

Westerweg 80 vergroting erf

Westerweg 80 heeft in het Omgevingsplan Texel de functie Agrarisch Oude land (artikel 5). Hierin is opgenomen dat er een mogelijkheid is om het erf te vergroten mogelijk te maken. In de afgelopen 13 jaar is het erf buiten zijn jasje gegroeid. Door deze procedure wordt dit deels gelegaliseerd en deels verwijderd.

Op het terrein is een bedrijfswoning aanwezig, een recreatieve opstal, verschillende agrarische schuren, een boerderijwinkel en een boerencamping, zie inrichtingstekening bijlage 1. Het agrarische bedrijf is een schapenfokkerij, waar al jaren meer dan 250 schapen worden gehouden. Voor de wijziging is ook overleg met omwonenden noodzakelijk, deze hebben geen bezwaar tegen deze ontwikkeling, zie bijlage 2

Omgevingsplan toets:

(Onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de reparatieplannen en het paraplu bestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel)

Voor het vergroten van het erf gelden de volgende voorwaarden:

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

Zoals op bijgevoegde verbeelding te zien is, is het erf niet groter dan 2 hectare.

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

Zoals op bijgevoegde verbeelding te zien is, ligt het erf 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;

Zoals op bijgevoegde verbeelding te zien is, is er binnen het bestaande erf en bouwvlak geen ruimte om de al bestaande functies naar toe te verplaatsen.

4. 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.

Het gebruik blijft hetzelfde, maar wordt door de vergroting van het erf gelegaliseerd. Een deel wordt omgezet weer naar grasland. Deze uitbreiding van het erf ligt omringd door eigen weidegebied en ligt niet in de directe nabijheid van andere agrarische bedrijven of woningen, de dichtstbijzijnde woning ligt op zo'n 100m hierdoor doet het geen onevenredige afbreuk aan ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden.

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels steeds onderdeel van het toetsingskader, zie verderop in dit document, onder het kopje Beeldkwaliteitsplan.

Gemeente Texel **.txl**

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3706608
kenmerk document: Bijlage 1/1
namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek
afdelingsmanager Beleid & Vergunningen

Beeldkwaliteitsplan:

Boerenerven, groene voet

- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*

Om het hele erf staat een groene erfafscheiding, een 5m brede singel. Het nieuwe gedeelte wordt bij het bestaande erf getrokken door deze inrichting.

- *bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.*

Het grootste deel van de erfbebouwing wordt omgeven door groen, een 5m brede singel, met uitzondering van de schuren aan de voorzijde van het perceel waar de winkel is gevestigd.

- *agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt.*

De weg bevindt zich op een grotere afstand van de schuren dan van de woning, doordat er een bocht in de weg zit. Hier wordt dus aan voldaan als je de weg-lijn volgt.

- *op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster.*

De bebouwing is geclusterd in het bouwvlak.

- *kenmerkende bebouwing en erffuncties zichtbaar houden*

n.v.t.

- *er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap*

Er is een groene overgang tussen de bebouwing en het landschap zoals op de inrichtingstekening te zien is.

- *groene voet passend voor het Oude Land*

De groene voet is passend voor het Oude land, hij is divers, grotendeels meer dan 2m hoog en grotendeels 5m breed.

- *hoge esthetische ambitie groene voet*

De groene voet is divers, op de meeste plekken 5m breed, volgroeid en met de nieuwe aanvulling een mooie buitenkant van dit perceel. Ter hoogte van de boerencamping is hij overal 5m breed.

- *buiten het bouwvlak een minimum aan verharding*

n.v.t.

- *eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet*

Een deel van de parkeervoorziening zit 'verstopt' binnen de bebouwing, de andere parkeerplekken, rechts vooraan op het perceel, worden verkleind, en in groen ingepast.

Voor de camping zijn deze gesitueerd tussen de schuren en de camping, er zijn 4 parkeerplaatsen gereserveerd als camper plek. Deze zijn niet in de parkeerplaatsen telling meegeteld. Voor de woning en de RO zijn ze naast de woning te vinden en voor de Boerderij winkel aan de voorzijde van het perceel, in de noordelijke hoek.

Er wordt ruimschoots voldaan aan de CROW normen er zijn meer dan 23 pp, zie inrichtingstekening.

Woning		1,7
RO		1,5
Camping	1,2x14=16,8	16,8
Boerderij winkel (80m2)	3,0/100m2	<u>3,0+</u>
		23,0pp

- *aanbeveling: minimaal 50% van het erf bestaat uit groen (erfbeplanting, tuinen, camping- of dierenweide)*

50% van 2ha = 10.000m2. Er is 11.000m2 groen aanwezig, hieraan wordt dus ruimschoots voldaan.

- *aanbeveling: minimaal 25% van het erf bestaat uit erfbeplanting (bomenlanen, windsingels, boomgaarden, solitaire bomen of bosjes)*

25% van 2ha = 5.000m2 Er is 5.185m2 beplanting aanwezig in de nieuwe situatie, ook hier wordt dus ruimschoots aan voldaan.

- *aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte bebouwing op het erf*

20% van 2 ha = 4.000m2. Er is 3380m2 aan bebouwing aanwezig, dit is ruim minder.

- *aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte verharding op het erf*
20% van 2 ha = 4.000m². Er is 4110m² aan verharding aanwezig, dit is iets meer dan het gewenste maximale aantal, maar dat wordt dan weer gecompenseerd door de extra beplanting en het extra groen wat ruimschoots op het perceel aanwezig is.

Conclusie, er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat alle functies binnen de groene schil van het perceel vallen, de bebouwing geconcentreerd is en er een logische routing is op het perceel.

Bijlage 1 Inrichtingstekening



- | | |
|-------------------------|------------|
| Bestaande bebouwing | Camperplek |
| Kampeerplekken | Winkel |
| 5m afstand | |
| Parkeerplaatsen | |
| Bestaande groensingel | |
| Uitbreiding erf tot 2ha | |
| Nieuwe boomsingel | |

Bijlage 2 Toestemming buren

Aanpassing erf Schapenboerderij Westerweg 2026

Veranderingen noordkant = verkleinen parkeerterrein en (mest)opslag

Geen veranderingen zuidkant



Westerweg 88

Westerweg 78

Rijdt

Alth