

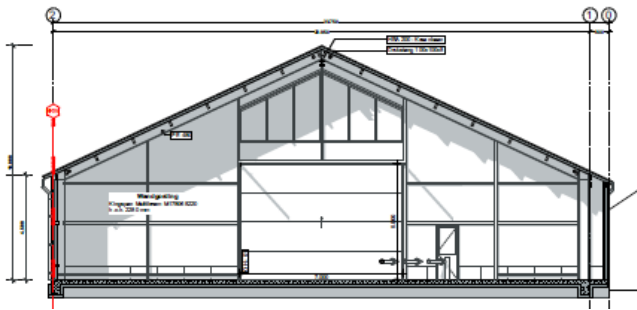
## Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

### Postweg 91 – De Cocksdorp, Texel

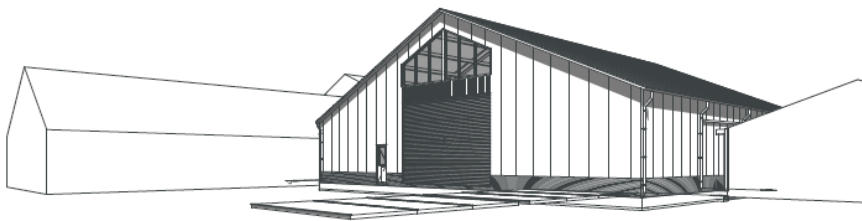
#### 1. Inleiding

Namens de initiatiefnemer wordt hierbij een omgevingsvergunning  
 aangevraagd voor de uitbreiding van een reeds aanwezig bedrijfsgebouw op het perceel  
**Postweg 91 te De Cocksdorp.**

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding met een **gothoogte van circa 4,5 meter** en een  
**nokhoogte van 10 meter.**



#### Doorsnede nieuw pand



#### impressiebeeld

Deze maatvoering wijkt formeel af van het tijdelijke omgevingsplan buitengebied van Texel, waarin een maximale nokhoogte van 8,5 meter is opgenomen. De uitbreiding bouwt voort op een eerder vergunde schuur en heeft daardoor een **minimale ruimtelijke en visuele impact** op de omgeving.

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze aanvraag is de behoefte van de initiatiefnemer om de bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden en te moderniseren.

De nieuwe schuur wordt gebruikt voor de productie en verwerking van **HSB (houtskeletbouw) bouwelementen**.

Voor deze werkzaamheden is extra binnenhoogte vereist, onder meer om prefab-elementen veilig te kunnen hijsen en verplaatsen met behulp van een kraanbaan.

---

## 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de **Postweg 91 te De Cocksdorp**, binnen een bestaand bouwvlak in het buitengebied van Texel.

De directe omgeving bestaat uit agrarische en bedrijfsmatige opstallen van vergelijkbare omvang en hoogte.



**omgevingsplan buitengebied**

---

## 1.3 Procedure

De aanvraag betreft een activiteit die formeel in strijd is met het **tijdelijke omgevingsplan Texel**.

Op grond van **artikel 5.1, lid 1, Omgevingswet** kan het college een vergunning verlenen voor een dergelijke afwijking, mits de activiteit verenigbaar is met een **goede ruimtelijke ordening** en bijdraagt aan een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties**.

---

## 1.4 Leeswijzer

Dit document is opgesteld conform de **ETFAL-systematiek**.

Hoofdstukken die niet relevant zijn voor deze ontwikkeling zijn aangeduid met 'n.v.t.'.

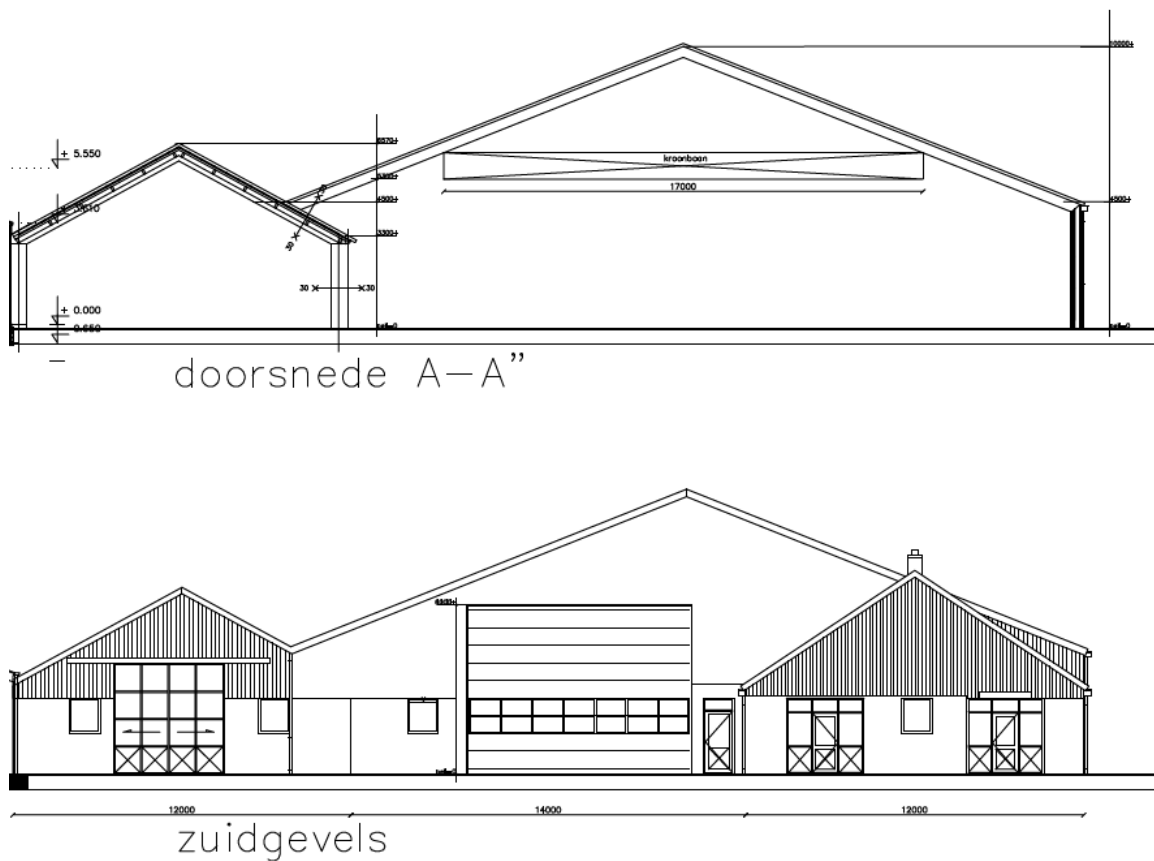
---

## 2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

### 2.1 Huidige situatie

Op het perceel staat reeds een schuur die in het verleden is vergund met een **nokhoogte van 10 meter**.

Deze bestaande situatie vormt de referentie voor het bouwplan. De omgeving wordt gekenmerkt door een samenhangend erfensemble van agrarische en bedrijfsgebouwen met vergelijkbare maatvoering.



**vergunde schuur 2015**



**situatie tekening bestaande situatie**

**bestaande schuur welke al 10 meter hoog is**



**locatie nieuwbouw**

Het plan voorziet in een uitbreiding van de bestaande schuur.  
De nieuwe bebouwing krijgt dezelfde maatvoering (**goothoogte 4,5 m, nokhoogte 10 m**) en wordt gebruikt voor de productie, assemblage en opslag van HSB-bouwelementen.  
De hoogte is functioneel noodzakelijk om een efficiënte en veilige interne logistiek mogelijk te maken.

**impressie nieuw**



De enige strijdigheid met het tijdelijke omgevingsplan betreft de **nokhoogte**: waar 8,5 meter is toegestaan, wordt 10 meter gevraagd.

Deze hoogte past niet binnen het tijdelijk omgevingsplan, aangezien het om nieuwbouw gaat. Deze Etfal is bedoeld om de BOPA procedure te doorlopen. Wel geven wij mee dat de aangrenzende schuur reeds hoger dan aangevraagde is vergund. (nok >10m)

**Zoals in art. 8.2.2 tijdelijk omgevingsplan buitengebied Texel 2013 conform sub e. (of maximaal de bestaande goothoogte of bouwhoogte, indien deze hoger is;)** en sluit aan bij de eerder vergunde schuur op het perceel.

Voor dit plan blijven ruim onder de maximaal toegestane 2600m<sup>2</sup>. Na de bouw van deze schuur is er 2438m<sup>2</sup> bebouwd.

Conform omgevingsplan zal alvorens er gestart gaat worden met de bouw zal er toestemming aan de Rijksluchtvaartdienst gevraagd worden i.v.m. 'luchtvaart verkeerszone – 2' Dit wordt verzorgd door gemeente Texel.

---

### 3. Participatie

De directe aangrenzende burens zijn tevens initiatiefnemers Dhr. Bruin is direct eigenaar van direct aangrenzend pand. Overige omliggende eigenaren zijn op de hoogte gesteld en ons zijn geen bezwaren gemeld.

Omdat het om een uitbreiding binnen een bestaand bouwvlak/erf gaat, zijn **geen negatieve effecten op percelen** op alleen de nokhoogte te verwachten.

---

### 4. Beleidskader

De aanvraag is in overeenstemming met de uitgangspunten van zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid:

- **Rijksbeleid (NOVI):** het plan draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en versterking van lokale bedrijvigheid.
  - **Provinciaal beleid (NH-Omgevingsverordening):** geen strijdigheid; het plan heeft geen bovenregionale gevolgen.
  - **Regionaal beleid:** n.v.t.
  - **Gemeentelijk beleid (Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013):** maximale bouwhoogte 10 m eerder toegestaan; plan past binnen dit kader en ondersteunt de continuïteit van lokale bedrijvigheid.
-

## **5. Landschappelijke inpassing**

De nieuwe schuur wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast tussen bestaande bebouwing. De kapvorm en materiaalkeuze sluiten aan bij de bestaande gebouwen. Door de situering Tussen de omliggende en reeds bestaande bebouwing en binnen het bouwvlak ontstaat geen extra massawerking of verstoring van het landschapssilhouet.

### **5.1 Inrichtingstekening nieuw**

Zie ingediende situatie tekening.

### **5.2 Toetsing beeldkwaliteitsplan**

Het bouwplan voldoet aan de eisen uit het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan voor bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

De toevoeging van de nieuwe schuur tussen de bestaande schuren creëert een ruimtelijk ensemble van bebouwing. Door de samenhangende materialisering van de schuren vormt het een bouwvolume. Hiermee voldoet de aanvraag aan de toetsingscriteria die gesteld worden in het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

Ook het bestaande groen aan de west & oostzijde van de nieuwe schuur behouden blijft.

---



## **6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**

<b>Onderdeel</b>	<b>Beoordeling</b>
<b>6.1 M.e.r.-beoordeling</b>	n.v.t. – het betreft een beperkte uitbreiding binnen bestaand bouwvlak.
<b>6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	n.v.t. – geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.
<b>6.3 Duurzaamheid</b>	Zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en energiezuinige installaties.
<b>6.4 Gezondheid</b>	Geen negatieve effecten; neutraal gebruik.
<b>6.5 Verkeer en parkeren</b>	Voldoende parkeerruimte op eigen terrein; geen verkeersknelpunten.
<b>6.6 Ecologie – soortenbescherming</b>	Geen beschermde soorten aangetroffen; n.v.t.
<b>6.7 Ecologie – gebiedsbescherming</b>	Geen invloed op Natura 2000-gebieden of NNN.
<b>6.8 Luchtkwaliteit</b>	Geen verslechtering van luchtkwaliteit; n.v.t.
<b>6.9 Geluid</b>	Geen relevante toename van geluidsproductie.
<b>6.10 Geur</b>	n.v.t.
<b>6.11 Omgevingsveiligheid</b>	Geen risicovolle inrichtingen; n.v.t.
<b>6.12 Trilling</b>	n.v.t.
<b>6.13 Slagschaduw en windhinder</b>	n.v.t.
<b>6.14 Welstand</b>	Past binnen gemeentelijke welstandscriteria.
<b>6.15 Cultureel erfgoed</b>	Geen cultuurhistorische waarden aanwezig; n.v.t.
<b>6.16 Bodem</b>	Geen bodemverontreiniging bekend; n.v.t.

Onderdeel	Beoordeling
6.17 Water	Hemelwaterafvoer en verharding binnen bestaande capaciteit.

---

## 7. Financiële haalbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt volledig **privaat gefinancierd**. De investering is economisch haalbaar en vormt geen risico voor de gemeente.

### 7.2 Kostenverhaal

Er zijn geen publieke kosten; **kostenverhaal is niet van toepassing**.

---

## 8. Conclusie – Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De afwijking van de maximale nokhoogte van 8 naar 10 meter is **ruimtelijk**.

De hoogte sluit aan bij de reeds vergunde situatie op het erf en bij de regels van het **bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013**.

De uitbreiding is functioneel noodzakelijk voor de productie van HSB-bouwelementen, veroorzaakt geen extra milieubelasting of hinder voor de omgeving, en draagt bij aan de versterking van het lokale bedrijfsleven.

Daarmee is sprake van een **goede ruimtelijke ordening** en een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties**.

De gevraagde omgevingsvergunning kan in redelijkheid worden verleend.