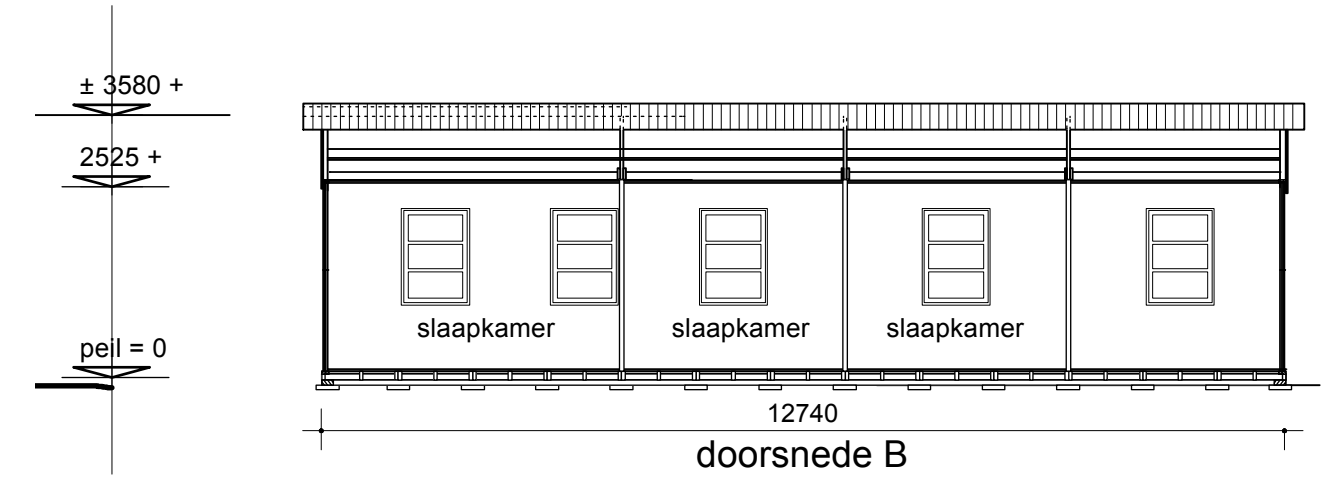
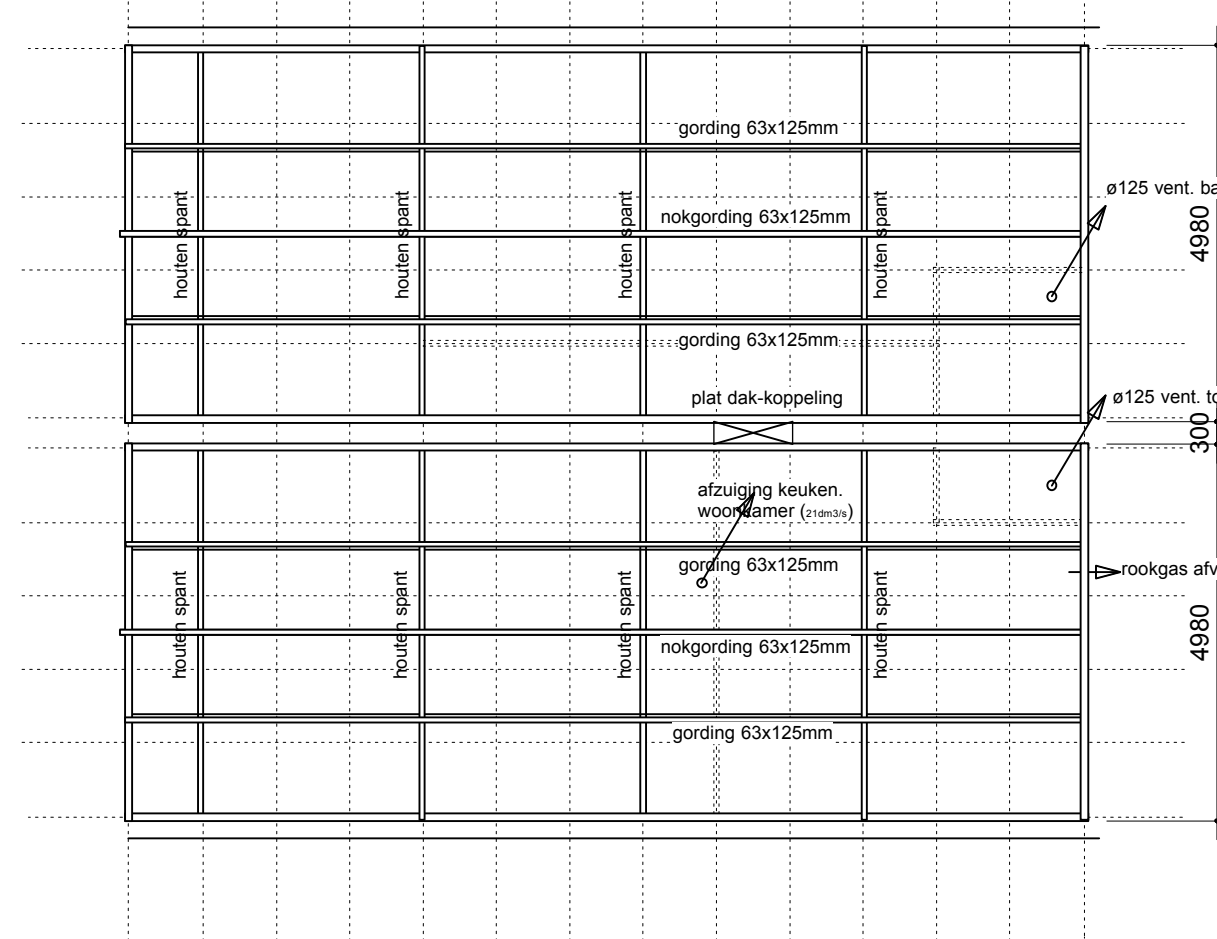
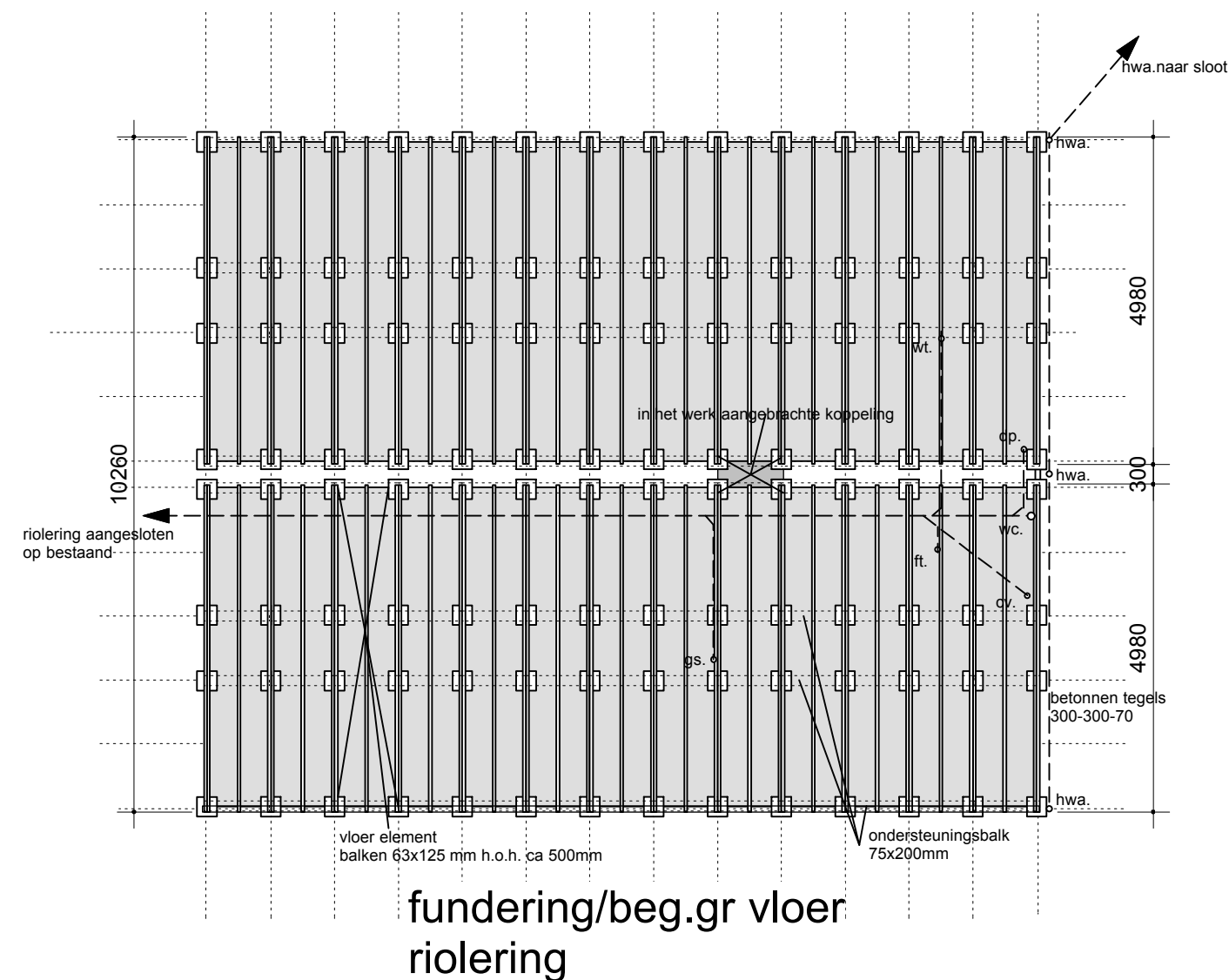
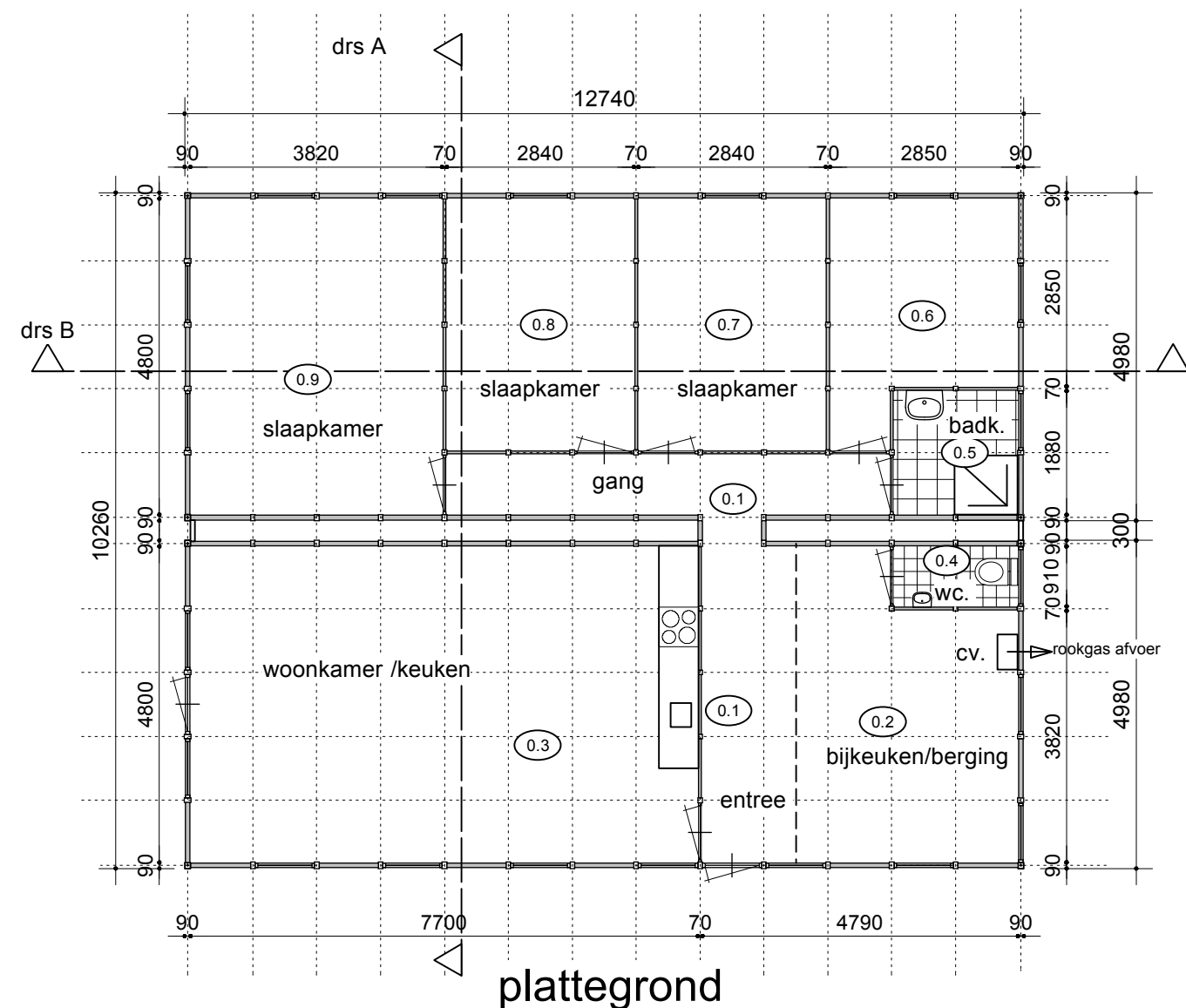
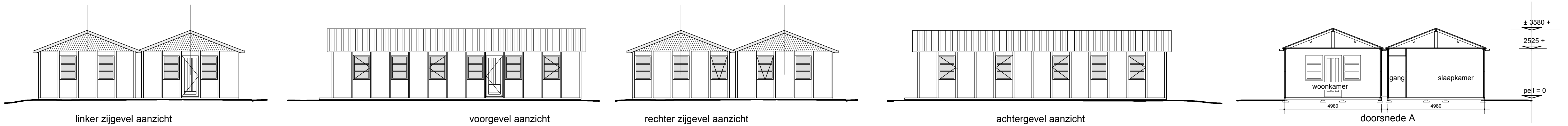
brandkraan tegenover bestaande
bebouwing langs openbare weg
en brandweeropstelplaats op verharde weg



plaatsing containers (3x) agrarische opslag de eendenkooiweg 2 te Oosterend texel

- opslag containers;
- voer en supplementen voor dieren
 - gereedschappen voor landbouw
 - zadels, leidsels, stijgbeugels, mentuig ed. voor berijding van paarden

opdrachtgever:	gevels foto's containers situatie	1 : 50 1 : 1000	dd: 14-12-2018 gew: 15-01-2019
DIRK KOSTER			werknnummer 18-325
			tekeningnummer B4
bouwkundig advies & tekenburo paelwerck 33, 1791 WB, den burg E-mail: adviesburo.dirkkoster@kpnmail.nl tel: 0614628560			



- VOORSCHRIFTEN**
- WONING INBRAAKWEREND VOLGENS POLITIEKEURMERK (hang en sluitwerk ramen en deuren minimaal SKG**).
 - hoogteverschil tussen hoofdingang en aansluitend terrein is bestaand.
 - gekoppelde rookmelder 230V volgens NEN 2555 en voorzien van noodstroomvoorziening.
 - wanden en vloeren sanitaire ruimten te voldoen aan NEN 2778, wanden en vloeren zijn betegeld.
 - meterkast uitvoeren volgens NEN 2768
 - cv installatie is bestaand.
 - woning volgens art 3.17 van het bouwbesluit uitvoeren tegen weren van ratten en muizen
 - ventilatie verblijfsruimten volgens NEN 8087, zie tabel ventilatie

overzicht gebruiksooppervlak, verblijfsruimtes en verblijfsgebieden					
BESTAANDE begane grond	ruimte	ruimte nr	gebruiksoopp.	verblijfsgebied	verblijfsruimte
	verkeersruimte	0.1	13,5m ²		
	berging	0.2	14,6m ²		
	verblijfsruimte	0.3	37,0m ²	37,0m ²	37,0m ²
	toilet	0.4	1,7m ²		
	badruimte	0.5	3,6m ²		
	verblijfsruimte	0.6	9,0m ²	9,0m ²	9,0m ²
	verblijfsruimte	0.7	10,9m ²	10,9m ²	10,9m ²
	verblijfsruimte	0.8	10,9m ²	10,9m ²	10,9m ²
	verblijfsruimte	0.9	18,4m ²	18,4m ²	18,4m ²
	totaal		119,6m ²	86,2m ²	86,2m ²

RENVOOI RIOLERING			
gs.	= gootsteen	ø40	
wt.	= wastafel	ø32	
wc.	= toilet	ø110	
ft.	= fonteinje	ø32	
dp.	= douche	ø40	
bad	= bad	ø40	
vw.	= vaatwasmachine	ø40	
cv.	= centrale verwarming	ø40	
stl.	= standleiding	ø110	
bel.	= beluchting riolering	ø50/g75	
os.	= ontsoppingsstuk	ø125	
hwa.	= hemelwaterafvoer	ø80	

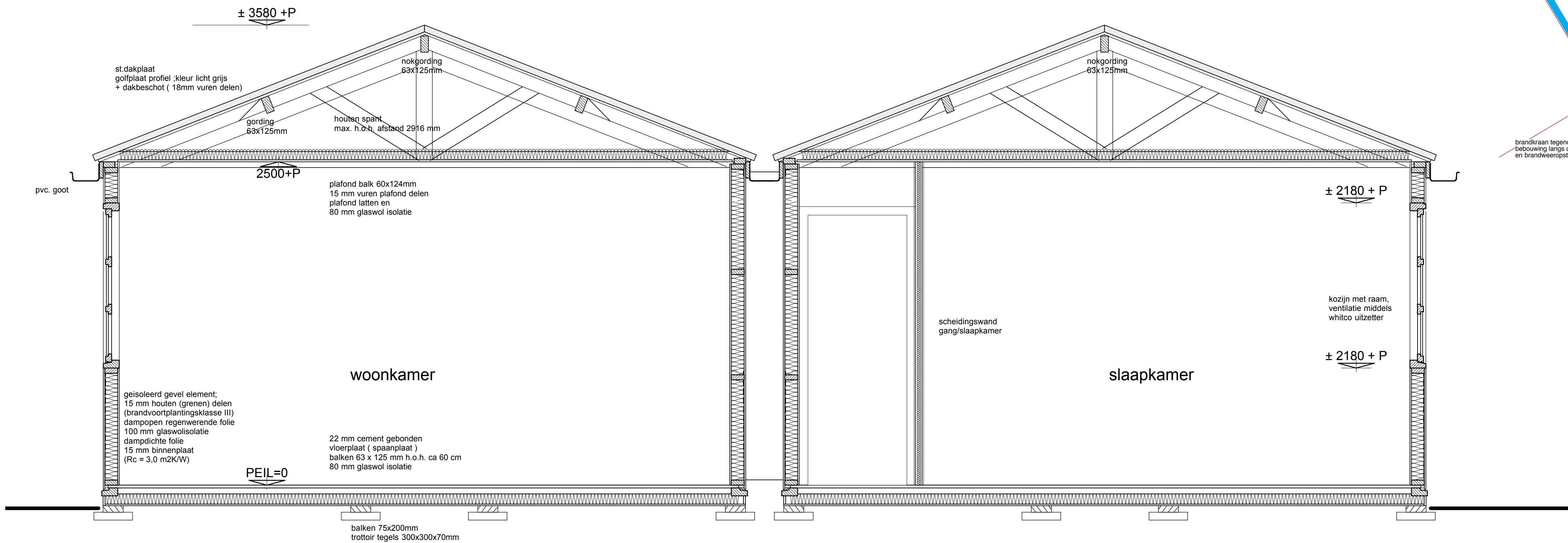
RENVOOI KLEUREN EN MATERIALEN

KLEUREN:
GEVELS RAL 9010
KOZIJNEN RAL 9010
WINDVEREN RAL 9010
DEUREN RAL 6017
RAMEN RAL 6017
KOPSCHOT RAL 6017
GOLFPLATENRAL 7035

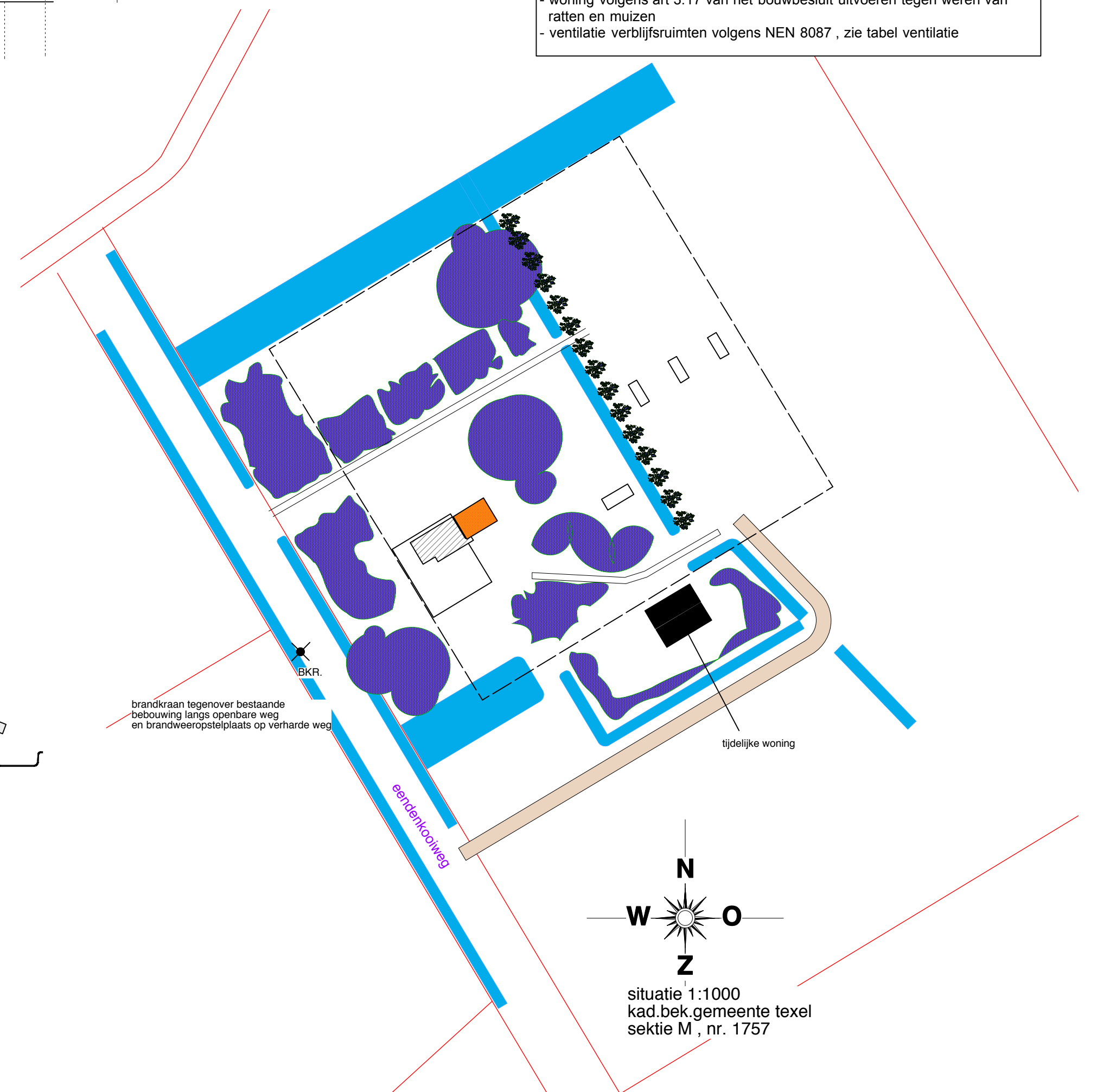
ISOLATIE:
PLAFONDISOLATIE MINERALE WOL 80 MM
BUITENWANDISOLATIE MINERALE WOL 100 MM
VLOERISOLATIE FLOORTHERM

WARM- + KOUDEWATER	
keuken	
douche	
wastafel	
KOUDEWATER	
toilet	
fontein	
cv.	
ELEKTRA	
volgens	NEN 1010

CV INSTALLATIE	
volgens	NEN 3028
- cv ketel/p	volgens NEN 808
- cv ketel	volgens NEN 1006
VENTILATIE/VERBRANDINGSGASSEN	
keuken, cv woonkamer en slaapkamers	
ventilatie	volgens NEN 1078
volgens	NEN 2767
GASAANSLUITING	
- gasaansluiting kooktoestel keuken	
en cv ketel	volgens NEN 1078
installatie in woning	volgens NEN 1070



principe detaildoorsnede schaal 1:20



tijdelijke plaatsing woonunits aan
de eendenkooiweg 2 te Oosterend texel

plattegrond/gevels en drs
1 : 100
principe detaildrs. 1 : 20
situatie 1 : 1000

dd: 11-12-2018

gew: 17-12-2018
17-01-2019
05-02-2019

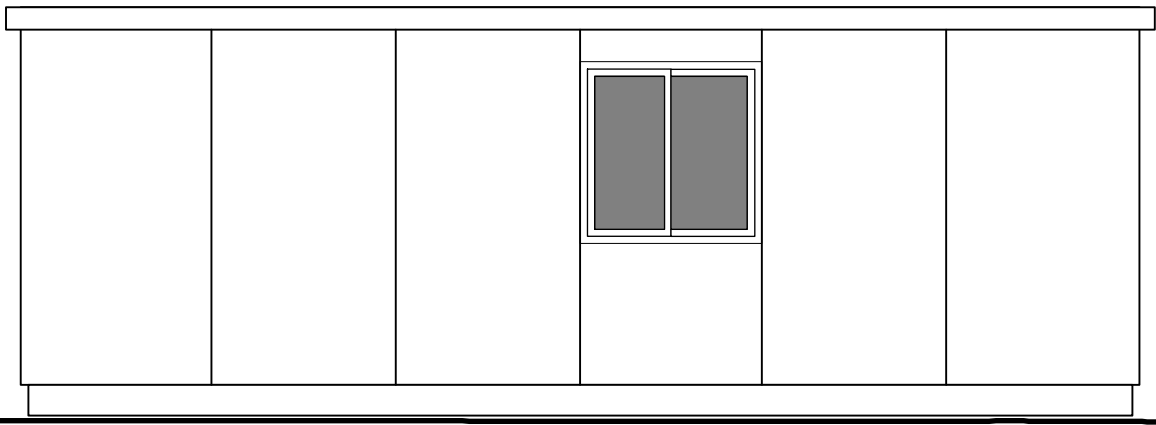
DIRK KOSTER

18-325

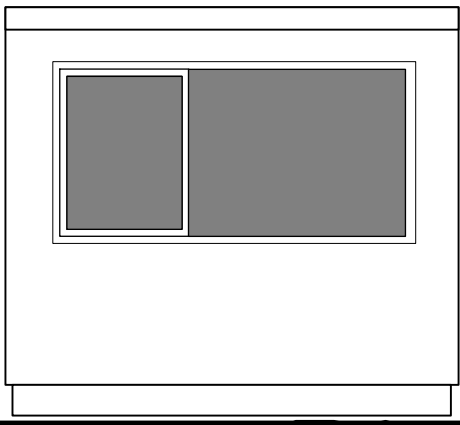
B1

bouwkundig advies & tekenburo | paebwerck 33, 1791 WB., den burg | E-mail: adviesburo.dirkoster@kpnmail.nl | tel: 061 4628560

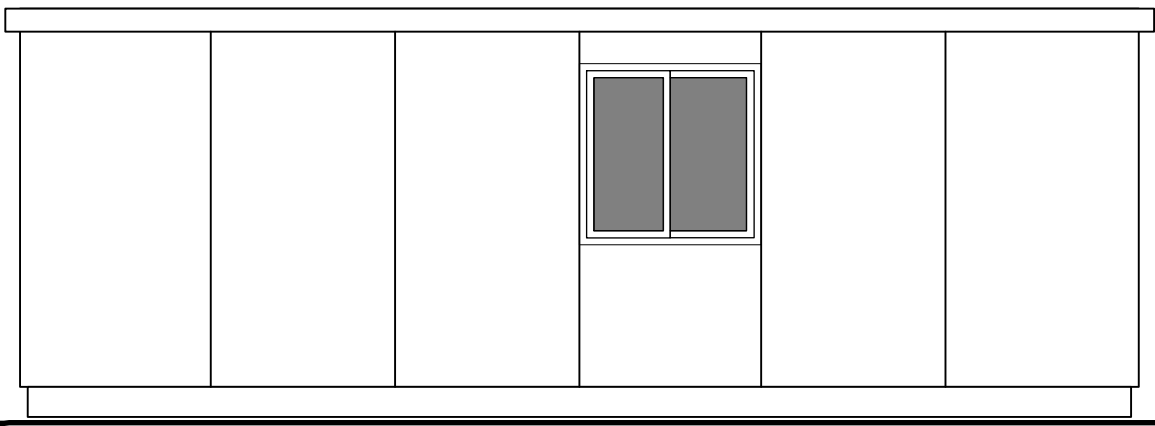
ventilatieberekening									
ruimte	ruimte nr	VG	aantal pers	cap. opp.	cap. min eis.	maatgevend	aanwzig	vers %	afvoer
begane grond									
verbl/ruimte	0.3	37,0m ²	4	33,30dm ³ /s	21,00dm ³ /s	33,30dm ³ /s	33,30dm ³ /s	100%	21,00dm ³ /s
verbl/ruimte	0.6	9,0m ²	1	8,10dm ³ /s	7,00dm ³ /s	8,10dm ³ /s	8,10dm ³ /s	100%	7,00dm ³ /s
toilet	0.4	1,7m ²	1	7,00dm ³ /s	7,00dm ³ /s	7,00dm ³ /s	7,00dm ³ /s	100%	7,00dm ³ /s
badruimte	0.5	3,6m ²	1	14,00dm ³ /s	14,00dm ³ /s	14,00dm ³ /s	14,00dm ³ /s	100%	14,00dm ³ /s
verbl/ruimte	0.7	10,9m ²	1	9,81dm ³ /s	7,00dm ³ /s	9,81dm ³ /s	9,81dm ³ /s	100%	9,81dm ³ /s
verbl/ruimte	0.8	10,9m ²	1	9,81dm ³ /s	7,00dm ³ /s	9,81dm ³ /s	9,81dm ³ /s	100%	9,81dm ³ /s
verbl/ruimte	0.9	18,4m ²	2	16,56dm ³ /s	16,56dm ³ /s	16,56dm ³ /s	16,56dm ³ /s	100%	16,56dm ³ /s
overzicht roosters									
kozijnmerk	lengte		ventilatiestrooptype		capaciteit per m ²		capaciteit		
gevel	buis whitco				regelbare uitblower		dm ³ /m ²		



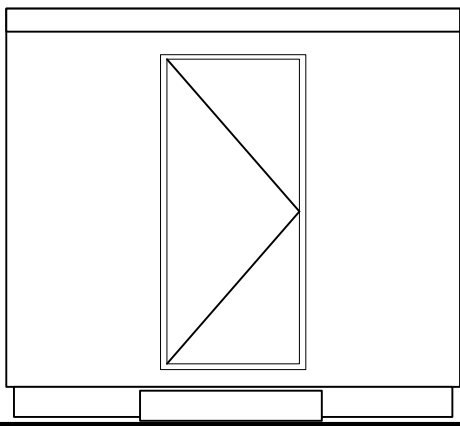
rechter zijgevel aanzicht



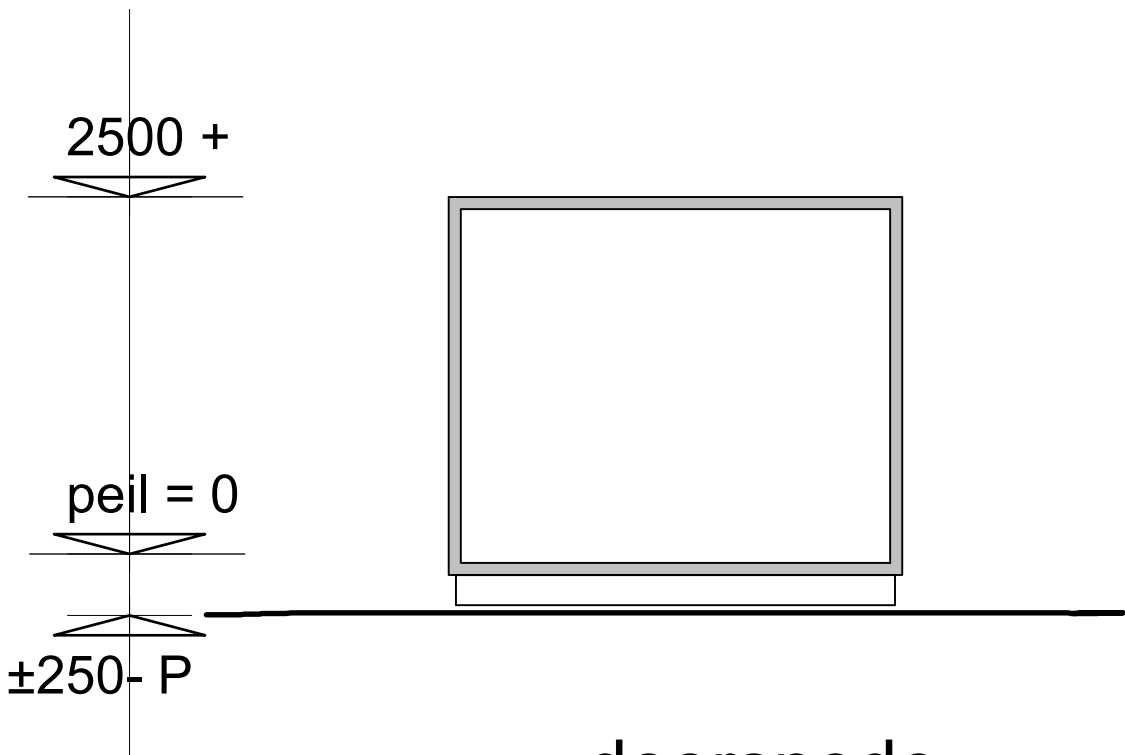
achtergevel aanzicht



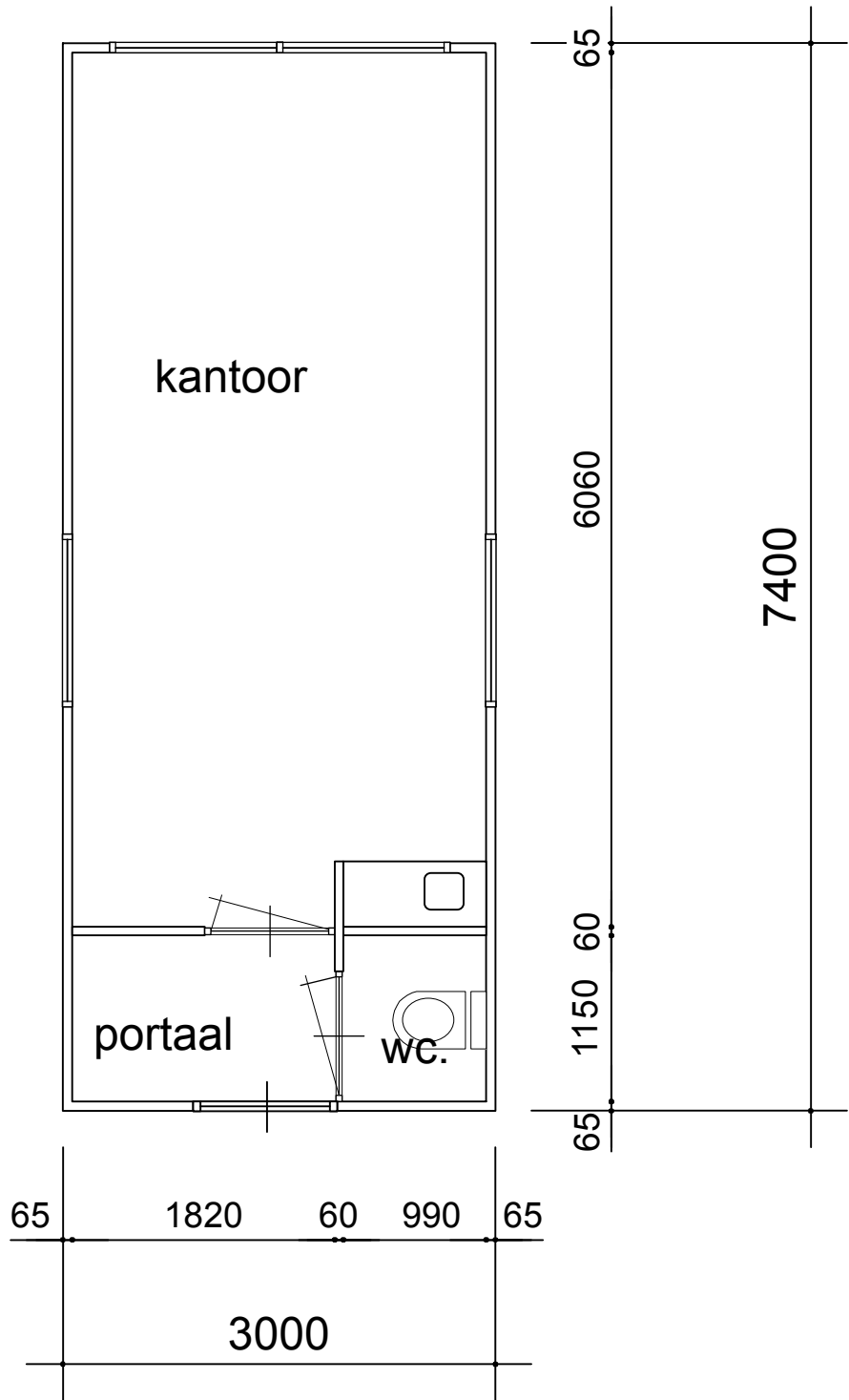
linker zijgevel aanzicht



voorgevel aanzicht



doorsnede



plattegrond
afvoer wc/pantry aangesloten op
bestaande riolering



WARM- + KOUDWATER pantry (boiler 10 ltr)	CV INSTALLATIE geen verwarming elektrische
KOUDWATER toilet fontein	VENTILATIE/VERBRANDINGSGASSEN keuken, en wc via dakdoorvoer/ventilatie volgens NEN 1078 NEN 2757
ELEKTRA volgens NEN 1010	GASAANSLUITING - geen

tijdelijke plaatsing kantoorunit aan
de eendenkooiweg 2 te Oosterend texel

opdrachtgever:

plattegrond/gevels en drs

dd: 07-12-2018

situatie

gew: 17-01-2019

DIRK
KOSTER

werknnummer

18-325

tekeningnummer

B2

bouwkundig advies & tekenburo | pachwerk 33, 1791 WB, den burg | E-mail: adviesburo.dirkoster@kpnmail.nl | tel: 0614628560