

Verzoek tot het wijzigen van functie Agrarisch – Oude land naar de functie Bedrijf – VAB voor Westerweg 32 in Den Hoorn.

Voor de wijziging van de agrarische bestemming naar de functie Bedrijf – Vab zijn er in het bestemmingsplan een aantal voorwaarde 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 Westerweg 32 in Den Hoorn te gebruiken voor het huisvesten van het bedrijf Tessels Fris en Team Building Texel. Teambuilding Texel staat op een ander adres ingeschreven bij de KvK in verband met het postadres, maar zit hier wel gevestigd, zie huurovereenkomst bijlage 4. Wat deze bedrijven op deze locatie precies gaat doen is als bijlage bij de stukken gevoegd, zie bijlage 1. In het kort gaan ze de bestaande woning met stolp in zijn geheel gebruiken als bedrijfswoning. Daarnaast gaan ze bestaande schuren gebruiken om alle fris, sport en spel materialen op te slaan en een ruimte creëren voor de huisvesting van seizoen personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, ongeveer 10 personen. Mocht in de winter blijken dat het personeelsverblijf leegstaat wil de opdrachtgever graag de mogelijkheid hebben om personeel van andere bedrijven te huisvesten. Deze dienen te voldoen aan criteria voor personeelshuisvesting in overeenstemming met "kansen en kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers. De overkapping zal worden gebruikt voor de opslag van de voertuigen en aanhangers. Ten slotte zal de vrijstaande stolp schuur worden gebruikt voor kantoorruimte.

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, (in pandige) opslag, agrarisch toeleverings- of verwerkingsbedrijven te gebruiken, met bijbehorende dienstwoning.

De toekomstige plannen voor deze locatie zoals omschreven in bijlage 1 Tessels fris en Team Building Texel, vallen hierbinnen. Er komt in pandige opslag, personeelshuisvesting en een dienstwoning in de bestaande voormalige agrarische dienstwoning.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3550203
kenmerk document: bijlage 2/2
namens de burgemeester en wethouders van Texel,
de heer L. Graaiboogst
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.



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 wat buiten het perceel ligt komt te vervallen en wordt weer agrarische grond. De bestaande dienstwoning (stolp met voorhuis) is nog goed en zal blijven staan en als zodanig gebruikt worden, de gehele stolp zal als woning in gebruik worden genomen. De bestaande voormalige agrarische schuren zullen deels in gebruik worden genomen voor de huisvesting van seizoen personeel en grotendeels gebruikt worden voor opslag van fris, sport en spelmateriaal, grootmaterieel en kantoorruimte.

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

Het grootste deel van de bijbehorende agrarische gronden zijn los verkocht aan agrariërs. Na verkoop van de grond zit er nog maar 1,8 hectare agrarische grond bij, dit is inclusief de bestaande bebouwing. Dit is niet voldoende om een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen.

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;

Zoals te zien is op de inrichtingstekening wordt de natuurlijke erfgrens en de boomsingel aangehouden. De sloot aan de achterzijde van het perceel en de boomsingel om het perceel heen. De bebouwing komt aan de voorkant binnen het bestemmingsplan te liggen, zoals eerst het agrarische bouwvlak lag. De overige delen aan de (voor en) zijkant worden tuin bestemming en het deel aan de zuid-westzijde krijgt de agrarische bestemming. Hierdoor blijft de boomsingel om de voormalige camping behouden wat bijdraagt aan de biodiversiteit, wat bijdraagt aan de klimaat-adaptatie voor de toekomst.

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;

Er staat op het perceel 669,3m² bebouwing, dit is meer dan de maximale 650m², dus er moet gesloopt worden.

Damwandschuur	273 m ²	
Oude schuur	190m ²	
Stolp kantoor	116m ²	
Stolp schuur	156 m ²	
Overkapping	4,6x21,5=	130 m ² + zie bijlage 3 verkleinen naar 98,5m ²
	865m ²	

865m² aan voormalige agrarische bebouwing. De stolp wordt in het geheel bewoond. De kapschuur wordt het bijgebouw bij de woning 865m²-130m²= 735m². De oude schuur wordt gesloopt, en tot de max. van 650m² teruggebouwd. Hiervoor zal t.z.t. een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd.

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; *Hier moet wel gesloopt worden. De oude schuur wordt gesloopt en tot de 650m² teruggebouwd.*

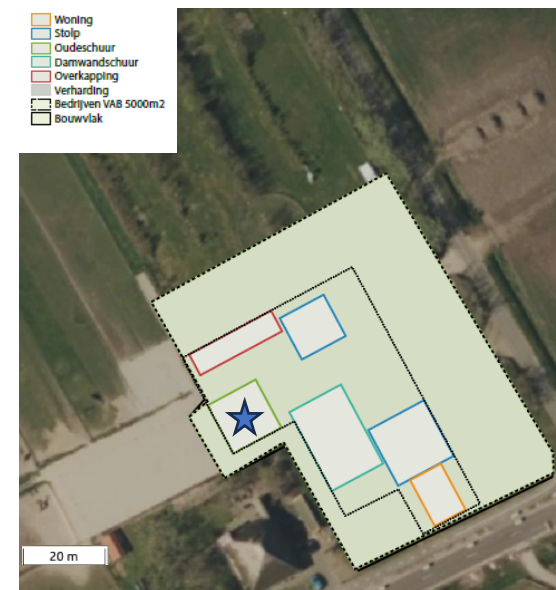
7. in afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid;

De woning en de stolpschuur vormen samen een architectonische eenheid en zal als geheel als woning in gebruik genomen gaan worden.

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 bebouwing wordt minder dan de 650m², de bestaande boomsingel blijft behouden en wordt waar noodzakelijk uitgebreid voor een mooie groene inpassing in het landschap, op zo'n manier dat de stolp goed zichtbaar blijft. De biodiversiteit van het perceel is hierdoor passend binnen de Texelse natuurwaarden.



★ Te slopen en verkleind terug te bouwen schuur

9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

Er is meer dan voldoende ruimte om genoeg parkeervoorzieningen te realiseren, zoals te zien is in de inrichtingstekening. Er zijn 14pp aanwezig en uit de berekening blijkt volgens de parkeernormen dat er 13 pp noodzakelijk zijn op het perceel, dus dit voldoet.

Berekening: Kantoor (2pp per 100m² met een minimum van 3pp) van 116m², 3pp, opslag (0,9pp per 100m²) van 650-116=534m² geeft 4,8pp, de woning heeft 1,7pp nodig en voor de drie Logies met ontbijt kamers zijn er 3pp nodig, dit geeft een gezamenlijk aantal van 12,5pp, dus 13pp

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;

De aangrenzende bebouwing heeft een woonbestemming, de nieuwe activiteiten zullen voor minder hinder zorgen dan de bestaande agrarische activiteiten. De verkeersfunctie zal niet noemenswaardig veranderen ten opzichte van het agrarische bedrijf met camping. De bereikbaarheid van het perceel is goed en zal niet voor gevaarlijke verkeerssituaties zorgen.

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

De locatie bevindt zich op geringe afstand van Den Burg waar de hulpdiensten zijn gevestigd.

De aanvraag voldoet aan de voorwaardes zoals gesteld in het omgevingsplan.

Toets aan het beeldkwaliteitsplan

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 erf functies 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

Erfinrichting

Als een samenhangend element zichtbaar in het landschap

Bebouwing en beplanting vormen een samenhangend geheel

Minimaal 50% erf bestaat uit groen

Minimaal 25% erf bestaat uit erfbeplanting

Maximaal 20% van het erf is bebouwd

Maximaal 20% van het erf is verhard

De stolp is beeldbepalen op het erf en neemt een prominente plaats in.

Erf 5000m² = 100% => 20% = 1000m² -- 25% = 1250m² -- 50% = 2500m²

Groen 2895, voldoet

Beplanting 1260m² voldoet

Bebouwing 910m² voldoet

Verhard 860m² voldoet

De boomsingel is niet overal even breed, omdat er voor het onderhoud van de sloot niet aan twee kanten een singel gepland kan worden, is aan de oostzijde de boomsingel niet op eigen terrein. Er wordt geparkeerd op het gras, om extra verharding tegen te gaan.

De stolp staat vooraan de weg op het erf ten opzichte van beide wegen. Door de opening in de boomsingel is deze goed zichtbaar.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden in het beeldkwaliteitsplan.



★ Te slopen en verkleind terug te bouwen schuur

Inrichtingstekening tov bestaande bebouwing

Invloed op de omgeving

Het voormalige gebruik is een agrarisch bedrijf met boerencamping ten behoeve van 15 kampeerplaatsen. Er waren veel verkeersbewegingen voor het agrarische bedrijf.

Op de locatie zal het kantoor van Texel active gevestigd zijn, daarnaast zal in de schuren de opslag van de verschillende materialen zijn. De activiteiten zoals branding kajakken en raften zullen bij Paal 9 plaatsvinden, het klimmen op het klimpark op De Krim in het blow karten wisselend op Paal 28 en bij de Vuurtoren. Alle andere activiteiten zullen op locatie elders worden gehouden.

Daarnaast zal het bedrijf Tessels Fris er worden gevestigd. Hiervoor zal er een kantoor komen en de opslag hiervoor zal in de schuren worden gedaan.

Voor voldoende personeel in de seizoenen en stagiaires zal er een personeelsverblijf worden gerealiseerd.

Door het vernieuwde gebruik zal de invloed op de omgeving een stuk kleiner zijn dan het voormalige agrarische bedrijf.

Waarom deze locatie

De locatie is centraal gelegen op het eiland, goed bereikbaar voor het personeel en om alle spullen voor de activiteiten over het hele eiland te vervoeren. De zomerstrandspullen naar Paal 9 en de winterstrandspullen naar Paal 28 en de Vuurtoren. De andere spullen voor de activiteiten voor op locatie zijn ook snel ter plaatse, doordat je zo op de Pontweg zit. Westerveg 32 heeft zijn ontsluiting op een rustig punt en vanuit daar zit je zo op het strand en in het bos.

De schuren zijn divers in hoogte en goed gepositioneerd op het perceel waardoor het ideaal is voor het gewenste gebruik.

Bebouwing

De stulp wordt in zijn geheel bewoond en zal dus een woonfunctie krijgen. Bij de woning wordt de overkapping het bijgebouw. De stolpschuur is en blijft in gebruik als kantoor van Texel active. De oude schuur wordt gesloopt en tot 650m2 teruggebouwd met daarin opslag en personeelsverblijven voor Texel active en mogelijk een kantoor voor Texels fris. De damwandschuur wordt gebruikt voor opslag voor Texels Fris.



Bijlage 1: Invulling bedrijfsvoering Westerweg 32 – Den Hoorn

Sinds begin 2022 ben ik (Morten Eschweiler) nu eigenaar van boerderij Lindehoeve aan de Westerweg 32. Deze locatie heb ik destijds aangeschaft om hier mijn onderneming: Teambuilding Texel te kunnen vestigen.

Met Teambuilding Texel en handelsnaam Texel Active worden sportieve activiteiten en uitjes op en rond Texel georganiseerd. Denk hierbij aan; Blokarten, powerkiten en Brandingkajakken en raften. Al enkele jaren was ik opzoek naar een locatie waar ik kon wonen en mijn werkzaamheden uit kon voeren.

Het perceel aan de Westerweg leek mij van alle opties die ik afgelopen jaren bekeken had hier de meest geschikte locatie voor. Dit vanwege de grote opslagmogelijkheden voor onze sport en spelmaterialen.

Aan de Westerweg zijn nu de volgende bedrijven gevestigd;

- Tessels Fris
- Teambuilding Texel & Texel Active

Voor Tessels Fris wil ik deze locatie gebruiken voor het opslaan van goederen in de schuren en het voeren van kantoor.

Voor Teambuilding Texel & Texel Active is inmiddels van eigenaar veranderd, maar nog steeds op dit perceel gevestigd, zie bijlage 4. Hiervoor wordt de locatie gebruikt voor de opslag van sport en spelmaterialen en huisvesting van het seizoenpersoneel.

Bijlage 2 erfinrichtingsplan



★ Te slopen en verkleind terug te bouwen schuur

Bijlage 3: aanvulling op m2



Geel aangegeven op afbeeldingen deze wanden worden verwijderd, zodat er een overstek ontstaat en de bebouwing beneden de 100m2 komt en dus niet meetelt met m2 schuur maar als bijgebouw bij de woning. Wordt (98,5m2)

Bijlage 4: Huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Vervijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkaur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1]

[gevestigd/wonende] te Den Hoom

hierna te noemen 'Verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 69079188

—vertegenwoordigd door—

EN

2] Texel Adventures

[gevestigd/wonende] te Den Burg

hierna te noemen 'Huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 92855520

omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:
n.v.t.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

1/5

paraaf Huurder

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan **Westerweg 32C te (1797 RG) Den Hoorn**, kadastraal bekend gemeente **Texel**, sectie **R**, nummer **952** ter grootte van in totaal circa **119 m²** [b.v.o./v.o./anders] gemeten volgens.....

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te parafren proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **opslag en kantoorruimte**

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt [zoveel als bouwkundig is toegestaan ~~..... kN/m²~~].

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel / niet] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: [een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs]

of
[bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan% het meerdere zal worden verrekend],

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen 'algemene bepalingen'). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **01-01-2025** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor [een periode van 5 jaar en loopt tot en met 01-01-2030 / onbepaalde tijd].

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [uitsluitend Huurder / Huurder of Verhuurder] in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor [een aansluitende periode van 0 jaar, derhalve tot en met 01-01-2030 / onbepaalde tijd].

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor [een] aansluitende periode[n] van 0 jaar / onbepaalde tijd].

Na einde van de periode wordt de huurovereenkomst niet verlengd.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van [een jaar / maand(en)].

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €

[zegge:]

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder [wel/geen] omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

2/5

paraaf Huurder