

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 2868653
Uw aanvraag van 5 oktober 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp wijziging bouwvlak, erf en
bestemmingsgrens
Oosterenderweg 11
verzenddatum 24 juni 2021

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de een bestemmingsgrenzen van het perceel Oosterenderweg 11 in De Waal te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bestemmingsgrenzen, het bouwvlak en de het agrarisch erf van het perceel Oosterenderweg 11 worden gewijzigd. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.7 onder b en d van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Oosterenderweg 11 heeft de bestemming 'Agrarisch - Oud Land' in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 5.7 onder b en d van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grenzen van de bestemming, agrarisch erf en bouwvlak te wijzigen als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid voor de ligging van het bouwvlak

- een bouwvlak wordt maximaal 100 meter verschoven;
- de verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;
- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid voor veranderen van de ligging en vergroting erf

- de aanduiding heeft een oppervlakte van maximaal 2 hectare;
- de aanduiding dient op en aansluitend aan het bouwvlak te liggen;
- 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;
- 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.

Beoordeling van het verzoek aan de voorwaarden

- Met de gevraagde wijziging wordt het bouwvlak niet vergroot. Dit wordt alleen gedeeltelijk verplaatst, maar blijft in oppervlakte gelijk. Ook wordt het bouwvlak niet meer dan 100 meter verplaatst. Het agrarisch erf wordt ook verplaatst en iets vergroot om alle functies binnen het erf te kunnen realiseren. Dan gaat het om het kamperen bij de boer, met de daarbij behorende singel. De oppervlakte van het agrarisch erf gaat van 1,28 ha naar 1,64 ha.
- Het huidige bouwvlak en erf wordt grotendeels niet benut voor de bedrijfsvoering. Deze grond is nu in gebruik als grasland. De toekomstplannen voor het bedrijf gaan onder andere uit van het opstarten van kamperen bij de boer. Dit is aan de noordzijde van het huidige bedrijf gepland. Hier is voor een deel al een bestaande boomsingel aanwezig. Realiseren van kamperen bij de boer aan deze kant van het bedrijf heeft het minste invloed op de openheid van het landschap ter plaatse. Realiseren van kamperen aan de zuidzijde zou een veel grotere impact hebben op de openheid.
- Aan de zuidzijde van het bedrijf ligt ook een ontsluiting van een verderop in het land gelegen schapenboet. Deze ontsluiting zou dan midden door het kampeergedeelte komen te liggen als de camping aan de zuidzijde zou worden gerealiseerd. Dat is niet bevorderlijk voor de veiligheid en de landschappelijke inpassing.
- De verplaatsing van een deel van het bouwvlak en agrarisch erf doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van omringende gronden en bedrijven en woningen. De dichtstbij gelegen woning ligt op een afstand van ongeveer 170 meter van het agrarisch bedrijf. Met de verplaatsing van het bouwvlak en erf komen deze verder van de woning af te liggen. Dat leidt dus niet tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van deze woning, maar juist tot een verbetering. Agrarische bedrijven liggen op een nog grotere afstand. Ook hier leidt de wijziging niet tot een verslechtering van de gebruiksmogelijkheden. Het natuurgebied Waal en Burg ligt op zo'n 750 meter afstand. Ook daar heeft deze wijziging geen invloed op.

Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan

De wijziging is beoordeeld op beeldkwaliteit. De wijziging van het bouwvlak en erf heeft een positieve invloed op de openheid van het gebied. Aan de linker- zuidzijde waar nu het bouwvlak ligt, maar wat in gebruik is als grasland blijft de openheid van het landschap gewaarborgd. Als hier kamperen bij de boer gerealiseerd zou worden met een bijbehorende windsingel heeft dat een grote invloed op het landschap. Aan de rechter- of noordzijde van het perceel is al een boomsingel aanwezig. Uitbreiding van deze singel en realiseren van kamperen bij de boer op deze locatie sluit beter aan bij de bestaande bebouwing en heeft minder invloed op de openheid van het landschap. Er is door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid sprake van een natuurlijke afronding aan de noordzijde en behoud van zicht op het open landschap aan de zuidzijde. Vanuit landschappelijke inpassing is medewerking juist gewenst.

Aandachtspunten

1. Uit de plannen van de initiatiefnemers blijkt dat de toekomstige, gewenste, bedrijfsvoering zal bestaan uit agrarische hoofdactiviteiten in combinatie met agrarische nevenactiviteiten

‘zorgboerderij’ en ‘kamperen bij de boer’. Dat past allemaal binnen de bestemming als de agrarische bedrijfsactiviteiten de hoofdfunctie is en blijft. Als een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor kamperen bij de boer moet aangetoond worden dat er sprake is van minimaal reëel agrarisch bedrijf.

2. Watergang: Er ligt een tertiaire watergang op het perceel. Deze moet behouden blijven om de waterhuishouding in het gebied niet te verstoren.
3. Er is opslag aan de zijde van de Oosterenderweg rechts van de ingang. Deze opslag verplaatsen naar een andere locatie, meer uit het zicht.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 22 juni 2021 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening. Geconstateerd is dat het verzoek past binnen de voorwaarden.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 29 juni 2021 tot en met 9 augustus 2021 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn / wel geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Aandachtspunten

- Uit uw plannen blijkt dat de toekomstige, gewenste, bedrijfsvoering zal bestaan uit agrarische hoofdactiviteiten in combinatie met agrarische nevenactiviteiten ‘zorgboerderij’ en ‘kamperen bij de boer’. Dat past allemaal binnen de bestemming als de agrarische bedrijfsactiviteit de hoofdfunctie is en blijft. Als een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor kamperen bij de boer moet aangetoond worden dat er sprake is van een minimaal reëel agrarisch bedrijf.
- Watergang: Er ligt een tertiaire watergang op het perceel. Deze moet behouden blijven om de waterhuishouding in het gebied niet te verstoren.
- Er is opslag aan de zijde van de Oosterenderweg rechts van de ingang. Deze opslag verplaatsen naar een andere locatie, meer uit het zicht.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/2 Verbeelding.
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2020 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € . U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

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

Zaaknummer 2868653

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.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving

ONTWERP