

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 3402311
Uw aanvraag van 19 december 2023

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit Verzenddatum

Geachte heer ,

Wij hebben uw aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Westerweg 93, 1797 RE Den Hoorn ontvangen. De aanvraag gaat over het vergroten van het agrarisch bouwvlak en erf.

Besluit

Wij besluiten 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 bouwvlak en erf worden vergroot en aangepast volgens de nieuwe verbeelding. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5, lid 7 onder a en d van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013' en artikel 5 van het reparatieplan Buitengebied.

De bestemming van het perceel

- Het perceel Westerweg 93 heeft de bestemming 'Agrarisch - Oude land' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' en het 'Reparatieplan buitengebied Texel'. Op het perceel is een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd.
- In artikel 5, lid 7 onder a van de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarisch bouwvlak te vergroten als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- In artikel 5, lid 7 onder d van de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarisch erf te vergroten als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheden toe te passen is getoetst aan de voorwaarden.

De wijzigingsbevoegdheid uitbreiden bouwvlak en toetsing aan de voorwaarden

Artikel 5, lid 7, onder a: een bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waarbij deze noodzaak blijkt uit een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;

Hier is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf dat zich verder wil ontwikkelen. Voor de gewenste ontwikkelingen biedt het huidige bouwvlak onvoldoende ruimte. Zo is er meer opslagruimte nodig, een mestopslag en een schuur voor machineberging. Ook biedt het bestaande bouwvlak geen ruimte om aan de voorzijde van het bedrijf een 1^e bedrijfswoning te plaatsen. Er is alleen ruimte binnen het bouwvlak aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing. Dat is een minder geschikte locatie voor een bedrijfswoning.

2. 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 inrichting van het erf gaat uit van een oppervlakte van het bouwvlak van 1,5 hectare. Bij de inrichting is de nieuwe bedrijfsbebouwing achter de bestaande bedrijfsbebouwing gepland. Hier ligt ook de grootste uitbreiding van het bouwvlak. Een geringe uitbreiding van het bouwvlak aan de zijkant maakt het mogelijk dat hier ruimte komt voor een bedrijfswoning, een bedrijfschuur en een sanitairgebouw voor kamperen bij de boer. Aan de randen van het bouwvlak en erf komt een betere groene inpassing van de bedrijfsbebouwing door middel van een aaneengesloten boomsingel. Er is ruimte voor kamperen bij de boer gepland. Daar is in elk geval een boomsingel van minimaal 5 meter breed en 2 meter hoog vereist. Uit de inrichting blijkt dat de gehele bedrijfsvoering compact binnen het bouwvlak wordt gesitueerd. Aan de voorzijde van het bedrijf is voldoende ruimte voor de aan- en afvoer van de agrarische producten.

3. De vergroting 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 uitbreiding van het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dat zijn agrarische gronden die ook in eigendom zijn bij de initiatiefnemers. Aan de Hemmerweg ligt op nummer 22 een groepsverblijf. De afstand van de uitbreiding van het bouwvlak tot aan het bouwvlak van het groepsverblijf is 63 meter. Dat is voldoende afstand. Hier komt ook een groensingel zodat bebouwing deels aan het zicht wordt onttrokken.

4. Deze wijzigingsbevoegdheid is, gedurende de planperiode en over het gehele plangebied gezien, minder dan 47 keer toegepast.

De wijzigingsprocedure is nu 3 keer toegepast. Dit is het 4^e verzoek en daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

De wijzigingsbevoegdheid uitbreiden erf en toetsing aan de voorwaarden

In het bestemmingsplan staat in artikel 5.7d van de bestemming 'Agrarisch - Oude Land' de wijzigingsbevoegdheid voor het opnemen van de aanduiding 'erf' of het wijzigen van de ligging van de aanduiding 'erf'. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

De oppervlakte van het erf wordt vergroot van ongeveer 1,3 hectare naar 2 hectare.

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

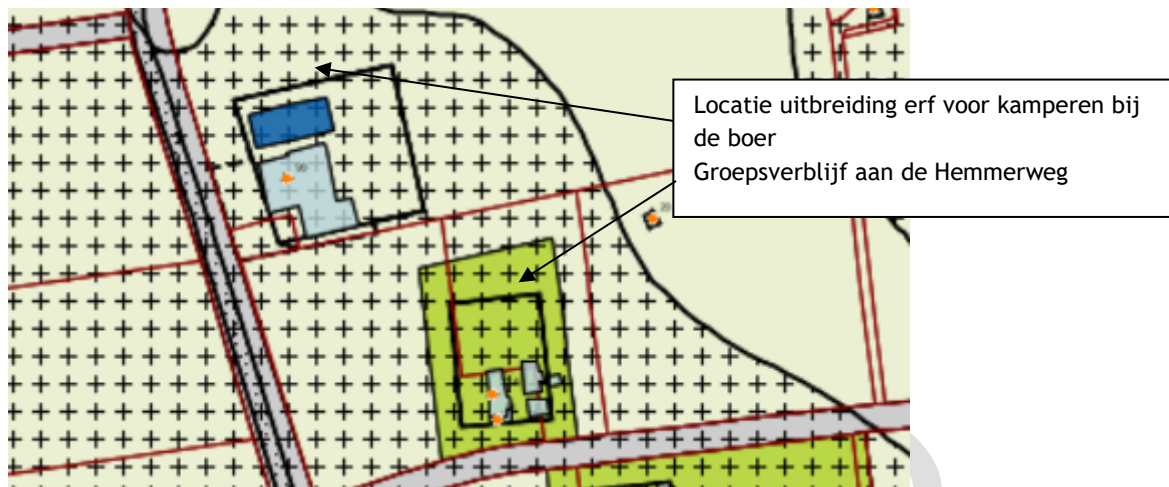
De aanduiding voor het nieuwe erf ligt aansluitend aan het bouwvlak.

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.

De uitbreiding van het erf is nodig om onder andere de nevenactiviteit kamperen bij de boer te kunnen realiseren. Daarvoor is binnen het bestaande erf geen geschikte ruimte meer. Aan de voorzijde van het huidige agrarisch blok komt met de uitbreiding van het erf ook meer ruimte voor de agrarische bedrijfsvoering. Met name de aan- en afvoer van de agrarische producten. Nu heeft een deel van het voorterrein de aanduiding erf. Met de uitbreiding krijgt het gehele voorterrein de aanduiding erf en dit zorgt voor een goede en veilige bedrijfsvoering met gescheiden verkeersstromen voor (toekomstig) kamperen bij de boer en wonen enerzijds en de bedrijfsactiviteiten anderzijds.

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.

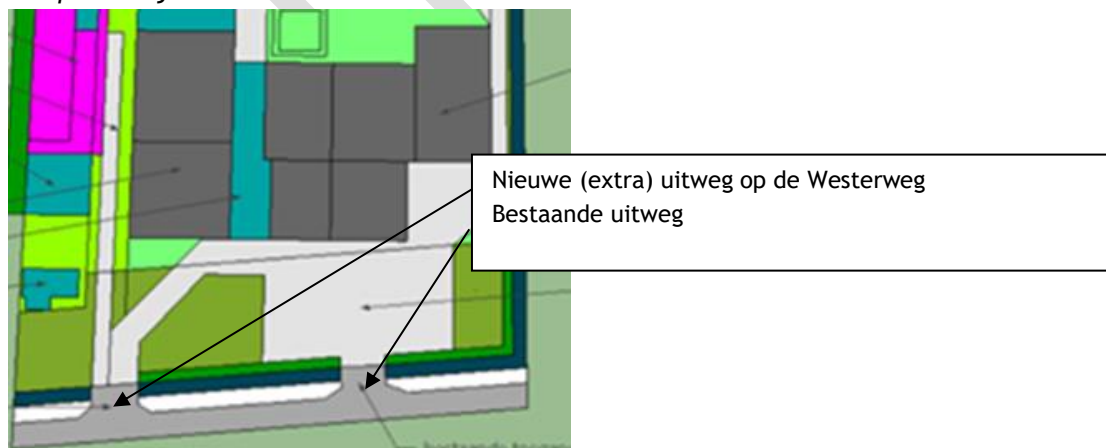
De uitbreiding van het erf heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven, woningen en gronden. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ruim 350 meter. De uitbreiding van erf en bouwvlak heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van dit bedrijf. Op kortere afstand ligt een groepsverblijf. De uitbreiding van het erf voor kamperen bij de boer ligt niet aan de zijde waar dit groepsverblijf is gevestigd. Dit heeft hier geen nadelige invloed op. Het gehele agrarische bedrijf ligt daar nog tussen. De uitbreiding van het bouwvlak maakt bebouwing dicht bij dit groepsverblijf mogelijk. De afstand blijft echter voldoende groot. Ook komt hier een groenvoorziening zodat bebouwing goed landschappelijk ingepast wordt.



Verder vindt er een uitbreiding van het erf plaats tussen het huidige bouwvlak en de Westerweg. Deze grond is nu ook al in gebruik als erf. Hier heeft de uitbreiding van de aanduiding erf ook geen nadelige invloed op de omgeving of gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden.

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 waarbij er singels en groen wordt aangeplant zorgt ervoor dat het agrarisch bedrijf beter ingepast wordt in de omgeving. Het bedrijf krijgt ook aan de zijkanten een betere groene inpassing. De bedrijfswoning is gepland in de nabijheid van de bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt dit ook onderdeel van de gehele bedrijfsbebouwing. Het perceel krijgt een extra ontsluiting op de Westerweg. Met deze ontsluiting wordt de bedrijfswoning ontsloten, maar ook het (toekomstig) terrein voor kamperen bij de boer.



De keuze voor een aparte ontsluiting los van de bestaande ontsluiting van het agrarisch bedrijf leidt tot een veilige situatie op het perceel.

Zaaknummer

Conclusie

De gevraagde uitbreiding van het agrarisch erf en bouwvlak past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De nieuwe grenzen van de bestemming worden beter landschappelijk ingepast door de singelbeplanting. De uitbreiding leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 19 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 verruiming van het bouwvlak en agrarisch erf.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding.

Bijlage 2/2 Inrichting.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2023 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6., lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening € . 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