

Memo

inzake Agrarisch bouwvlak Oosterweg 4 Oosterend

Van: team Beleid op verzoek wethouder Hercules

Aan: Gemeenteraad

Datum: 07.12.2016

De vraag komt hier op of het agrarische perceel Oosterweg 4 omgezet kan worden voor een agrarisch loonbedrijf/agrarisch mechanisatiebedrijf.

Wat komt daar dan bij kijken?

voorgeschiedenis

Door de eigenaar is in 2014 een aanvraag ingediend voor de verplaatsing van het agrarische bouwvlak zodat hij meer bouwmogelijkheden op zijn kadastrale perceel zou krijgen. Het bleek niet te gaan om verplaatsing ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Verzoeker heeft nl. een agrarisch loonbedrijf/mechanisatiebedrijf. De bestemming is Agrarisch - Oude Land op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Deze gevraagde verplaatsing bleek ook stedenbouwkundig negatief te worden beoordeeld (behoud open landschap richting Zevenhuizen).

De verplaatsingsaanvraag is niet doorgezet. De verbouwing van de woning, die al gestart was, is wel achteraf vergund en afgerond mede vanwege sociale redenen (men zou niet willen dat een gezin 'op straat' komt te staan).

Met de eigenaar is toen gesproken over de mogelijkheid om een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure aan te vragen gericht op wijziging van de bestemming. Er is nadien niets meer aangevraagd of ingediend.

De mogelijkheid van VAB-bedrijf is destijds ook uitgezocht en besproken, maar gezien de wens tot een groter bedrijf dan binnen die regels toegestaan, bleek dat geen oplossing te bieden. (bij VAB kan nooit meer bijgebouwd worden dan er al aanwezig is. In dit geval is er ongeveer 365 m2 bedrijfsbebouwing aanwezig, dat is dan bij de VAB-regeling het nieuwe maximum. Wel kan dan nog 100 m2 bijgebouw bij de woning worden toegevoegd.

Eigendomssituatie

Er is ook een complicerende factor met de eigendom van de ondergrond geconstateerd. Een groot deel van het bouwvlak is niet in eigendom bij de aanvrager, maar bij een ander, wel zijnde een agrariër. Het is onbekend wat deze eigenaar wil met zijn gronden, en of dit afgestemd is.

Dit soort situaties, waar een agrarisch bouwvlak in eigendom gesplitst raakt, is vaak aanleiding tot langdurige problematische situaties. Een aantal daarvan zien we terug in de procedure van het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied.

Wel heeft verzoeker een open stuk agrarische landbouwgrond aan de voorzijde waar geen bouwvlak ligt. Stedenbouwkundig gezien is bouwen hier niet wenselijk. Door hier een bestemming "Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf" op te nemen, kunnen hier wel materialen tijdelijk worden opgeslagen (maximaal 6 maanden), zoals bijvoorbeeld grond of stenen etc. Of voertuigen worden gestald op verharding. Dit zal de aanblik aan deze dorpsrand en de doorkijk naar het buurtschap Zevenhuizen, ingrijpend kunnen wijzigen.

Stel de bestemming zou worden aangepast naar Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf, dan heeft eigenaar/verzoeker met het huidige bouwvlak op zijn eigen kadastrale perceel nog steeds weinig tot geen mogelijkheden om extra bebouwing toe te voegen voor zijn bedrijf.

Geen afweging andere belangen

Door de bestemming zonder procedure te wijzigen, kunnen geen waarborgen worden gesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Ook kunnen de andere aspecten die normaliter worden meegewogen bij dit soort zaken, nu niet worden afgewogen. Gedoeld wordt op de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van omringende gronden, de verkeers- en milieusituatie, het Beeldkwaliteitsplan etc.

Rechtsbescherming

Er is dan ook geen mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Indien iemand uit de omgeving het hier niet mee eens is, zal hij nu meteen in beroep moeten bij de Raad van State, met alle kosten en moeite van dien. Normaal volstaat een bezwaarschrift bij de gemeente zelf, een veel laagdrempeliger vorm van rechtsbescherming.

Provinciale regelgeving

Voor wat betreft de mogelijkheden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening het volgende (zie ook hieronder artikel 14 in relatie met artikel 17)

De gronden liggen in het landelijke gebied.

Dan is het verbod van artikel 14 van toepassing: geen verdere verstedelijking in het landelijk gebied. Het vestigen van een bedrijf (ook al is het gericht op de agrarische sector) valt onder verstedelijking.

Artikel 17a geeft dan 2 mogelijkheden voor een uitzondering op dit verbod:

1. Een uitbreiding voor een reeds bestaand bedrijf;
2. Een nieuwe locatie voor verplaatsing van een reeds bestaand bedrijf.

Beide opties zijn hier voor zover bekend, niet aan de orde.

Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking

- 1 Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van deze verordening.
- 2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13, indien:
 - a de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
 - b is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
 - c het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.
- 3 In afwijking van het bepaalde in het eerste en het tweede lid zijn nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, in het landelijk gebied tevens mogelijk indien deze onderdeel zijn van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.
- 4 Bij de toepassing van het derde lid wordt het bepaalde in artikel 15 in acht genomen.
- 5 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in artikelen 12 en 13.

Artikel 17a Agrarisch aanverwante bedrijven

- 1 In afwijking van artikel 14 kan een bestemmingsplan de uitbreiding van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk maken in het landelijk gebied zoals aangeduid op kaart 3 van de verordening en de digitale verbeelding ervan, mits:
 - a de noodzaak tot uitbreiding gemotiveerd is aangetoond, en;
 - b permanente buitenopslag wordt verboden.
- 2 In afwijking van artikel 14 kan een bestemmingsplan een nieuw bouwperceel voor de verplaatsing van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk maken in het landelijk gebied zoals aangeduid op kaart 3 van de verordening mits:
 - a de noodzaak tot verplaatsing gemotiveerd is aangetoond;

~ ~ ~ ~ ~

- b er geen reeel alternatief beschikbaar is op een bedrijventerrein in de regio;
 - c er geen geschikte vrijkomende agrarische bouwpercelen beschikbaar zijn, en;
 - d permanente buitenopslag wordt verboden.
- 3 Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste en tweede lid voorziet in een bouwperceel van maximaal 1,5 hectare voor zover dat betrekking heeft op een gebied voor gecombineerde landbouw zoals aangegeven op kaart 6 en de digitale verbeelding ervan.
- 4 Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste en tweede lid voorziet in een bouwperceel van maximaal 2 hectare voor zover dat betrekking heeft op een gebied voor grootschalige landbouw zoals aangegeven op kaart 6 en de digitale verbeelding ervan.
- 5 Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste en het tweede lid is artikel 15 van toepassing.

