

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 3390706
Uw aanvraag van 1 november 2023

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Molenbuurt 3-5 in De Waal

Verzenddatum 2024

Geachte mevrouw ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Molenbuurt 3-5 in De Waal te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan Spangerweg 23 / Molenbuurt 5, het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het Reparatieplan buitengebied Texel met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. Het agrarisch erf wordt vergroot zoals aangegeven in de nieuwe verbeelding die bij dit wijzigingsbesluit hoort. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3, lid 7 onder d van het bestemmingsplan Spangerweg 23/Molenbuurt 5 en artikel 5, lid 7 onder d van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

De bestemming van het perceel

- Voor het perceel Molenbuurt 3-5 zijn verschillende bestemmingsplannen van toepassing: het bestemmingsplan Spangerweg 23 / Molenbuurt 5, het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het Reparatieplan buitengebied Texel. De bestemming van het perceel is Agrarisch - Oude Land. Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd (fruitbedrijf).
- In artikel 3, lid 7 onder d van de bestemmingsplanregels bestemmingsplan Spangerweg 23 / Molenbuurt 4 en artikel 5, lid 7 onder d van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische erf te vergroten 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 wijzigingsbevoegdheid 'Ligging en vergroting erf'

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

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

Het agrarisch erf wordt vergroot om het kamperen bij de boer, met de daarbij behorende boomsingel binnen het erf te kunnen uitoefenen. De oppervlakte van het agrarisch erf gaat van 1,26 hectare naar 2 hectare. De bebouwingmogelijkheden worden niet verruimd.

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

Bij de uitbreiding van de erfaanduiding blijft de aansluiting met het bestaande erf en bouwvlak behouden. De nieuwe erfaanduiding komt niet volledig aansluitend aan het bestaande bouwvlak te liggen. De reden daarvoor is de huidige indeling van het agrarisch blok. Het bouwvlak en erf is nu nagenoeg volledig in gebruik als boomgaard. Fruitbomen opofferen voor het kamperen bij de boer is niet gewenst. Aansluitend aan de boomgaard is een open ruimte dat geschikt is voor kamperen bij de boer. De ruimte wordt afgeschermd door een boomsingel rond het gehele terrein. De locatie ligt beschut en maakt visueel deel uit van het gehele agrarische fruitbedrijf. Als de ruimte in gebruik wordt genomen voor kamperen bij de boer moet er sprake zijn van een singel met een breedte van minimaal 5 meter en een hoogte van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Er is hier sprake van een bestaande boomsingel, die nog niet overal de benodigde 5 meter heeft. Dat moet worden aangeplant.

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;

Het huidige bouwvlak en erf is in gebruik als fruitbedrijf. Binnen het bouwvlak staan ook de fruitbomen. De enige manier om de nevenactiviteit 'kamperen bij de boer' binnen het bouwvlak te kunnen realiseren gaat ten koste van fruitbomen. Dit gaat ook ten koste van de agrarische bedrijfsvoering en is niet gewenst.

4. De opname van de aanduiding "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.

Het volledige fruitbedrijf is een afgebakend geheel binnen het agrarisch gebied. De gewenste uitbreiding gaat niet ten koste van de gebruiksmogelijkheden van de omringende percelen. Het perceel wordt afgeschermd door een bestaande boomsingel. De dichtstbijzijnde woonbestemmingen liggen op een afstand van 122 en 130 meter. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van 170 meter tot de uitbreiding van het erf. Deze leidt niet tot een onevenredig gebruik of aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven en woningen.

5. Uit het in te dienen erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan.

De uitbreiding van het erf vindt volledig plaats binnen de huidige natuurlijke begrenzing van de gronden. Het fruitbedrijf is omringd door een boomsingel die grotendeels ongewijzigd blijft en deels moet worden uitgebreid tot 5 meter. Daarbinnen komt de uitbreiding te liggen. Door de komst van het kamperen bij de boer blijft de boomsingel rond het terrein gewaarborgd. Dat is één van de voorwaarden om kamperen bij de boer te kunnen vergunnen. Daar waar de singel niet de volledige 5 meter breedte heeft moet dit nog worden aangeplant voordat hier kamperen bij de boer kan plaatsvinden. Verder dient de toegang naar het toekomstige terrein voor kamperen bij de boer binnen de boomsingel komen te liggen. Dit mag niet buiten de singel om via de naastliggende agrarische gronden plaatsvinden.

Conclusie van de beoordeling

De uitbreiding van de aanduiding voor het agrarisch erf voldoet aan de voorwaarden die hieraan gesteld zijn. Deze uitbreiding van het erf leidt niet tot een uitbreiding van de bouwvlakmogelijkheden. Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak.

Zaaknummer

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 5 december 2023 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening voor de uitbreiding van het agrarisch erf.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

- De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd volgens de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
- De afschermende boomsingel rond het perceel wordt verbreed op die locaties waar de singel nu geen breedte heeft van 5 meter. Het betreft alleen de singel die het toekomstige kamperen bij de boer moet afschermen.
- Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

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

Kosten

Op grond van de legesverordening 2023 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € x.xxx,xx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule Algemene wet bestuursrecht

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. 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.

Het ondertekende beroepschrift 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 beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving