GEMEENTE TEXEL

BESTEMMINGSPLAN PONTWEG 160-164 EN MIENTERGLOP TE DE KOOG

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Planologische regeling	3
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie en initiatief**	**7**
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Voorgenomen initiatief	11
2.3	Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing	13
2.4	Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**25**
4.1	Milieuzonering	25
4.2	Wegverkeerslawaai	25
4.3	Water	26
4.4	Bodemkwaliteit	27
4.5	Aardkundige waarden	27
4.6	Cultuurhistorie	27
4.7	Archeologie	27
4.8	Ecologie	28
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Luchtkwaliteit	29
4.11	Kabels en leidingen	30
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**31**
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de bestemming	31
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**33**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	33

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1	**Watertoets**
Bijlage 2	**NOG VERVANGEN_Quickscan Wet natuurbescherming**
Bijlage 3	**Stikstofonderzoek**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**35**
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsomschrijving**	**48**
Artikel 3	Agrarisch - Binnenduinrand	48
Artikel 4	Bedrijf - Vab	50
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	54
Artikel 6	Recreatie - Recreatief opstal	55
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	57
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**61**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 11	Overige algemene regels	64
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**65**
Artikel 12	Overgangsrecht	65
Artikel 13	Slotregel	66

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	**Beeldkwaliteitsplan Texel in ontwikkeling**
Bijlage 2	**Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**
Bijlage 3	**Inrichtingsschets**

toelichting

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2011 is een omgevingsvergunning verleend om op het perceel Pontweg 160/162 een stolp, die voor aan de weg staat, te slopen en daarvoor in de plaats op het perceel Pontweg 164 een nieuwe stolp terug te bouwen met daarin twee recreatieve appartementen en los daarvan nog twee recreatieve opstallen achter op het perceel te bouwen. Beide vergunningen (sloop en bouw) zijn tot op heden niet uitgevoerd. De rechten van de vergunningen zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Het perceel Pontweg 164 is enige tijd geleden gekocht door de familie Zoetelief. De familie Zoetelief is eigenaar van meerdere verblijfsrecreatieve terreinen en objecten op Texel. Om te voorkomen dat alsnog uitvoering aan de omgevingsvergunning wordt gegeven, waarbij een onbebouwd agrarisch perceel in het buitengebied wordt bebouwd, heeft de familie Zoetelief het idee opgevat om gebruik te maken van de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid om tot verplaatsing van rechten te komen.

De familie Zoetelief is eigenaar van een verblijfsrecreatief terrein met zomerhuizen aan de Mienterglop. De aansluitende gronden zijn eveneens in eigendom bij de familie. In dit recreatief concentratiegebied nabij De Koog zou de familie Zoetelief graag een perceel in willen richten ten behoeve van de verblijfsrecreatie. De vergunde recreatieve slaapplaatsen op het perceel Pontweg 164 willen zij graag naar dit perceel verplaatsen. In hoofdstuk 2 wordt verder op deze plannen ingegaan.

Daarnaast is de familie Zoetelief recent eigenaar geworden van de natuur- en beeldentuin aan het Oude Dijkje. De familie Zoetelief wil dit perceel nieuw leven inblazen door het op te knappen. De tuin is en blijft toegankelijk voor bezoekers. Het planologisch in de tuin toegelaten en vergunde recreatief opstal wil de familie graag overhevelen naar het nieuwe naastgelegen recreatieperceel, zodat de tuin volledig op de natuur en cultuur ingericht kan worden.

Concreet resulteert dit in de volgende ontwikkeling: aan de Mienterglop komen drie recreatieve opstallen en één stolp, met daarin 2 recreatie-appartementen. Totaal gaat het om gebouwen, met totaal 25 recreatieve slaapplaatsen. Het perceel Pontweg 160/162 krijgt de in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 daarvoor mogelijk gemaakte Bedrijf - VAB bestemming. De bestaande woonfunctie is/wordt ondergebracht in het te behouden bedrijfsgebouw en ter plaatse wordt de mogelijkheid geboden lichte bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Het perceel Pontweg 164 krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden en blijft daarmee onbebouwd. In de natuur- en beeldentuin veranderd er qua bebouwing niets, maar wordt de situatie met betrekking tot het gebruik van de gebouwen als ontvangstruimte en de educatieruimte feitelijk in overeenstemming gebracht met de reeds vergunde situatie.

De gemeente heeft in een principebesluit van 28 maart 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen tot verplaatsing van de rechten van de Pontweg naar de Mienterglop. Het recreatief opstal uit de natuur- en beeldentuin wordt met dit bestemmingsplan extra aan de plannen toegevoegd. Op basis van dat principebesluit is in samenspraak met de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de raadsvergadering van 26 februari 2020 is besloten dat ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te nemen, met name vanwege de inrichting van de gronden aan de Mienterglop. Bij amendement is aangegeven dat een 1 op 1 overheveling van de vergunde rechten van Pontweg 164 naar het perceel aan de Mienterglop mogelijk wel aanvaardbaar is.
Die aanvaardbare ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan dat voor het plangebied van toepassing is (zie ook 1.3). Voorliggend bestemmingsplan geeft daarom het juridisch-planologische kader dat de gewenste situatie mogelijk maakt en dat een uitwerking van, en daarmee een aanpassing van het eerdere ontwerp is, aan het amendement dat in de raadsvergadering van 26 februari 2020 is aangenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen Pontweg 160-164 te De Koog en de gronden in de hoek van de Mienterglop/Oude Dijkje te De Koog. De ligging van het plangebied is weergeven in afbeeldingen 1 en 2.



Afbeelding 1. De ligging van de percelen Pontweg 160-164 (bron: Bing maps)



Afbeelding 2. De ligging van de percelen Mienterglop/Oude Dijkje (bron: Bing maps)

1.3 Planologische regeling

De twee locaties binnen het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. De geldende planologische regeling is hierna per perceel beschreven.

Pontweg 160-164 te De Koog
Dit deel van het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, dat is vastgesteld op 12 juni 2013. De gronden zijn daarin bestemd als 'Agrarisch - Binnenduinrand' met een bouwvlak.

Binnen de bestemming zijn binnen het bouwvlak agrarische bedrijven met wonen en recreatieve mogelijkheden toegelaten. Binnen het bouwvlak is rekening gehouden met een verleende vergunning voor de bouw van een stolp met twee recreatieve appartementen. Bovendien zijn ook twee recreatieve opstallen toegelaten en is er sprake van een bestaande bedrijfswoning (Pontweg 160/162). Voorts zijn binnen de bestemming de voor alle agrarische bedrijven toegelaten neven- en vervolgfuncties (wijziging na beëindiging agrarische bedrijfsactiviteiten) mogelijk gemaakt.

Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat bij bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m^2 op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven een archeologisch onderzoek verplicht is. Afbeelding 3 geeft een fragment van het geldende bestemmingsplan weer.



Afbeelding 3. Fragment Pontweg 160-164 vigerend bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

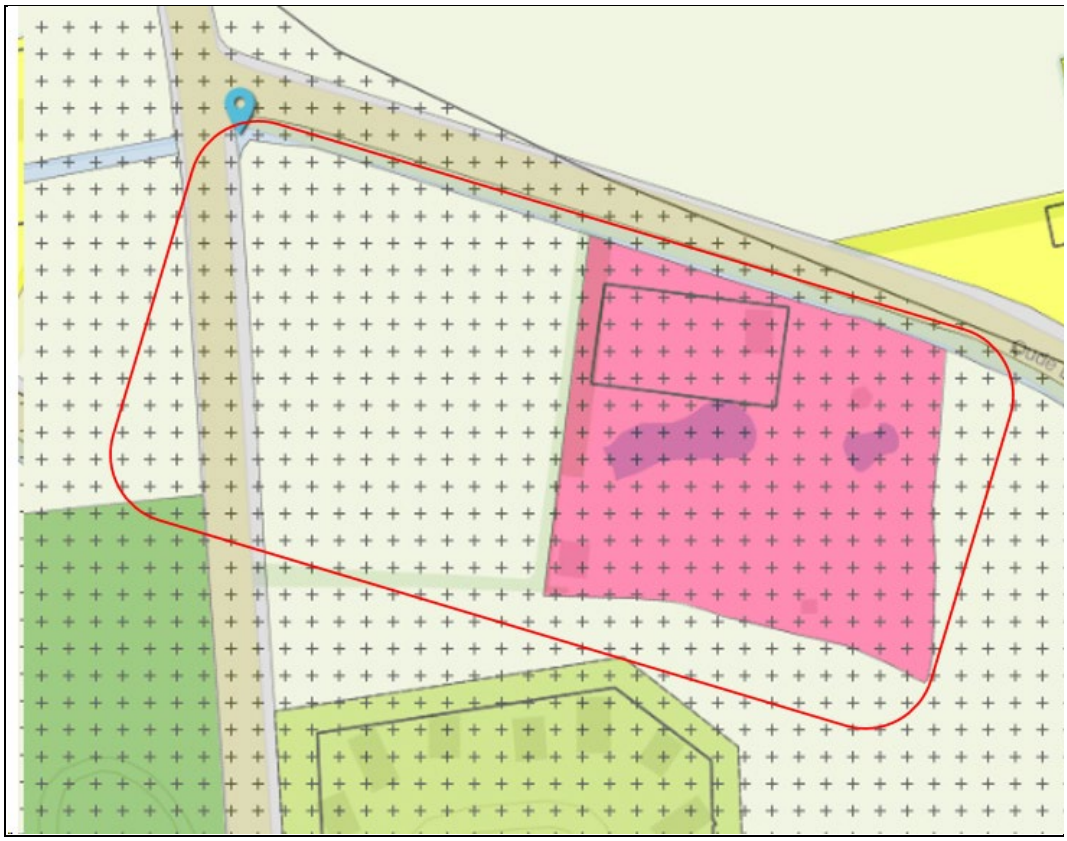
Mienterglop/Oude Dijkje te De Koog
Dit deel van het plangebied is eveneens geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, dat is vastgesteld op 12 juni 2013. De gronden zijn daarin bestemd als 'Agrarisch - Binnenduinrand' (zonder bouwvlak) en 'Cultuur en ontspanning' (de natuur- en beeldentuin).

Binnen de agrarische bestemming is het agrarisch grondgebruik toegelaten. Op deze gronden zijn geen gebouwen en overkappingen toegelaten. Ter bescherming van de landschappelijke waarden zijn enkele werken en werkzaamheden vergunningplichtig gesteld.

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' ligt op de natuur- en beeldentuin, waar specifiek een recreatief opstal is toegelaten. In de natuur- en beeldentuin is op dit moment geen bedrijfswoning aanwezig. Op grond van de bestemming mag geen nieuwe bedrijfswoning worden toegevoegd. In de natuur- en beeldentuin zijn wel meerdere gebouwtjes aanwezig, gelegen buiten het bouwvlak. Deze situatie is in de loop der jaren ontstaan. Voor het educatiegebouw is in 2004 een omgevingsvergunning verleend. In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van de bestaande recreatieve opstal in een bezoekerscentrum en ontvangstruimte en de bouw van een nieuwe recreatieve opstal. Deze omgevingsvergunning komt nu met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen en wordt vervangen door een omgevingsvergunning zonder de recreatieve opstal (die wordt verplaatst naar de Mienterglop). Het gebouw met bezoekerscentrum en de ontvangstruimte moet als hoofdgebouw binnen de bestemming worden beoordeeld. De niet vergunde kleine bouwwerken buiten het bouwvlak zijn daarmee vergunningsvrij en kunnen blijven behouden. De maximaal toegelaten oppervlakte voor bebouwing van 200 m² wordt binnen de natuur- en beeldentuin op dit moment niet overschreden.

Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat bij bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven een archeologisch onderzoek verplicht is. Afbeelding 4 geeft een fragment van het geldende bestemmingsplan weer.

Tot slot is op 21 december 2016 het bestemmingsplan *Reparatieplan buitengebied Texel* vastgesteld. In dit reparatieplan is een nieuw uitgangspunt met betrekking tot de landschappelijke inpassing opgenomen. Het gaat hierbij over bestaande en nieuwe situaties met betrekking tot de erfinrichting van recreatieterreinen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Het uitgangspunt is dat elk terrein een afschermende windsingel van 7 meter moet hebben. De formulering geeft echter aan dat daar uitzonderingen op zijn. Hiermee zijn terreinen die aan elkaar grenzen, aan een bos, of op andere wijze goed landschappelijk zijn ingepast (ter beoordeling aan de gemeente), niet verplicht een boomsingel van 7 meter te hebben en te houden.



Afbeelding 4. Fragment Mienterglop/Oude Dijkje bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en initiatief

De beoogde ontwikkeling (het initiatief) is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en wordt in dit hoofdstuk beschreven. De te verplaatsen recreatieve slaapplaatsen moeten op een goede manier worden ingepast in de situatie aan de Mienterglop te De Koog. Een en ander is in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. Een beschrijving van de huidige situatie van beide locaties is om die reden ook in dit hoofdstuk opgenomen.

2.1 Huidige situatie

Pontweg 160-164 te De Koog
De percelen zijn gelegen aan de weg die De Koog verbindt met Den Burg. De weg heeft een kenmerkend open karakter en open binding met de aangrenzende agrarische gronden, waardoor er met name naar het westen toe ruime vergezichten over de polder aanwezig zijn. Aan de oostzijde is er zicht op de duin- en bosgebieden met de grotere recreatiecomplexen daarin en tegenaan gelegen. Deze openheid wordt afgewisseld met individueel bebouwde percelen met verschillende functies.

Het perceel Pontweg 164 is nog altijd onbebouwd en wordt extensief agrarisch gebruikt. Op het perceel Pontweg 160/162 heeft tot dusver altijd een agrarisch bedrijf gefunctioneerd. Direct aan de weg staat een stolpwoning met twee inpandige appartementen en een schuur met woonruimte. Beide percelen zijn van elkaar gescheiden door boombeplanting. Op basis van de in de inleiding genoemde omgevingsvergunning en volgens het vigerende bestemmingsplan mag het perceel Pontweg 164 bebouwd worden met een stolp met daarin twee recreatieappartementen en twee recreatieve opstallen en moet de direct aan de weg staande stolpwoning, Pontweg 160/162, worden gesloopt. Met de eigenaren van deze stolpwoning is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, zodat de sloop ook daadwerkelijk juridisch is geborgd.

De ontsluiting van het perceel naar de openbare weg vindt plaats via het erf van nummer 160. Afbeeldingen 5, 6 en 7 geven een beeld van de bestaande situatie weer.



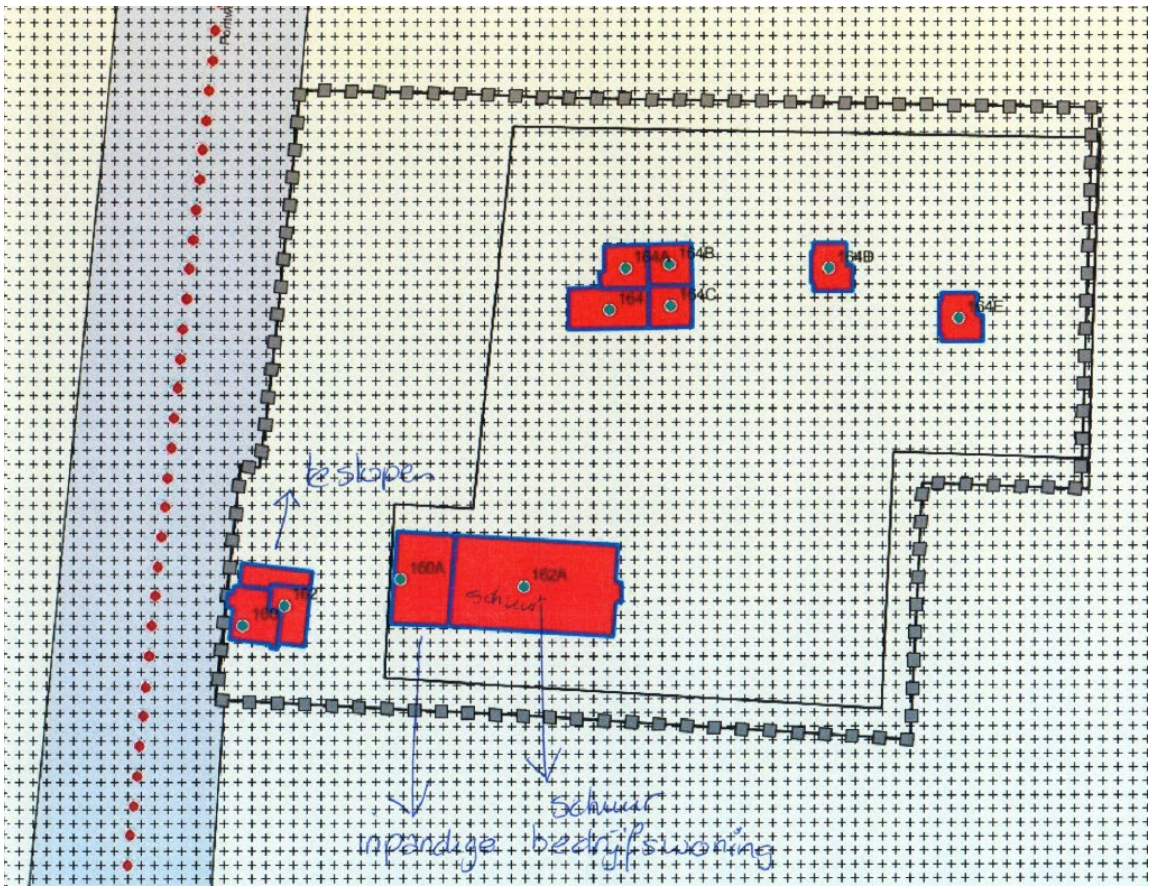
Afbeelding 5 Luchtfoto Pontweg 160-164 (bron: Google.maps)



Afbeelding 6 Vooraanzicht situatie Pontweg 160/162 (bron: Google Streetview)



Afbeelding 7 Vooraanzicht situatie Pontweg 164 (bron: Google Streetview)



Afbeelding 7.1 Vergunde situatie Pontweg 160-164

Hoek Mienterglop/Oude Dijkje te De Koog
Dit deel van het plangebied bestaat uit twee aparte onderdelen. Enerzijds is er de natuur- en beeldentuin en anderzijds is er het nu nog onbebouwde perceel in de hoek waar de familie Zoetelief graag een perceel met recreatieverblijven wil ontwikkelen. Dit laatste perceel is eigendom van de familie Zoetelief en wordt agrarisch gebruikt. Het perceel is volledig omgeven door een boomsingel/boombeplanting. Op plaatsen moet deze beplanting worden aangevuld tot de benodigde 7 m afschermende boomsingel.

De natuur- en beeldentuin is een voor mensen toegankelijke tuin waar planten worden gekweekt en waar de bestaande inrichting met water, bomen, paden, en dergelijke gebruikt wordt om de natuur en biodiversiteit, met name op het gebied van insecten, te versterken. De natuur- en beeldentuin maakt deel van dit bestemmingsplan uit, omdat het recreatief opstal dat verplaatst wordt naar het nieuwe recreatieterrein niet langer planologisch mogelijk gemaakt moet worden. De bestemming is nu zoveel mogelijk op de toekomstige situatie ingericht, waarbij het recreatief opstal uit de regels en als aanduiding van de verbeelding is verwijderd.
Afbeelding 8 geeft een beeld van de huidige situatie van de natuur- en beeldentuin weer. Afbeelding 9 geeft een beeld van het perceel waar de recreatieverblijven gebouwd moeten worden.



Afbeelding 8. Luchtfoto onbebouwd perceel en de natuur en beeldentuin



Afbeelding 9. Beeld van het onbebouwd perceel

2.2 Voorgenomen initiatief

2.2.1 Pontweg 160-164 te De Koog

Het voornemen is om geen gebruik te maken van de verleende omgevingsvergunning op het perceel Pontweg 164. De familie Zoetelief ziet elders op Texel de impact van vergelijkbaar verleende vergunningen in het open landschap van Texel en de impact die dit heeft op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De familie Zoetelief wil om die reden graag gebruik maken van de beleidsmatige ruimte die er is om slaapplaatsen te verplaatsen naar een plek met minder impact op het landschap.
Door de vergunde slaapplaatsen en bebouwing op het perceel Pontweg 164 te verplaatsen naar het perceel aan de Mienterglop, dat in het recreatie concentratiegebied ligt en bijna volledig met een boomsingel is omsloten, zodat bebouwing geen invloed heeft op de kwaliteit van het open landschap, ziet de familie Zoetelief kans om de bestaande situatie aan de Pontweg te behouden en geen verdere aantasting van de belevingswaarden daarvan te veroorzaken. Het karakter van openheid blijft daarmee behouden. De openheid wordt geen geweld aangedaan door nieuwe bebouwing in het open landschap.

Het onbebouwde agrarische karakter van het perceel Pontweg 164 blijft daarmee behouden, terwijl het perceel Pontweg 160/162, met uitzondering van de sloop van de stolpwoning, eveneens qua omvang en bedrijfsmatig gebruik onveranderd verankerd blijft in het landschap. Evenals de geldende bestemming biedt ook de nieuwe bestemming voor Pontweg 160/162 binnen de omvang van het perceel beperkte bouwmogelijkheden die de inrichting van het perceel kunnen wijzigen, met daarnaast ook mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Op het perceel Pontweg 160/162 wordt de bestaande stolp met inpandige appartementen gesloopt. De bestaande woonfunctie is/wordt ondergebracht in het bedrijfsgebouw en de lichte bedrijfsactiviteiten worden gecontinueerd.

Een en ander krijgt vorm in de voorgestelde planologische situatie, waarbij het huidige agrarische bouwvlak komt te vervallen. Het perceel Pontweg 164 krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het perceel Pontweg 160/162 krijgt de in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 daarvoor mogelijk gemaakte Bedrijf - VAB bestemming. Deze bestemming maakt het mogelijk om lichte bedrijvigheid op een vrijkomend voormalig agrarisch bedrijfsperceel toe te laten. Binnen de bestemming wordt het bestaande bedrijfsgebouw op grond van de bestaande oppervlakte binnen een bouwvlak toegelaten met een inpandige bedrijfswoning. Buiten het bouwvlak zijn de gronden voorzien van het onbebouwde deel van de bestemming. Daarmee wordt het gehele agrarische bouwblok omgezet naar: deels Agrarisch binnenduinrand zonder bouwvlak en deels Bedrijf - VAB met een passend bouwvlak.

In de omgevingsvergunning en het vigerende bestemmingsplan is een mogelijkheid geboden om 4 recreatieve eenheden op het perceel Pontweg 164 te realiseren: twee inpandige recreatieappartementen en twee losstaande recreatieve opstallen. In deze vier recreatieve eenheden zijn volgens de normtelling in totaal 20 slaapplaatsen toegestaan. Het plan is om deze slaapplaatsen conform de eerder verleende vergunning over te hevelen in een nieuw te bouwen stolp aan de Mienterglop met daarin twee inpandige appartementen alsmede de bouw van de twee losse recreatieve opstallen.

Het onbebouwde stuk agrarische grond wordt als zodanig verkocht en blijft daarmee agrarisch in gebruik.

2.2.2 Mienterglop

Het onbebouwde agrarische perceel aan de Mienterglop wordt deels ingericht ten behoeve van de bouw een nieuwe stolp met daarin de twee inpandige recreatieve appartementen en opslagruimte ten behoeve van de bestemming, alsmede met de twee losse recreatieve opstallen uit de vergunning en één losse recreatieve opstal uit de natuur- en beeldentuin. In afbeelding 12 is een eindbeeld gevisualiseerd om te laten zien op welke wijze de gebouwen zich als een bebouwd erf voegen in het landschap en de natuurlijke kwaliteit van de omgeving. Het is de bedoeling om de gebouwen zodanig te situeren en vorm te geven, dat deze relateren aan de wijze waarop stolpen zich in zijn algemeenheid in het landschap van Texel manifesteren. Het vrij blijvende deel van het perceel blijft agrarisch met daarin een kleine waterpartij.



Afbeelding 10. Directe omgeving Mienterglop en Oude Dijkje

De gebouwen worden volledig energieneutraal en met natuurlijke materialen gebouwd. Indien mogelijk is het de bedoeling om zelfs energie over te houden en dat te gebruiken op het naastgelegen recreatiepark. Er wordt parkeergelegenheid geboden voor electrische auto's. De familie Zoetelief wil hiermee een plek bieden aan recreanten die een zo gering mogelijke voetafdruk na willen laten met hun vakantie en hen de mogelijkheid bieden om in een volledig duurzame en energieneutraal recreatieverblijf in een natuurlijke omgeving te kunnen recreëren. De bestaande boomsingel blijft volledig intact en waar nodig aangevuld tot een breedte van 7 meter. Op het perceel wordt eveneens een kleine waterpartij aangelegd, zoals dat op meerdere plekken in de omgeving voorkomt.

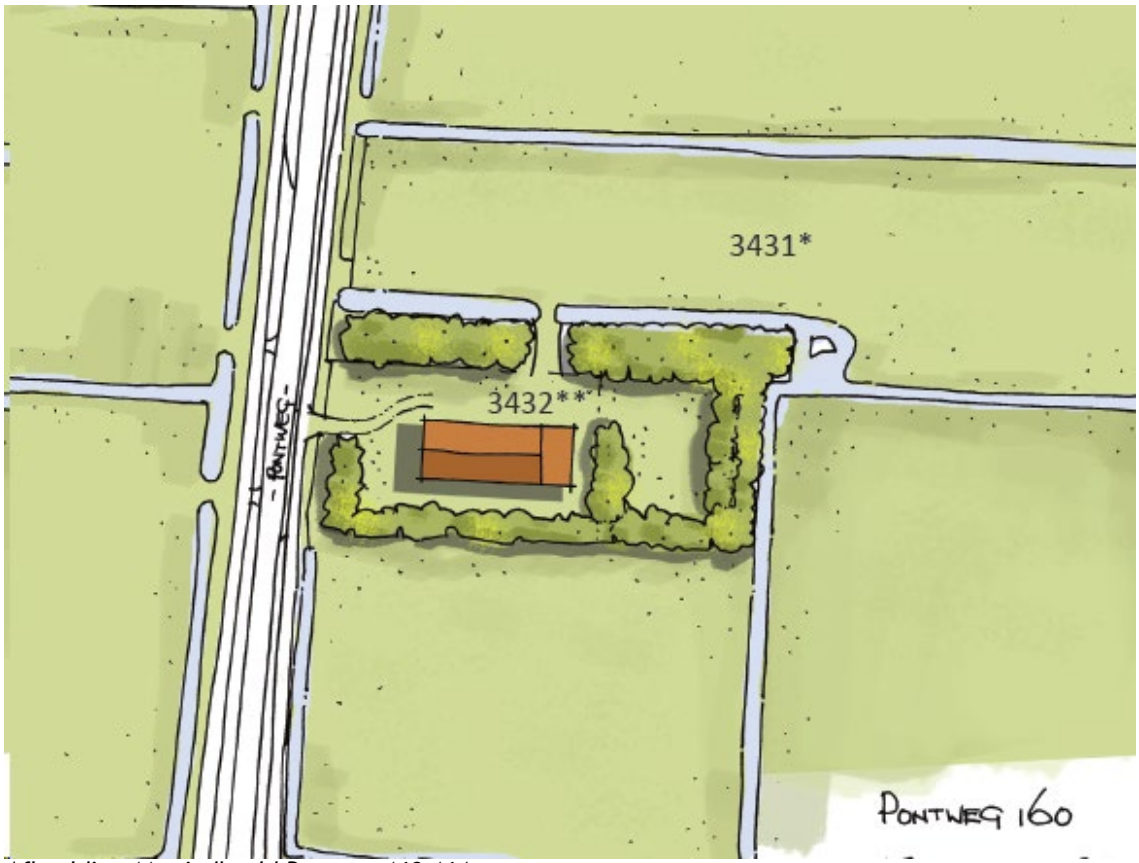
Er is in 2016 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een recreatief opstal in de natuur- en beeldentuin. De familie Zoetelief is van mening dat een recreatief opstal afbreuk doet aan de beleving van de natuur- en beeldentuin en wil graag die vergunning laten vervallen en het recreatief opstal verplaatsen naar het naastgelegen nieuwe terrein. Door deze recreatief opstal mee te nemen in het plan voor het onbebouwde perceel, kan de bouw in de natuur- en beeldentuin worden voorkomen. De in 2016 daarvoor verleende omgevingsvergunning zal worden ingetrokken. Het bestaande recreatieve opstal op het terrein is inmiddels in gebruik ten behoeve van een ontvangstruimte/bezoekerscentrum. Daarvoor zal na intrekking van de vergunning uit 2016 een nieuwe omgevingsvergunning worden verleend teneinde dat ook vergunningtechnisch goed vast te leggen.

2.3 Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

Met de beoogde ontwikkeling dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, de Texelse kernwaarden en de Texel Principes. Omdat er sprake is van het 1 op 1 overhevelen van een bestaande, vergunde situatie, is er voor de inrichting van het perceel niet een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan gemaakt. De inpassing van de vergunde situatie is op basis van deze toelichting aan de instrumenten getoetst. Gelet op het feit dat de feitelijke situatie aan de Pontweg 160-164 (met uitzondering van de sloop van de bestaande stolp) vrijwel ongewijzigd blijft, is hiervoor eveneens geen specifiek beeldkwaliteitskader opgenomen.

Het initiatief voldoet aan de genoemde kernwaardes en principes. Hierna wordt per locatie een toelichting daarop gegeven.

Pontweg 160-164 te De Koog
Het mogelijk maken van de verplaatsing van de slaapplaatsen en daarmee het niet uitvoeren van de omgevingsvergunning, zorgt ter plaatse voor een belangrijk kwaliteitsbehoud. Ondanks dat dat feitelijk niet tot uitdrukking komt, simpelweg omdat er nog geen uitvoering aan de verleende vergunning is gegeven, is daar in juridische zin wel sprake van. Er ligt namelijk een vergunning die een forse impact op het bestaande beeld heeft, mocht die vergunning uitgevoerd worden.
Met dit bestemmingsplan en daarmee met de garantie dat de vergunning ter plaatse niet wordt uitgevoerd, blijft de openheid, de individualiteit en de agrarische functie van het perceel Pontweg 164 behouden. Bovendien wordt het perceel Pontweg 160/162 opgeknapt met behoud van de randbeplanting. Op het perceel wordt de stolp aan de weg gesloopt en wordt de inpandige bedrijfswoning en de benodigde ruimte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten juridisch vastgelegd. Afbeelding 11 geeft een schetsmatig indruk van de eindsituatie aan de Pontweg.



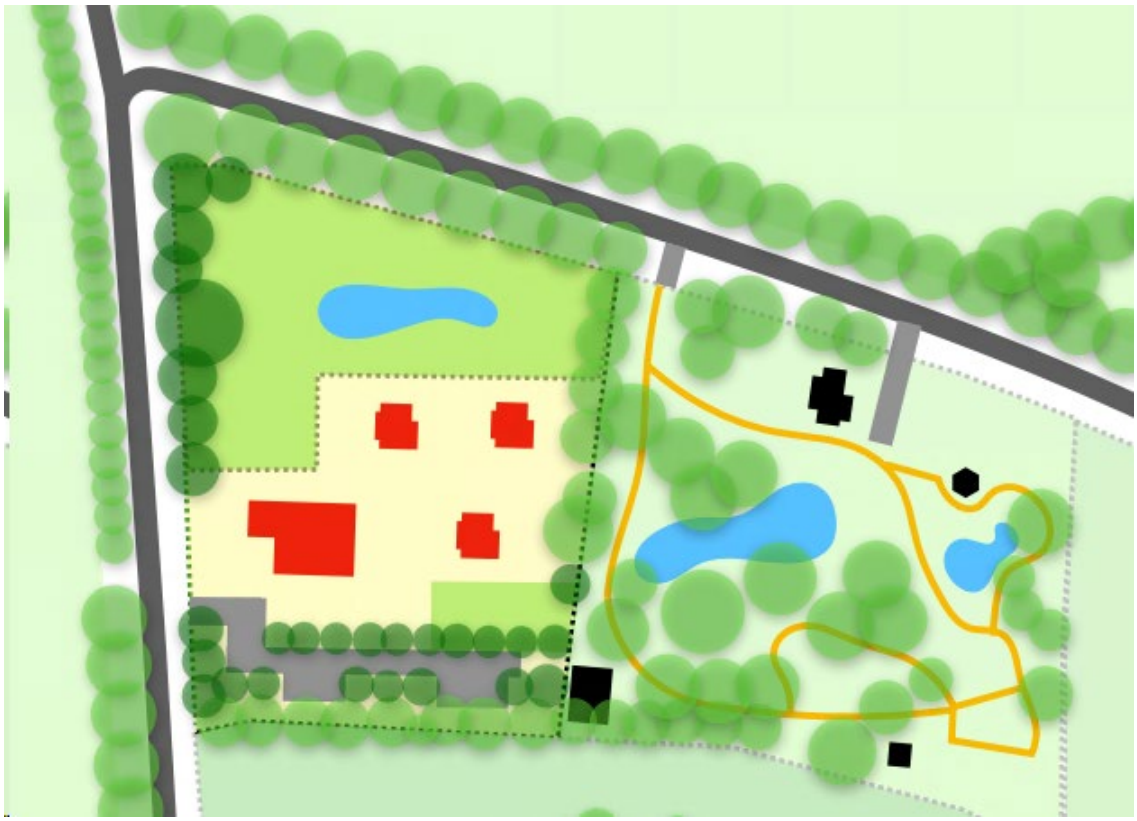
Afbeelding 11: eindbeeld Pontweg 160-164

Mienterglop
De stolp met de recreatieve opstallen worden op een zorgvuldige wijze, overeenkomstig de daarvoor geldende richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, ingepast op het perceel en in de omgeving (zie afbeelding 12 en bijlage 3 bij de regels. De oppervlakte van het perceel dat voor de recreatie wordt ingericht is, nu een deel de agrarische bestemming behoudt, minder groot dan het deel van het agrarisch bouwvlak dat ten behoeve van de compensatie aan de Pontweg is komen te vervallen.

Met de inrichting van het terrein, de bouw van een stolp met twee recreatieve appartementen (max 50-70 m^2) en een drietal vrijstaande recreatieve opstallen (max 70 m^2), wordt uitdrukking gegeven aan de tendens naar duurzaamheid en energieneutraal bouwen. Het is de wens om op het perceel meer energie te winnen dan op het terrein zelf nodig is, zodat ook duurzaam gewonnen energie benut kan worden op het naastgelegen, bestaande recreatieterrein. Bij de uitvoering zal worden gekeken of dat haalbaar is. Er is met de situering en inrichting van het terrein gepoogd aan te sluiten bij de aspecten duurzaamheid en energieneutraliteit. Dat betekent bijvoorbeeld dat er een zekere afstand is aangehouden tot de hoge boombeplanting in de Natuur- en beeldentuin om voldoende zonlicht te vangen voor de te plaatsen zonnepanelen.

Voorts blijft de bestaande randbeplanting rondom het perceel in stand en wordt de boomsingel versterkt tot 7 m breedte. Daarmee is een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd.

De inrichting van het perceel is in samenspraak met de gemeente ontworpen overeenkomstig de randvoorwaarden zoals benoemd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, de Texelse kernwaarden en de Texel Principes.



Afbeelding 12: inrichtingsschets

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied
De locatie ligt in het gebied met landschapstype Binnenduinrand. Met de duinen in de rug en het zicht over de open strandvlakte is de Binnenduinrand op veel plekken in Nederland uitgegroeid tot een prachtig romantisch en weelderig plezierlandschap. Een kantwerken zoom van bosschages, open ruimtes en bijzondere gebouwen van allure. Ook op Texel heeft een dergelijke ontwikkeling plaatsgevonden tot een waardevol en uniek beeld op het eiland.
Het landschap van de Binnenduinrand is het meest gebruikte en meest gelaagde landschap van Texel. Met zijn afwisseling van open ruimtes en bossages en bescheiden maar allurevolle individuele bebouwing geeft het de woeste duinen een prachtige cultuurlijke rand en vormt het een ruimtelijk overgang met uitzicht op de weidse polders.
De Binnenduinrand biedt een complementaire recreatieve beleving, de romantiek en rust van het oude land, gecombineerd met de natuur en vrijheid van duinen en bossen.

Criteria:
Voor de criteria wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 van de regels. Het hier opsommen van de criteria trekt ze uit het verband van de daarin opgebouwde tekst, zodat het niet zinvol is om de criteria los van de bijbehorende teksten hier op te sommen.

Toepassing criteria:
Met de inrichting van het terrein wordt de bestaande boomsingel behouden en versterkt. Alleen de toerit vanaf de Mienterglop direct naar de stolp wordt open, welke toerit meteen als ontsluiting van het perceel kan dienen. Daarmee is sprake van een besloten inpassing, die een duidelijke begrenzing van het perceel geeft. Aan het karakter van de Binnenduinrand wordt bebouwing toegevoegd. De kleinschaligheid van het perceel blijft behouden, waarbij ook de waardevolle open groen ruimte in de hoek Mienterglop Oude Dijkje behouden blijft. In die groene ruimte wordt een kleine waterpartij aangelegd.
De stolp is recht op het perceel en gericht op de Mienterglop zodanig gesitueerd dat wordt voldaan aan de criteria voor plaatsing van stolpen in het Beeldkwaliteitplan. De stolp wordt gezien als bijzondere bebouwing die als ruimtelijke drager het landschap kan versterken. De stolp is in het Binnenduinrandgebied niet een gebiedsvreemd element. Aan het Oude Dijkje bijvoorbeeld staan meer stolpen. Met de erfbebouwing en de erfinrichting en het behoud van een deel van het huidige weiland wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het karakter van de stolp en het omringende landschap. De recreatieve opstallen zijn achter de stolp gesitueerd en vormen een ensemble met de stolp. Met deze bijzondere korrel wordt het landschap met benutting van een particulier perceel verder verweven en kracht bij gezet.

De stolp wordt identiek aan de verleende vergunning gebouwd. Het is niet de bedoeling veranderingen in die vergunde situatie aan te brengen. De recreatieve opstallen volgen qua vormgeving eveneens zoveel mogelijk de verleende vergunning. De recreatieve opstallen kunnen planologisch nu gebouwd worden tot een oppervlakte van 70 m². Bovendien is er sprake van een andere locatie, zodat het wenselijk is om de opstallen in te passen in de nieuwe omgeving. Omdat er sprake is van een nieuwe situering, zal er sowieso een nieuwe omgevingsvergunning verleend moeten worden. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning worden de recreatieve opstallen nader ingevuld en worden deze architectonisch verder uitgewerkt op basis van de criteria die daarvoor gelden.
De bebouwing ligt als het ware in het landschap en maakt daar deel van uit. De stolp is georiënteerd op de Mienterglop. De recreatieve opstallen zullen georiënteerd worden op de omliggende open ruimtes. De verharding is minimaal aangezien alleen de ontsluitingsweg en het parkeerterrein verhard zullen zijn. De recreatieve opstallen zijn alleen via een pad bereikbaar vanaf het parkeerterrein, zodat niet de gebruikelijke rondgang voor auto's over het perceel ontstaat. Voor het parkeerterrein is gekozen om te werken met half verharding. Paden ontstaan automatisch in het terrein of worden met schelpen belegd.

De bebouwing wordt van hoogwaardige duurzame materialen gerealiseerd. Dat past bij de uitstraling van duurzaamheid en natuurlijkheid die wordt nagestreefd. Zoals gezegd zal met de vormgeving zoveel mogelijk worden aangesloten bij de verleende vergunning, maar omdat onder meer de situering wordt aangepast is er ook een mogelijkheid om de vormgeving iets meer af te stemmen op de nieuwe plek. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning zullen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de thematische welstandscriteria voor stolpen worden gevolgd. In ieder geval zal daarbij aandacht zijn voor een onderscheidend karakter van de opstallen, maar ook de relatie met de stolp en het karakter van een boerenerf.

Gesteld kan worden dat aan de voorwaarden die gelden voor stolpen op boerenerven en de inpassing er van in het Binnenduinrandgebied uit het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.

Texelprincipes en de Texelse kernwaarden
De Gemeenteraad van Texel is op 17 december 2014 unaniem akkoord gegaan met het advies van het College van Burgemeester en Wethouders om de resultaten van Planet Texel 2014 integraal over te nemen en te gebruiken als leidraad voor de ontwikkeling van het eiland. Onderdeel daarvan zijn de 7 Texel Principes die zijn vastgesteld en die een richtinggevende inspiratiebron vormen voor nieuwe initiatieven. De Texel Principes zijn daarmee een aanvulling op de eerder vastgestelde Texelse kernwaarden.

In de Texelprincipes en de Texelse kernwaarden worden uitgangspunten benoemd van waaruit plannen kunnen worden ontwikkeld. Hierna wordt hier een beschrijving van gegeven. In 2.2. is hier ook al het nodige over gezegd, zodat hier alleen nog het nodige zal worden aangestipt.

1. vertrek vanuit natuur en landschap
Het plan voor het verplaatsen van een stolp met recreatieve appartementen en recreatieve opstallen past binnen de recreatiezone van het gebied Binnenduinrand en sluit aan op de ten zuiden gelegen bestaande recreatieterreinen en verder verspreid liggende stolpen in het gebied.
Het realiseren van recreatieve opstallen op dit terrein vraagt om een zorgvuldige inpassing en inrichting (zie 2.2.). De eerder genoemde boomsingel is voor een groot deel reeds aanwezig in de vorm van opgaand groen en bomen en vormt zo een natuurlijke begrenzing van de locatie.

Deze beplanting wordt verder doorgezet en versterkt op de kavels/erfgrenzen en uitgevoerd in landschapseigen soorten. Het is de bedoeling om het terrein een natuurlijke inrichting en uitstraling te geven. Daartoe wordt ook water gerealiseerd, wat op meerdere plekken in de omgeving terug komt, op het te behouden deel van het weiland, zodat de inpassing van de bebouwing zoveel mogelijk aansluit bij het bestaande karakter van bebouwing gelegen in de binnenduinrandgebied. Voorts wordt een directe relatie gelegd vanuit de belevingswaarde van het terrein met de omliggende natuur- en landschapswaarden.

2. koppel schoonheid aan schoonheid
De bebouwing wordt duurzaam gebouwd met, indien mogelijk, een duidelijke doelstelling voor energiewinning. Het gebruik en de inrichting van het terrein wordt verbonden met de natuur- en beeldentuin, een recreatiepark en de omliggende extensief en natuurlijk agrarisch ingerichte gronden. Daarmee wordt de bijzonderheid van de aangrenzende gronden benut om het duurzame karakter en de natuurlijke inpassing van het terrein vast te leggen. De bebouwing past qua beeld goed in het Texelse landschap als onderdeel van een boerenerf, maar wil wel daarop aansluitend zoveel mogelijk een moderne uitstraling hebben die past bij het concept van duurzaamheid en energieneutraliteit.

3. ga voor echt Texels en Texels eigen
De recreatieve opstallen in combinatie met een stolp met een Texelse uitstraling in architectuur en inrichting brengt het Texel gevoel van rust, ruimte en natuur over op de bezoekers hiervan. De stolp met bijbehorend erf is geen gebiedsvreemd element. Daarmee voegt het perceel zich in het Texelse beeld dat mensen in het gebied kunnen herkennen.

4. beweeg met de seizoenen mee
Door gebruik te maken van halfverharding voor het parkeerterrein en de recreatieve opstallen zodanig te realiseren dat deze onderdeel van het erf zijn, krijgt de natuur in het rustige seizoen de kans om door te komen en zich verder te ontwikkelen op een wijze die aansluit bij de inrichting van de aangrenzende gronden. Door de beplanting op het erf zijn ook de seizoenen goed waarneembaar en heeft het park elk jaargetijde een andere uitstraling.

5. ruim op en revitaliseer
De stolp aan de Pontweg 160 wordt gesloopt en de (ongewenste) bouwmogelijkheden op het perceel Pontweg 164 en in de natuur- en beeldentuin verdwijnen en worden ingepast binnen de contouren van het nieuwe recreatieperceel in het concentratiegebied.

6. koester eenheid in diversiteit
Voor de inrichting is gekozen voor een perceel met een besloten karakter met recreatieve opstallen in een natuurlijke omgeving, waardoor de gronden het karakter van een erf in een besloten omgeving krijgen. Daarnaast wordt gewerkt met een parkeerterrein, zodat er geen parkeergelegenheid per opstal wordt geboden en daarmee het gebruikelijke rondrijden op het erf wordt voorkomen. De recreatieve opstallen zullen qua vormgeving gelijk aan elkaar worden, maar vanwege de ligging op een erf in relatie tot een stolp ontstaat het gevoel van een bijzonder ingericht erf met recreatieve mogelijkheden waarbij de opstallen deel van het erf behorende bij een stolp zijn, maar ook een relatie krijgen met de omliggende gronden van de natuur- en beeldentuin en de agrarische gronden.

De Texelse kernwaarden:

Rust en ruimte
Doordat de recreatieve opstallen geheel aan het zicht zijn onttrokken door de boomsingel, alsmede de kleinschaligheid en de binding die met de natuur- en beeldentuin en de omliggende agrarische gronden is gezocht, is de rust en de ruimte voldoende gegarandeerd.

Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
Door de afschermende boomsingel wordt dit erf opgenomen in het geheel aan recreatieterreinen waardoor het wegvalt in het landschap van het Binnenduinrandgebied.

De Texelse identiteit
De Texelse identiteit komt naar voren in het ensemble van de recreatieve opstallen met de stolp op de wijze van een boerenerf. Dat boerenerf wordt ingepast in het binnenduinrandgebied op de wijze waarop in dat gebied meer stolpen voorkomen en als korrels deel uitmaken van de bebouwde inrichting van het gebied. Door de relatie met de ecologische voetafdruk en de relatie met de directe omgeving voegt het erf iets toe aan Texel en de eilandbeleving, waar mensen veelal voor de natuur- en landschapsbeleving naartoe komen. De mogelijkheid om een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk na te laten, wordt daarbij als een belangrijke meerwaarde van de identiteit gezien.

Het specifieke eilandkarakter
Op het erf zijn de recreatieve opstallen verweven in de natuurlijke inrichting van het erf. Zoals hiervoor is gezegd bij de Texelse identiteit moet het specifieke concept van dit boerenerf een versterking betekenen van het specifieke eilandkarakter.

2.4 Verkeer en parkeren

De gemeente Texel heeft eigen parkeerbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Texel 2015. Voor parkeren is van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de recreatieve opstallen. Hierbij geldt het gemeentelijk parkeerbeleid als uitgangspunt. Vanuit dit beleid geldt als norm dat voor een recreatiewoning in het buitengebied per (recreatie) woning 2 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

Ter plaatse van de percelen Pontweg 160-164 verandert niets aan de verkeerssituatie. Op de locatie aan de Mienterglop is er met dit bestemmingsplan sprake van 5 recreatieverblijven (twee inpandige appartementen en drie losse opstallen). Dit betekent dat er 10 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Bij de uitwerking van de plannen is hiermee rekening gehouden. Op het terrein wordt een parkeerterrein voor 10 auto's aangelegd, alsmede een kleine fietsenstalling, alsmede een oplaadstation voor electrische auto's en fietsen. De speciale plek voor de fietsen is gewenst, omdat daarvoor geen ruimte is in de stolp, ze van hetzelfde oplaadstation gebruik kunnen maken en het gebruik van de stolp als fietsenstalling als ongewenst wordt gezien in relatie tot het toegelaten gebruik van de stolp. Op deze wijze wordt voldaan aan de parkeernormen. Als gevolg van de ontwikkeling zal daardoor geen overlast ontstaan door geparkeerde auto's.

Qua verkeersgeneratie is sprake 4 nieuwe recreatieverblijven langs de Mienterglop (1 recreatief opstal is al mogelijk in de natuur- en beeldentuin). Voor recreatieverblijven op een verblijfsrecreatief terrein geldt een maximale verkeersgeneratie van 2,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor 5 recreatieverblijven geldt een verkeersgeneratie van 14 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een dergelijke beperkte verkeersgeneratie gaat op in het bestaande verkeersbeeld en is eenvoudig te verwerken via de Mienterglop. Er is en blijft sprake van een goede en veilige verkeerssituatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid.
Het Rijk laat de ruimtelijke ordening over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. In het Barro is specifiek een paragraaf gewijd aan het waddengebied. De belangen van het Rijk spelen zich op een dusdanig niveau af, dat er geen raakvlakken zijn met de kleinschalige invulling en verplaatsing van slaapplaatsen in het geval van dit bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan worden er geen rijksbelangen geraakt. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In 2017 is de Ladder herzien. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Een plan dat betrekking heeft op een vergunde ontwikkeling en dat ziet op een kleinschalige ontwikkeling, wordt door de Afdeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. In de jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als er bijvoorbeeld elf woonhuizen worden gebouwd, waarvoor beleidsmatig al de ruimte is geschapen. In dit geval gaat het om verplaatsing van vijf recreatieobjecten, die al vergund zijn, maar op een andere plek in het concentratiegebied voor recreatie worden gerealiseerd. Beleidsmatig is die verplaatsingsmogelijkheid beschreven. Er is voor deze kleinschalige ontwikkeling dan ook geen aanleiding om de ladder door te lopen om deze ontwikkeling verder te onderbouwen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Provinciale Verordening
Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. In de omgevingsvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de visie uitgewerkt.

De provincie maakt nieuwe bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk als er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, op een plek waar al wordt voorzien in een stedelijke functie. Daarvan is hier geen sprake. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan. Ook is er bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

In dit specifieke geval is sprake van verplaatsing van bestaande rechten. In die zin moet worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van het bebouwd oppervlakte. De provincie heeft impliciet eerder binnen procedures van andere bestemmingsplannen geen bezwaren tegen het gemeentelijk verplaatsingsbeleid kenbaar gemaakt. De vergunde oppervlakte en mogelijkheden van de Pontweg 164 worden verplaatst naar de Mienterglop. Een verplaatsing van bouwmogelijkheden vanuit het open buitengebied naar het concentratiegebied voor recreatie. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd aangegeven dat hiermee in ruimtelijke zin een sterke verbetering wordt bewerkstelligd. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat er sprake is van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Daarenboven worden geen provinciale belangen geraakt, zoals weidevogelleefgebied, aardkundig monument, etc. Dit wordt bevestigd door onderstaande reactie van de provincie op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze reactie dateert van 17 mei 2019.

Op de Pontweg wordt een bouwvergunning voor een stolp met 2 inpandige recreatieappartementen en 2 losstaande recreatieve opstallen niet uitgevoerd. Deze recreatieve slaapplaatsen worden verplaatst naar een agrarisch perceel aan Mienterglop. Ook het recreatief opstal van het naastgelegen terrein met de bestemming Cultuur en Ontspanning wordt verplaatst naar de Mienterglop/hoek Oude dijkje. Provincie vindt nabij De Koog een betere plek voor verblijfsrecreatie/toerisme. Op de Pontweg wordt de bestemming gewijzigd naar Bedrijf-Vrijkomende agrarische bebouwing met een inpandige woning en de rest van het perceel krijgt een agrarische bestemming. Op het Mienterglop komen worden dan 25 recreatieve slaapplaatsen bestemd. Provincie is akkoord met het plan.

Cultuurhistorie
In artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de ruimtelijke kwaliteitseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied opgenomen. Daarbij wordt de relatie gelegd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In het artikel is opgenomen waar rekening mee moet worden gehouden als er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, zoals hier het geval is. De toelichting op het plan moet een motivering bevatten van de elementen die in artikel 15 zijn genoemd.

In artikel 15 gaat het om de volgende aspecten:
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
a. rekening wordt gehouden met:
    1. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
    2. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
b. hierbij wordt betrokken:
    1. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
    2. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
    3. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In deze toelichting is hier voldoende aandacht aan besteed. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het gestelde van artikel 15.

In de regels is voorts vastgelegd dat er sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieverblijven en dat deze niet permanent bewoond mogen worden.

De ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de beleidsruimte die de provincie Noord-Holland hiervoor biedt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Texel op koers'
In de Structuurvisie worden op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen voor het eiland aangegeven op het gebied van economie, ruimtelijke ordening, zorg en welzijn. Wat betreft het aantal slaapplaatsen telt Texel ongeveer 44.000 toeristische slaapplaatsen, waarmee de grens bijna bereikt is. Een doorgroei naar 45.000 tot 2020 behoort tot de mogelijkheden. De gemeente gaat niet uit van een verdere uitbreiding. De focus dient meer gelegd te worden op kwaliteitsverbetering van de accommodaties passend binnen het beeld/kernkwaliteiten van Texel.

Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente uit van de Texelse kernkwaliteiten. Het gaat hierbij om de rust en ruimte, de rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen, de grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen, de Texelse identiteit, het specifieke eilandkarakter, de nachtelijke duisternis en de maritieme monumenten.
Daarnaast is geen sprake van meer verstening. Aan de Pontweg 160/162 wordt een stolp gesloopt. Aan de Pontweg 164 wordt een vergunde oppervlakte van 390 m² (250 m² stolp + twee opstallen van 70 m²) meegenomen naar de Mienterglop. Het vergunde recreatief opstal in de natuur- en beeldentuin wordt tot 70 m² teruggebouwd op het recreatieterrein. De verleende vergunningen voor de natuur- en beeldentuin worden hierop afgestemd en nageleefd.

Met dit bestemmingsplan worden geen extra slaapplaatsen gecreëerd. Er is feitelijk gezien sprake van het juridisch-planologisch verplaatsen van 25 recreatieve slaapplaatsen. Met deze verplaatsing is sprake van een kwaliteitsverbetering. De beoogde locatie voor de recreatieverblijven aan de Mienterglop leent zich beter dan de locatie Pontweg 164 midden in het buitengebied. In hoofdstuk 2 is dat uitgebreid gemotiveerd. De beoogde locatie ligt midden in het concentratiegebied voor recreatie, sluit aan op meerdere bestaande complexen voor recreatieve opstallen en is vanwege het besloten karakter van het perceel uitermate geschikt voor een mooie inpassing in het landschap. Het toevoegen van de duurzame recreatieverblijven doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van Texel. Een en ander is reeds in paragraaf 2.3 aan de orde gekomen.

Nota verblijfsrecreatie 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst'
Op 17 februari 2016 heeft de raad de Nota Verblijfsrecreatie vastgesteld. In deze beleidsnota (hierna: de Nota) zijn de spelregels voor een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatie gedefinieerd. Het behouden of versterken van de identiteit en uniciteit van Texel staan daarbij centraal. Het verplaatsen van slaapplaatsen leidt in bepaalde gevallen tot een wenselijke kwaliteitsverbetering en dient ondernemers meer mogelijkheden om te komen tot een rendabele exploitatie. Het is mogelijk om bestaande recreatieve slaapplaatsen te verplaatsen naar de concentratiegebieden. Met een initiatiefvoorstel van 29 mei 2019 is de nota aangepast: verplaatsing is alleen mogelijk als er sprake is van al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaapplaatsen. Aangezien de verplaatsing die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt al is aangevraagd voorafgaand aan het initiatiefvoorstel, geldt voor voorliggend bestemmingsplan de situatie van voor het initiatiefvoorstel.
Onderhavig bestemmingsplan maakt een verplaatsing mogelijk. Het gaat om verplaatsing van slaapplaatsen naar een andere locatie binnen het concentratiegebied, namelijk De Koog. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden. Deze worden hierna benoemd en tevens getoetst.

1. De ontwikkeling wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan en De Kernwaarden en moet passen binnen de Texel Principes

Gelet op het feit dat de situatie aan de Pontweg 164 ongewijzigd blijft en het om een verplaatsing gaat naar een nieuw perceel binnen het concentratiegebied, voldoet het verzoek aan de genoemde uitgangspunten. Dit wordt bij de toetsing aan de andere voorwaarden nader toegelicht.

De inrichting van het perceel is in samenspraak met de gemeente ontworpen overeenkomstig de randvoorwaarden zoals benoemd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, de Texelse kernwaarden, de Texel Principes én conform het amendement van de raad. Dit is in paragraaf 2.3 nader uitgewerkt.

2. De ontwikkeling dient te passen binnen de Texelse Principes

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de natuur- en landschapsbeleving op en vanaf het perceel. De bestaande afschermende beplanting zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Tevens wordt het perceel met behoud van de natuurlijk beheerde gronden ingericht. Er wordt met die inrichting en afscherming kwaliteit en rust op het perceel gerealiseerd. Daardoor vindt geen afbreuk plaats naar de omgeving, maar wordt juist een relatie met de omgeving bewerkstelligd. Daarmee wordt bijgedragen aan het Texelse principe: vertrek vanuit natuur en landschap.

Daarnaast geldt dat het om een kleinschalig recreatieperceel gaat, dat nadrukkelijk een eenheid vormt in de uitstraling die het op het gebied van duurzaamheid tot uitdrukking wil brengen. Tenslotte kan hier worden gesteld dat de totale ontwikkeling, vanaf het juist niet realiseren van de recreatieve opstallen plus een stolp in het open landschap langs de Pontweg en een recreatieobject in de natuur en beeldentuin, maar het juist verplaatsen naar een nieuw verblijfsrecreatief perceel binnen het recreatie concentratiegebied, een vorm is van opruimen en revitaliseren (zie paragraaf 2.3). Hierdoor wordt bijgedragen aan de Texelse principes: 'Ruim en revitaliseer' en 'Koester eenheid in diversiteit'.

3. Compensatie landbouwgronden

De slaapplaatsen worden verplaatst vanaf landbouwgronden naar gronden die eveneens agrarisch in gebruik zijn. De oppervlakte van het perceel dat voor de recreatie wordt ingericht is, nu een deel de agrarische bestemming behoudt, minder groot dan het deel van het agrarisch bouwvlak dat ten behoeve van de compensatie aan de Pontweg is komen te vervallen. Compensatie van landbouwgronden is om die reden niet aan de orde.

4. De toekenning van een toeristische functie met recreatieve slaapplaatsen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden

In de directe omgeving van het recreatieperceel komen geen bedrijven voor die mogelijke hinder ondervinden van het nieuwe recreatiecomplex. Het terrein wordt omringd door andere recreatieterreinen, bos en agrarische gronden. Op ruime afstand zijn enkele verspreid liggende woonpercelen aanwezig (zie hiervoor de afbeeldingen 2 en 10). Deze afstanden zijn zodanig groot en de ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat er geen onevenredige hinder van het recreatieperceel uitgaat op de omliggende woonpercelen. De ontsluiting vindt plaats op de Mienterglop. Het verkeer voegt zich in het bestaande verkeer op deze weg, zodat er ook qua verkeer geen nieuwe verkeersstromen gaan ontwikkelen als gevolg van de komst van de recreatieverblijven. Het nieuwe recreatieperceel voegt zich in het gebruik van gronden in de omgeving en leidt, mede ook vanwege het kleinschalige karakter, niet tot onevenredige afbreuk voor omliggende functies.

5. Er dient sprake te zijn van een proportionele kwaliteitsverbetering van alle locaties

Aan kwaliteitsverbetering wordt volgens de Nota voldaan als onderstaande checklist een positief uitsluitsel geeft:

- *Alle gasten van het betreffende bedrijf hebben baat bij de kwaliteitsverbetering.*

Er is hier geen sprake van een bestaande bedrijfslocatie. Van bestaande gasten is dan ook nog geen sprake. Initiatiefnemers hebben met het nieuwe recreatieperceel nadrukkelijk de bedoeling een duurzame recreatiemogelijkheid aan het bestaande aanbod toe te voegen. Zie daarvoor paragraaf 2.2. Mensen die met een zo beperkt mogelijke ecologische voetafduk (volledige energieneutraal, duurzaam materiaalgebruik en gericht op de bewustwording daarvan) willen recreëren, krijgen met het nieuwe perceel een extra mogelijkheid om dat op Texel te realiseren.

- *Er is een koppeling van fysieke en technische kwaliteit (veiligheid, good housekeeping).*

Het nieuwe terrein wordt op eenzelfde wijze beheerd als het naastgelegen zomerhuizenterrein. Die wijze van beheren heeft aangetoond dat de koppeling tussen fysieke en technische kwaliteit op die wijze op een goede manier kan worden gewaarborgd.

- *Er is sprake van architectonische en welstandelijke kwaliteit.*

De recreatieve opstallen voldoen aan de architectuur die enerzijds bij het landschap past en onderdeel zijn van het ensemble met de stolp, maar die daarnaast ook de moderne, duurzame uitstraling moet krijgen waarmee iets aan het bestaande aanbod wordt toegevoegd. Dit wordt bij de omgevingsvergunning verder architectonisch uitgewerkt. Er geldt een thematische welstandstoets voor de stolp, waarbij ook de samenhang met de recreatieve opstallen beschouwd zal worden op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. De stolp wordt identiek gebouwd aan de verleende vergunning voor de Pontweg. De gedetailleerde uitwerking van de recreatieve opstallen zal gedaan worden op basis van de genoemde uitgangspunten.

- *Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (kavelruimte, inpassing in het landschap, duurzaamheid).*

De recreatieve opstallen worden overeenkomstig de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied samen met de stolp in een ensemble ingepast op het huidige perceel. Die inrichting, als ware er sprake van een boerenerf, zorgt er voor dat de natuurlijke uitstraling van het perceel niet wordt aangetast. Het perceel is kleinschalig opgezet, met voldoende parkeerplaatsen die in het terrein zijn ingepast en de natuurlijke uitstraling bevorderen. De verharding wordt beperkt doordat de parkeerplaatsen niet bij de recreatieverblijven zijn gesitueerd maar aan de ontsluitingsweg liggen. Een waardevol deel van het weiland blijft behouden. In paragraaf 2.3 is beschreven dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

- *De kwaliteitsverbetering speelt in op klantbehoefte.*

Er is sprake van duurzame recreatieve opstallen in combinatie met een stolp op de wijze van een erfinrichting in een natuurlijke setting. De ontwikkeling gaat gepaard met een goede groene inpassing. Daarmee wordt beoogd een groep mensen aan te trekken die op dit moment nog beperkt of onvoldoende keus heeft om op Texel te recreëren.

- *De omgeving of Kernwaarden worden er door versterkt.*

Er is sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling. Naast deze ontwikkeling en los hiervan wordt de natuur- en beeldentuin opgewaardeerd en wordt het aangrenzende agrarische landschap voor mensen en dieren op een natuurlijke manier beleefbaar gemaakt. Beoogd wordt met die aanpassingen de natuurwaarden van de gronden rondom het verblijfsrecreatieve perceel zodanig te versterken dat daarmee ook de biodiversiteit gediend wordt en de natuurlijke setting van het verblijfsrecreatieve perceel in haar omgeving wordt versterkt. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de recreatieverblijven voor mensen die zich daardoor aangetrokken voelen verhoogd. In paragraaf 2.3 is verder ingegaan op de kernwaarden.

- *Kwaliteitsverbetering perceel Pontweg 160-164:*

Het perceel Pontweg 164 wordt niet meer bebouwd en van een bestemming voorzien op grond waarvan er ook niet meer gebouwd mag worden. Het perceel Pontweg 160/162 wordt opgeknapt door de stolp aan de weg te slopen. De bestaande kwaliteit van het perceel met haar individuele ligging in het landschap blijft voorts aanwezig. Realiseren van de recreatieve opstallen en een stolp op deze locatie is ruimtelijk gezien geen verbetering voor dit gebied of de omgeving.

7. Deelverplaatsing is niet mogelijk, tenzij dit leidt tot minder verstening.

Er is in dit geval geen sprake van deelverplaatsing. Alle recreatieverblijven worden verplaatst. Dit criterium is om die reden niet van toepassing. De ontwikkeling die wordt gerealiseerd is van geringere omvang die men voornemens was te realiseren aan de Pontweg in samenhang met de recreatieve opstal uit de natuur- en beeldentuin. De verstening neemt niet toe terwijl de kernkwaliteiten van de bebouwing en het open landschap langs de Pontweg behouden blijven.

8. De verblijfsrecreatieve accommodaties moeten bedrijfsmatig worden geëxploiteerd
Aan deze voorwaarde voldoet de ontwikkeling. De nieuwe locatie zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. In de regels is dit vastgelegd.

Welstandsnota
De Welstandsnota geeft een helder en actueel beeld van de bestaande architectonische en stedenbouwkundig - landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Texel. De Welstandsnota gaat uit van een gebieds- en objectgerichte benadering. Verder wordt uitgegaan van een specifieke, thematische benadering als het gaat om (nieuw) bouwen aan dorpsranden en als het gaat om het bouwen aan of nabij monumenten en stolpen.

In de Welstandsnota worden drie welstandsniveaus onderscheiden, namelijk 'bijzonder', 'welstandsvrij' en 'dorpsranden'. Het concentratiegebied nabij De Koog kent het welstandsniveau 'Welstandsvrij'. Voor stolpen gelden evenwel thematische welstandscriteria, waarbij ook de overige bebouwing op het erf in samenhang met de stolp beoordeeld moet worden. De inrichtingstekening is al ter beoordeling voorgelegd en akkoord bevonden. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de welstandscriteria. Het plan is voorts getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel (zie ook paragraaf 2.3.)
In het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld in 2013) wordt onderscheidt gemaakt tussen zeven verschillende landschapstypen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Binnenduinrand landschap. Dit landschap bestaat afwisselend uit bosschages, open ruimtes en bijzondere gebouwen. Het vormt de ruimtelijke overgang van de duinen naar de weidse uitzichten op de polders.
Texel wil zijn landschap verder laten uitgroeien. Op sommige plekken, bijvoorbeeld rond de Koog, is de natuur ‘dichtgeslibt’ met recreatieterreinen en liefdeloze bebouwing. Herstel met meer openheid en allure is hier het streven. Echter op andere plekken is de zoom nog maar erg smal of zelfs afwezig en loopt het Oude Land tot pal aan de duinrand. Met nieuwe bosschages, lanen en bijzondere bebouwing kan het kantwerk hier groeien. Door de inpassing op het perceel met bestaande boomsingels, de versterking daarvan naar de voorgeschreven 7 m breedte, het behoud van een deel van het weiland en de directe relatie met het landschap wordt de belevingswaarde op het perceel versterkt en vindt er geen afbreuk plaats naar de omgeving. Bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet volgens het Beeldkwaliteitsplan een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten (zie bijlage 3 bij de regels).

Parkeerbeleid
De CROW normering vormt de basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van de gemeente Texel is op 17 februari 2016 vastgesteld. Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein.

Bij de uitwerking van het plan wordt de gemeentelijke parkeernormering gehanteerd (zie paragraaf 2.4). Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Texel.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

Een recreatieterrein is aangewezen als inrichting uit milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De bepalende factor voor deze afstand betreft geluidhinder. De afstand van de meest nabij gelegen woning tot aan het nieuwe perceel is meer dan 100 meter (circa 180 meter). Bovendien is de afstand van 50 m gebaseerd op gemiddelde groottes van recreatieterreinen. Het gaat hier om een recreatieperceel met een stolp met daarin twee inpandige recreatie appartementen en een drietal recreatieve opstallen. Afgezet tegen de gemiddelde groottes is er sprake van een zeer kleinschalig recreatieterrein, zodat in dit geval met een kleinere afstand rekening mag worden gehouden. Er is daarmee sprake van een goede inpassing die geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat van functies in de directe omgeving.

Daarnaast geldt voor de nieuwe recreatieverblijven dat een goed leefklimaat gerealiseerd moet worden. Op ruim 250 meter van het plangebied is een agrarisch bedrijf bestemd. Dat bedrijf heeft geen invloed op het leefklimaat op het recreatieperceel. De natuur- en beeldentuin wordt door liefhebbers van natuur en beelden bezocht en heeft geen invloed op het leefklimaat in de recreatieverblijven. Het ten zuiden van het terrein gelegen zomerhuizenterrein is zodanig ingericht dat er geen uitstraling naar buiten vanuit gaat. Aan een onderlinge invloed op de leefbaarheid is geen sprake. Omdat het plangebied ruim voldoet aan de richtafstand, kan gesproken worden van een goed leefklimaat.

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.2 Wegverkeerslawaai

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De recreatieverblijven worden door middel van een eigen erftoegangsweg ontsloten vanaf de Mienterglop. De weg heeft een wettelijke geluidszone van 250 meter vanaf de as van de weg. Recreatie is een niet-geluidsgevoelige functie volgens de Wgh. Wel is van belang dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening een aanvaardbare omgevingssituatie is. De recreatieverblijven worden gebouwd langs een weg die geen doorgaande functie heeft. De verkeersintensiteiten zijn zeer laag, waardoor er een goed recreatieklimaat wordt geboden.

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.3 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
Het plan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Daarom kan de verkorte procedure voor de watertoets worden doorlopen. Volstaan wordt met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze 'standaarduitgangspunten' zijn in deze paragraaf behandeld. Over de impact van de ontwikkeling is met het Hoogheemraadschap gesproken. Het bestemmingsplan wordt vervolgens voorgelegd aan het hoogheemraadschap voor een wateradvies. De watertoets is doorlopen en is als bijlage 1 bij het plan gevoegd.

Zonering primaire waterloop
Het plangebied raakt een zonering van een primaire waterloop. Het voornaamste aandachtspunt voor het Hoogheemraadschap is het goed kunnen uitvoeren van onderhoud aan de door en langs het plangebied gelegen waterlopen. Aan de noordzijde van het plangebied (aan het Oude Dijkje) is een hoofdwaterloop aanwezig waarbij het onderhoud van het natte profiel en onderhoud op afmetingen (profiel en baggeren) wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap, maar de aanliggend eigenaar het droge talud dient te onderhouden. Het onderhoud van de waterlopen zal gedeeltelijk vanaf de kant worden uitgevoerd, omdat de omringende waterlopen niet voldoende breed zijn om varend onderhoud uit te voeren. Doordat zowel het HHNK als de eigenaar van het plangebied een verantwoordelijkheid heeft in het kader van het onderhoud van de waterlopen en een ontvangstplicht dient een onderhoudspad van ten minste vijf meter breed vrij gehouden te worden.

Waterkwantiteit
De realisatie van het plan heeft een toename van circa 800 m^2 aan verharding en bebouwing tot gevolg. Een deel van de verhardingstoename wordt gerealiseerd door de aanleg van parkeergelegenheid en een deel door de bouw van de recreatieverblijven. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uitgebreid te worden met 10% van het verhardingstoename, wat bij een toename van 800 m^2 uitkomt op 80 m^2 waterberging. Voor het realiseren van compenserende waterberging houdt het Hoogheemraadschap de uitgangspunten aan van de beleidsregels 'Compensatie verhardingstoename' en 'Alternatieve vormen van waterberging'.

Verharding en compensatie maatregelen
Voor de ontwikkeling is sprake van een toename van de verharding (circa 800 m^2). Omdat dit, zoals na overleg met het Hoogheemraadschap is geconcludeerd, een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er in beginsel geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Desalniettemin wordt er een waterpartij op het perceel aangelegd, mede ook vanuit overwegingen van klimaatadaptatie.

Waterkwaliteit en riolering
Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Voor de ontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd door de initiatiefnemer. Het terrein is bedoeld om op een volledig duurzame wijze ingericht te worden. Dit strekt zich ook tot het aspect water uit.

Het uitgangspunt is het 100% afkoppelen van schoon hemelwater van het rioleringsysteem. Bij toepassing van een gescheiden stelsel zal een inschatting worden gemaakt naar potentieel vervuilde oppervlakken (parkeerterreinen) en schone verhardingen (pleinen en daken). Voor de nieuwe bebouwing worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Er wordt alleen gebruik gemaakt van duurzame materialen.

Proces watertoets
Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap voorgelegd voor een wateradvies. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4.4 Bodemkwaliteit

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Het plangebied is momenteel extensief agrarisch in gebruik. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Het perceel wordt recreatief ingericht, echter zoveel mogelijk met behoud van de bestaande situatie van de gronden. Een bodemonderzoek kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure achterwege blijven. In het kader van de vergunningverlening is het uitvoeren van een bodemonderzoek echter wel verplicht en zal worden uitgevoerd. Gezien het huidige gebruik van de gronden worden er geen belemmeringen verwacht.

4.5 Aardkundige waarden

De provincie Noord-Holland heeft op de kaart behorende bij de structuurvisie en de verordening aardkundig waardevolle gebieden aangegeven. De provincie maakt hierin onderscheid tussen aardkundig waardevolle gebieden en aardkundige monumenten. De aardkundige monumenten worden beschermd op basis van de provinciale Milieuverordening.

In het plangebied is geen sprake van een aardkundig monument of een aardkundig waardevol gebied. Dit aspect staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.6 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De nieuwe inrichting van het plangebied voegt zich in de bestaande structuren en kenmerken van de omgeving. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Texel heeft een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op deze kaart worden gebieden aangewezen waar zich mogelijk archeologische resten bevinden. Deze archeologische waarden zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Onderscheid is gemaakt tussen archeologische waarden, gematigde archeologische verwachting en hoge archeologische verwachting. Deze gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.
Voor beide locaties geldt een lage archeologische verwachting ('waarde-archeologie 4'). Hiervoor geldt dat bij nieuwe bouwwerken, werken of andere werkzaamheden dieper dan 0,50 m én met een oppervlakte van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek verreist is.

De gezamenlijke oppervlakte van de stolp en de recreatieverblijven bedraagt maximaal 460 m². Echter rijkt de fundering niet dieper dan 50 centimeter. In ieder geval zal ten tijde van de omgevingsvergunning een quickscan worden uitgevoerd.

4.8 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 zijn beide aspecten geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Op Texel is het Natura 2000 gebied Duinen en Lange Land Texel van belang. Beide delen van het plangebied liggen op ruime afstand buiten de Natura 2000 grenzen. Gezien de afstand tot de Natura 2000 en de aard van de ontwikkeling is areaalverlies, versnippering of verandering van de waterhoudhouding van de Natura 2000 niet aan de orde. Op de locatie aan de Mienterglop worden 25 extra slaapplaatsen mogelijk gemaakt. Op even ruime afstand waren vijf van die slaapplaatsen echter al realiseerbaar. In theorie is als gevolg van enkel een verplaatsing geen verstoring aan de orde in de aangrenzende Natura 2000. Bovendien is er in de omgeving sprake van een cluster van recreatieterreinen. In die zin gaat de verplaatsing naar de Mienterglop op in het gebruik van de omgeving en leidt dit niet tot verstoring of aantasting van de kwaliteit van het Natura 2000 gebied.

Tot slot zorgt de verplaatsing van de 20 slaapplaatsen van de Pontweg naar de Mienterglop niet voor een toename van de stikstofdepositie op de Natura 2000 (zie de stikstofberekening in bijlage 3). Daarmee is geen sprake van een negatief effect op de kwaliteit van de gebieden.

Vanuit de Natuurbeschermingswet zijn geen aanvullende onderzoeken of vergunningen nodig. Het aspect gebiedsbescherming werkt niet belemmerend voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat extensief agrarisch in gebruik is. Dat gebruik vindt met name plaats op de wijze van het weiden van paarden. Op het perceel komen geen bijzondere soorten voor. Op het terrein vinden evenwel de nodige veranderingen plaats. Er worden recreatieverblijven gebouwd, de boomsingel wordt versterkt, er wordt een waterpartij aangelegd en er vinden bij de uitvoering werkzaamheden plaats. Om die reden is een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is opgenomen in bijlage 2. Uit de quickscan blijkt dat er geen ontheffing Wet Natuurbescherming nodig is ten aanzien van soortenbescherming voor de sloop van de stolp Pontweg 160/162 en de bouw van de recreatieverblijven aan de Mienterglop 39 Te De Koog Texel.

Conflicten met de Wet natuurbescherming voor het aspect soortenbescherming worden niet verwacht. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.9 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarzettende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat binnen of buiten het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedszone van een weg, spoor of watergang waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook valt het plangebied niet binnen de invloedszone van een buisleiding waar transport van gevaarlijke stoffen door plaats vindt.

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.10 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.
Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2015) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van 14 µg/m^3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 10 µg/m^3. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m^3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Omdat in het plangebied het aantal slaapplaatsen vergunningtechnisch niet wordt uitgebreid is er in theorie ook geen toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In en rondom het plangebied zijn geen kabels, leidingen of zoneringen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.
Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan. Voor de bestemmingen is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied waarbij de bestemmingen zijn afgestemd op de specifieke situatie. De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen wordt hieronder toegelicht.

Agrarisch - Binnenduinrand
Het nieuwe recreatieterrein aan de Mienterglop is gelimiteerd qua oppervlakte vanuit de compensatieopgave en de inrichting met een ensemble van de stolp met de recreatieve opstallen. Om tot een logische afronding van het perceel te komen en de waardevolle open ruimte in de hoek Mienterglop/Oude Dijkje te behouden, houden de resterende gronden de agrarische bestemming. Hier mag niet gebouwd worden. Alleen een agrarisch grondgebruik is toegelaten.

Aan de Pontweg is alle grond die buiten de bedrijfsbestemming, en daarmee buiten de fysieke inrichting van het perceel Pontweg 160/162 vallen, opnieuw voorzien van de agrarische bestemming, met die uitzondering dat niet opnieuw het bouwvlak is toegekend. Op deze gronden mag nu niet langer gebouwd worden. Alleen een agrarisch grondgebruik is toegelaten.

Bedrijf - Vab
In het buitengebied kunnen alleen nieuwe bedrijven ontstaan door wijziging van voormalig agrarische bedrijven. Dat worden bedrijven die onder de bestemming Bedrijf - Vab vallen. Van een dergelijke situatie is aan de Pontweg 160/162 sprake. Het gaat hierbij om kleinschalige handels-, ambachtelijke of bouwbedrijven, opslag of kleinschalige agrarische toeleverings- of verwerkingsbedrijven. Het vloeroppervlak mag maximaal de bestaande oppervlakte, dat is 430 m² bedragen. Deze oppervlakte is exclusief de inpandige bedrijfswoning met de daarbij bijbehorende bouwwerken.

Kleinschalige duurzame energieopwekking is bij deze bedrijfsbestemming toegestaan ten behoeve van deze bestemming, maar niet voor het bedrijfsmatig opwekken van energie, die het eigen verbruik te boven gaat.

Afwijkingen

Ondergeschikte detailhandel
Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken voor detailhandel. Een verbod op detailhandel moet winkelvestiging in het buitengebied voorkomen. Ondergeschikte detailhandel behoort wel tot de mogelijkheden. Een schildersbedrijf mag best een pot verf verkopen. Het is echter niet toegestaan dat een bedrijf geheel of gedeeltelijk als winkel of verkoopruimte wordt ingericht. Via een omgevingsvergunning kan toestemming verleend worden voor ondergeschikte detailhandel. Het moet dan gaan om de verkoop van eigen vervaardigde, geteelde of branchegerelateerde producten. Verder moeten de verkoopactiviteiten naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van het bedrijf (de hoofdfunctie) blijven en moet de verkoop een rechtstreekse relatie hebben met de bedrijfsactiviteiten. De verkoop wordt beperkt tot een maximum vloeroppervlak van 80 m². Het parkeren moet binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden.

Huisvesting tijdelijk personeel
Het is via een afwijking mogelijk om tijdelijk personeel te huisvesten op het bedrijf, indien het gaat om eigen, tijdelijk personeel met een arbeidscontract korter dan 1 jaar en zonder hoofdverblijf op Texel. Na afwijking is het mogelijk om inpandige verblijven te realiseren voor tijdelijk personeel. Daarbij mag de capaciteit in de verblijven niet meer bedragen dan 20 personen en maximaal 260 m2, ofwel 13 m2 per persoon.

Wijzigingen

Wijziging naar Wonen - VAB
Na bedrijfsbeëindiging kan de bedrijfsbestemming gewijzigd worden in de bestemming Wonen – Vab. Deze regeling is hetzelfde als de wijzigingsregeling in de agrarische bestemmingen. Hierbij geldt een saneringsregeling (dezelfde als bij de agrarische bestemming), met als doel het buitengebied te ontstenen.

Cultuur en ontspanning
De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar 'uitgekleed' naar de nieuwe situatie toe. Het in 2014 vergunde educatiegebouw is van een bouwvlak voorzien. De maximaal gezamenlijk toegelaten oppervlakte aan gebouwen geldt voor beide bouwvlakken gezamenlijk. Er mag in totaal niet meer dan 130 m² aan bebouwing worden opgericht binnen de bouwvlakken. Daarbij zijn de bestaande rechten bestendigd. De mogelijkheid van de bouw van het recreatief opstal is verwijderd. Er mag in de tuin niet worden gewoond.

Recreatie - Recreatief opstal
De bestemming 'Recreatie - Recreatief opstal' is toegekend aan het recreatieperceel aan de Mienterglop. De mogelijkheden hiervoor zijn afgestemd op de verleende vergunning aan de Pontweg zoals in hoofdstuk 2 is omschreven. De recreatieve opstallen en de stolp dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het aantal toegestane recreatieve verblijfsplaatsen wordt middels de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" bepaald op 25.
De recreatieve opstallen en de recreatieappartementen mogen maximaal 70 m² per stuk bedragen. Er wordt maximaal 140 m² binnen de stolp recreatief ingericht. De resterende ruimte in de stolp kan dan nog voor opslag ten behoeve van de bestemming worden benut.

Waarde - Archeologie 4
Met deze bestemmingen worden archeologische waarden in de bodem beschermd. Beide percelen blijven de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 behouden.
Ter bescherming van de archeologische waarden is bouwen niet zonder meer toegestaan. Voor de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 4' geldt dat bij bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet is verstoord en dieper dan 0,50 meter wordt gegraven archeologisch onderzoek vereist is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Inspraak en vooroverleg
Een concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan Provincie Noord-Holland, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Vanwege de kleinschaligheid van het plan is het voorontwerp niet voor inspraak ter inzage gelegd.

De provincie heeft reeds aangegeven akkoord te zijn met het verplaatsen van de recreatieve slaapplaatsen naar de nieuwe locatie. De provincie geeft daarbij het volgende aan:

'Op de Pontweg wordt een bouwvergunning voor een stolp met 2 inpandige recreatieappartementen en 2 losstaande recreatieve opstallen niet uitgevoerd. Deze recreatieve slaapplaatsen worden verplaatst naar een agrarisch perceel aan Mienterglop. Ook het recreatief opstal van het naastgelegen terrein met de bestemming Cultuur en Ontspanning wordt verplaatst naar de Mienterglop/hoek Oude dijkje. Provincie vindt nabij De Koog een betere plek voor verblijfsrecreatie/toerisme. Op de Pontweg wordt de bestemming gewijzigd naar Bedrijf-Vrijkomende agrarische bebouwing met een inpandige woning en de rest van het perceel krijgt een agrarische bestemming. Op het Mienterglop komen worden dan 25 recreatieve slaapplaatsen bestemd. Provincie is akkoord met het plan.'

Op basis van een amendement van de raad zijn de plannen enigszins gewijzigd. Het eerdere plan ging uit van een vijftal zomerhuizen op het nieuwe recreatieterrein aan de Mienterglop. Op basis van het amendement zijn de plannen gewijzigd in die zin dat de bestaande rechten aan de Pontweg verplaatst worden naar de Mienterglop. Ofwel het verplaatsen van het recht op de bouw van een stolp met daarin twee inpandige recreatieve appartementen inclusief het verplaatsen van het recht voor de bouw van een tweetal recreatieve opstallen. Tot slot heeft de raad aangegeven te willen meewerken aan het recht om het planologisch toegelaten recreatief opstal in de natuurtuin te verplaatsen naar het nieuwe recreatieperceel.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan is derhalve op basis van het amendement van de raad aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan
Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het realiseren van de ontwikkelingen op het recreatiepark worden gedragen door de initiatiefnemer.

Grondexploitatie
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

bijlagen
bij de toelichting

BIJLAGE 1

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

datum 7-3-2019
dossiercode 20190307-12-20045

Project: Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog
Gemeente: Texel
Aanvrager: Jan - Jacob Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan - Jacob Posthumus,

Voor het plan *Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen: https://www.hhnk.nl/portaal/schoon-en-gezond-water_3556/item/watertoets_3017.html.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies
Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I
Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:
- Zonering primaire waterlopen

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II
Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema s waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen
Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking de hoeveelheid verharding toegenomen, terwijl tegelijkertijd het areaal aan open water is afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

U heeft aangegeven dat er sprake is van een substantiële toename van bebouwing en/of verharding in het plangebied van 800 m2. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met mogelijke wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m2 de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Wanneer compenserende maatregelen binnen het plangebied niet mogelijk zijn adviseren wij contact op te nemen met het hoogheemraadschap om te bepalen wat de alternatieve mogelijkheden zijn.

Ruimtelijke adaptatie
Wij adviseren u om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

Zie voor uitleg en inspiratie hierover: http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl, https://deltaprogramma2018.deltacommissaris.nl/, https://hhnk.klimaatatlas.net/ en http://www.groenblauwenetwerken.nl/.

Beheer en onderhoud waterlopen
Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van nieuw water in dit plangebied adviseren wij zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van zowel de nieuwe als bestaande waterlopen. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Hiertoe moeten de waterlopen wel aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap voldoen. In stedelijk gebied is het uitgangspunt dat waterlopen varend onderhouden kunnen worden, en dus tenminste 6 meter breed en 0,8 meter diep ten opzichte van het laagst gevoerde waterpeil zijn. Indien geen varend onderhoud (kan) worden uitgevoerd, dient in elk geval te worden voorkomen dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. Wij adviseren om een obstakelvrije zone langs de waterloop van tenminste 5 meter aan te houden.

Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Wij streven ernaar om waterlopen te realiseren die in goede verbinding staan met het overige watersysteem. Om te voorkomen dat er locaties ontstaan waar kroos en drijfvuil zich zou kunnen ophopen, dienen doodlopende watergangen te worden voorkomen.

Waterkwaliteit en riolering
In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot
De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

www.dewatertoets.nl

BIJLAGE 2

Quickscan Wet Natuurbescherming

Bestemmingsplan wijziging
Pontweg 160-164 en Mienterglop 39







NOORDKOP GROEN

Quickscan Wet Natuurbescherming

Bestemmingsplan wijziging
Pontweg 160-164 en Mienterglop 39

Uitvoerder: Noordkop Groen
Van Galenstraat 131
1782 EZ Den Helder
Tel.06-20005334
Email: Noordkopgroen@gmail.com

Opsteller: Ing. M. L. de Jong

Paraaf: 

Project: Bestemmingsplan wijziging, Pontweg 160-164 en Mienterglop 39
Rapportnummer: 2019-06
Status: Eindrapportage
Datum: 08-05-2019
Opdrachtgever: RHO Adviseurs van Leefruimte
Contactpersonen: Jan Jacob Posthumus, Gerard Zoetelief

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
2. BESCHERMING CONFORM DE NATIONALE WETGEVING 5
3. GEBIEDSBESCHRIJVING 7
3.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving 7
3.2 Te verwachten werkzaamheden en ingrepen 12
3.3 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie 13
3.4 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden 15
4. ONDERZOEKSMETHODIEK 16
5. ONDERZOEKSRESULTATEN PONTWEG 160-164 17
5.1 Nationale Databank Flora en Fauna 17
5.2 Vogels 17
5.3 Vleermuizen 18
5.4 Overige zoogdieren 18
5.5 Amfibieën, reptielen en vissen 18
5.6 Libellen en vlinders 18
5.7 Vaatplanten 19
6. ONDERZOEKSRESULTATEN MIENTERGLOP 39 20
6.1 Nationale Databank Flora en Fauna 20
6.2 Vogels 20
6.3 Vleermuizen 21
6.4 Overige zoogdieren 21
6.5 Amfibieën, reptielen en vissen 21
6.6 Libellen en vlinders 22
6.7 Vaatplanten 22
7. Natura 2000 gebied Duinen en Lage land van Texel 23
7.1 Gebiedsbeschrijving 23
7.2 Effectenindicator 23
7.3 Beschrijving mogelijk effect externe werking 25
8. CONCLUSIES 26

BIJLAGE:

A. - Geraadpleegde bronnen 27

B. - Resultaten Habitatrichtlijn soorten NDFF tot op ca. 500 meter Pontweg 160-164 28

C. - Resultaten Habitatrichtlijn soorten NDFF tot op ca. 500 meter Mienterglop 39 29

D. - Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3. Soorten 30

E. - Besluit Natura 2000 gebied Duinen en lage land van Texel 33

F. - Storingsfactoren effectenindicator. 35

1. INLEIDING

Noordkop Groen heeft van RHO Adviseurs van Leefruimte de opdracht gekregen voor het uitvoeren van een Quickscan Wet Natuurbescherming voor de bestemmingsplan wijzigingen voor de Pontweg 160-164 en het landje aan de Mienterglop – hoek Oude dijkje Te De Koog in de Gemeente Texel.

Het plan omvat:

- De sloop van de stolp Pontweg 160
- Verplaatsing van de recreatieve bedden van Pontweg 164 naar Mienterglop 39
- Verplaatsing van de recreatieve bedden van de Beeldentuin, Oude dijkje naar Mienterglob 39
- Ontwikkeling van een stolp met 2 recreatie appartementen en 3 recreatieve opstallen in de vorm van een boerenerf aan de Mienterglop 39 met een zeer duurzaam karakter.

De Quickscan heeft als doel in te schatten of er als gevolg van de werkzaamheden sprake kan zijn van een overtreding van de verbodsbepalingen voor de onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten.
Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.
De Quickscan is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en kan niet gezien worden als volwaardig ecologisch onderzoek. Voor de Quickscan zijn geen uitgebreide inventarisaties uitgevoerd naar soorten en soortgroepen.

Vanwege de ligging van de planlocatie in de buurt van het Natura 2000 gebied Duinen en lage land van Texel zullen ook de externe werking van de werkzaamheden op dit gebied beschreven worden.

2. BESCHERMING CONFORM DE NATIONALE WETGEVING

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Slechts één wet en minder regels maakt de wet overzichtelijker.

Bescherming van dieren en planten
Sommige soorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en steenuilen zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkte samenleving als Nederland is daarom goede natuurbescherming belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten.

Rolverdeling provincies en Rijk
Vanaf 1 januari 2017 is de bevoegdheidsverdeling tussen provincies en het Rijk vastgelegd in het Besluit Natuurbescherming. In principe is Gedeputeerde Staten van de betreffende provincie waarin de activiteit (hoofdzakelijk) plaatsvindt het bevoegd gezag. Op het gebied van natuurbeleid is het, zo blijkt uit de memorie van toelichting bij de Wnb, de provincie die een kerntaak heeft en een regisseursrol vervult bij de inrichting en het beheer van het landelijke gebied. Sinds 1 januari 2017 zijn gedeputeerde staten bevoegd om ontheffing te verlenen in het kader van soortenbescherming. Uitzondering hierop waarbij het Rijk het bevoegd gezag heeft zijn o.a. provinciegrensoverschrijdende infra en hoogspanning >220 Kv.

Voor de vaststelling van gedragscodes soortenbescherming (Wnb artikel 3.31) is het Rijk altijd het bevoegd gezag.

De rol van de gemeente
Ook gemeenten hebben een belangrijke rol bij de uitvoering van de Wet natuurbescherming. Als sprake is van locatie gebonden activiteiten met gevolgen voor wettelijk beschermde dier- en plantensoorten, moet ofwel een natuurtoets deel uitmaken van de procedure bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning, ofwel er wordt voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning apart een ontheffing aangevraagd. In het eerste geval geen de initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunning aan dat er sprake is van handelingen met gevolgen voor beschermde dieren plantensoorten. Deze werkwijze staat bekend als vrijwillig aanhaken.

Soortenbescherming; hoofdstuk 3 Wet Natuurbescherming

Vrijwel alle in Nederland in de vrije natuur voorkomende flora en fauna is beschermd. Deze bescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Dit betekent onder meer dat het verboden is om vogels, zoogdieren, amfibieën, reptielen en een aantal vissoorten te verstoren, te vangen of te doden en dat het verboden is om hun rust-, verblijf- en nestplaatsen uit te halen, te verwijderen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

Het is mogelijk om vrijstelling of ontheffing te krijgen van deze verboden. Dat kan nodig zijn in het geval beschermde soorten schade aanrichten, zoals bijvoorbeeld gewasschade, schade aan de volksgezondheid of schade aan flora of fauna.

Een ontheffing kan ook nodig zijn in het geval werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, zoals bouwen, onderhoud, slopen of aanleg van infrastructuur. Indien deze

werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten dient daarvoor bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) een ontheffing te worden aangevraagd.
(https://www.rudnhn.nl/Wet_natuurbescherming/Soortenbescherming)

De Wet Natuurbescherming maakt onderscheid in drie categorieën van beschermde soorten:

- Europees beschermde soorten
- Vogels
- Nationaal beschermde soorten

Daarnaast kunnen er per provincie soorten zijn vrijgesteld, of vanwege een regionaal belang juist extra beschermd.

Het is mogelijk om ontheffing te krijgen van deze verboden. Dat kan nodig zijn in het geval beschermde soorten schade aanrichten, zoals bijvoorbeeld gewasschade, schade aan de volksgezondheid of schade aan flora of fauna.

Een ontheffing kan ook nodig zijn in het geval werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, zoals bouwen, onderhoud, slopen of aanleg van infrastructuur. Indien deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten dient daarvoor bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) een ontheffing te worden aangevraagd.

Algemene zorgplicht
Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als voorheen onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Gebiedsbescherming; hoofdstuk 2 Wet Natuurbescherming

Voortvloeiend uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is in Nederland een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd Natura2000-gebied. Deze bescherming is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

De Wet Natuurbescherming kent alleen voor de Natura 2000 gebieden een toetsingskader. In ieder besluit tot aanwijzing van een Natura 2000-gebied zijn de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende gebied beschreven. Hierbij gaat het om de bescherming van leefgebieden van vogels (Vogelrichtlijn) en de bescherming van habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

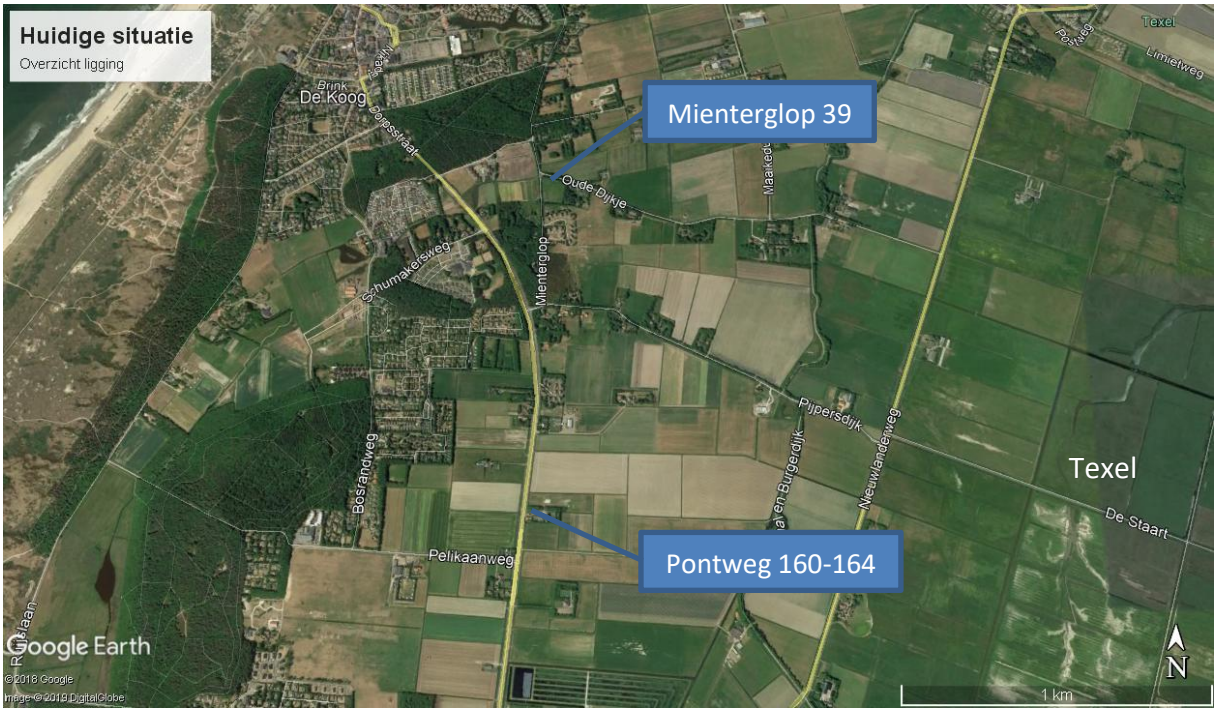
Het is verboden om zonder vergunning een project uit te voeren die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied de kwaliteit van natuurlijke habitats of habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen.

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

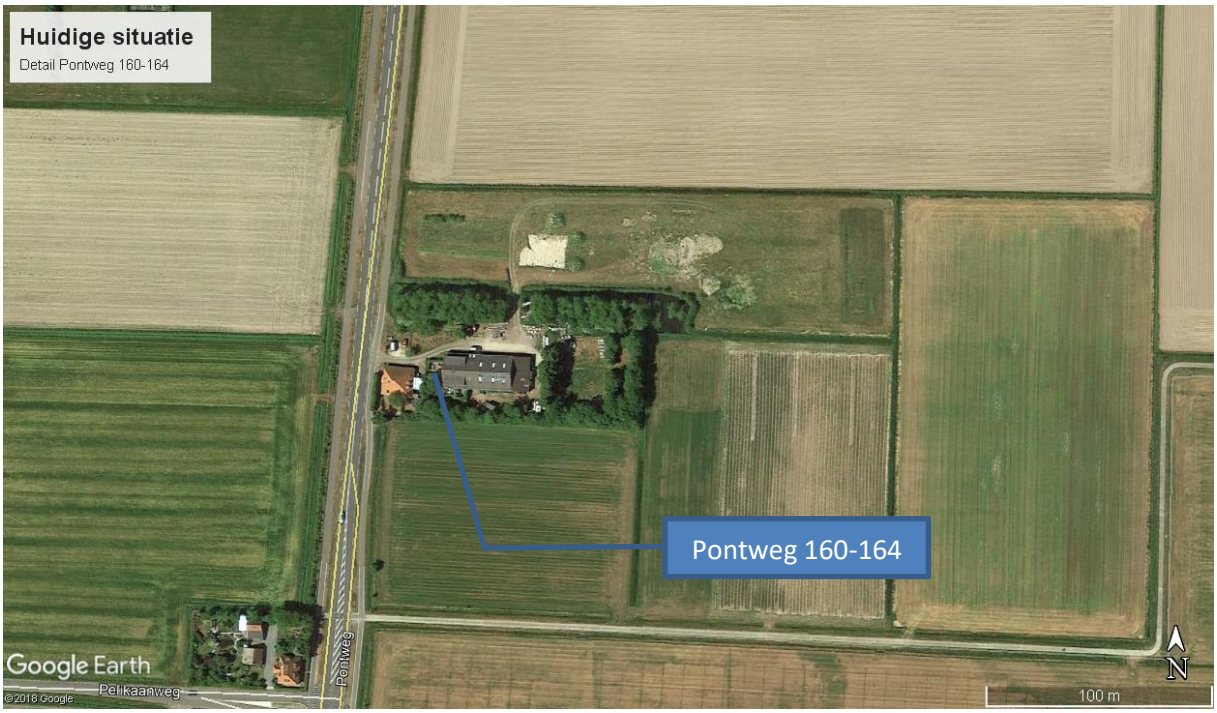
3. GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1 Huidig gebruik onderzoekslocaties en omgeving

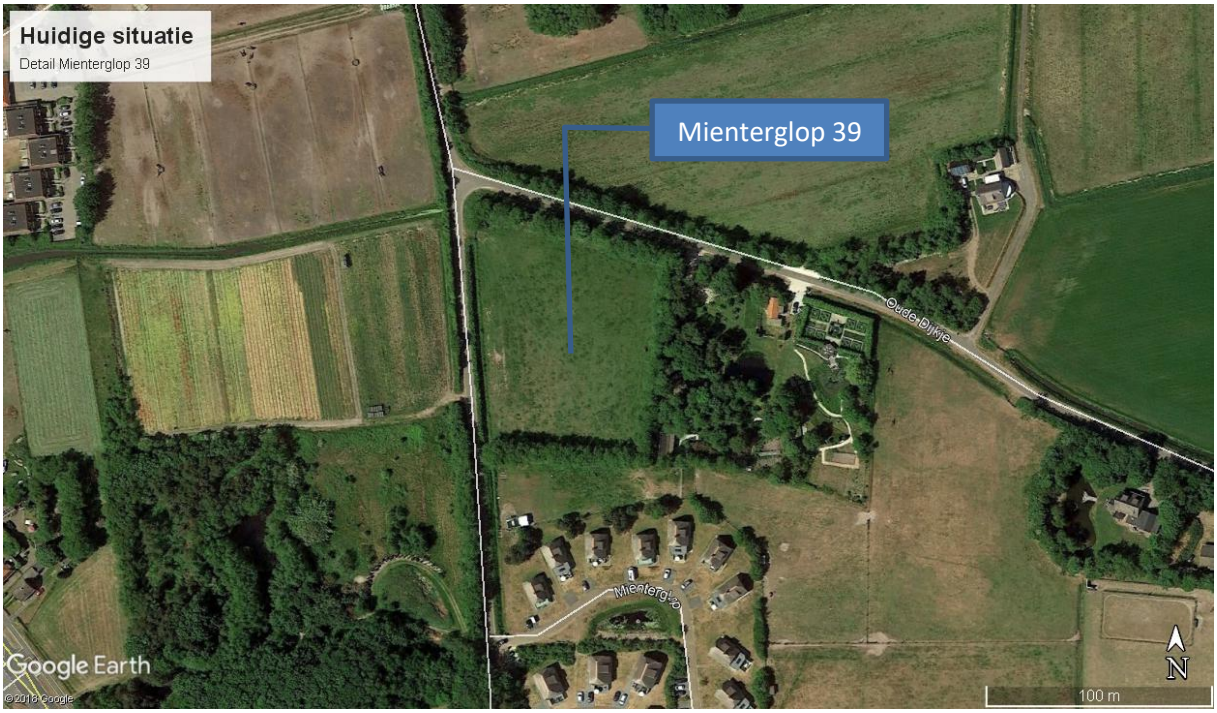
In de onderstaande figuur is de huidige situatie weergegeven. Aan de Pontweg 164 staat nu een woonstolp met bijliggende schuren. Voor Pontweg 160 is nu het gebruik agrarisch, maar zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voor een stolp met 2 inpandige recreatie appartementen, en 2 vrijstaande recreatieve opstallen. Mienterglop 39 is nu in agrarisch gebruik (paardenweide).



Figuur 1. Overzicht ligging (Google Earth)



Figuur 2. Huidige situatie Pontweg 160-164(Google earth).
In figuur 2 is de huidige situatie weergegeven in detail. Het perceel Pontweg 160-164 omvat naast de te slopen stolp een schuur



Figuur 3. Huidige situatie Mienterglop 39 (Google earth).



Te slopen stolp pontweg 160.



Aanzicht vanaf de oprit.



Mienterglop 39, nu in gebruik als paardenweide, links de boomsingel langs het oude dijkje.



Boomsingel tussen Mienterglop 39 en Beeldentuin.

Figuur 4. Foto’s van de huidige situatie

3.2 Te verwachten werkzaamheden en ingrepen aanlegfase

De verwachtte werkzaamheden zullen bestaan uit het slopen van de huidige stolp, het bouwrijp maken van de planlokatie en de nieuwbouw van een stolp met 2 recreatie appartementen en 3 recreatieve opstallen in de vorm van een boerenerf en inrichting van het terrein.

Het voornemen is om geen gebruik te maken van de verleende omgevingsvergunning voor Pontweg 164. De familie Zoetelief ziet elders op Texel de impact van vergelijkbaar verleende vergunningen in het open landschap van Texel en de impact die dit heeft op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De familie Zoetelief wil om die reden graag gebruik maken van de beleidsmatige ruimte die er is om slaapplaatsen te verplaatsen. Door de vergunde slaapplaatsen op het perceel Pontweg 164 te verplaatsen naar het perceel aan de Mienterglop, dat in het recreatief concentratiegebied ligt en volledig met boombeplanting is omsloten, zodat bebouwing geen invloed heeft op de kwaliteit van het open landschap, ziet de familie Zoetelief kans om de bestaande situatie aan de Pontweg te behouden en geen verdere aantasting van de belevingswaarden daarvan te veroorzaken. Het karakter van openheid blijft daarmee behouden. De openheid wordt geen geweld aangedaan door nieuwe bebouwing in het open landschap.

Het onbebouwde agrarische karakter van het perceel Pontweg 164 blijft daarmee behouden, terwijl het perceel Pontweg 160 eveneens onveranderd verankerd blijft in het landschap. Op het perceel Pontweg 160 wordt de bestaande stolp gesloopt. De bedoeling is om de bestaande woonfunctie onder te brengen in het bedrijfsgebouw en ter plaatse lichte bedrijfsactiviteiten uit te gaan oefenen.

Een en ander krijgt vorm in de voorgestelde planologische situatie, waarbij het huidige agrarische bouwvlak komt te vervallen. Het perceel Pontweg 164 krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het perceel Pontweg 160 krijgt de in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 daarvoor mogelijk gemaakte Bedrijf - VAB bestemming. Deze bestemming maakt het mogelijk om lichte bedrijvigheid op een vrijkomend voormalig agrarisch bedrijfsperceel toe te laten.

Binnen de bestemming wordt het bestaande bedrijfsgebouw binnen een bouwvlak toegelaten met een inpandige bedrijfswoning. Buiten het bouwvlak zijn de gronden voorzien van het onbebouwde deel van de bestemming.

In de omgevingsvergunning is een mogelijkheid geboden om 4 recreatieve eenheden op het perceel Pontweg 164 te realiseren: twee inpandige recreatieappartementen en twee losstaande recreatieve opstallen. Deze opzet zal nu gerealiseerd worden aan de Mienterglop. De derde recreatieve opstal is te realiseren door verplaatsing van de recreatieve bedden van de beeldentuin aan het Oude Dijkje.

Het onbebouwde stuk agrarische grond aan de Pontweg 160 wordt als zodanig verkocht en blijft daarmee agrarisch in gebruik.

Het onbebouwde agrarische perceel aan de Mienterglop wordt ingericht ten behoeve van de bouw van een stolp met 2 inpandige recreatie appartementen en 3 recreatieve opstallen. In onderhavige beeld is een eindbeeld gevisualiseerd om te laten zien op welke wijze de zomerhuizen zich voegen in het landschap en de natuurlijke kwaliteit van de omgeving. Het is pertinent de bedoeling om de zomerhuizen zodanig te situeren en vorm te geven en te relateren aan de directe omgeving.

De familie Zoetelief wil met deze zomerhuizen een nieuw concept aanboren. De zomerhuizen worden volledig energieneutraal en met natuurlijke materialen gebouwd. Het is de bedoeling om zelfs energie over te houden en dat te gebruiken op het naastgelegen recreatiepark. Er wordt parkeergelegenheid geboden voor electrische auto's. Ook de ligging op het perceel en de wijze waarop deze zijn gesitueerd, levert een beleving op van individuele verbondenheid met de grond en de omgeving. De familie Zoetelief wil hiermee een plek bieden aan recreanten die een zo gering mogelijke voetafdruk na willen laten met hun vakantie en hen de mogelijkheid bieden om in een volledig duurzame en energieneutraal zomerhuis in een natuurlijke omgeving te kunnen recreëren. De bestaande boombeplanting blijft volledig intact en waar nodig aangevuld tot een breedte van 7 m. Ook is het de bedoeling een kleine waterpartij aan te leggen.

Er is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een recreatief opstal in de beeldentuin. De familie Zoetelief is van mening dat een recreatief opstal afbreuk doet aan de beleving van de tuin en wil graag die vergunning laten vervallen en het recreatief opstal compenseren op het naastgelegen nieuwe terrein (vandaar het totale aantal van 5 nieuwe zomerhuizen). Door deze recreatief opstal mee te nemen in het plan voor het onbebouwde perceel, kan de bouw in de tuin worden voorkomen. Het bestaande recreatieve opstal op het terrein wil de familie Zoetelief ombouwen tot ontvangstruimte/bezoekerscentrum. (Bron: RHO).

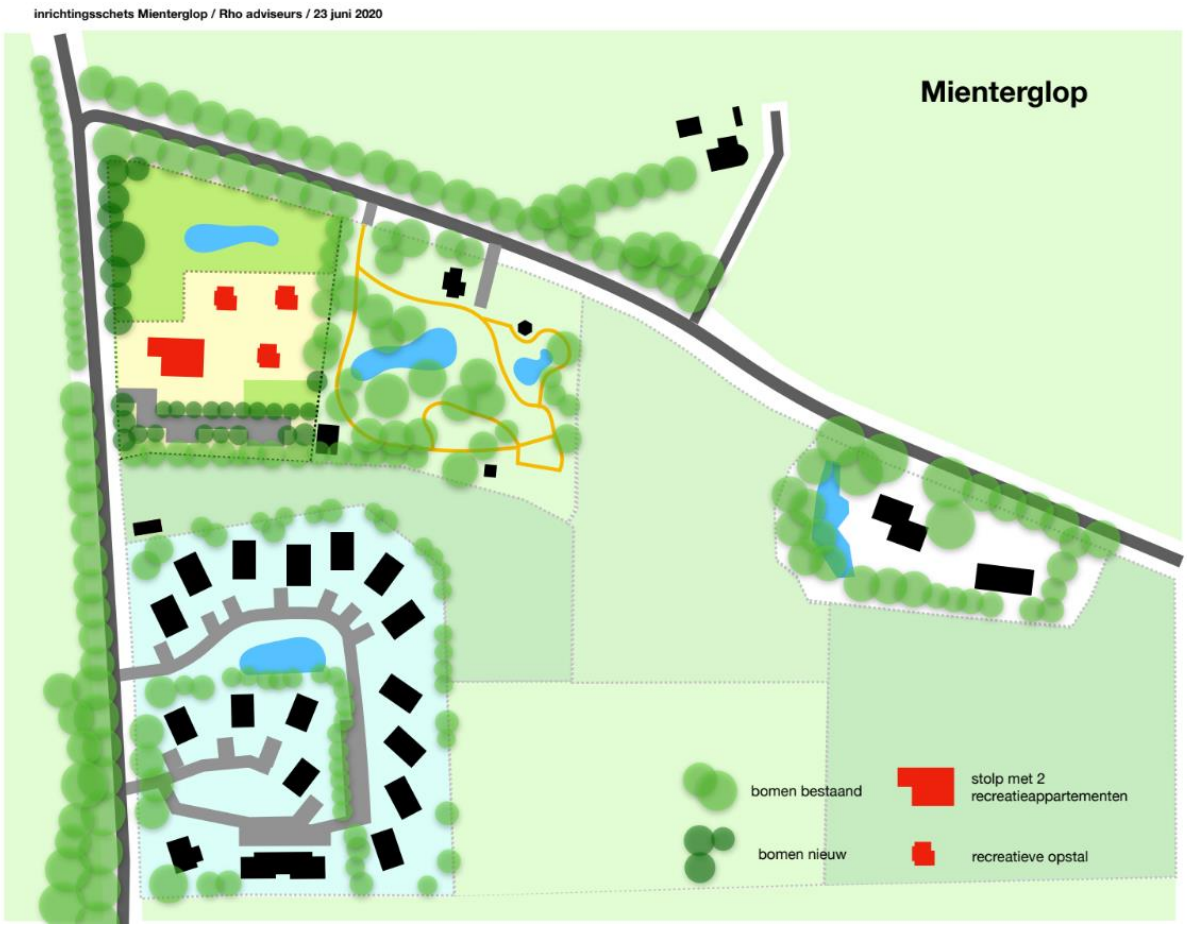
3.3 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie

De locatie Pontweg 160 zal ingericht worden als terrein. De woonfunctie zal verplaatst worden naar de bedrijfsgebouw. Pontweg 164 in figuur 5 aangegeven met nummer 3431 zal in agrarisch gebruik blijven.



Figuur 5. Toekomstige situatie Pontweg 160-164.

Aan de Mienterglop 39 zal een stolp met 2 recreatie appartementen en 3 recreatieve opstallen in de vorm van een boerenerf gerealiseerd worden, met de bijbehorende inrichting van het terrein. Zie figuur 6.



Figuur 6. Toekomstige situatie Mienterglop 39.

3.4 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

De ligging van de locatie Pontweg 160-164 is op ca. 640 meter van de grens van het Natura 2000-gebied Duinen en Lage Land van Texel. De planlocatie Mienterglop 39 ligt op ca. 1.1 kilomter van de grens van het Natura 2000-gebied Duinen en Lage Land van Texel (zie figuur 7).



Figuur 7. Ligging in detail ten opzichte van Natura 2000 gebied Duinen en Lage Land van Texel (https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapsgebied.aspx?id=n2k002&groep=8)

4. ONDERZOEKSMETHODIEK

Aan de hand van verspreidingsatlassen en andere standaardwerken is nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoeklocatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van de gevalideerde waarnemingen in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), gebruikt via de uitvoerportaal. (https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal).
Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is weergegeven in bijlage A.

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Stikstofdepositie

Het rekeninstrument AERIUS is één van de pijlers van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). AERIUS berekent de stikstofdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. AERIUS ondersteunt de vergunningverlening voor economische activiteiten die gepaard gaan met uitstoot van stikstof en monitort of de totale stikstofbelasting blijft dalen. Ook faciliteert AERIUS ruimtelijke planvorming in relatie tot stikstof. (https://www.aerius.nl/nl/pas-en-aerius)

Naast het bureau onderzoek heeft er een veldbezoek plaatsgevonden.
Het veldbezoek is afgelegd op 26 april 2019. Tijdens dit veldbezoek zijn beide onderzoeklocaties alsmede de omliggende terrein bezocht. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

5. ONDERZOEKSRESULTATEN PONTWEG 160-164

5.1 Nationale Databank Flora en Fauna

De NDFF bundelt, uniformeert en valideert natuurgegevens in Nederland. De gegevens brengen in beeld wat er bekend is over de verspreiding van planten- en diersoorten. Er zijn ruim 100 miljoen waarnemingen in de NDFF opgeslagen.
Uit de Nationale Databank Flora en Fauna komen de volgende gevalideerde gegevens naar voren voor de planlocatie. In Bijlage B en C staan de waarnemingen voor een groter gebied rondom de planlocatie weergegeven.



Nederlandse naam	N	Datum	Protocol
Braamsluiper	1	24-6-2013	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Winterkoning	1	22-6-2016	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Groenling	1	20-6-2016	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Roodborst	1	24-6-2016	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl

Figuur 8. Gegevens NDFF op de planlocatie Pontweg 160-164

5.2 Vogels

Broedvogels
Op de planlocatie en de directe omgeving zijn algemene broedvogels te verwachten als Merel, Roodborst, Koolmees, Pimpelmees en Winterkoning. De te slopen stolp is belegd met strakke dakpannen waarbij geen tussenruimten zijn. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen soorten waargenomen zoals de huismus met jaarrond beschermde nesten.
Verder is deze planlocatie is niet geschikt voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats.
Op het moment van de sloop tussen september 2019 en Februari 2020 zullen er geen broedvogels verstoord worden.

Slaapplaatsen
De planlocatie is ongeschikt als slaapplaats. Mogelijk wordt het nabijgelegen bos gebruikt als slaapplaats. De sloop zal hier geen effect op hebben.

5.3 Vleermuizen

Er zijn binnen het gebied of op korte afstand van het plangebied geen waarnemingen bekend van vleermuizen. Incidenteel kan het omliggende gebied gebruikt worden door vleermuizen als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis of een laatvlieger.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie
Het dak van de stolp is ongeschikt voor vliegopeningen van vleermuizen. De stolp is hierdoor ongeschikt voor vleermuizen.

5.4 Overige zoogdieren

Op de planlocatie zijn geen waarnemingen bekend van landzoogdieren, de planlocatie vormt hiervoor ook geen geschikt habitat. In de omgeving zijn algemene soorten als de haas en het konijn te verwachten.

In de omgeving (binnen ca. 500 meter) zijn waarnemingen bekend van de beschermde noordse woelmuis. De planlocatie, zijnde een te slopen stolp is ongeschikt als verblijfsplaats voor deze soort.

5.5 Amfibieën, reptielen en vissen

De planlocatie en directe omgeving zijn door het ontbreken van zoet water ongeschikt voor Amfibieën. Binnen een straal van ca. 500 meter zijn er geen waarnemingen bekend van Amfibieën.

Reptielen komen van nature niet voor op Texel.
Met uitzondering van een bevestigde waarneming van een muurhagedis in Den Burg, en een bevestigde waarneming van een vrouwtje zandhagedis in 2016 aan de Biesbosweg (bosrand nabij Westerslag) komen er op Texel geen reptielen voor. De planlocatie is niet geschikt als habitat voor reptielen.

Geen van de beschermde zoetwater vissoorten is ooit op Texel waargenomen. En ook hiervoor is de planlocatie ongeschikt.

5.6 Libellen en vlinders

Voor libellen geldt dat ze water nodig hebben voor voortplanting en gezien het ontbreken hiervan kan gesteld worden dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen.
Daarnaast zijn beschermde libellen soorten niet waargenomen op Texel.

Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. Binnen een straal van ca. 500 meter zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten (Bijlage B). Het is uitgesloten dat er binnen de planlocatie voldoende geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van deze beschermde vlindersoorten.

Het is niet uit te sluiten dat er incidenteel waarnemingen gedaan kunnen worden van beschermde en zeldzame soorten. Dit komt doordat veel soorten na hun voortplantingstijd zwerfgedrag vertonen.

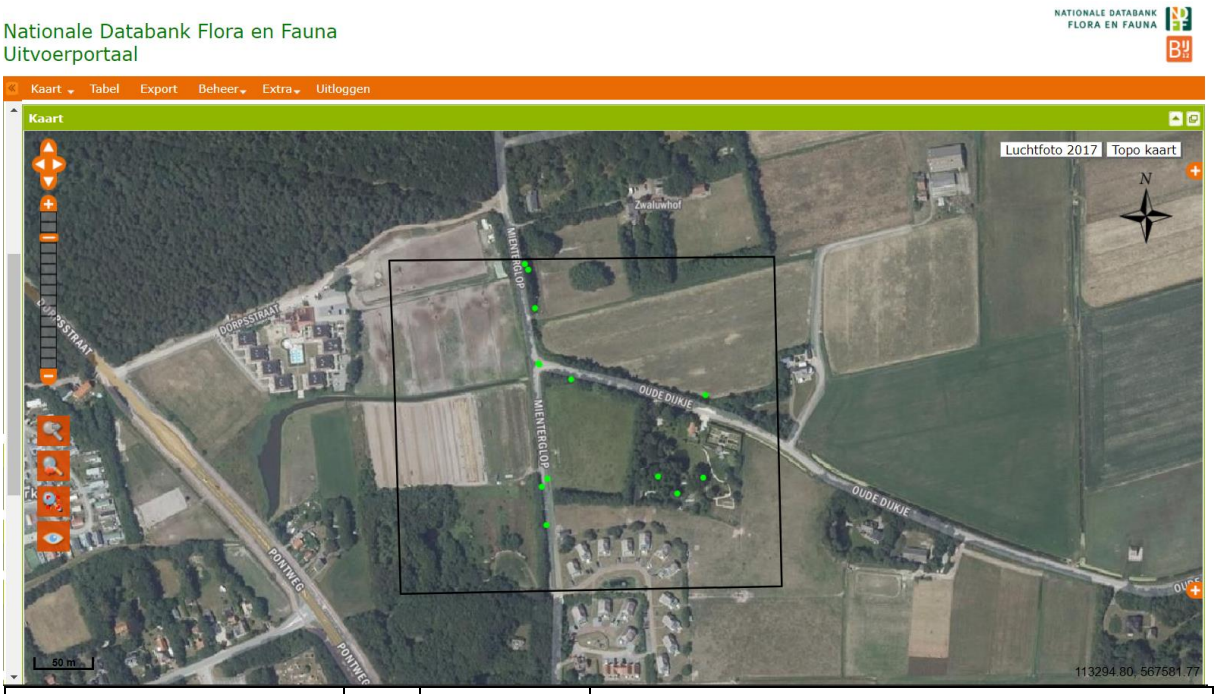
5.7 Vaatplanten

De planlocatie zijnde een te slopen stolp is ongeschikt als groeiplaats voor wettelijk beschermde soorten.
Er zijn er binnen een straal van 500 meter zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten.

6. ONDERZOEKSRESULTATEN MIENTERGLOP 39

6.1 Nationale Databank Flora en Fauna

De NDFF bundelt, uniformeert en valideert natuurgegevens in Nederland. De gegevens brengen in beeld wat er bekend is over de verspreiding van planten- en diersoorten. Er zijn ruim 100 miljoen waarnemingen in de NDFF opgeslagen.
Uit de Nationale Databank Flora en Fauna komen de volgende gevalideerde gegevens naar voren voor de planlocatie. In Bijlage B en C staan de waarnemingen voor een groter gebied rondom de planlocatie weergegeven.



Nederlandse naam	N	Datum	Protocol
Braamsluiper	1	30-6-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Braamsluiper	1	30-6-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Braamsluiper	1	29-5-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Braamsluiper	1	1-7-2014	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Grauwe vliegenvanger	1	30-6-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Groenling	1	19-5-2016	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Groenling	1	29-5-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Merel	1	5-5-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Winterkoning	1	19-5-2016	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Winterkoning	1	7-5-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Winterkoning	1	1-4-1998	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Winterkoning	1	7-5-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl
Zanglijster	1	30-6-2017	101.000 Losse waarnemingen van Waarneming.nl

Figuur 9. Gegevens NDFF op de planlocatie Mienterglop 39

6.2 Vogels

Broedvogels
Op de planlocatie en de directe omgeving zijn algemene broedvogels te verwachten als Braamsluiper, Groenling, Merel, Roodborst, Koolmees, Pimpelmees en Winterkoning.

Omdat de aanwezige windsingels gehandhaafd blijven verder uitgebreid worden zal er geen negatief effect zijn op broedvogels.
Verder is deze planlocatie is niet geschikt voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats en zijn deze ook niet waargenomen tijdens het veldbezoek.
De beoogde bouwperiode zal zijn tussen september 2019 en Februari 2020 waardoor er geen broedvogels verstoord worden.

Slaapplaatsen
De planlocatie is ongeschikt als slaapplaats. Mogelijk wordt het nabijgelegen bos gebruikt als slaapplaats. De bouw en aanleg van het terrein zullen geen effect hebben hierop.

6.3 Vleermuizen

Er zijn binnen het gebied of op korte afstand van het plangebied geen waarnemingen bekend van vleermuizen. Incidenteel kan het gebied gebruikt worden door vleermuizen als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis of een laatvlieger.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie
De bomen van de windsingels zijn niet oud genoeg om holtes te hebben die geschikt zijn als verblijfsplaats voor vleermuizen. Daarnaast zullen de windsingels gehandhaafd blijven.

6.4 Overige zoogdieren

Op de planlocatie zijn geen waarnemingen bekend van landzoogdieren, de planlocatie vormt hiervoor wel een geschikt habitat. Dit betreft dan met name de windsingels met onderbegroeiing van oa braam. In de omgeving zijn algemene soorten als de haas en het konijn te verwachten.

In de omgeving (binnen ca. 500 meter) zijn waarnemingen bekend van de beschermde noordse woelmuis. De planlocatie, zijnde een paardenweide is ongeschikt als verblijfsplaats voor deze soort.

6.5 Amfibieën, reptielen en vissen

De sloot parallel aan het Mienterglop is geschikt voor Amfibieën. Binnen een straal van ca. 500 meter zijn er waarnemingen bekend van Amfibieën, de Rugstreeppad en de Poelkikker. Aangezien de sloot onaangetast blijft is er geen effect te verwachten van de bouw op het perceel, Wel kan er tijdelijk een situatie ontstaan die aantrekkelijk is voor rugstreeppadden. Kolonisatie van de planlocatie kan voorkomen worden door buiten de trektijd de voorbereidende graafwerkzaamheden uit te voeren, of indien nodig het plaatsen van schermen.

Reptielen komen van nature niet voor op Texel.
Met uitzondering van een bevestigde waarneming van een muurhagedis in Den Burg, en een bevestigde waarneming van een vrouwtje zandhagedis in 2016 aan de Biesbosweg (bosrand nabij Westerslag) komen er op Texel geen reptielen voor. De planlocatie is niet geschikt als habitat voor reptielen.

Geen van de beschermde zoetwater vissoorten is ooit op Texel waargenomen. En ook hiervoor is de planlocatie ongeschikt.

6.6 Libellen en vlinders

Voor libellen geldt dat ze water nodig hebben voor voortplanting. De eerder genoemde sloot vormt een potentieel habitat voor libellen. Echter blijft de sloot ongewijzigd en zal er geen effect zijn op libellen.
Daarnaast zijn beschermde libellen soorten niet waargenomen op Texel.

Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. Binnen een straal van ca. 500 meter zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten (Bijlage B). Het is uitgesloten dat er binnen de planlocatie voldoende geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van deze beschermde vlindersoorten.
Het is niet uit te sluiten dat er incidenteel waarnemingen gedaan kunnen worden van beschermde en zeldzame soorten. Dit komt doordat veel soorten na hun voortplantingstijd zwerfgedrag vertonen.

6.7 Vaatplanten

De planlocatie zijnde een te slopen stolp is ongeschikt als groeiplaats voor wettelijk beschermde soorten.
Er zijn er binnen een straal van 500 meter zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten.

7. Natura 2000 gebied Duinen en Lage land van Texel

7.1 Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Duinen Texel wordt landschappelijk gekenmerkt door een uitgestrekt duingebied met daar binnen een kweldergebied (slufter). Het noordelijk en het zuidelijk gedeelte behoorden oorspronkelijk tot twee verschillende eilanden; het oorspronkelijke Texel en Eijerland.

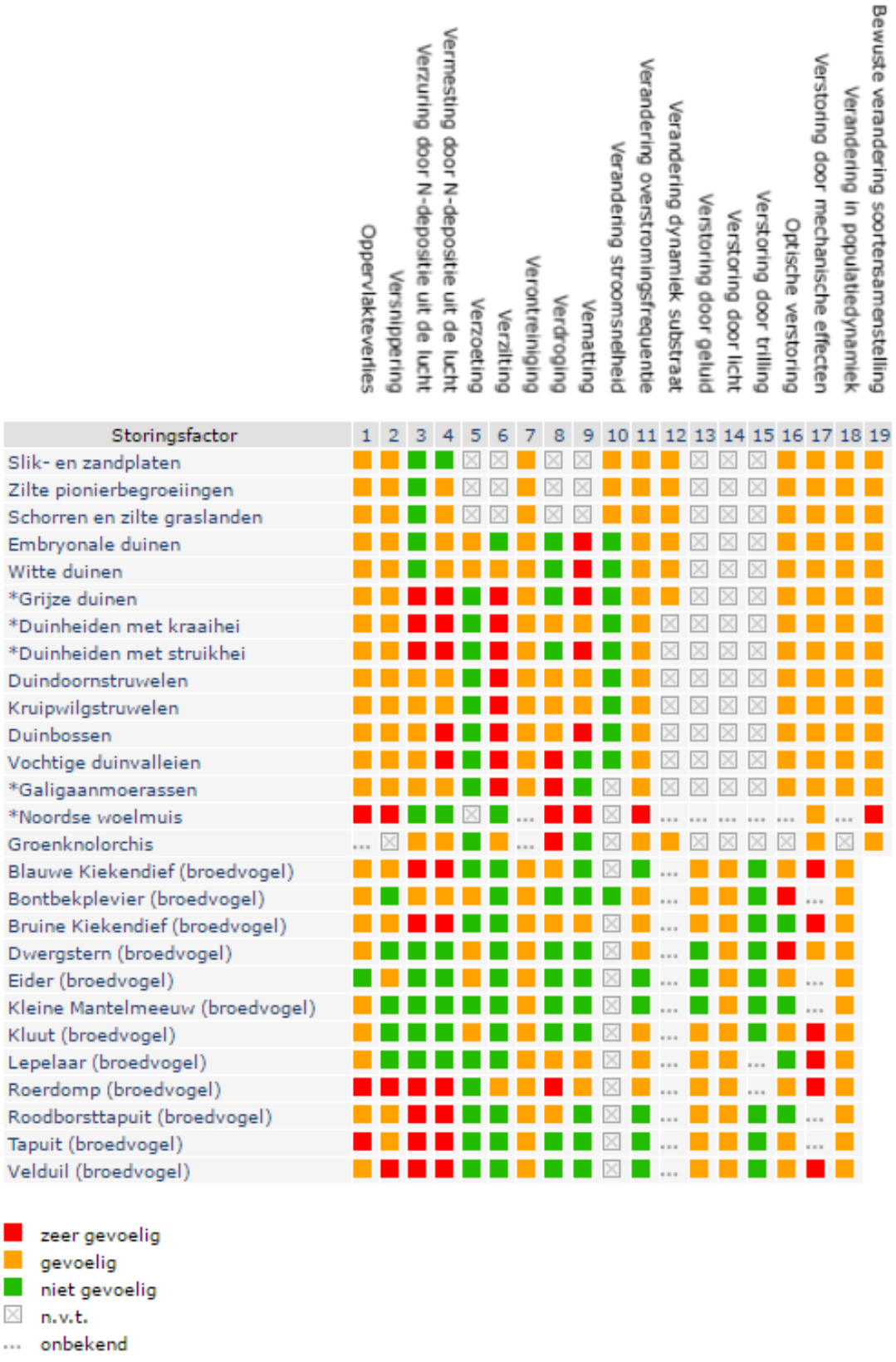
Ten westen van de stuifdijk die sinds 1629 de voormalige eilanden verbindt, ligt een oude strandvlakte met een reeks grote valleien. Het deel ten noorden van de slufter (Eierlandsche duinen) omvat oude duinen met graslanden en heiden; het zuidelijke deel is meer gevarieerd met zowel oude als jonge duingebieden. In het gebied is een grote diversiteit aan duinvalleien aanwezig, die verschillen in de mate van infiltratie dan wel kwel.
Aan de zuidrand ligt een grote zandplaat, de Hors, die hoort bij het Natura 2000 gebied Waddenzee. In de Westerduinen zijn naaldbossen aanwezig. Binnen de begrenzing van het gebied vallen ook de Hanenplas, met duinen, duinvalleien, duingraslanden, struwelen en ruigten en de Korverskooi, een eendenkooi bestaande uit een kooibos met daaromheen duinen, valleien en graslanden.

Daarnaast behoren ook een aantal poldergebieden in het lage land van Texel tot de begrenzing. Dit zijn kreekrestanten met omliggende rietkragen, moerassen en graslanden.
(https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k&groep=8&id=n2k2&topic=introductie)

7.2 Effectenindicator.

Met behulp van de effectenindicator kan een verkenning worden uitgevoerd naar kansen op mogelijke significante effecten. De effectenindicator geeft u informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren, gebaseerd op absolute getallen voor biotische randvoorwaarden en kennis van ruimtelijke randvoorwaarden. Deze informatie is indicatief, want theoretisch en generiek. Voor daadwerkelijke informatie over schadelijke effecten en de significantie hiervan is maatwerk vereist.

In de aanlegfase zal er sprake zijn van de volgende storingsfactoren:
13. Verstoring door geluid
14. Verstoring door licht
15. Verstoring door trilling
17. Verstoring door mechanische effecten



Figuur 6. Effectenindicator Duinen en Lage Land van Texel

7.3 Beschrijving mogelijk effect externe werking

De planlocatie zelf ligt buiten het Natura 2000 gebied Duinen en Lage land van Texel.

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Per factor wordt een beoordeeld in welke mate deze van toepassing is in de voorliggende casus. De factoren zijn genummerd volgens de door synbiosys.alterra gebruikte systematiek.

Gezien de afstand van de planlokaties van resp. 600 meter voor de Pontweg 160-164 en 1.1 kilometer voor de Mienterglop zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Ook gezien de afstand zal er geen effect zijn van stikstofdepositie. Een Aerius calculatie kan achterwege blijven.

8. CONCLUSIES

Onderstaand zijn de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken samengevat. Een nadere onderbouwing is in de betreffende hoofdstukken te vinden.

Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden, zijnde de sloop van 1 stolp op de ene locatie en de bouw van een stolp met 2 recreatie appartementen en 3 recreatieve opstallen in de vorm van een boerenerf op de andere locatie en de afstand van resp. 600 en 1100 meter tot de grens van het Natura 2000 gebied Duinen en Lage Land van Texel is er geen negatief effect te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen.

Er is geen ontheffing Wet Natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming nodig voor de sloop van de stolp Pontweg 160 en de bouw van een stolp met 2 recreatie appartementen en 3 recreatieve opstallen aan de Mienterglop 39 Te De Koog Texel.

Noordkop Groen, Ing. M.L. de Jong

Den Helder, 8 mei 2019

BIJLAGE A

GERAADPLEEGDE INTERNETSITES

https://www.natura2000.nl/

http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-09-01#Aanhef

https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx

https://www.rudnhn.nl/Wet_natuurbescherming

https://www.rudnhn.nl/Wet_natuurbescherming/Soortenbescherming

https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/documenten/gebieden/007/n2k_007_db_hvn_noordzeekustzone.pdf

https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/documenten/gebieden/002/beheerplan/Toetsing%20huidige%20activiteiten_Texel.pdf

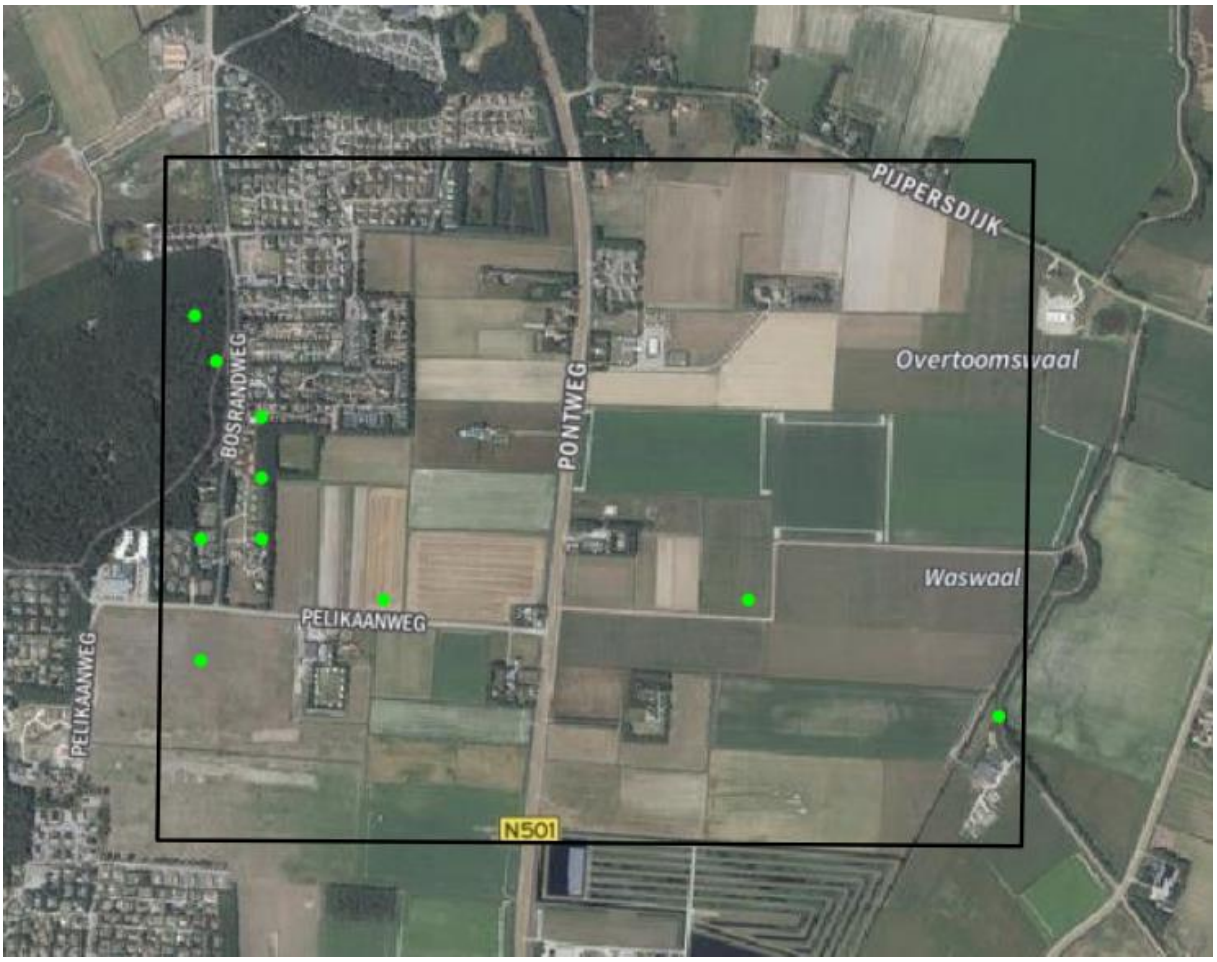
https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/documenten/gebieden/002/beheerplan/Bestaand_gebruik_tabellen_Texel.pdf

http://app.quickscanhulp.nl/

http://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0037552&hoofdstuk=3&z=2017-09-01&g=2017-09-01

BIJLAGE B

Resultaten Habitatrichtlijn soorten NDFF tot op ca. 500 meter voor Pontweg 160-164



Nederlandse naam	N-exemplaren	N-waarnemingen	Laatste datum
Laatvlieger	1-2	4	07-06-1993
Noordse woelmuis	14-35	3	16-10-1995
Ruige dwergvleermuis	1	3	8-6-2018

BIJLAGE C

Resultaten Habitatrichtlijn soorten NDFF tot op ca. 500 meter voor Mienterglop 39



Nederlandse naam	N-exemplaren	N-waarnemingen	Laatste datum
Gewone dwergvleermuis	1	2	10-6-2018
Laatvlieger	1	3	10-6-2018
Noordse woelmuis	2	1	9-10-1995
Poelkikker	10	1	16-6-2015
Rugstreeppad	1	1	1-1-1985
Ruige dwergvleermuis	1	3	10-6-2018

Bijlage D. Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3. Soorten

§ 3.1. Wet Natuurbescherming; Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn.

Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Artikel 3.2

1. Het is verboden vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn dood of levend, of gemakkelijk herkenbare delen daarvan, of uit deze vogels verkregen producten te verkopen, te vervoeren voor verkoop, onder zich te hebben voor verkoop of ten verkoop aan te bieden.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing ten aanzien van vogels van soorten, genoemd in bijlage III, deel A, bij de Vogelrichtlijn, die aantoonbaar overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens deze wet zijn gedood of gevangen, onderscheidenlijk verkregen, en ten aanzien van delen of producten van die vogels.
3. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing ten aanzien van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen vogels van soorten, genoemd in bijlage III, deel B, bij de Vogelrichtlijn, die aantoonbaar overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens deze wet zijn gedood of gevangen, onderscheidenlijk verkregen, en ten aanzien van delen of producten van die vogels.
4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld over de verkoop, het vervoer voor verkoop, het onder zich hebben voor verkoop of het ten verkoop aanbieden van vogels van soorten, aangewezen op grond van het derde lid, en delen of producten van die vogels.
5. Een vogelsoort wordt op grond van het derde lid uitsluitend aangewezen, indien de handelingen, bedoeld in het eerste lid, uitgevoerd overeenkomstig regels als bedoeld in het vierde lid, er niet toe leiden dat het populatieniveau, de geografische verspreiding of de omvang van de voortplanting van deze soort in gevaar wordt gebracht of kan worden gebracht.
6. Het is verboden, anders dan voor verkoop, vogels, delen of producten als bedoeld in het eerste lid, onder zich te hebben of te vervoeren, tenzij deze vogels, delen of producten aantoonbaar overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens deze wet zijn gedood of gevangen, onderscheidenlijk verkregen.

§ 3.2. Wet Natuurbescherming; Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn.

Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Artikel 3.6

1. Het is verboden dieren of planten van soorten, genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn, bijlage I of II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, onder zich te hebben voor verkoop, te vervoeren voor verkoop, te verhandelen, te ruilen of te koop of te ruil aan te bieden.
2. Het is verboden, anders dan voor verkoop, dieren of planten als bedoeld in het eerste lid onder zich te hebben of te vervoeren.
3. De verboden, bedoeld in het eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing ingeval de in dat lid bedoelde dieren en planten aantoonbaar zijn gefokt of gekweekt.

§ 3.3. Wet Natuurbescherming; Beschermingsregime andere soorten

Artikel 3.10

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
   a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
   b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
   c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
2. Artikel 3.8, met uitzondering van het derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de verboden, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat, in aanvulling op de redenen, genoemd in het vijfde lid, onderdeel b, de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling ook verband kan houden met handelingen:
   a. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
   b. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;

c. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
d. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
e. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
f. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
g. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
h. in het algemeen belang.

3. De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

Bijlage E. Besluit Natura 2000 gebied Duinen en lage land van Texel

Artikel 1
1. Als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206) wordt aangewezen: het op de bij dit besluit behorende kaart aangegeven gebied, bekend onder de naam: Duinen en Lage Land Texel.
2. De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van Richtlijn 92/43/EEG; prioritaire habitattypen zijn met een sterretje (*) aangeduid: Voor het Natura 2000 gebied Duinen en lage land van Texel zijn voor de volgende habitats instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd, De prioritaire habitattypen zijn met een sterretje (*) aangeduid:
H1140 Bij eb droogvallende slikwadden en zandplaten
H1310 Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met Salicornia spp. en andere zoutminnende soorten
H1330 Atlantische schorren (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
H2110 Embryonale wandelende duinen
H2120 Wandelende duinen op de strandwal met Ammophila arenaria (“witte duinen”)
H2130 *Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie (“grijze duinen”)
H2140 *Vastgelegde ontkalkte duinen met Empetrum nigrum
H2150 *Atlantische vastgelegde ontkalkte duinen (Calluno-Ulicetea)
H2160 Duinen met Hippophaë rhamnoides
H2170 Duinen met Salix repens ssp. argentea (Salicion arenariae)
H2180 Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied
H2190 Vochtige duinvalleien
H7210 *Kalkhoudende moerassen met Cladium mariscus en soorten van het Caricion davallianae

3. De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van Richtlijn 92/43/EEG; prioritaire soorten zijn met een sterretje (*) aangeduid:
H1340 *Noordse woelmuis
H1903 Groenknolorchis

Artikel 2
Het besluit tot aanwijzing van het gebied Duinen Texel als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, eerste en tweede lid, van Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (PbEG L 103) van 7 april 2005 (DRR&R/2005/1065 II; Stcrt. 2005, nr. 69) wordt als volgt gewijzigd:
a. het aangewezen gebied wordt op de in paragraaf 3.3 van de Nota van toelichting, zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit beschreven wijze gewijzigd;
b. de Nota van toelichting met uitzondering van de paragrafen 3.2, 4.1, 4.2 en 4.3 wordt ingetrokken en vervangen door de Nota van toelichting, zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, van dit besluit;
c. de in de aanhef bedoelde speciale beschermingszone geldt als te zijn aangewezen voor de volgende vogelsoorten, welke worden beschermd op grond van artikel 4, eerste lid, van Richtlijn 79/409/EEG:

A021 Roerdomp;
A034 Lepelaar;
A081 Bruine kiekendief;
A082 Blauwe kiekendief;
A132 Kluut;
A195 Dwergstern;
A222 Velduil.

d. de in de aanhef bedoelde speciale beschermingszone geldt als te zijn aangewezen voor de volgende trekkende vogelsoorten, welke worden beschermd op grond van artikel 4, tweede lid, van Richtlijn 79/409/EEG:

A063 Eider;
A137 Bontbekplevier;
A183 Kleine mantelmeeuw;
A276 Roodborsttapuit;
A277 Tapuit.

Bijlage F. Storingsfactoren effectenindicator.

1. Oppervlakteverlies

- ***Kenmerk:*** afname beschikbaar oppervlak leefgebied soorten. Leefgebied is hier gedefinieerd als al het leefgebied, uitgezonderd de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen. Het gaat bij deze factor dus bijvoorbeeld om foerageergebied en migratie- of vliegroutes van soorten. In de soortenstandaards van DLG heet dit: functionele leefomgeving.
- ***Interactie andere factoren:*** verlies van oppervlakte leidt tot verkleining en in sommige gevallen ook tot versnippering van het leefgebied (zie aldaar). Een kleiner gebied heeft bovendien meer te leiden van randinvloeden: vaak is de kwaliteit van het leefmilieu aan de rand minder goed dan in het centrum van het gebied. Op deze manier leidt verlies oppervlakte mogelijk ook tot een grotere gevoeligheid voor bijvoorbeeld verdroging, verzuring of vermesting. Door verlies van leefgebied kan ook sprake zijn van storende factor 0.
- ***Gevolg:*** Afname van het beschikbaar oppervlak foerageergebied of migratieroutes, kan ertoe leiden dat de soort zijn vaste voortplantings- rust- of verblijfplaats verlaat, waardoor de functionaliteit hiervan in het geding is. Denk bijvoorbeeld aan het geval dat foerageergrond van de roek verdwijnt waardoor de afstand tot de broedlocaties toeneemt en de soort gedwongen is om te verhuizen Door afname van het beschikbare oppervlak leefgebied neemt ook het aantal individuen van een soort af, waardoor de gunstige staat van instandhouding in gevaar kan komen. Om duurzaam te kunnen voortbestaan moet elke soort uit een minimum aantal individuen bestaan; bij diersoorten wordt meestal van een minimum aantal paartjes (reproductieve eenheden) gesproken. Wanneer een populatie te klein wordt neemt de kans op uitsterven toe, zeker als deze populatie geen zzonderdeel uitmaakt van een samenhangend netwerk van leefgebieden. Bij een populatie die uit te weinig individuen bestaat, neemt ook de kans op inteelt toe en dus de genetische variatie af. Hierdoor wordt een populatie kwetsbaar voor veranderingen door bijvoorbeeld predatie, extreme seizoensinvloeden of ziekten.

2. Versnippering leefgebied

- ***Kenmerk:*** van versnippering is sprake de verschillende leefgebieden van een netwerk, niet meer door soorten te bereiken zijn. Dat kan door aanleg van droge of natte infrastructuur, zoals een weg of een kanaal. Ook door het verdwijnen van leefgebied (factor 1) kan versnippering optreden.
- ***Interactie andere factoren:*** treedt op ten gevolge van verlies leefgebied of verandering in abiotische condities van het leefgebied. Bij versnippering door infrastructuur kan ook sprake zijn van factor 18 als bijvoorbeeld sterfte optreedt door aanrijdingen.
- ***Gevolg:*** Soorten zijn in verschillende mate gevoelig voor de versnippering van hun leefgebied. Het meest gevoelig zijn soorten met een gering verspreidingsvermogen, soorten die zich over de grond bewegen en soorten met een grote oppervlaktebehoefte. Versnippering door barriëres zoals wegen en spoorlijnen leidt mogelijk ook tot sterfte van individuen en kan zo effect hebben op de populatiesamenstelling. Bij versnippering moet men altijd goed rekening houden met het schaalniveau van het (meta)populatienetwerk van de soort. Als het leefgebied niet meer voldoende groot is voor een populatie, of individuen van één populatie kunnen de verschillende leefgebieden niet meer bereiken, neemt de duurzaamheid van de populatie af. Een gevolg kan zijn een verandering in de soortensamenstelling en eventueel het ecosysteem.

7. Verontreiniging

- ***Kenmerk:*** Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden

niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc. Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht.

- ***Interactie andere factoren:*** geen directe interactie met andere factoren. Wel kan verontreiniging als gevolg van andere factoren optreden.
- ***Gevolg:*** Vrijwel alle soorten en habitattypen reageren op verontreiniging. De ecologische effecten uiten zich in het verdwijnen van soorten en/of het beïnvloeden van gevoelige ecologische processen. Deze beïnvloeding kan direct plaatsvinden maar ook indirect via een opeenvolging van ecologische interacties. Bovendien kan verontreiniging zich pas vele jaren/decennia later manifesteren. De gevolgen van verontreiniging zijn divers en complex. In het algemeen kan gesteld worden dat aquatische habitattypen en soorten gevoeliger zijn dan terrestrische systemen. Ook geldt dat soorten in de top van de voedselpiramide, als gevolg van accumulatie, van verontreinigingen gevoeliger zijn. Afhankelijk van de concentratie en duur van de verontreiniging zijn alle habitattypen en soorten gevoelig en kan verontreiniging leiden tot verandering van de soortensamenstelling.

8. Verdroging

- ***Kenmerk:*** Verdroging uit zich in lagere grondwaterstanden en/of afnemende kwel. De actuele grondwaterstand is zo lager dan de gewenste/benodigde grondwaterstand.
- ***Interactie andere factoren:*** verdroging kan tevens leiden tot verzilting. Door verdroging neemt ook de doorluchting van de bodem toe waardoor meer organisch materiaal wordt afgebroken (oxidatie en inklinking van veen). Op deze wijze leidt verdroging tevens tot vermesting. Er zijn ook gebieden waar verdroging kan optreden zonder dat de grondwaterstand in de ondiepe bodem daalt. Het gaat daarbij om gebieden waar van oudsher grondwater omhoogkomt. Dit water heet kwelwater. Kwelwater is water dat elders in de bodem is geïnfiltreerd en dat naar het laagste punt in het landschap stroomt. Kwelwater heeft dikwijls een bijzondere samenstelling: het is rijk aan ijzer en calcium, arm aan voedingsstoffen en niet zuur, maar gebufferd. Schade aan de natuur die veroorzaakt wordt door een afname of het verdwijnen van kwelwater en het vervangen van dit type water met gebiedsvreemd water, noemen we ook verdroging.
- ***Gevolg:*** de verandering in grondwaterstand en soms ook kwaliteit van het grondwater leidt tot een verandering in de soortensamenstelling en op lange termijn van het habitattype en dus leefgebied van diersoorten. Verdroging bedreigt circa 40% van de inheemse planten in Nederland, die afhankelijk van de grondwaterstand en/of van specifieke kwelmilieus. Ook dieren, bijvoorbeeld insecten die voor hun voortplanting zijn aangewezen op specifieke grondwater- en/of kwelafhankelijke plantensoorten, of amfibieën die voor hun voortplanting afhankelijk zijn van waterlichamen, ondervinden hiervan schade.

13. Verstoring door geluid

- **Kenmerk:** verstoring door onnatuurlijke geluidsbronnen; permanent zoals geluid wegverkeer dan wel tijdelijk zoals geluidsbelasting bij evenementen. Geluid is een hoorbare trilling, gekenmerkt door geluidsdruk en frequentie.
- ***Interactie andere factoren:*** Treedt vaak samen met visuele verstoring op door bijv. vlieg- en autoverkeer, manifestaties etc.
- ***Gevolg:*** Logischerwijs zijn alleen diersoorten gevoelig voor direct effecten van geluid. Geluid sec is een belangrijke factor in de verstoring van fauna. De verstoring door geluid wordt beïnvloed door het achtergrondgeluid en de duur, frequentie en sterkte van de geluidsbron zelf. Geluidsbelasting kan leiden tot stress en/of vluchtgedrag van individuen. Dit kan vervolgens weer leiden tot het verlaten van het leefgebied of bijvoorbeeld een afname van het reproductieproces. In bepaalde gevallen kan ook gewenning optreden, in het bijzonder bij continu geluid. Voor zeezoogdieren en vogels is in bepaalde gevallen deze dosis-effect relatie goed gekwantificeerd.

14. Verstoring door licht

- ***Kenmerk:*** verstoring door kunstmatige lichtbronnen, zoals licht uit woonwijken en industrieterreinen, glastuinbouw etc.
- ***Interactie andere factoren:*** geen?
- ***Gevolg:*** Kunstmatige verlichting van de nachtelijke omgeving kan tot verstoring van het normale gedrag van soorten leiden. Naar mogelijke effecten is nog vrij weinig onderzoek gedaan. Veel kennis gaat daarom nog niet verder dan het kwalitatief signaleren van risico's. Met name schemer- en nachtactieve dieren kunnen last hebben van verstoring door licht, doordat zij juist aangetrokken worden of verdreven door de lichtbron. Hierdoor raakt bijvoorbeeld hun ritme ontregeld of verlichte delen van het leefgebied worden vermeden.

15. Verstoring door trilling

- **Kenmerk:** Er is sprake van trillingen in bodem en water als dergelijke trillingen door menselijke activiteiten veroorzaakt worden, zoals bij boren, heien, draaien van rotorbladen etc.
- ***Interactie andere factoren:*** kan vooral samen optreden met verstoring door geluid
- ***Gevolg:*** Trilling kan leiden tot verstoring van het natuurlijke gedrag van soorten. Individuen kunnen tijdelijk of permanent verdreven worden uit hun leefgebied. Over het daadwerkelijke effect van trilling is nog zeer weinig bekend. Naar het effect op zeezoogdieren is wel onderzoek verricht.

16. Optische verstoring

- ***Kenmerk:*** optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem.

- ***Interactie andere factoren:*** treedt vaak samen op met verstoring door geluid (in geval van recreatie) of trilling en licht (in geval van voertuigen, schepen).
- ***Gevolg:*** optische verstoring leidt vooral tot vluchtgedrag van dieren. De soort reageert bijvoorbeeld op beweging omdat een potentiële vijand wordt verwacht. Andersom kan optische verstoring juist ook het uitzicht van soorten beperken waardoor zij potentiële vijanden niet zien naderen. De daadwerkelijke effecten zijn zeer soortspecifiek en hangen van de schuwheid van de soort en de mate waarin gewenning optreedt. Bovendien kunnen de effecten afhankelijk zijn van de periode van de levenscyclus van de soort: in de broedtijd zijn soorten over het algemeen schuwer en dus gevoeliger voor optische verstoring.

17. Verstoring door mechanische effecten

- ***Kenmerk:*** Onder mechanische effecten vallen verstoring door betreding, golfslag, luchtwervelingen etc. die optreden ten gevolge van menselijke activiteiten. De oorzaken en gevolgen zijn bij deze storende factor zeer divers.
- ***Interactie andere factoren:*** verstoring kan samenvallen met verstoring door geluid, licht en trilling.
- ***Gevolg:*** deze storende factor kan leiden tot een verandering van het habitattype en/of verstoring of het doden van fauna-individuen. Bij habitattypen treedt de verstoring/verandering vaak op ten gevolge van recreatie of bijvoorbeeld militaire activiteiten. Het effect is zeer afhankelijk van de kwetsbaarheid (gevoeligheid) van het habitattype. Waterrecreatie en scheepvaart leiden tot golfslag, hetgeen effect kan hebben op de oeverbegroeiing en waterfauna. Luchtwervelingen van bijvoorbeeld windmolens kunnen leiden tot vogelsterfte.

BIJLAGE 3

MEMO

Van	:	M.A. Bulthuis
Project	:	Recreatieherontwikkeling Pontweg 160-164 en Mienterglop
Opdrachtgever	:	Zoetelief
Datum	:	17-06-2020
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofdepositie

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

1. Inleiding

In opdracht van Zoetelief is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de sloop van de stolpwoning aan de Pontweg 160/162 en de aanleg- en exploitatiefase van een stolp met twee appartementen en drie recreatieve opstallen aan de Mienterglop, waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van dieselaangedreven materieel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In het kader van het bestemmingsplan Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog is er nog geen expliciete aandacht besteed aan het aspect stikstofdepositie. Het voorliggende onderzoek voorziet hierin.

Binnen het bestemmingsplan Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog (Woon-zorggebouwen) wordt ter plaatse van de Pontweg 160/162 de stolpwoning gesloopt. Het extensieve agrarische karakter van de Pontweg 164 blijft behouden. De recreatieve verblijfsmogelijkheden aan de Pontweg 160/162 worden verplaatst naar de Mienterglop. Aan de Mienterglop zal een stolp met twee recreatieve appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast zullen er aan de Mienterglop drie recreatieve opstallen worden gerealiseerd. In de stolp met twee recreatieve appartementen en in de drie opstallen zullen maximaal 25 slaapplekken worden gerealiseerd. In figuur 1 is de voorgenomen inrichting van de Mienterglop weergegeven.

2. AERIUS-Calculator en uitgangspunten

2.1 AERIUS, release 30 maart 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 30 maart 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 2 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven.

2.2 Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van een gasloze stolp en gasloze opstallen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de recreatieve stolp en opstallen.

Op basis van een stolp met twee appartementen en drie recreatieve opstallen bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 11,5 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen. Omdat het reeds onbekend is uit hoeveel kamers de drie opstallen zullen bestaan is in de berekening uitgegaan van een situatie waarin iedere slaapplek een eigen kamer heeft. Dit is dus een worst-case scenario. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de Pontweg.

Woningtype	Slaapplekken	Kencijfer CROW per 10 kamers	Verkeersgeneratie per etmaal
Stolp met twee appartementen en drie recreatieve opstallen.	25	4,6	11,5

2.3 Sloop- en Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:
- Voor de sloopfase van de stolpwoning aan de Pontweg 160/162 wordt uitgegaan van 10 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van puin en machines.
- Voor de sloopfase van de stolpwoning worden er gedurende 8 uur machines (stage IV, 130-560 kW, 30 L) ingezet. Dit komt neer op 240 liter diesel.
- Voor de aanleg van de stolpwoning en de drie recreatieve opstallen aan de Mienterglop de Pontweg wordt uitgegaan van 80 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van puin en machines.

Tabel 1: uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase

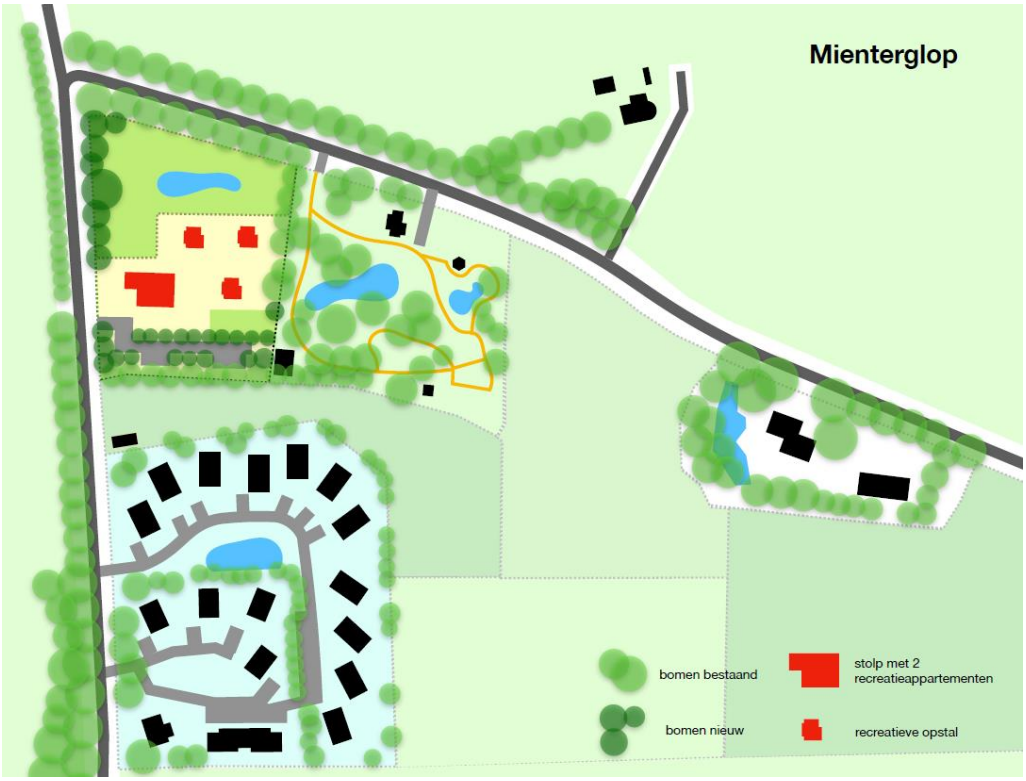
activiteit	klasse	dieselverbruik [liter/uur]	uren/dag	aantal dagen/ unit	totaal diesel-verbruik [liter]
Stolp					
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 130-560 kW	30	8	1	240
bouwfase	stage IV, 75-130 kW	15	8	3	360
Recreatieve opstallen (drie stuks)					
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 130-560 kW	30	8	1	720
bouwfase	stage IV, 75-130 kW	15	8	3	1.440
Totaal					2.760

Omdat de machines verspreid over het bouwterrein worden ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

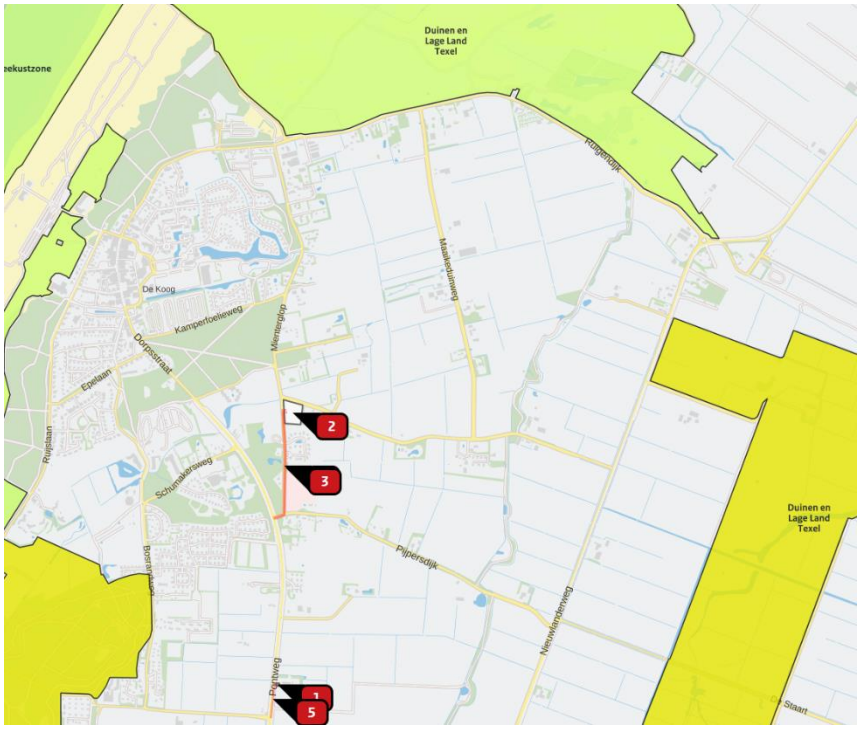
3. Resultaat en conclusie

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De aanleg- en

exploitatiefase zijn in dezelfde berekening meegenomen. Dit omdat de aanleg- en exploitatiefase nog in hetzelfde jaar zal plaatsvinden.



Figuur 1: Voorgenomen inrichting Mienterglop



Figuur 2: Broninvoer AERIUS-calculator met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	Pontweg 162, 1796 MD De Koog

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Pontweg en Mienterglop	RhxFBA4Ckd9U

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
19 juni 2020, 11:08	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	3,96 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

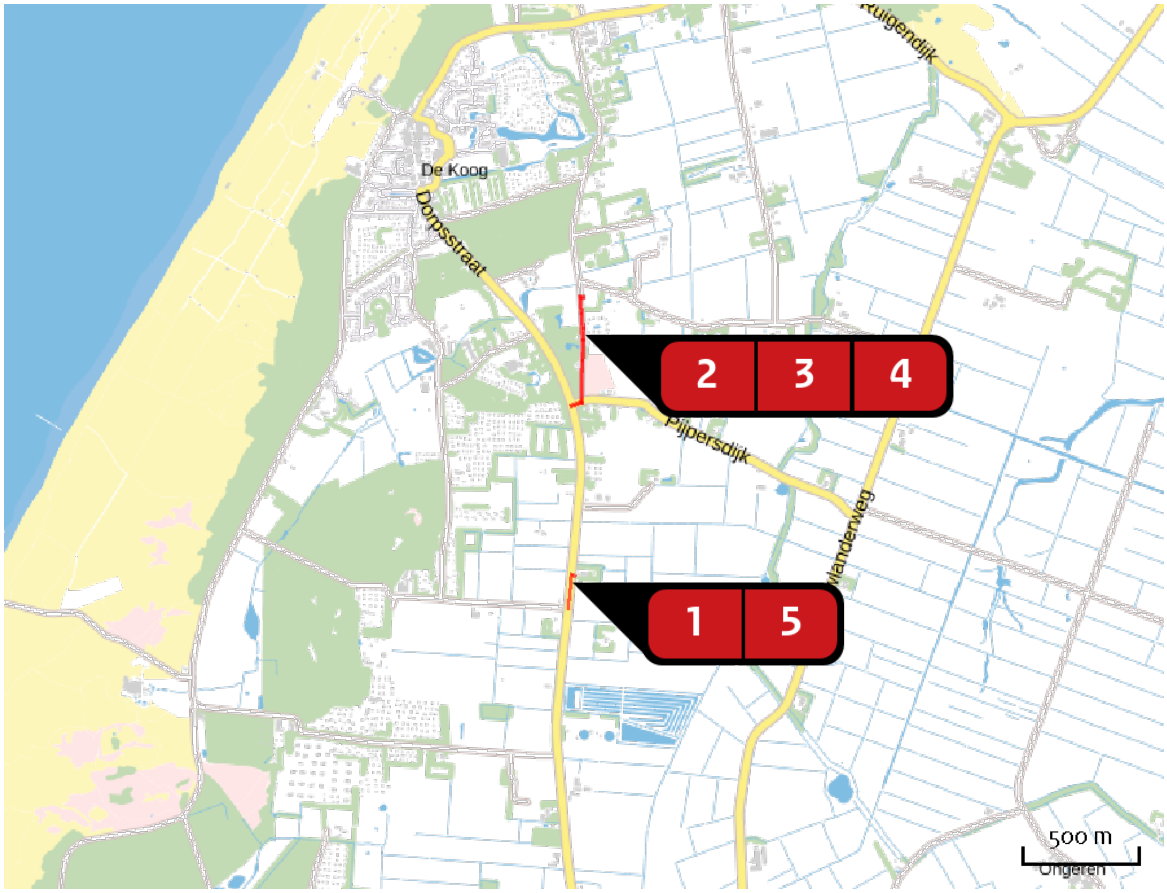
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

.

Locatie
Situatie 1

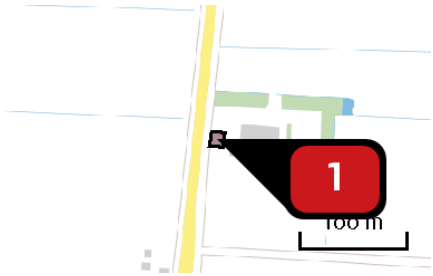


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Sloop Stolp Pontweg 160/162 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	< 1 kg/j
2		Bron 2 Aanlegfase Machines Mienterglop Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	2,87 kg/j
3		Bron 3 Aanlegfase Verkeer Mienterglop Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
4		Bron 4 Exploitatiefase Verkeer Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5		Bron 5 Verkeer Sloop Pontweg 160/162 Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1

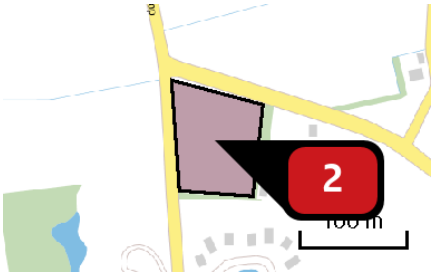


Naam: Bron 1 Sloop Stolp Pontweg 160/162

Locatie (X,Y): 113857, 566340

NOx: < 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 – 560 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. Q	Sloop	240				NOx	< 1 kg/j

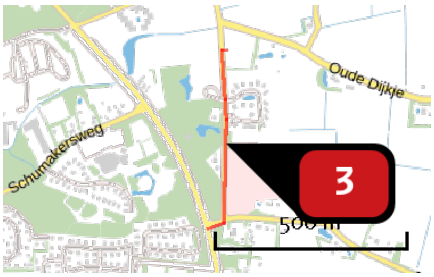


Naam: Bron 2 Aanlegfase Machines Mienterglop

Locatie (X,Y): 113923, 567533

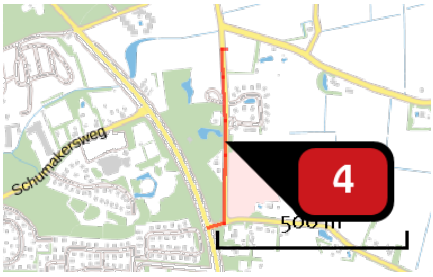
NOx: 2,87 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 – 560 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. Q	Voorbereiding-/grondwerk	960				NOx	1,16 kg/j
STAGE IV, 75 – 130 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. R	Bouwfase	1.440				NOx	1,71 kg/j



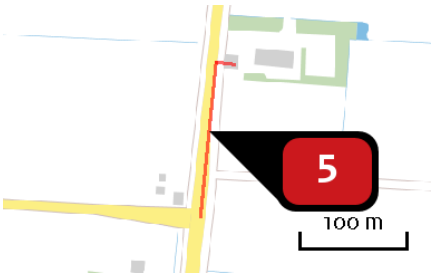
Naam	Bron 3 Aanlegfase Verkeer Mienterglop
Locatie (X,Y)	113892, 567291
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	80,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Bron 4 Exploitatiefase Verkeer
Locatie (X,Y)	113887, 567302
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	12,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Bron 5 Verkeer Sloop Pontweg 160/162
Locatie (X,Y)	113836, 566276
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	10,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200403_6c571f9654
Database	versie 2019A_20200403_6c571f9654

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog met identificatienummer NL.IMRO.0448.BUI2020BP0003-on01 van de gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

1.6 achtererf:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m. van de voorkant van het hoofdgebouw of het dichtst bij de weg gelegen gebouw;

1.7 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van daarmee samenhangende activiteiten en andere activiteiten van ondergeschikte betekenis;

1.8 agrarisch bedrijfsgebouw:
een gebouw dat door indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend gebruikt te worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.9 agrarisch loonbedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven of op de handel in produkten die rechtstreeks ten dienste staan van het agrarisch bedrijf, zoals een loonwerkbedrijf, (kunst)mestverzamel- en distributiebedrijf, of veevoederbedrijf en veeverzorgingsbedrijf, transportbedrijf voor agrarische producten, landbouwmechanisatiebedrijf en dergelijke bedrijven;

1.10 akkerbouw:
vorm van landbouw, niet zijnde veeteelt, zoals akkerbouw, bollenteelt, vollegronds-groenteteelt, fruitteelt, boomteelt, (glas)tuinbouw;

1.11 ambachtelijke activiteiten:
activiteiten ten behoeve van het beroepsmatig vervaardigen, herstellen of bewerken van producten, stoffen of goederen door middel van of overwegend door handwerk;

1.12 ambachtelijk bedrijf:
inrichting ten behoeve van het beroepsmatig vervaardigen, herstellen of bewerken van producten, stoffen of goederen door middel van of overwegend door handwerk;

1.13 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.14 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.15 archeologische begeleiding:
het uitvoeren en registreren van waarnemingen tijdens niet-archeologische bodemverstorende activiteiten, gericht op het vaststellen van aan- of afwezigheid van archeologische waarden op basis van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en onderzoeksdoelstellingen. Archeologische begeleidingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Conform de richtlijnen van de KNA zijn archeologische begeleidingen als alternatief voor proefsleuven of opgravingen alleen toegestaan in een beperkt aantal nauwkeurig omschreven situaties;

1.16 archeologisch monument:
terrein dat op basis van de Monumentenwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.17 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door een erkende archeologisch partij, werkend volgens de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.18 archeologisch plangebied:
het archeologische gebied waarbinnen de feitelijke bodemingrepen plaatsvinden en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;

1.19 archeologische verwachting:
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten;

1.20 archeologisch vooronderzoek:
archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een vergunning kan worden verleend;

1.21 archeologische waarde:
waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.22 bebouwing:
één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en/of andere bouwwerken

1.23 bebouwingsbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.24 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 bedrijfsvloeroppervlakte bedrijven:
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.26 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.27 beeldkwaliteitsplan:
plan dat criteria en aanbevelingen bevat:
a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken, kernwaarden en kwaliteiten van een gebied; en
b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;
met het doel de kernwaarden en kwaliteiten van een gebied van Texel te waarborgen bij ruimtelijke ontwikkelingen, alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft.

1.28 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 2, dan wel een naar de aard of de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijk uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.29 bestaand:
ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wabo aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.30 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.31 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.32 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.33 blokhut:
een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf;

1.34 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.35 boomsingel:
opgaande compacte beplanting van boomsoorten om of langs een terrein;

1.36 bosbouw:
het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.37 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.38 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.39 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.40 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.41 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.42 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.43 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.44 branchegerelateerde detailhandel:
de verkoop van producten, afkomstig van het eigen bedrijf of een ander bedrijf in eenzelfde vakgebied, dan wel daaraan gerelateerde producten, aan consumenten (niet bedrijfsmatige gebruikers);

1.45 camper:
een gemotoriseerd voertuig waarin voorzieningen voor dag- en nachtverblijf zijn getroffen en dat als zodanig over de openbare weg mag rijden;

1.46 caravan:
een al dan niet uitklapbare wagen, gebouwd, ingericht en bestemd voor het kamperen, die ingevolge het wegenverkeersreglement mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan);

1.47 cultuur en ontspanning:
een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een sauna, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;

1.48 cultuurhistorische waarde:
de waarde, die wordt toegekend aan een gebied of bouwwerk op basis van de ter plaatse bestaande cultuurhistorische elementen: historische (steden)bouw, bovengrondse monumentenzorg, archeologische waarden, cultuurlandschap en historische geografie (landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden zoals bijvoorbeeld verkavelings-, beplantings-, en wegenpatronen);

1.49 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.50 dakhelling:
de hoek, die het dakvlak of elk van de dakvlakken maakt ten opzichte van het horizontale vlak;

1.51 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:
een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen ambtenaar, persoon of organisatie die voldoet aan de binnen de archeologische professie geldende opleidings- en ervaringseisen;

1.52 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.53 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.54 dierenverblijf:
al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden;

1.55 energiegewassen:
energiegewassen zijn gewassen die speciaal geproduceerd worden om energie uit biomassa op te wekken.

1.56 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.57 evenement:
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties; onder evenement wordt mede verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht, een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg.

1.58 extensief dagrecreatief medegebruik:
een medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.59 familiehuis:
een verblijfsrecreatief opstal voor kleinere groepen, zoals bijvoorbeeld een driegeneratie familie, meerdere gezinnen e.a., op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein.

1.60 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.61 gebruiksmogelijkheden:
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.62 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg.

1.63 gevoelige bebouwing:
woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 Wet Geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.

1.64 groepsverblijf:
een gebouw ingericht voor de bedrijfsmatige verstrekking van logies aan groepen personen ten behoeve van recreatief verblijf, met daarbij behorende collectieve voorzieningen.

1.65 grondhoop:
de volgens wettelijke eisen opslag van vrijgekomen grond van verschillende kwaliteitsklasse, die wordt opgeslagen ten behoeve van nuttig hergebruik. De opgeslagen grond moet van dezelfde of betere kwaliteit zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

1.66 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelig objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.67 horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.68 hotel:
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.69 hotelkamer:
een kamer in een hotel waar je als gast verblijft. De hotelkamer beschikt over een bed, toilet, bad en /of douche, maar geen keuken

1.70 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.71 intensieve veehouderij:
niet grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overige kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis, en het houden van melkvee en overige rundvee, geiten, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.72 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een camper, een caravan danwel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht danwel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd;

1.73 kampeerterrein:
een tent, een tentwagen, een camper, een caravan danwel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht danwel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd;

1.74 keuken:
een ruimte waarin mensen voedsel bereiden en waarbij meer voorzieningen aanwezig zijn dan de voorzieningen die zijn toegestaan in een kitchenette. In een keuken kunnen complete maaltijden worden voorbereid;

1.75 kitchenette:
de maximale voorzieningen in een kitchenette bestaan uit een opstelplaats voor een aanrecht met een vloeroppervlakte tot maximaal 1,5m * 0,6m ten behoeve van een koffiezetapparaat, een waterkoker en een tafelmodel koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van complete maaltijden;

1.76 kleinschalig historisch medegebruik:
kleinschalige activiteiten, die met name door de lokale bevolking uitgevoerd worden, op de wijze en in de mate zoals van oudsher gebruikelijk of van vergelijkbare aard en omvang;

1.77 kleinschalige duurzame energiewinning:
energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.78 kustverdediging:
werken en werkzaamheden ten behoeve van het in stand houden van de waterkering;

1.79 landschappelijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, die waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik;

1.80 logies met ontbijt:
het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt, in de woning/wooneenheid, aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij dit ondergeschikt is aan de woonfunctie;

1.81 maatschappelijke voorziening:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening of een combinatie hiervan alsook productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.82 mantelzorg:
het bieden van zorg aan hulpbehoevende(n) op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.83 milieusituatie:
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling.

1.84 molenbiotoop:
de omgeving waarmee een molen in relatie staat en welke van belang is voor de werking, de zichtbaarheid en het behoud van de molen.

1.85 natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in een gebied. Onderdeel van de natuurwaarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming en de gebiedsbescherming op basis van de Wet natuurbescherming (Natura 2000 gebieden), het Natuurnetwerk Nederland en het weidevogelleefgebied ;

1.86 nevenactiviteiten:
activiteiten die ruimtelijk in aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie ter plekke.

1.87 normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.88 normtelling slaapplaatsen:
het maatgevend gemiddelde voor de bezetting van recreatieve verblijfsaccommodatie;

1.89 ondergeschikte horeca:
horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken, niet zijnde alcoholische dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten en dergelijke

1.90 opgraving:
het opgraven van een archeologische vindplaats met als doel de in-formatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het be-antwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onder-zoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumenten-wet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.91 oppervlakte en diepte van de bodemingreep bij het bepalen van al dan niet vrijstelling van de vergunningsplicht:
de gemeente beoordeelt of bouwplannen en voorgenomen werken vergunningplichtig zijn of deze vallen binnen de criteria voor vrijstelling. Daarbij wordt beoordeeld of de feitelijke bodemingreep ten behoeve van het gebouw of werk zowel de vrijgestelde oppervlakte als diepte van de betreffende beleidscategorie overschrijden. Is dit niet het geval dan is het betreffende gebouw of werk niet vergunningplichtig.

1.92 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.93 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.94 paardenhouderij:
een bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen, stallen en verhuren, waaronder huifkarverhuur, van paarden en/of pony's.

1.95 paardrijdbakken:
paardrijdbakken zijn buiten rijbanen ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.96 pavikiosk:
een combinatie van strandpaviljoen en strand kiosk in één gebouw, waarbij het paviljoen gedeelte en het kioskgedeelte van een pavikiosk twee gescheiden ruimten zijn met elk een eigen ingang en het voor het publiek niet mogelijk is om binnen het gebouw van het paviljoengedeelte in het kioskgedeelte te komen en andersom.

1.97 permanente bewoning:
er is sprake van permanente bewoning wanneer de huurder of de eigenaar van de woonruimte deze meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont;

1.98 personeelsverblijf:
een verblijfsruimte ten behoeve van tijdelijke huisvesting van eigen personeel dat over een arbeidscontract voor korter dan een jaar beschikt;

1.99 plaggen:
het verwijderen van de bovenste grondlaag met begroeiing;

1.100 plangebied:
het gebied waarop het plan betrekking heeft;

1.101 plattelandswoning:
een woning als bedoeld in de 'Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen) hetgeen betekent dat deze woning ook door derden, niet werkzaam in het agrarische bedrijf, mag worden bewoond.

1.102 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.103 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.104 recreatieappartement:
het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw.

1.105 recreatief opstal:
een recreatief verblijf, niet staande op een recreatieterrein of deel uitmakende van een complex recreatieappartementen;

1.106 recreatief verblijf:
verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.107 recreatieve slaapplaats:
plaats om te slapen bestemd voor recreatief verblijf;

1.108 recycling:
het in een productieproces opnieuw verwerken van afval materialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, met in begrip van organische recycling uitgezonderd terugwinning van energie.

1.109 reëel agrarisch bedrijf:
er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf;

1.110 relatie:
een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven (bouw)vlakken met elkaar koppelt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één (bouw)vlak;

1.111 restaurant:
gebouw, ingericht en in gebruik voor de bedrijfsmatige verstrekking van maaltijden, dranken en dergelijke voor gebruik ter plaatse met bijbehorende verzorgende voorzieningen.

1.112 ruimte voor ruimte-regeling:
regeling, gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van een woning als compensatie voor de sloop van landschappelijke storende en/of niet passende bebouwing of functies onder de voorwaarde dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak.

1.113 schapenboet:
een voor Texel karakteristieke schuurvorm gekenmerkt door een vierkant-constructie van houten balken (gebinten), met een dak bestaande uit drie dakvlakken. Aan één zijde is het gebouw voorzien van een opgaande gevel die naar het noordoosten is gericht. Oorspronkelijk werden schapenboeten in de schapenhouderij gebruikt voor opslag en beschutting voor de schapen.

1.114 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.115 stacaravan/chalet:
een zelfstandig, al dan niet verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen al dan niet met wielaswielen, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.116 standplaats:
een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta)caravan, camper of een tent mag worden geplaatst.

1.117 stolp:
een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkant-constructie van houten balken (gebinten), waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis.

1.118 strandhuisje:
een gebouwtje dat uitsluitend gebruikt mag worden voor dagrecreatie op het strand.

1.119 strandkiosk:
een gebouw voor de verstrekking van etenswaren en drinken om mee te nemen, niet voor gebruik ter plaatse, en voor de verkoop van strandartikelen zoals bijvoorbeeld speelgoed, verhuur strandartikelen en zonnebrandartikelen, geplaatst op het strand of in de nabijheid daarvan.

1.120 strandpaviljoen:
een gebouw voor de verstrekking van etenswaren en drinken voor gebruik ter plaatse, in de vorm van een horecabedrijf, geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het strand;

1.121 strandpaviljoen - jaarrond:
een strandpaviljoen in niet-permanente bebouwing (demontabel en verplaatsbaar binnen een bepaalde periode, die in overleg met het Hoogheemraadschap wordt bepaald), dat het gehele jaar op het strand mag blijven staan en het gehele jaar geopend dient te zijn.

1.122 strandrecreatie 1:
zone waarbinnen de volgende bebouwing mag worden opgericht: strandhuisjes, sanitair en verkleedruimte, strandbewakingspost, beheer- en onderhoudsgebouw en (water)sportaccommodaties.

1.123 strandrecreatie 2:
zone waarbinnen de volgende bebouwing mag worden opgericht: strandhuisjes, sanitair en verkleedruimte, strandbewakingspost en beheer- en onderhoudsgebouw.

1.124 tent:
een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen bedoeld voor verblijfsrecreatie.

1.125 tijdelijk personeel / seizoenspersoneel:
personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt.

1.126 tuinwal:
een van oudsher op het Oude Land van Texel veel voorkomend landschapselement, in gebruik als terreinafscheiding, bestaande uit gestapelde graszoden, aan de basis ongeveer een meter breed en naar boven taps toelopend tot ongeveer 30 cm en ongeveer 1 meter hoog.

1.127 veeteelt:
mede omvattend veehouderij, is een vorm van landbouw waarbij men dieren houdt voor het verkrijgen van melk, bont, vlees, wol, eieren of andere dierlijke producten, alsmede het fokken van dieren

1.128 veldschuur:
solitaire schuur op agrarische gronden;

1.129 verbeelding:
de kaart van het bestemmingsplan Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog van de gemeente Texel, bestaande uit de kaart alsmede het bij de kaart behorende renvooi (legenda);

1.130 verblijfsrecreatie:
het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.131 verkoop-vloeroppervlak:
de totale oppervlakte van winkelvloeroppervlak, magazijn, sociale ruimte, entree en ruimte voor winkelwagentjes in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandelsactiviteiten.

1.132 vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.133 volkstuin:
een perceel grond dat onderdeel uitmaakt van een volkstuincomplex en zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.134 volwaardig agrarisch bedrijf:
er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf als een nagenoeg 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en nagenoeg de gehele arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.135 voorgevel:
de naar de openbaar toegankelijke ruimte gekeerde gevel(s) van een (hoofd)gebouw.

1.136 voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.137 vuurwerkbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

1.138 waarde - archeologie 1:
gronden met een zeer hoge archeologische waarde die ex artikel 3 van de Monumentenwet door het Rijk zijn aangewezen als monument. Deze terreinen vallen buiten de bevoegdheid van de gemeente.

1.139 waarde - archeologie 2:
gronden met een archeologische waarde zoals aangeduid op de Archeologische Beleidskaart categorie 2.

1.140 waarde - archeologie - 3:
gronden met een hoge archeologische verwachting, mede gebaseerd op de cultuurhistorie zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 3;

1.141 waarde - archeologie - 4:
gronden met een gematigde archeologische verwachting zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 4;

1.142 webwinkel:
een vorm van detailhandel waarbij het tonen van de producten en de transactie volledig online geschieden. Het ter plaatse afhalen van gekochte goederen is wel toegestaan.

1.143 windturbine:
een turbine waarin winddruk wordt omgezet in mechanische energie.

1.144 windvang:
de aan- en afvoer van wind.

1.145 woning/wooneenheid:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.146 woonhuis:
een gebouw dat een woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.147 woonsituatie:
de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder.

1.148 zomerhuis:
een verblijfsrecreatieve woning op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 peil:
Bij de toepassing van deze regels wordt als peil aangehouden:
- de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk of werk (bv. grondhoop) met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,50 meter ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten.

Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil berekend als de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte omliggende terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten.

2.2 andere wijze van meten:
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de tiphoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de maximale hoogte van enig bouwonderdeel van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk:
- bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken vanaf een breedte van 1,00 m in zijn geheel meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsomschrijving

Artikel 3 Agrarisch - Binnenduinrand

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Binnenduinrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarisch grondgebruik;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:
c. water(berging), in de vorm van sloten, kolken, plassen;
d. bestaande wegen en bestaande paden;
e. nutsvoorzieningen zoals kabels en leidingen.
f. kleinschalige duurzame energieopwekking;
g. extensief dagrecreatief medegebruik;
h. landschap en natuurbeheer;
i. onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden;

en daarbij behorende:
j. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Het bouwen van gebouwen en overkappingen is verboden.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal zes maanden);
b. het opslaan van niet-agrarische producten buiten de gebouwen zoals auto’s, caravans, boten en strandhuisjes;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
b. het aanbrengen van verhardingen van ondergeschikte betekenis bij reële danwel volwaardige agrarische bedrijven en woningen zoals het maken van oprijlanen, uitritten en ontsluitingen van percelen tot een gezamenlijke oppervlakte van 400 m2 en parkeervoorzieningen tot een aantal van niet meer dan 5.
   Deze regel geldt niet voor schapenboeten. Bij schapenboeten mag geen verharding worden aangelegd;
c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw;
e. het verwijderen van tuinwallen of kolken;
f. het aanleggen van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik.

3.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 3.4.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
c. het aanleggen van tuinwallen op de perceelsgrens;
d. plaggen.

3.4.3 Toetsingscriteria

a. Bij de afweging van de hierboven genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 1 in bijlagen bij de regels steeds onderdeel van het toetsingskader;
b. De in 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend indien de betreffende werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, de landschappelijke, natuurlijke, bodemkundige of cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Bedrijf - Vab

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Vab' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven;
b. gebouwen en overkappingen behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlening;
d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (inpandige) opslag;
e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige paardenhouderij, dierenpension;
f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige agrarische toeleverings- of verwerkingsbedrijven;

dan wel bedrijven die voor wat betreft aard en omvang en de gevolgen voor de omgeving, gelijk kunnen worden gesteld aan onder a, b, c en d vermelde bedrijven;
alsmede:
g. een inpandige bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:
h. het verlenen van mantelzorg;
i. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 2 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
k. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
l. kleinschalige duurzame energieopwekking;

en daarbij behorende:
m. wegen en paden;
n. water;
o. tuinen, erven en terreinen;
p. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in sublid 4.2.2 en sublid 4.2.3 genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd bedrijf worden gebouwd;
b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. er zal ten hoogste één inpandige bedrijfswoning worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan artikel Wonen van deze regels, zoals onder artikel 50 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en reparatieplan Buitengebied Texel NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02;
e. de maatvoering van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bedrijfsvoering, moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 4 m
Bouwhoogte	max. 8,50 m
Gezamenlijke oppervlakte	max. de op de verbeelding aangegeven oppervlakte, excl. inpandige bedrijfswoning, tpv de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)'
Dakhelling	min. 20° en max. 60°

f. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
g. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de regels voor Recreatie - Recreatief opstal, zoals onder artikel 35 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en reparatieplan Buitengebied Texel NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02;
h. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd;
i. het maximum aantal toegestane recreatieve appartementen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve appartementen'.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen":
a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Recreatie - Recreatief opstal, zoals onder artikel 35 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01;
b. ten behoeve van huisvesting van tijdelijk personeel werkzaam in het ter plaatse gevestigde bedrijf, is toegestaan. Het tijdelijk personeel mag geen hoofdverblijf op Texel hebben en beschikt over een arbeidsovereenkomst voor een periode korter dan een jaar.

4.3.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen, zoals onder artikel 50 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en reparatieplan Buitengebied Texel NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02.

4.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
    1. in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
    2. logies met ontbijt indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 50 lid 4.4 in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en reparatieplan Buitengebied Texel NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02;
    3. kamperen op het achtererf in 1 tent of in 1 caravan in de directe nabijheid van de woning, waarbij:
        - de afstand tussen het kampeermiddel en de woning maximaal 50 meter mag bedragen;

- het kampeermiddel niet geplaatst mag zijn in de periode van 1 november tot 15 maart;
- het kampeermiddel landschappelijk goed is ingepast;
- de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;
- op de gronden is geen sprake van recreatief opstal zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen".

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van bedrijfsgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
e. opslag van al dan niet aan het bedrijf gerelateerde goederen, buiten de gebouwen en overkappingen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan 10 werkplekken.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 1 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Productie- en branchegerichte detailhandel

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.3.3 sub b in die zin dat ondergeschikte detailhandel op het bedrijf plaatsvindt. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
   1. het gaat uitsluitend om eigen vervaardigde, geteelde of branchegerelateerde producten;
   2. de detailhandelsactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
   3. de detailhandel vindt plaats in de bebouwing;
   4. het verkoop vloeroppervlak is maximaal 80 m^2;
   5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
   6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de detailhandel mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
   7. de detailhandel mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 3.3 sub c in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
   1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
   2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
   3. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften:
      - er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
      - de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;
      - de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m^2, ofwel maximaal 13 m^2 per persoon;
   4. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
   5. er moet een bedrijfswoning aanwezig zijn;
   6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ont-

wikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 1 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

Wonen - Vab
a. na bedrijfsbeëindiging de bestemming Bedrijf - Vab wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Vab. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
   1. na wijziging gelden de regels van artikel Wonen - Vab, zoals onder artikel 52 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 van 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en reparatieplan Buitengebied Texel NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02;
   2. minimaal 50 % van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, uitgezonderd de woning en de daarbij behorende bouwwerken en eventueel aanwezige recreatieve opstallen toegestaan conform het artikel Wonen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
   3. in afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 2 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw, in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt wordt, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 2 van dit artikel;
   4. uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
      - sanering die voldoet aan het gestelde in dit artikel;
      - een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
   5. de wijziging naar Wonen - 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.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van culturele voorzieningen, zoals musea, natuur- en beeldentuinen, activiteitencentra, (natuur)educatiecentra, bezoekerscentra;

met daaraan ondergeschikt:
b. horeca;
c. detailhandel;
d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
e. water;

en daarbij behorende:
f. tuinen, erven en terreinen;
g. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
h. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 4,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m.

tenzij anders in de maatvoering op de verbeelding weergegeven;
c. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal m²;
d. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
e. ter plaatse van de figuur 'relatie' gelden de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals in dit artikel opgenomen en op de verbeelding (inclusief maatvoeringen) weergegeven voor deze beide door de relatie gekoppelde (bouw)vlakken tezamen als ware het één (bouw)vlak.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
c. de hoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen maximaal 2 meter mag zijn.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
b. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
c. opslag van niet aan de voorziening gerelateerde goederen.

Artikel 6 Recreatie - Recreatief opstal

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Recreatief opstal aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een gebouw in de vorm van een stolp, ten behoeve van recreatief verblijf in de vorm van maximaal twee inpandige recreatieappartementen, alsmede ruimte voor opslagdoeleinden ten behoeve van de bestemming;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve recreatief verblijf in de vorm van maximaal drie recreatieve opstallen;

met daaraan ondergeschikt:
c. kleinschalige duurzame energieopwekking;

en daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. water(berging);
f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
g. beplanting en bebossing;
h. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Stolp

Voor het bouwen van een stolp gelden de volgende regels:
a. er mag ten hoogste één stolp worden gebouwd;
b. de stolp mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
c. de maatvoering van de stolp moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m met een ondergeschikte hogere goot indien passend in het beeld van de stolp
Oppervlakte	max. 250 m²
Dakhelling	min. 48° en max. 52°

d. de oppervlakte van een inpandig recreatieappartement mag ten minste 50 m² en ten hoogste 70 m² bedragen.

6.2.2 Recreatieve opstallen

Voor het bouwen van recreatieve opstallen gelden de volgende regels:
a. recreatieve opstallen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. er mogen ten hoogste 3 recreatieve opstallen worden gebouwd;
c. de maatvoering van een recreatief opstal moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 7 m
Oppervlakte	max. 70 m²
Dakhelling	min. 30° en max. 60°

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) gebouw(en) maximaal 2 meter mag zijn.

6.2.4 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:
a. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
b. aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, daar waar een boomsingel noodzakelijk is, met een minimale breedte van 7 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, zoals weergegeven op het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 3 bij de regels.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing geldt de volgende regel:
a. voor het bepalen van het aantal recreatieve slaapplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal slaapplaatsen', geldt de volgende normtelling:

recreatief opstal	5 recreatieve slaapplaatsen per recreatief opstal
recreatieappartement	5 recreatieve slaapplaatsen per recreatieappartement

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van een stolp voor meer dan twee inpandige recreatieappartementen met een oppervlakte van maximaal 50-70 m²;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor opslag anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor huisvesten van seizoenspersoneel;
g. het gebruik van de gronden voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
i. het verwijderen van terrein afschermende boomsingel, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
   1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
   2. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
      - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
      - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
      - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 7.2 sub a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

   Het in 7.2 sub a is niet van toepassing op:
   Funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang het gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

7.2.1 Uitzonderingen

De in 7.2 genoemde regels zijn niet van toepassing op:

a. aanvragen omgevingsvergunning waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd, dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m2 in de op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden;
b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
   1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
   2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
   3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;

4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden;

De onder 7.2.1 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

7.2.2 Verlenen omgevingsvergunning

Een in 7.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

7.2.3 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 7.2.2 sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.2 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
4. het egaliseren van gronden;
5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
7. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. aanvragen omgevingsvergunning waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd, dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m2 in de op de plankaart als 'Waarde – archeologie – 4' aangewezen gronden;
b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
    1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
    2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
    3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
    4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden;

    De onder 7.3.2 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

7.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

7.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 7.3.3 sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het storten van puin en afvalstoffen;
c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
d. het gebruik ten behoeve van prostitutie of seksinrichting;
e. het gebruik van gronden voor opslag van aan het gebruik onttrokken werktuigen, gereedschappen en materialen en overigens al hetgeen niet in overeenstemming is met de krachtens de bestemming toegelaten activiteiten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 1 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 11 Overige algemene regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 sub a met maximaal 10%.

c. lid 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de in-standhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. lid 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan **Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog**
van de gemeente Texel.

Behorend bij het besluit van ..... 2020.

bijlagen
bij de regels

BIJLAGE 1

Bijlage 5

Texel

in ontwikkeling



Texel
in ontwikkeling

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied
Kader voor toetsing op Kernwaarden

Deel 3 in het project
"Ruimte voor ontwikkeling,
samen zorgen voor de toekomst"
Gemeente Texel

juli 2013

Voorwoord

Dit *beeldkwaliteitsplan* is het derde deel in de reeks ***Ruimte voor ontwikkeling, samen zorgen voor de Toekomst***. Dit project heeft tot doel voor de dorpen en het buitengebied nieuwe bestemmingsplannen te realiseren die ruimte geven voor ontwikkeling en tegelijk de *kernwaarden* van het eiland behouden en versterken.

In deel één, ***Beeld van Texel***, worden de kernwaarden van het eiland, haar landschap en dorpen blootgelegd. Met wervende beelden wordt uiteengezet welke identiteiten Texel bezit en waar de kansen liggen om die te behouden en versterken.

In deel twee, ***Texel op Koers***, zijn de kernkwaliteiten vertaald in een structuurvisie. De gemeente heeft samen met bewoners de lijnen voor ontwikkeling uitgezet. Waar wil men heen met het eiland.

In dit derde deel, ***Texel in Ontwikkeling***, worden deze ontwikkelingslijnen voor het buitengebied concreet gemaakt in een beeldkwaliteitsplan.

De identiteitsbepalende kenmerken en kernwaarden van het eiland, uitgezonderd de dorpen, worden helder in beeld gebracht en vertaald naar ingrediënten voor planvorming en criteria voor plantoetsing.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van het bestemmingsplan. Het is als inspiratiebron en concreet toetsingskader hét inhoudelijk instrument voor concrete sturing op ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkeling.

Het verdient aanbeveling om bij planvorming voor de nodige achtergrondinformatie ook ***Beeld van Texel*** en ***Texel op Koers*** te raadplegen.

Kernwaarden

De kernwaarden van Texel vormen een belangrijke basis onder dit beeldkwaliteitsplan. Er wordt telkens op teruggegrepen, hetzij direct, hetzij indirect via doorwerking in de visie achter het beeldkwaliteitsplan en de daaruit voortvloeiende criteria.

De rust en ruimte

Ruimte is de drager van de landschappelijke identiteit van het eiland en vindt zijn vertaling in open landschap, zichtlijnen en vergezichten. Rust is enerzijds een afgeleide van de kernwaarde ruimte, immers hoe meer ruimte hoe meer rust. Anderzijds wordt rust ook beïnvloed door infrastructuur en activiteiten.

De rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen

Het Texelse landschap is de neerslag van de ontstaansgeschiedenis en is uniek door haar verscheidenheid en kwaliteiten. De rijkdom van de natuurgebieden en van het cultuurland vormt een belangrijke aantrekkingskracht voor toeristen en bewoners.
De cultuurhistorische waarden zijn van belang om de belevingswaarde van Texel te waarborgen.

De grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen

Als eenheden van landschappelijke identiteit zijn er zeven landschappen onderscheiden. Ze vertonen een samenhang in historie en traditie, schaal, bebouwing, structuur en sfeer, en in grondgebruik.
Het is van groot belang dat de landschappen in zichzelf samenhangend blijven en onderling verschillend. Alleen dan blijven de verschillende landschappen leesbaar.

Ruimte
- *zicht over het eiland*
- *ruimte ervaren*
- *ver van je af kijken*
- *gevoel van vrijheid*
- *zichtlijnen*
- *openheid*

Rust
- *stilte ervaren*
- *drukte vermijden*
- *genieten*
- *bewegingsvrijheid*
- *geluid beperken*

Landschap
- *landschapsstructuur*
- *samenhang en diversiteit*
- *variatie in schaal en structuur*
- *cultuurhistorische elementen*

Natuur
- *natuurbeleving*
- *schoonheid*
- *flora en fauna*
- *kwetsbaarheid*

De Texelse identiteit

Texelaars zijn trots op hun eiland en hun eigen identiteit. De Texelse identiteit wordt in sterke mate bepaald door haar cultuurlandschap, het grasland, de oude buitendorpen, de dijken, kerkjes, tuinwallen, stolpen en schapenboeten. De verbondenheid van Texelaars met hun eiland en met elkaar, de eilandeconomie met zijn vele, gevarieerde kleinschalige bedrijven, de gastvrijheid, de hoge mate van dienstverlening en veiligheid maken Texel tot een uniek eiland. Om zich blijvend te onderscheiden is het Texels eigene van grote waarde, bijvoorbeeld de van het eiland afkomstige producten.

Het specifieke eilandkarakter

De Texelaars zijn echte eilanders. Ze hebben een eigen cultuur, mentaliteit en identiteit en onderscheiden zich daardoor van de 'overkanters'. Door de eilandpositie hebben de Texelaars een grote mate van zelfstandigheid ontwikkeld, en willen vooral autonoom blijven. Het eilandgevoel wordt gevoed door rust, ruimte en verbondenheid met de natuur, maar ook door de rijke historie van de eilanden.

De nachtelijke duisternis

Het aanschouwen van een donkere heldere sterrenhemel bij nacht, liefst met de daarbij behorende stilte zoals die in de natuur is te vinden. De aandacht voor duisternis als kwaliteit van de leefomgeving wordt in grote mate ingegeven door ontwikkelingen die een bedreiging vormen voor donkere nachten. De inzet is het terugdringen van overbodig en hinderlijk kunstlicht.

De maritieme monumenten

Het maritieme verleden van Texel is een belangrijk cultureel erfgoed. Op het land en in het water zijn overal nog sporen te vinden van deze boeiende geschiedenis - de visserij, de Rede van Texel, VOC, de Schans, loodswezen, walvisvaart, WOII en de jutterij. Vanuit het maritieme verleden, heden en de toekomst ontwikkelt Texel zich als (inter)nationaal kenniscentrum op het gebied van zeebeheer, onderwaterarcheologie, onderzoek en aanverwante activiteiten.

Texelse identiteit
- *eigenheid*
- *onderscheiden*
- *het texels product*

Eilandkarakter
- *eilandgevoel*
- *eilandcultuur*
- *zelfstandigheid*

Duisternis
- *donkerte*
- *stilte*

Maritieme monumenten
- *cultureel erfgoed*
- *verleden en heden*
- *land en water*
- *archeologie*

Inhoud

voorwoord 3
kernwaarden 4

instrument

beeldkwaliteitssturing 8
identiteit en landschap 14
onderwerpen 20
indeling 22

beeldkwaliteit

het oude land 24
zeepolders 126
strandpolders 212
binnenduinrand 288
duinen 384
zeereep 440
buitendijks land 466
colofon 485

Beeldkwaliteitssturing

Texel is fantastisch, maar het eiland is geen museum. Het herbergt een vitale leefgemeenschap die zich op alle vlakken zal blijven ontwikkelen. De overheid neemt initiatieven - van een groot nieuw natuurgebied tot de uitbreiding van het fietspadennetwerk -, maar ook de vele individuele boeren en burgers maken plannen - van de uitbreiding van een boerenerf tot de bouw van een kangoeroewoning.

Al die ontwikkelingen kunnen afbreuk doen aan de identiteit van Texel, maar ze kunnen er ook aan bijdragen. Beeldkwaliteitssturing kan het verschil maken.

Individuele plannen kunnen mooi of lelijk zijn, maar of ze daarmee passen in de omgeving en bijdragen aan het landschap is nog niet gezegd. Mooi of lelijk is bovendien subjectief en wordt door iedereen anders ervaren. Beeldkwaliteitssturing gaat over de kwaliteit en waarde die ontwikkelingen als onderdeel van een groter geheel leveren aan de omgeving. Daarvoor moet duidelijk zijn wat eigen is aan die omgeving, wat haar maakt tot wat ze is en welke rol bebouwing en groen daarin spelen. Met andere woorden wat haar ruimtelijke identiteit is. Essentieel voor de kwaliteit van de omgeving is dat een ontwikkeling 'past' binnen de samenhang van kenmerken en daardoor bijdraagt aan de eenheid van identiteit.

Op dat laatste is dit beeldkwaliteitsplan gericht. Het beoogt antwoord te bieden op de vraag die bij elke ontwikkeling gesteld moet worden: past het gewenste plan in de omgeving, levert het een bijdrage aan de identiteit en hoe kan dat eventeel beter?



nieuwe ontwikkeling passend in omgeving



nieuwe ontwikkeling bijdrage aan Texelse identiteit?

Bebouwing én landschap

Dit beeldkwaliteitsplan beslaat het buitengebied van Texel, het landschap. Meestal wordt bij plantoetsing puur gekeken naar gebouwen en dan met name naar architectuur, maar in het landschap zijn structuur en groene componenten vaak van veel groter belang.

Woonwijkjes en kale recreatieterreintjes met een wezensvreemde en seriematige structuur vormen 'puisten' in het landschap, ook al is de architectuur historisch of hebben de huisjes rieten kapjes.

Alle bebouwing in het landschap heeft een bijbehorende buitenruimte, een 'groene voet' die het landschap mede kleurt. Een huis heeft een tuin, een boerderij heeft een erf, een landgoed heeft een park. Als die groene voet ontbreekt past de bebouwing ook niet, onafhankelijk van de architectuur. Moderne boerenerven zonder erfbeplanting misstaan in het landschap, zelfs als de schuren traditioneel zijn.

Gebouw(en) en buitenruimte vormen een ondeelbare landschappelijke eenheid, een ***korrel***. In elke ontwikkeling dient de groene component dan ook minstens zoveel aandacht te krijgen als de bebouwde. Het beeldkwaliteitsplan stelt bij afwijkingen van het bestemmingsplan dan ook voorwaarden aan bebouwing, de bijbehorende buitenruimte en soms zelfs het bijbehorende land. Een dergelijk bouwplan zal vergezeld moeten gaan van een inrichtingsplan dat de samenhang tussen gebouw(en) en buitenruimte en de relatie met het omliggende landschap laat zien.

Wie de ruimte krijgt om te bouwen moet ook bouwen aan zijn groene voet en een bijdrage leveren aan het landschap. Voor wat hoort wat.

Zeker in het buitengebied van Texel, waar regulier welstandtoezicht minimaal is, is deze sturing op landschap een voorwaarde voor behoud van identiteit. Een sterk landschap kan meer vrijheid in bebouwing dragen.

Daarom is ook de structuur van het landschap belangrijk. Korrels leveren daar een belangrijke bijdrage aan - de Hoge Berg is mede zo besloten en kleinschalig door de groenstructuur van beplante boerenerven en burgerwoningen - maar ook puur landschappelijke componenten als kavelpatronen, perceelscheidingen, waterlopen en wegprofielen spelen een grote rol. Het zijn de tuinwallen en sloten die de grillige kavels aftekenen en de minimale kronkelige weggetjes daardoorheen die het Oude Land zo anders maken dan de nieuwe polders, waar lanen en hagen en rechte wegen het ontworpen grootschalig landschap leesbaar maken. Niet zozeer de bebouwing, want er zijn verschillen, maar ze is in beide landschappen niet fundamenteel anders.

Dit beeldkwaliteitsplan richt zich dan ook sterk op de landschappelijke componenten en structuur. Het is daarom overigens net zo goed richtinggevend voor de overheid zelf, omdat zij de landschappelijke componenten in de publieke ruimte beheert en ontwikkelt.

Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitssturing is nodig, want het gaat niet zomaar altijd vanzelf goed. Ondanks dat de meeste mensen hun best doen om het eigen plan kwaliteit te geven, draagt die 'kwaliteit' niet altijd bij aan de kwaliteit van het specifieke landschap of het eiland als geheel.

Soms komt dat door gebrek aan kennis van het groter geheel. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarom informatie en inzicht als hulp bij planvorming. In aanvulling op ***Beeld van Texel*** gaat het in woord en beeld nader in op de kernkwaliteiten van het eiland en noemt het de specifieke aspecten die van belang zijn.

Soms zijn er (ook) strijdige belangen en geeft men kwaliteit niet genoeg prioriteit. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarom ook heldere toetsingscriteria, waarmee een overheid concrete voorwaarden kan stellen aan ontwikkelingen en 'streng' kan zijn (ook voor zichzelf).

De criteria zijn zoveel mogelijk 'relatief' en niet 'absoluut'. Dit is een principiële keuze die meer ruimte biedt en in de praktijk betere resultaten boekt, maar wel een ander soort toetsing vereist. Voor wat bebouwing betreft bijvoorbeeld richt het beeldkwaliteitsplan zich vooral op typologie en compositie van volumes en uitstraling. Volumes op een boerenerf moeten in schaal aansluiten op de omgeving, samen een ensemble vormen van hoofdhuis en bijgebouwen met een ritmisch landelijk silhouet en als geheel een kloeke en boerse uitstraling hebben. Als ze daar aan voldoen is er een grote vrijheid voor uitwerking in architectuurstijl en materialisering. Zowel historisch als

eigentijds, zowel esthetisch als functioneel kan passen. Letterlijk voorschrijven van kleuren, materialen, dakhellingen of vaste stijlkenmerken is niet nodig.

Absolute criteria zijn eenvoudiger toetsbaar, maar ook beperkender. Bovendien vaak nodeloos beperkend, omdat ze in de praktijk geen betere garantie geven op kwaliteit. Kwaliteit zit immers niet besloten in een vaste kleur of dakhelling.

Relatieve criteria vereisen een terzake deskundige toetser en veroorzaken vaak discussie. Echter daarin, en in de grotere vrijheid en flexibiliteit die ze bieden, zit ook meteen de ruimtelijke winst besloten. Ze laten enige ruimte waarbinnen plannen (soms juist via discussie en onderhandeling) kunnen groeien naar de beste oplossing voor een specifieke opgave op een specifieke plek. Maatwerk in plaats van standaardwerk dus.

Omdat criteria niet alles kunnen afdekken zal toetsing soms ook 'in de geest van de wet' naast 'naar de letter van de wet' plaatsvinden. De toelichtende teksten en beelden zijn daarbij hulpmiddel, maar ook de per landschap geformuleerde ontwikkelingsstrategie en doel van beeldkwaliteitssturing. Een beknopte omschrijving van de ruimte die het landschap biedt voor ontwikkeling vanuit haar identiteit en een samenvatting op hoofdlijnen van het resultaat dat beoogd wordt.

Tevens wordt er per landschap een samenvattingspagina van alle genoemde criteria gegeven. Dit is een soort checklist voor planvorming, en tevens de lijst van onderwerpen voor het gesprek dat tussen planindiener en plantoetser zal moeten plaatsvinden.

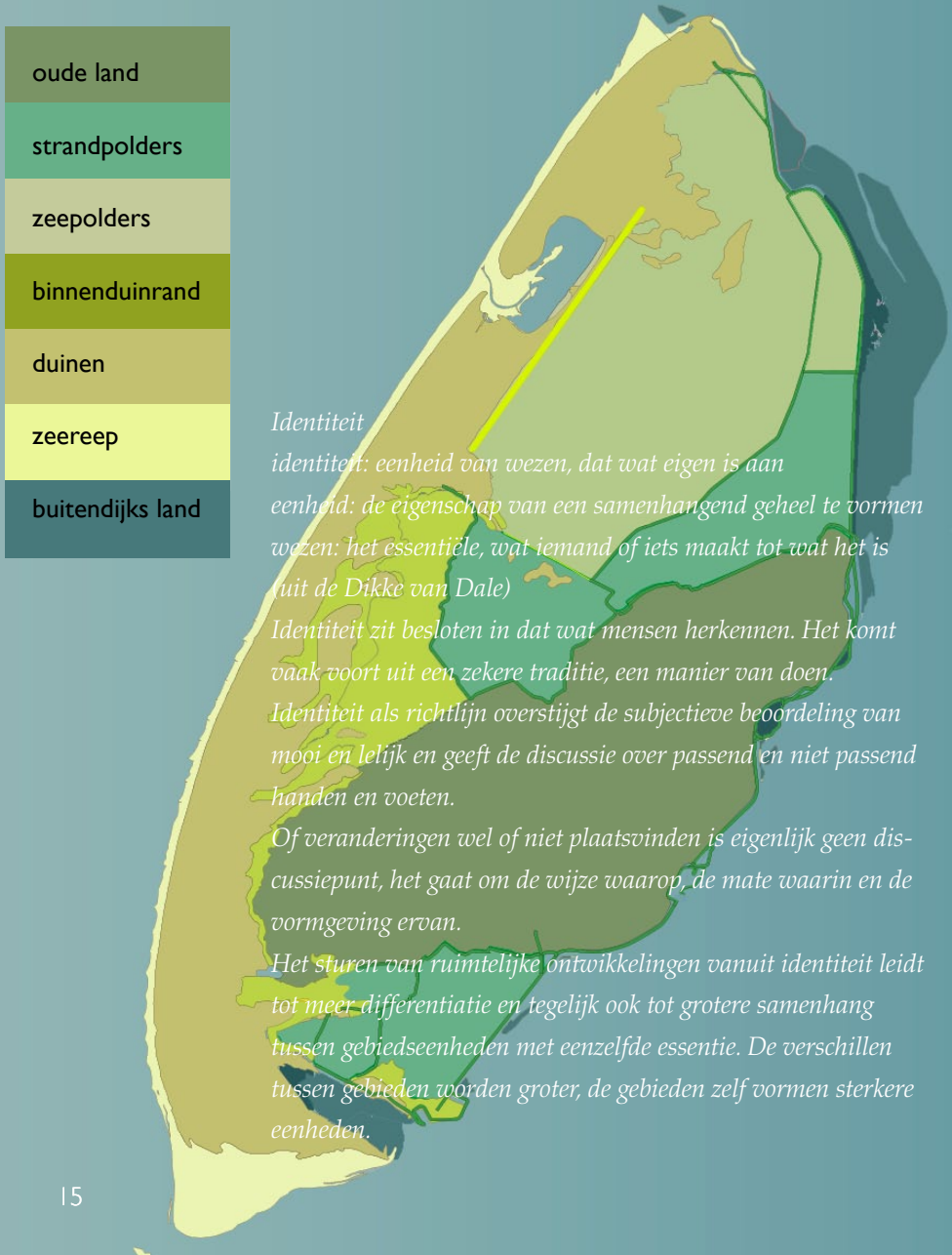
Identiteit en landschap

Vanuit het landschap gezien zijn er gebieden te onderscheiden waarbinnen dezelfde cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken voorkomen. Ze vertonen een samenhang in schaal, bebouwing, structuur en sfeer, in grondgebruik, historie en traditie. Deze gebieden vormen ruimtelijk hechte eenheden met eenzelfde essentie. We noemen ze eenheden van landschappelijke identiteit.

In ***Beeld van Texel*** zijn voor het eiland zeven van dergelijke landschappelijke identiteitseenheden onderscheiden en beschreven. Om ontwikkelingen bij te laten dragen aan de identiteit van Texel worden ze in het Beeldkwaliteitsplan dan ook gestuurd vanuit de eigenheid van deze verschillende landschappen. Elke identiteitseenheid krijgt zijn eigen ruimtelijke richtlijnen voor ontwikkeling.

Een nieuw boerenerf op het Oude Land zal moeten aansluiten bij de bestaande erven en bijdragen aan de romantische groene beslotenheid van het landschap. Zowel qua bebouwing als qua beplanting, zal het afwijken van de kloeke rechtlijnige erven in de open Eierlandse polder. Een erf dat in het ene landschap past kan dus in een ander landschap misstaan en andersom.

Elke afzonderlijke ontwikkeling moet eraan bijdragen dat de landschappen in zichzelf samenhangend blijven en onderling verschillend. De rijkdom aan identiteiten op Texel blijft daarmee behouden en kan zelfs worden versterkt.



Identiteit

identiteit: eenheid van wezen, dat wat eigen is aan

eenheid: de eigenschap van een samenhangend geheel te vormen

wezen: het essentiële, wat iemand of iets maakt tot wat het is (uit de Dikke van Dale)

Identiteit zit besloten in dat wat mensen herkennen. Het komt vaak voort uit een zekere traditie, een manier van doen.

Identiteit als richtlijn overstijgt de subjectieve beoordeling van mooi en lelijk en geeft de discussie over passend en niet passend handen en voeten.

Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan.

Het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit identiteit leidt tot meer differentiatie en tegelijk ook tot grotere samenhang tussen gebiedseenheden met eenzelfde essentie. De verschillen tussen gebieden worden groter, de gebieden zelf vormen sterkere eenheden.

Identiteit en ontwikkeling

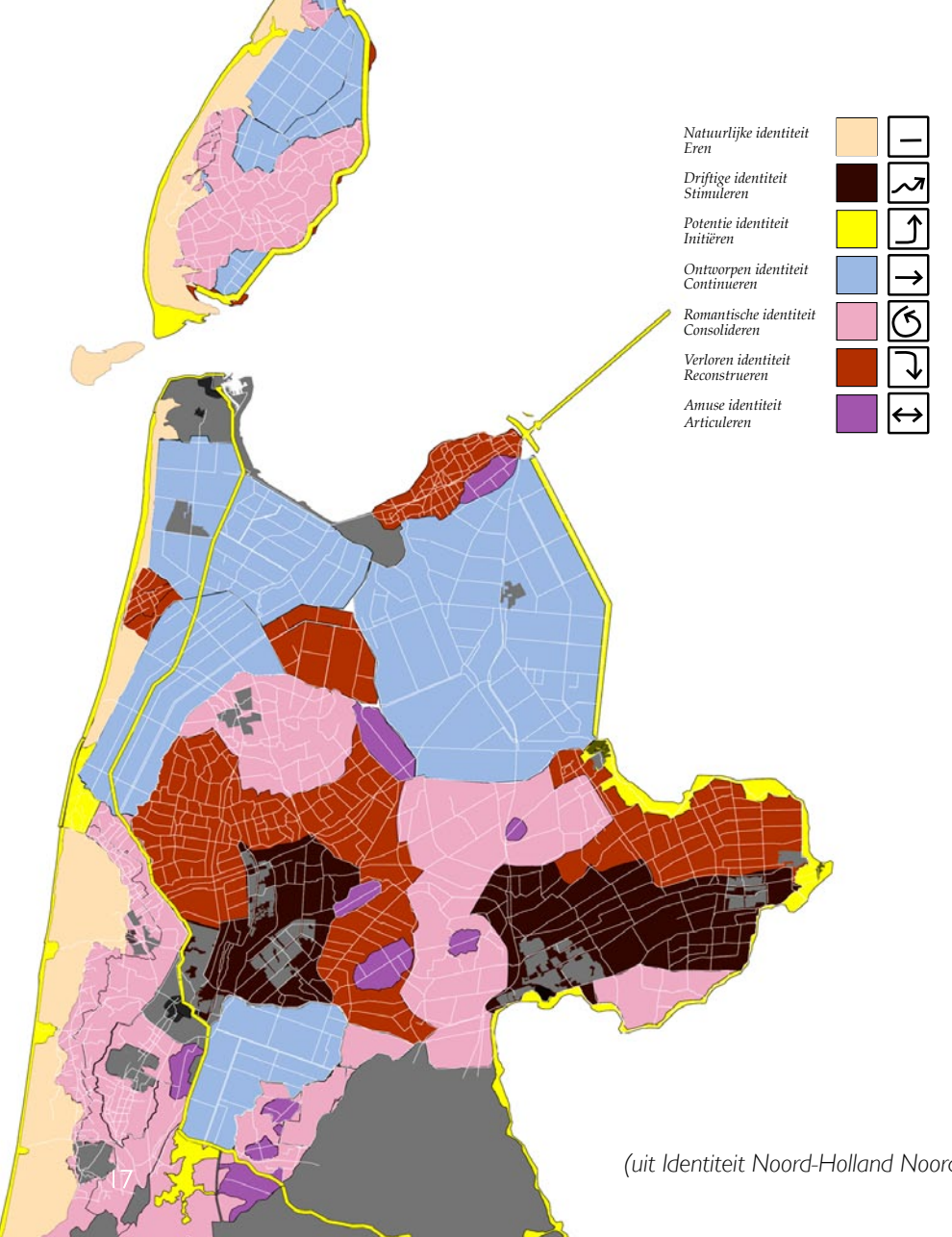
De provincie heeft op basis van de oorsprong, leeftijd en staat van de identiteit de landschappen van Noord-Holland onderverdeeld in identiteitstypen. Er zijn zeven typen onderscheiden, waarvan er op Texel vier voorkomen: *Romantische identiteit, Ontworpen identiteit, Natuurlijke identiteit en Potentie identiteit.*

Voor elk type is een strategie geformuleerd die ontwikkelingen in de gewenste richting stuurt. Voor Texel betekent dat:
Consolideren, Continueren, Eren of Initiëren.

Het identiteitstype brengt eenheden met gelijke kenmerken samen. Men kan bij elkaar voorbeelden en ervaringen vinden. Door landschappen van hetzelfde type in dezelfde richting te laten ontwikkelen worden de 'familiebanden' sterker.

Natuurlijk is het beeld gemaakt op provinciale schaal, maar juist vanuit dat grotere overzicht wordt de gemeenschappelijkheid met andere gelijksoortige landschappen duidelijk. De Eierlandse polder is familie van de Beemster en de Schermer, de binnenduinrand heeft familie bij Bloemendaal en Bergen. Het provinciale stuk kan daarom op hoofdlijnen ook voor de landschappen op Texel richting geven aan de koers.

Let wel, de geformuleerde ontwikkelingsstrategieën zijn zoals de naam al zegt gericht op ontwikkeling. Ook 'consolideren' en 'eren' staan geen stilstand van landschapen voor. Het gaat altijd om behoud van identiteit, niet van de huidige status quo.



(uit Identiteit Noord-Holland Noord)

Romantische identiteit

Een romantische identiteit hebben landschappen met een grote sentimentele of nostalgische waarde. De landschappen zijn sterk beeldgericht, vaak historisch, als van oude landschapsschilderijen, ze zijn pittoresk. Het mooi en oud zijn (of lijken) is de pijler onder de identiteit van het romantisch landschap.

Ontwikkelingsstrategie - ***Consolideren***

Het onderhouden en herstellen en verder ontwikkelen van het pittoreske is primair doel. Dit betekent zorgvuldig omgaan met erfgoed, behoud speelt een grote rol. Toch is in deze landschappen ook veel ontwikkelingsruimte te vinden, maar juist hier geldt dat 'de scheidslijn tussen historiserende gemakzucht en innovatie gebaseerd op traditie' erg dun is (Tracy Metz). Traditioneel bouwen (en dat is geen historiseren) draagt bij aan de identiteit. Consolideren kan daarnaast ook recyclen zijn, het hergebruik van bestaand erfgoed.



Ontworpen identiteit

Landschappen met een ontworpen identiteit zijn een specialiteit van Noord-Holland. De droogmakerijen en landaanwinningen zijn ontworpen vanuit de functionaliteit. Het rigide lijnenspel is vaak aangezet met bomen en beplantingen. De bebouwingslocaties zijn met de polderstructuur mee ontworpen en versterken die structuur. Lange waterassen met erlangs gelegen boerderijen met erfbeplantingen geven de droogmakerijen een formele dramatiek. Hun identiteit komt voort uit de totalitaire ordening. Schoonheid is geen thema, maar mooi zijn ze wel.

Ontwikkelingsstrategie - ***Continueren***

De droogmakerijen zijn totaalontwerpen. Hun identiteit staat of valt met het consequent doorzetten van het ontwerp over het hele landschap. De structuur van de polder is daarbij het uitgangspunt. Ontwikkelingen moeten dus dun of dik worden uitgespreid over het hele gebied en vanuit de grote schaal tot in detail worden ontworpen om zo verder te bouwen aan het 'Gesammtkunstwerk'.



Natuurlijke identiteit

Dit landschap dankt zijn identiteit niet aan menselijk ingrijpen, maar aan de afwezigheid ervan. Dit maakt dat het landschap onbeheerst is, een ruige en ondoordringbare wereld. In deze landschappen is de mens te gast en kan hij zich verwonderen over een dynamiek die niet de zijne is. Hoewel het er helemaal niet rustig hoeft te zijn, brengen landschappen met een natuurlijke identiteit wel rust, en dat is soms een verademing.

*Ontwikkelingsstrategie - **Eren***

Noord-Holland heeft slechts één groot natuurlijk landschap en dit moet worden gekoesterd. Laat het met rust.



Potentie identiteit

Een landschap met een potentie identiteit kan meer zijn dan het nu is. Het zijn landschappen met een uitzonderlijk krachtige geografische identiteit. Een identiteit die aanleiding zou kunnen zijn voor bijzondere ontwikkelingen, maar die niet wordt benut. In Noord-Holland drijft die identiteit op het water: de zee, het IJsselmeer en het Noord-Hollandsch kanaal. Wateren die inspireren tot dromen over fantastische oorden.

*Ontwikkelingsstrategie - **Initiëren***

De ligging van deze landschappen is zo krachtig dat ze veel en veel verschillende ontwikkelingen kunnen dragen. Die ontwikkelingen moeten worden geïnitieerd. Soms kan de voorgeschiedenis richting geven, soms kunnen voorbeelden daadwerkelijk worden gevonden in verre oorden. De inhoud van de ontwikkeling moet voortkomen uit een actuele vraag. De vormgeving moet de specifieke identiteit ondersteunen door kwaliteit toe te voegen.



Onderwerpen

Belangrijke functies in het buitengebied zijn landbouw, natuur, water, bedrijvigheid, recreatie en wonen. Op al die terreinen staan ontwikkelingen op stapel of worden verwacht in de toekomst. Het beeldkwaliteitsplan zal voor al die functies dus sturing moeten geven en daarbij genoeg ruimte laten voor duurzame ontwikkeling.

De ene functie zal wat meer ruimte krijgen of een wat andere 'kleur' sturing dan de andere. Een uitbreidend agrarisch bedrijf vraagt andere richtlijnen dan een transformerend huisjesterrein bijvoorbeeld, en vervolgens verschilt dat weer per landschap. Voor elke identiteitseenheid zullen daarom de beeldkwaliteitsrichtlijnen in een aantal aparte onderwerpen worden behandeld. Wat er precies voor plannen komen is niet te voorspellen, maar door voor elk onderwerp ontwerpprincipes en criteria te stellen is men zo goed mogelijk toegerust om het brede scala aan mogelijke ontwikkelingen ruimtelijk te toetsen en te 'coachen'.

Niet elke benoemde ontwikkeling betekent overigens automatisch ook groei of vermeerdering. Zo zullen er geen grote hoeveelheden extra woningen of recreatieplaatsen bij komen, dat stelt het beleid. Maar er zijn altijd tendensen om dat wat er is te vervangen door beter en soms zijn er bijzondere regelingen, zoals ruimte voor ruimte. Zo zullen er uiteindelijk dus misschien toch nieuwe woningen gebouwd worden op plekken waar uitbreiding in principe nu geen beleid is. Ook die ontwikkelingen moeten getoetst en gestuurd worden. Vandaar dat het beeldkwaliteitsplan wellicht breder stuurt dan de structuurvisie als beleid nu uitzet.

boerenkorrels



sturing op beplanting: een groot nieuw erf vraagt ook om een grote landschappelijke groene voet

burgerkorrels



sturing op typologie i.r.t. locatie: stedelijke woonblokken bij klein gehuchtje 'Texels'?

bedrijfskorrels



sturing op architectuur: niet overal zijn 'boeiende contrasten' passend

recreatie terreinen



sturing op meer dan architectuur alleen: kwaliteit zit ook in inrichting buitenruimte en logistiek

verkeersruimte



sturing op openbare ruimte: verkeersruimte moet de dorpse en landschappelijke ruimte niet domineren

landschapsstructuur



sturing op structuur: tuinwallen kunnen hekken en gaas vervangen waar dat toepasselijk is

Indeling
identiteiten en onderwerpen

Elke identiteitseenheid krijgt eigen richtlijnen voor beeldkwaliteit. Achtereenvolgens worden de eenheden behandeld, uitgesplitst naar de verschillende (relevante) onderwerpen, onderverdeeld of bebouwing al dan niet een rol speelt. De ingrediënten voor planvorming en criteria voor plantoetsing zijn dus afhankelijk van zowel de aard van de ontwikkeling als de lokatie waar de ontwikkeling plaats zal vinden.

Nota bene, de onderverdeling in bebouwingstypen is op puur ruimtelijk gronden gemaakt. Het zijn de fysieke kenmerken die een boerenerf herkenbaar maken ten op zichte van een burgererf; het is dus niet van belang of ergens daadwerkelijk een boerenbedrijf is gevestigd of een burger woont.



land

- landschapsstructuur - lijnen, dijken, reliëf
- kavels - patroon, maten en vormen, kavelgrenzen
- water - typen, vormen
- verkeersruimte - profielen, materialen

bebouwing

- boerenerven
  - gebouwen - volumes, positie, materialen, architectuur
  - groene voet - verhouding groen/verhard, soorten, structuur
- burgererven
  - gebouwen - volumes, positie, materialen, architectuur
  - groene voet - verhouding groen/verhard, soorten, structuur
- bedrijfserven
  - gebouwen - volumes, positie, materialen, architectuur
  - groene voet - verhouding groen/verhard, soorten, structuu
- recreatieterreinen
  - gebouwen - volumes, positie, materialen, architectuur
  - groene voet - rand, soorten, structuur

het Oude Land
inhoud

land

landschap 26
landschapsstrategie 28

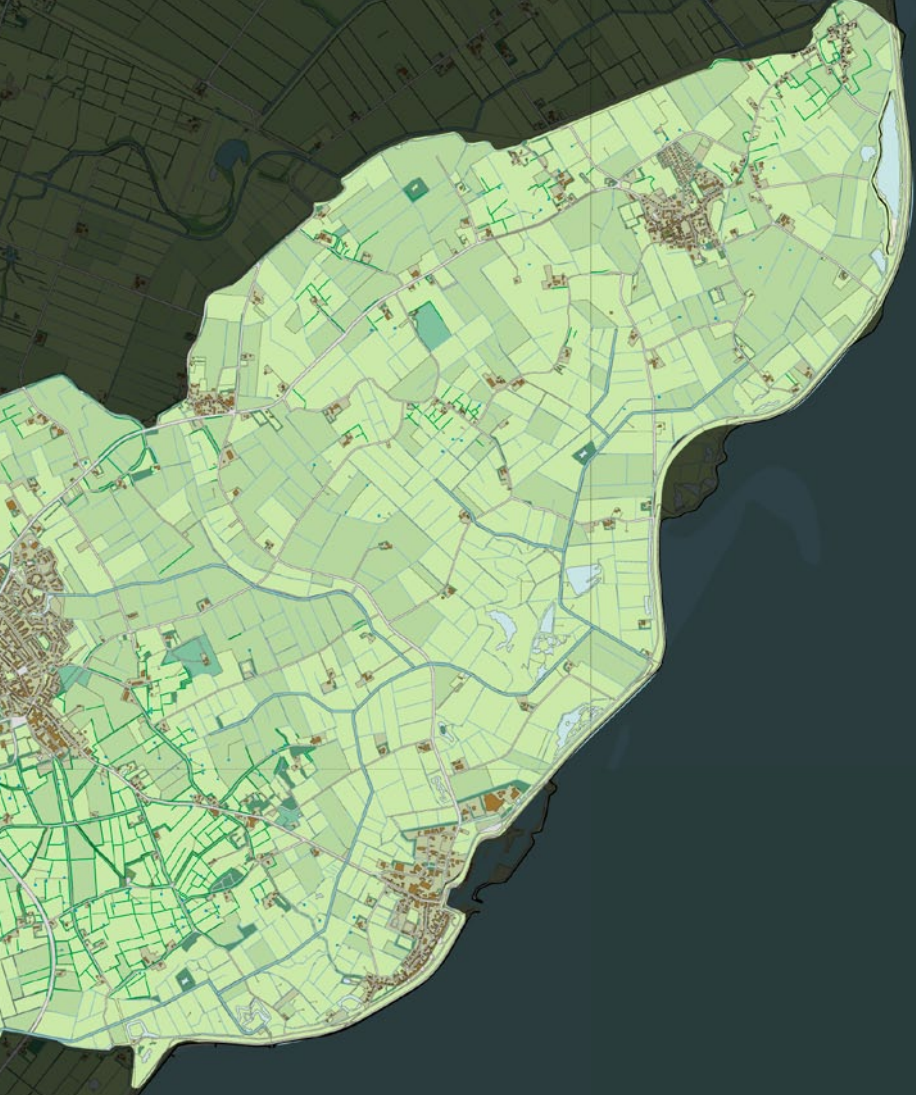
landschapsstructuur 34
kavels 36
water 56
verkeersruimte 64

bebouwing

boerenerven 68
kamperen bij de boer 86
burgererven 92
paardrijdbakken 104
recreatieterreinen 106

criteria

overzicht 118



Landschap

Het Oude Land met de Hoge Berg als summum is de kern van Texel. Een vormingsgeschiedenis van meer dan 100.000 jaar en een bewoningsgeschiedenis van meer dan 10.000 jaar hebben een zeer gelaagd landschap opgeleverd met een enorme tijdsdiepte. Vooral op de Hoge Berg zijn er ondanks de ruilverkaveling die veel heeft doen verdwijnen nog van alle tijden sporen te vinden die samen een sterk herkenbaar ruimtelijk complex vormen. De grillige kavelstructuur, door de eeuwen heen gevormd. De nooit rechte wegen, soms dicht beplant, soms open. De losse landelijke korrels met groene voet van windsingels en bosjes die het landschap ruimtelijk zo afwisselend maken. De esthetische uitstraling en het historisch karakter van bebouwing is van heel Texel hier het grootst. De functiemenging is hoog. Naast reguliere bewoning en kleine op toerisme gerichte bedrijven zijn er ook grote moderne (agrarische) ondernemingen.



'centrum' Texel •
grillige kavelstructuur •
tuinwallen •
schapenboeten •
kolken •
kronkelende wegen •
losse, landelijke korrels •
opvallende functiemenging •
reliëf •
stolpen •
bosjes •

Landschapsstrategie
versterken landschappelijke rijkdom

Doel van beeldkwaliteitssturing is om de tijdsdiepe landschappelijke rijkdom te behouden en waar die verdwenen is terug te brengen. Qua bebouwing is het streven de esthetische rijkdom te behouden en uit te bouwen.

Dat betekent een streng beleid met veel voorwaarden, maar niet per se een uitsluiting van grote of moderne ontwikkelingen. Het cultuurhistorisch erfgoed (bebouwing én groen) moet gekoesterd worden, dus bijvoorbeeld op de Hoge Berg zullen de mogelijkheden beperkt zijn. Maar juist in de delen van het Oude Land waar veel verdwenen is kunnen grote ontwikkelingen ook groot investeren in herstel van landschap.

Als ook dat te beperkend is zijn er andere landschappen op Texel die meer vrijheid bieden.



De Hoge Berg
zorg en aandacht

De Hoge Berg is de meest opvallende keileemopstuwing uit de ijstijd op Texel (ook de dorpen Den Hoorn, De Waal, Den Burg en Oosterend liggen op dergelijke 'keileembulten'). Op de Hoge Berg ligt het hoogste punt op 15,3m boven n.a.p.

Het landschap van het Oude Land is op De Hoge Berg extra mooi bewaard gebleven. Dat is onder meer te zien aan de grote hoeveelheid tuinwallen en unieke historische 'korrels' (bijv. Brakestein).

Het is van belang dit landschap en de cultuurhistorie te behouden voor de toekomst.

De Hoge Berg krijgt als uniek landschap een aparte status in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Ingrepen of ontwikkelingen worden op extra zorg en aandacht voor het landschap getoetst.



criteria:

- *behoud van de cultuurhistorische waarde*
- *behoud van zicht op het landschap*
- *als mogelijk herstel van landschap*
- *erven en bebouwing passen zich aan aan de bijzondere karakteristiek van de Hoge Berg*
- *geen kamperen bij de boer*



De Hoge Berg
zorg en aandacht





Landschapsstructuur

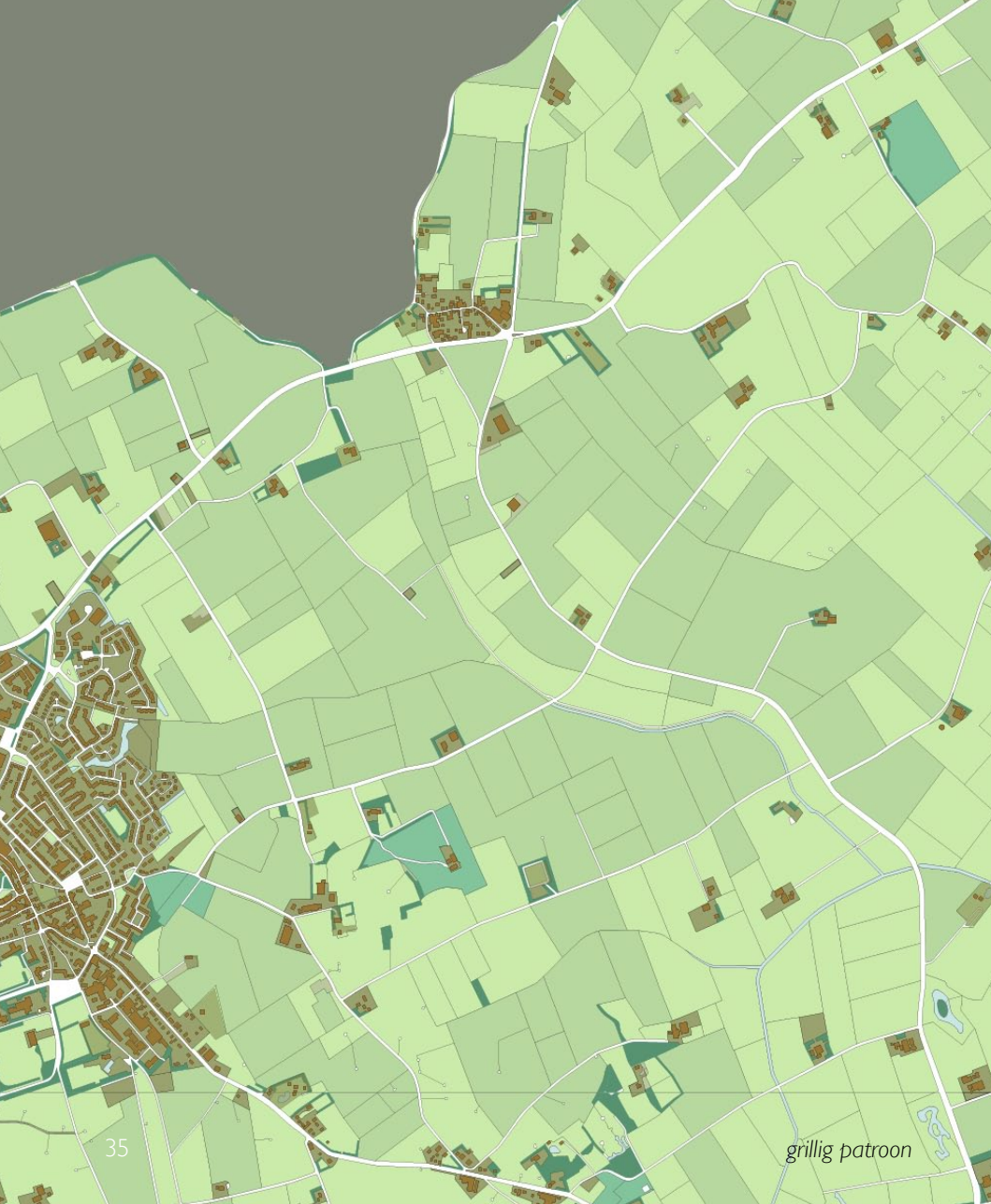
De dragers van het landschap zijn het reliëf van de oude keileembult, de kreken en slenken die van de keileembult aflopen en de bochtige landelijke wegen er overheen.
Het samenspel van deze drie vormt het fundamentele onderscheid tussen het Oude Land en de andere landschappen op Texel.
Hierlangs is het grillige kavelpatroon met tuinwallen en sloten gegroeid en hebben de dorpen, de buurtschappen en de individuele erven zich gevestigd die het Oude Land haar typische aanzien geven.
Het is belangrijk deze basisdragers te behouden en waar mogelijk te versterken of herstellen.
Een bijzondere drager is de brede dijk aan de Waddenkust. Hierlangs en hieroverheen bewegend is de beleving van Texel als eiland het sterkst.

criteria

- *behouden open landschap*
- *behouden van reliëf*
- *behouden kleinschaligheid*
- *behouden bochtige en grillige loop van landwegen*
- *behouden en versterken van de dramatiek van waterlopen*

aanbevelingen

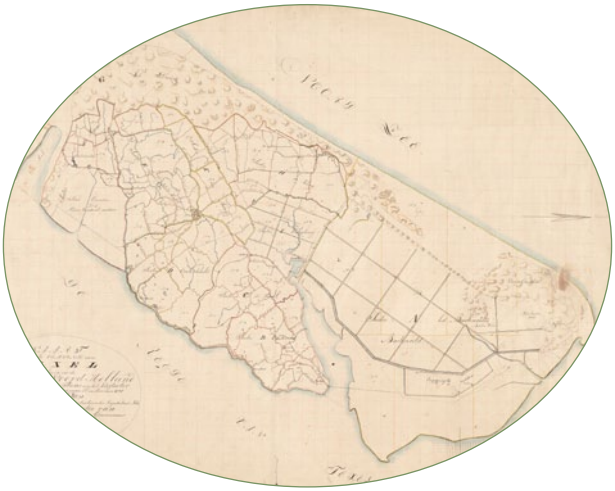
- *vergroten van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van de dijk*

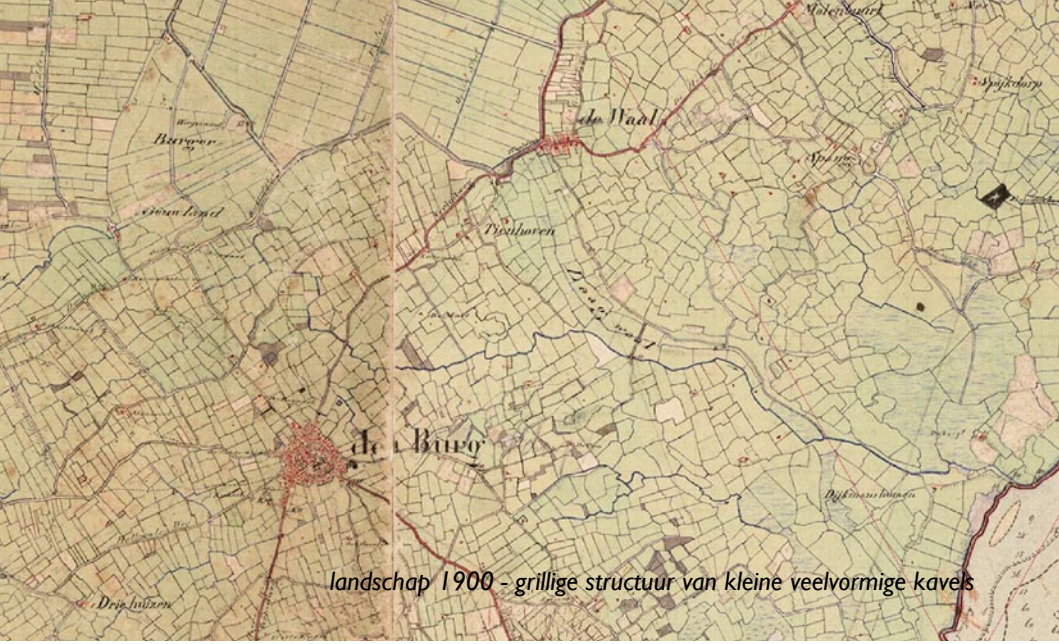


grillig patroon

Kavels
patroon

Rond 1900 was het kavelpatroon op het Oude Land veel grilliger en kleinschaliger dan nu. Het verschil tussen het Oude Land en de nieuw aangelegde rechtlijnige polders was in die tijd enorm groot. Op het Oude Land was er geen rechte lijn te ontdekken.
Nu zijn kavels vergroot en alle kavelgrenzen op het Oude Land rechtgetrokken en lijkt het op veel plekken op de naastgelegen modernere Zeepolders. De ruilverkaveling heeft veel kwaliteit verloren doen gaan.





landschap 1900 - grillige structuur van kleine veelvormige kavels



landschap 2000 - rationelere structuur van grotere en rechtlijnigere kavels

Kavels
patroon

Bij veranderingen aan het land, bijvoorbeeld door nieuwe ruilverkavelingsprojecten, bij het stichten van een nieuw erf of uitbreiding van een bestaand erf, moet zoveel mogelijk de oorspronkelijke structuur van het Oude Land worden hersteld. Voor een modern agrarisch bedrijf zijn kleine kavelmaten en onregelmatige vormen niet altijd handig; bewerken kost meer tijd en dus geld. Vooral hobbyboeren en particulieren met paardenlandjes e.d. kunnen in deze dus hun steentje bijdragen. Maar waar een modern bedrijf de ruimte krijgt om uit te breiden of iets nieuws te ontwikkelen in het landschap wordt iets gewonnen en moet er dus ook wat aan het landschap worden 'terugbetaald': voor wat hoort wat. Dus in principe geldt bij verandering een 'normalisatieplicht'. Zeker voor het land direct grenzend rond het erf zelf.

Ook natuurontwikkeling biedt een uitgelezen kans om de typische kavelstructuur van het Oude Land te herstellen. Het verkleinen van kavelmaten, creëren van meer variatie in vormen en terugbrengen van reliëf waar dat toepasselijk is creëert vanzelf de voor ecologie gewenste afwisseling en gradiënten.

criteria

- *behouden en herstellen oorspronkelijke kleinere kavels*
- *behouden en herstellen oorspronkelijke veelvormigheid kavels*
- *behouden en herstellen grillige structuur en vloeiende lijnen*
- *behouden en herstellen microreliëf bij natuurontwikkeling*



Kavelgrenzen
tuinwallen





Kavelgrenzen
tuinwallen



tuinwallen 1850



tuinwallen nu

Kavelgrenzen
tuinwallen

Op Texel waren water en bomen schaars, daarom is de tuinwal uitgevonden. Tuinwallen komen voornamelijk voor op het Oude Land van Texel en geven het eiland een heel eigen landschapsbeeld. Op grote delen van het Oude Land zijn ze echter opgeruimd om grotere percelen te maken en de boeren kosten te besparen bij het bewerken van de kleine en grillige kavels. Het waren ook de boeren die aan het eind van de ruilverkaveling de noodklok luidden en een lans braken voor het behoud van dit unieke erfgoed.

Inmiddels is de mening dat de tuinwallen behouden moeten blijven en weer de kavelgrenzen moeten gaan markeren algemeen verbreid. De tuinwallen kwamen van oorsprong voor op de hoge droge gebieden, in de lagere natte gebieden vormden kronkelige sloten de kavelgrenzen. Het is dus niet gewenst het hele oude land vol te leggen met tuinwallen. Het verschil tussen droog en nat moet leesbaar blijven. Op de droge delen van het oude land moeten zoveel mogelijk hekken worden vervangen door tuinwallen.

De tuinwal moet niet tot een karikatuur worden. De tuinwal moet een landschappelijk element blijven, een begrenzing van kavels.



huidige situatie



Kavelgrenzen
tuinwallen



criteria

- *behouden van bestaande tuinwallen*
- *tuinwallen toepassen in droge, hoger gelegen delen*
- *tuinwallen alleen toepassen in het landelijk gebied*
- *tuinwal uitsluitend toepassen als kavelbegrenzing, bij voorkeur als veekering*
- *bij noodzaak tot verwijderen tuinwal compensatie met dezelfde strekkende meters aan nieuwe tuinwallen*

aanbevelingen

- *uitbreiden van tuinwallen*
- *heiningen vervangen door of ondersteunen met tuinwallen*



huidige sitautie



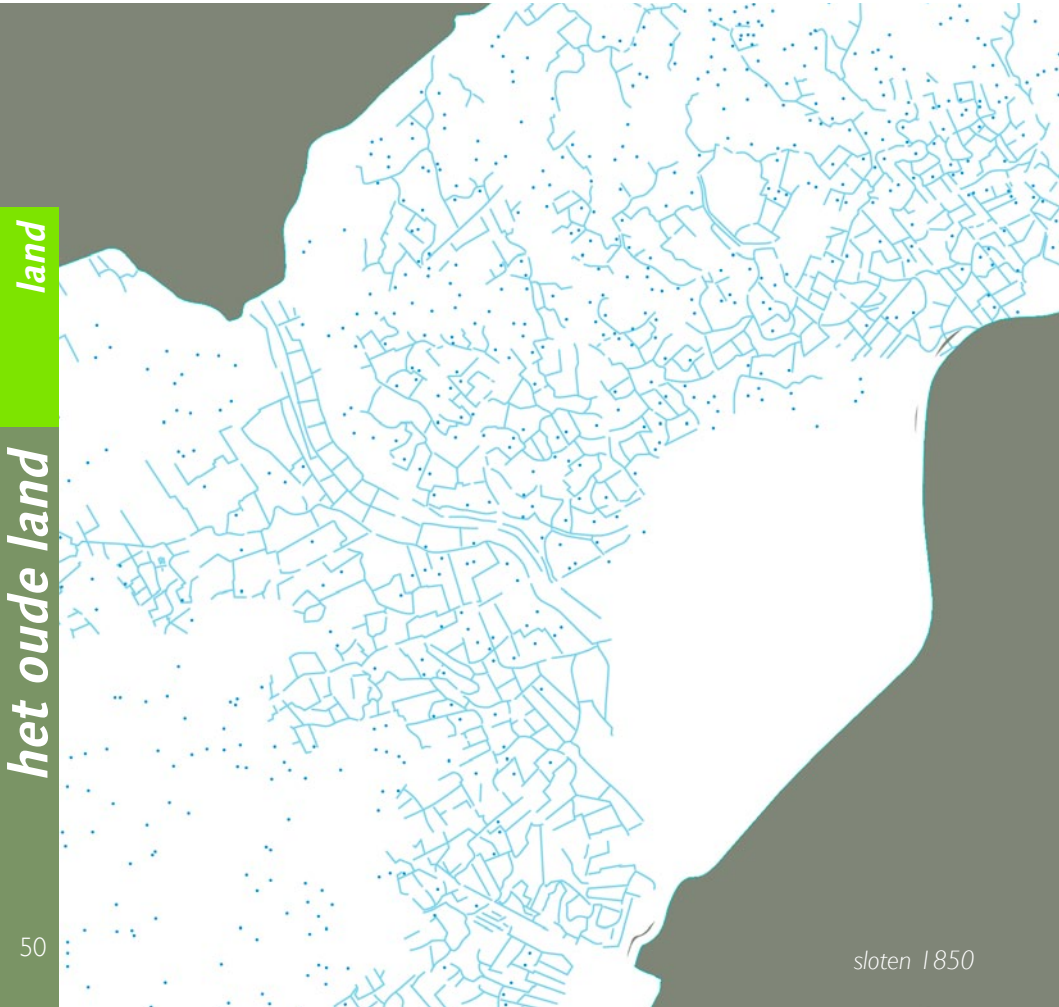
beeldbewerking: tuinwallen vervangen storende schuttingen en lelijke hekken

Kavelgrenzen
sloten





Kavelgrenzen
sloten



sloten 1850



sloten nu

Kavelgrenzen
sloten

De tuinwallen kwamen op het oude land voor op de hoge droge gebieden, in de lagere natte gebieden konden sloten de kavelgrenzen vormen. De sloten hadden vroeger een grillige en meer natuurlijke loop. De huidige sloten zijn allemaal recht getrokken. De kronkelige sloten gaven het Oude Land een heel eigen karakter. Het landschap was romantischer ten opzichte van de latere strakke inpolderingen. Door het 'kanaliseren' van de sloten is het verschil tussen oud en nieuw land veel minder scherp geworden en lijkt het Oude Land hier en daar erg op een nieuwe polder.

Om de verschillen tussen de identiteitseenheden op Texel meer aan te zetten is het streven naar meer natuurlijke sloten op het Oude Land gewenst.

criteria

- *sloten zijn kenmerkend als kavelgrens in lagere natte gebieden*
- *sloten als kavelgrenzen behouden*
- *oeverbeschoeiing beperken, indien noodzakelijk natuurvriendelijk aanleggen*
- *gedempte sloot compenseren met natuurlijke sloot op kavelgrens*

aanbevelingen

- *sloten waar mogelijk een meer natuurlijke loop en oevers geven*
- *heiningen vervangen door sloten*



Kavelgrenzen
tuinwallen en sloten



tuinwallenzone

Water





Water
plassen en stromen

Vanaf het reliëf stroomde het water af richting zee. Inzijgen (doordringingen van water in de bodem) was moeilijk vanwege het keileem. Aan de voet en tegen de dijk bleef het water vaak lang staan in natte gebieden met plassen. Oorspronkelijk kende het Oude Land dan ook een structuur van kronkelige stromen en plassen. Veel daarvan is in de loop der tijd door ruilverkaveling en dergelijke verdwenen, maar er wordt ook steeds meer teruggebracht voor landschap en natuurontwikkeling. Door dat laatste door te zetten kan het Oude Land haar eigenheid versterken.

criteria

- *aansluiting op natuurlijke waterstructuur*

aanbevelingen

- *herstellen en zichtbaar (natuurlijk) vormgeven van plasgebieden*
- *herstellen van oude kreken met natuurlijke loop en brede flauwe oevers*

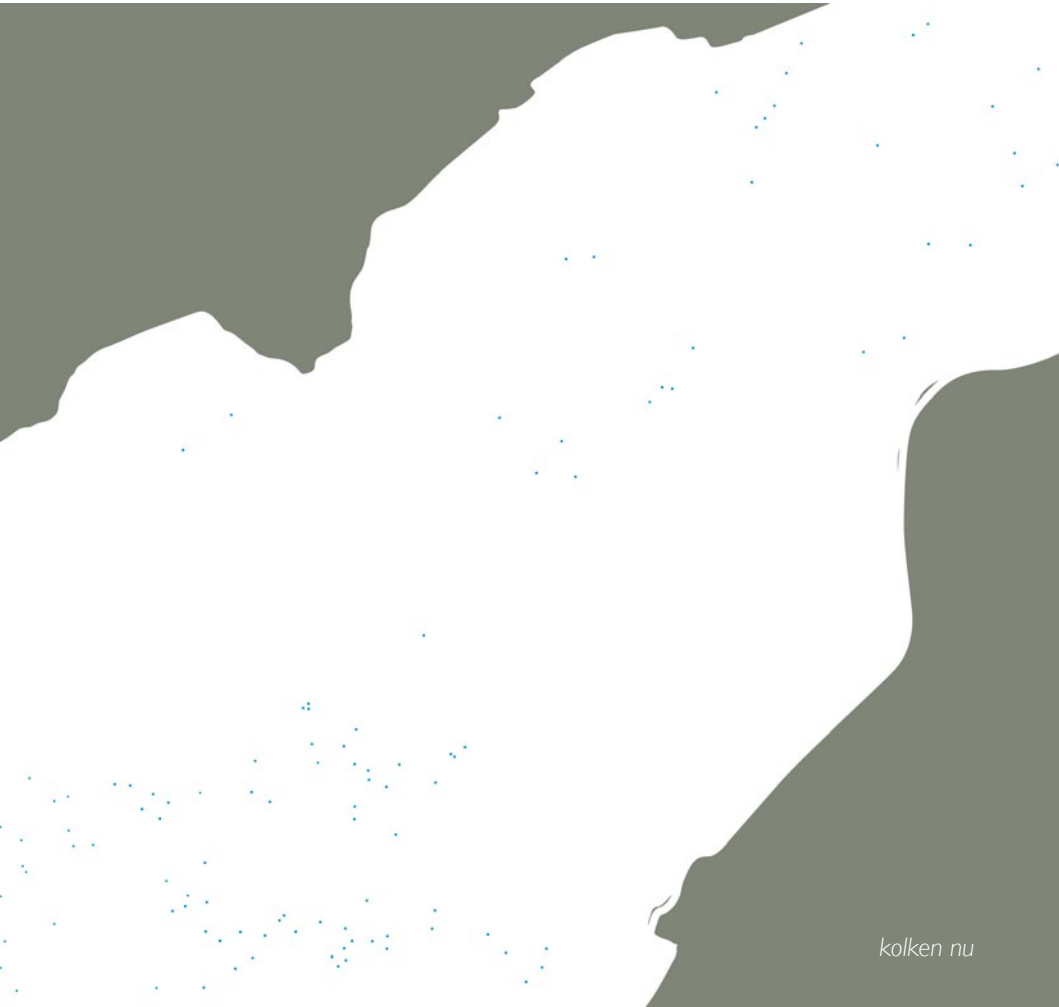




Water
kolken



kolken 1850


kolken nu

Water
kolken

De kolken of drinkputten komen net als de tuinwallen alleen op het Oude Land van Texel voor. De kolken zijn vergaarbekkens voor zowel regen- als welwater en vormen de drinkwatervoorziening voor het vee. Door de keileem ondergrond blijft het water staan. Het zijn ronde drinkputten met een doorsnede van 5-10m. Door het flauw aflopende talud kunnen de dieren zonder gevaar uit de kolken drinken. De kolken zijn een belangrijk cultuurhistorisch element en geven het eiland een heel eigen landschapsbeeld. Tevens zijn ze van biologisch belang voor planten en kleine waterdieren.

De kolken zijn op het Oude Land voor grotendeels verdwenen. Inmiddels is het feit dat de kolken op het oude land een waardevol landschappelijk element zijn bij iedereen bekend. Om behoud en aanleg van kolken te stimuleren is er een subsidieregeling in het leven geroepen.

Bij aanleg van een nieuw erf of uitbreiding van een bestaand erf kan de aanleg van een kolk een onderdeel vormen van de landschappelijke inpassing.

criteria

- *behouden van bestaande kolken*
- *aanleg nieuwe kolk landschappelijk toegepast*
- *nieuwe kolken alleen toepassen indien functioneel*
- *bij noodzakelijke verwijdering kolk compensatie met een nieuwe kolk*

aanbevelingen

- *uitbreiding aantal kolken*

kolk in functie als drinkwatervoorziening vee

verdwenen en behouden kolken in weiland

Verkeersruimte
wegen en paden

Het tempo op Texel, in het bijzonder op het Oude Land, mag laag blijven. In de praktijk levert hard rijden op Texel toch nauwelijks tijdwinst op door de beperkte omvang van het eiland. Toch zijn veel van de wegen ingericht op hard rijden.
Hard rijden gaat niet alleen ten koste van de veiligheid, maar ook ten koste van de sfeer. Brede asfaltvlaktes met opvallende strepen en kleuren en een woud aan borden, palen en lichtmasten passen niet bij het landelijke karakter van het Oude Land.













dominante verkeersruimte

Verkeersruimte
wegen en paden

Met de nieuwe verkeerskundige 'Shared Space' principes kan gelukkig verkeersveiligheid ontstaan met veel passender en bescheidener profielen. Shared Space of Gedeeld ruimtegebruik is een verkeersconcept dat de multifunctionaliteit van de openbare ruimte centraal stelt. De verblijfsruimte wordt ingedeeld als mensenruimte en niet geïnterpreteerd als verkeersruimte. Een belangrijk kenmerk van Shared Space is de geringe aanwezigheid van verkeersborden en verkeerslichten. Juist smalle profielen en dicht op de rijbaan staande beplanting maakt dat de snelheid afneemt en de oplettendheid toeneemt en daarmee de veiligheid.

Voor het toevoegen van zogenaamde boerenpaden is een weldoordachte en planmatige aanpak nodig waarbij de kernwaarden geen geweld wordt aangedaan.

criteria

- *shared space principes voor profielen en signalering*
- *zo min mogelijk strepen en kleuren*
- *zo min mogelijk borden, palen en ander verkeersmeubilair*
- *zo smal mogelijke profielen*
- *boerenpaden voor fietsers, wandelaars, paarden en mountainbikers planmatig vorm geven waarbij de kernwaarden geen geweld wordt aangedaan*













terughoudende verkeersruimte

Boerenerven
groene voet

De erven op het Oude Land vormen een belangrijk onderdeel van het landschap. Met hun erfbeplanting wordt het Oude Land ruimtelijk gevarieerd en ontstaat er een romantische sfeer. Op de oude erven neemt de beplanting veel plek in, de bebouwing in verhouding veel minder. Ook het land direct rond het erf kent vaak typische landschappelijke elementen zoals tuinwallen en kolken.

Bij de nieuwe erven op het oude land ligt dat heel anders. Daar is vaak weinig of geen erfbeplanting en de bebouwing neemt soms de hele erfkavel in beslag. Ook bij uitbreiding van bestaande oude erven met nieuwe schuren wordt de groene component vaak niet evenredig uitgebreid. Het grootschalig open land begint vaak pal aan de erfgrens. Doordat de groene component van het moderne erf verdwijnt en de grote schuren open en bloot in het landschap liggen verliest het Oude Land zijn romantiek.

Deze verandering van erfopbouw heeft alles te maken met de schaalvergroting in de landbouw. Grootte op zich is echter niet direct een probleem als de verhouding erf en groen en de ruimtelijke opzet behouden blijft. Grootschalige bebouwing van (nieuwe) erven betekent dus ook grootschalige groenaanplant en een passende positie en vormgeving van de bebouwing.

Op deze manier kan ook met nieuwe en grote erven verder worden gebouwd aan de identiteit van het Oude Land.



oud erf: veel beplanting in verhouding tot bebouwing



nieuw erf: bebouwing dominant

Boerenerven
groene voet

Oude erven op het Oude Land hebben een grote groene component. Deze groene component bestaat grotendeels uit erfbeplanting met bomen. Minimaal 50% van de groene oppervlakte bestaat op een oud erf uit boombeplanting. De bebouwing beslaat niet meer dan 20% van het erf en de verharding ook nooit meer dan 20%. De nieuwe erven hebben een veel kleinere groene component. Het bomenaandeel is hier vaak minder dan 25% en het bebouwde deel soms wel 50%. De verhardingsvlakken kunnen bij nieuwe erven ook oplopen tot wel 50% van het erfopppervlak. Nieuwe erven zijn veel kaler en steniger dan oude erven. Met dit 'verstenen' van de erven versteent ook het Oude Land.

Het probleem van de nieuwe erven is niet zozeer de grote hoeveelheid bebouwing maar het ontbreken van een (evenredig grote) groene voet. Beperken van bebouwingsoppervlakten heeft dan ook geen gunstig effect. Een klein kaal erf is landschappelijk niet veel beter dan een groot kaal erf. Het is echter bedrijfseconomisch waarschijnlijk wel minder levensvatbaar.

Door in plaats daarvan met de bebouwing de aanleg van een evenredig grote groene component te eisen zullen juist de grote erven landschappelijk veel kunnen bijdragen.




oude erven: groen



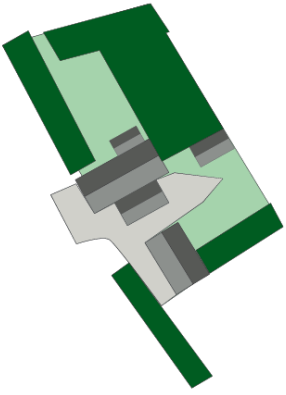

nieuwe erven: stenig

Boerenerven
groene voet

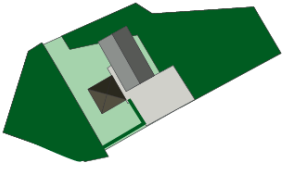
Na het bestuderen van de oude en de nieuwe erven op het Oude Land is een verhoudingsmarge voor de verschillende erfcomponenten vastgesteld. Deze verhouding zorgt ervoor dat groeiende en nieuwe erven een grote groene voet hebben en zodoende blijven bijdragen aan de landschappelijk rijke groenstructuur van het oude land.

Uit de analyse blijkt dat 50% van het totale erfoppervlak bestaat uit groen. Tuinen, campingweides of dierenweitjes tellen ook mee, maar minimaal 25% van het erf moet erfbeplanting zijn. Onder erfbeplanting vallen windsingels en landelijke hagen, boomgaarden, solitaire bomen en bosjes. Beplanting moet zoveel mogelijk aansluiten op de inheemse soorten.

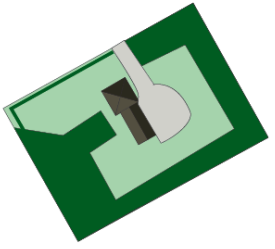
De richtlijn is dat de erfkavel maximaal 20% bebouwd worden en maximaal 20% verhard. Bebouwing moet binnen de erfbeplanting worden gezet, waardoor het erf een groene verschijningsvorm krijgt. Onder erfoppervlak wordt verstaan het ruimtelijk samenhangend geheel van gebouwen en groene voet. Het erf als landschappelijke eenheid kan dus groter zijn dan het agrarisch bouwvlak.



voet	100%
boombeplanting	50%
verharding	16%
bebouwing	20%

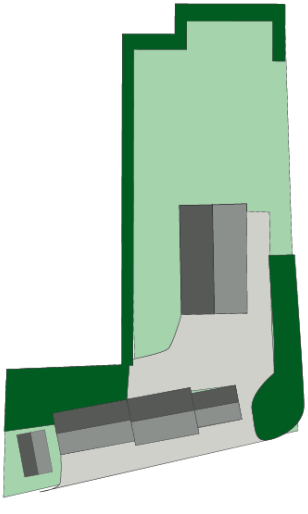


voet	100%
boombeplanting	50%
verharding	10%
bebouwing	10%

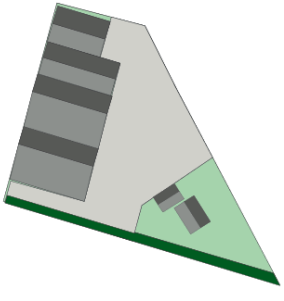


voet	100%
boombeplanting	50%
verharding	10%
bebouwing	5%

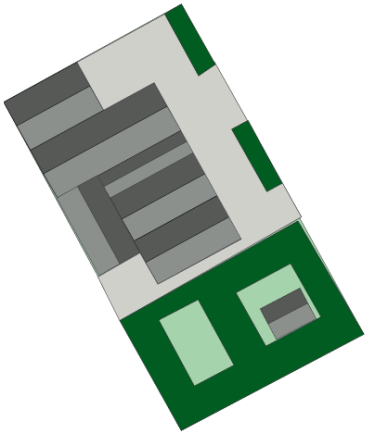
analyse oude erven



voet	100%
boombeplanting	22%
verharding	20%
bebouwing	19%



voet	100%
boombeplanting	5%
verharding	50%
bebouwing	35%



voet	100%
boombeplanting	28%
verharding	26%
bebouwing	40%

analyse nieuwe erven

Boerenerven
groene voet

criteria

- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.*
- *agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt*
- *op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster*
- *karakteristieke bebouwing en erffuncties zichtbaar houden*
- *er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap*
- *groene voet passend voor het Oude Land*
- *hoge esthetische ambitie groene voet*
- *buiten het bouwvlak een minimum aan verharding*
- *eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet*

aanbevelingen

- *minimaal 50% van het erf bestaat uit groen (bv erfbeplanting, tuinen, campingweide of dierenweitjes*
- *minimaal 25% van het erf bestaat uit erfbeplanting (bomenlanen, windsingels, boomgaarden, solitaire bomen of bosjes)*
- *niet meer dan 20% van de oppervlakte bebouwing op het erf*
- *niet meer dan 20% van de oppervlakte verharding op het erf*



grote groene voet, gekaderde zichten, romantisch landschap

Boerenerven
stolpen

Op de oude erven zijn woonhuis en schuur vaak in een stolp gecombineerd. De stolpen zijn belangrijke kenmerkende volumes op het Texelse Oude Land en moeten bij transformatie van een erf zoveel mogelijk blijven bestaan.
De bebouwing op een boerenerf bestaat doorgaans uit een ensemble van hoofd- en bijgebouwen. Als nieuwe volumes worden bijgebouwd moet de stolp als hoofdvolume herkenbaar blijven.

criteria

- *behouden van de stolpvolumes*
- *de stolp is beeldbepalend voor het erf*
- *de stolp is zichtbaar vanuit het landschap*
- *de stolp profileert zich op een prominente plaats*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één stolp geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*



stolp: woonhuis en schuur gecombineerd

Boerenerven
volumes

Het woonhuis staat op een nieuw erf vaak los van de schuren en is meestal een gewone kleine 'burgerwoning'. Een boerenerf vraagt om een ander (groter) woonhuis dan een burgerwoning. Op nieuwe erven staan vaak heel grote maar landschappelijk niet markante schuren. Het zijn in verhouding grote kolossen. Bij de ontwikkeling van nieuwe erven moet meer aandacht besteed worden aan de opbouw van volumes en de ritmiek die ze onderling vormen. Grote schuren moeten een fraaie kap krijgen die aansluit bij de kleinere schaal van het oude land. Woonhuis en schuren moeten ook op een nieuw erf een ensemble vormen van hoofd- en bijgebouwen. Het woonhuis profileert zich met een sterke beeldkwaliteit en een prominente plaats. De kappen van het geheel moeten een ritmisch silhouet vormen.

criteria

- *grote kapvolumes onderverdelen in meerdere markante daken*
- *woonhuis en schuren moeten een mooi ensemble van volumes vormen*
- *nieuw woonhuis profileert zich door een sterke beeldkwaliteit en een prominente plaats*
- *de kappen van het ensemble moeten een ritmisch silhouet vormen*

stolp: kap is mooi silhouet in het landschap

opknippen maakt schaalverkleining en kappenritmiek - referentie: Onix

Boerenerven
architectuur

Op de oude erven is veel aandacht besteed aan de vormgeving van het woonhuis, maar ook de agrarische volumes zijn zorgvuldig en fraai. Het 'huis' heeft altijd een markante gevel naar het landschap gericht.

De esthetische ambitie op het Oude Land is hoog. De architectuur is niet zozeer uitbundig maar liefdevol. Er is veel moeite gedaan in mooie details en verhoudingen.

Op nieuwe erven ontbreekt die zichtbare moeite meestal, de standaard lijkt het hoogst haalbare. Op het Oude Land is dat echter niet goed genoeg. Ook nieuwe erven moeten een hoge esthetische ambitie uitstralen. Dat hoeft zich niet te uiten in letterlijke kopieën van Noord-Hollandse stolpen of Texelse schapenboeten, alhoewel (stijl)kenmerken wel gebruikt of vertaald zouden kunnen worden. Maar bovenal moet eenzelfde aandacht besteed worden aan vorm, verhouding, details en passende materialen. Bij de nieuwe erven moet extra aandacht besteed worden aan de vormgeving en oriëntatie van het huis.

De oude erven zijn in kleur bescheiden met veel natuurlijke materialen zoals hout, riet en pleisterwerk. Felle kleuren passen niet op het oude land. Wit, donkergroen, bruin en oranje zijn het meest voorkomend voor de gevels en daken.



markante gevel oud erf



standaard gevel nieuw erf

Boerenerven
architectuur/ dakmaterialen

De meeste schuren hebben een groot dak waardoor de kleur van het dak een rol speelt in het landschapsbeeld. De oude stolpboerderijen zijn voornamelijk rietgedekt en natuurlijk van kleur. De latere schuren en boerenwoningen hebben meestal een oranje pannendak. De recente grootschalige schuren hebben weer een dak van donker plaatmateriaal en de daken van de nieuwste woningen zijn meestal pannen met zeer uiteenlopende kleuren zoals grijs, blauw, donkerrood, bruin of oranje. De daken op één boerenerf kunnen verschillende materialen en kleuren hebben, maar enige samenhang binnen een boerenerf maakt dat het erf zich in het landschap duidelijker als een eenheid toont. Daarom geldt binnen één erf een aanbeveling van een maximum van drie verschillende dakmaterialen.

Het Oude Land is kleinschalig en grote nieuwe schuren moeten hier, in tegenstelling tot de grote zeepolders, niet zo opvallen. Voor de daken van schuren met een grote overspanning is onopvallend, donker plaatmateriaal geschikt. Het woonhuis moet een pannen of rietdak krijgen. Eén van de schuren op het erf zou daarbij aan moeten sluiten, bij voorkeur de meest nabije het woonhuis gelegen schuur. Zo ontstaat een typische voor- en achtererf verdeling.

De materialen moeten van goede, duurzame kwaliteit zijn en een verzorgde uitstraling hebben.

- riet
- grijs
- oranje

inventarisatie dakmaterialen



maximum van drie verschillende dakmaterialen binnen één erf

Boerenerven
architectuur

criteria

- *het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.*
- *relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen*
- *hoge esthetische ambitie met zorg voor detail*
- *liefdevolle architectuur passend in het Oude Land*
- *zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details*
- *natuurlijke materialen en kleuren*
- *eigentijdsheid en innovatie baseren op traditie*
- *eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*

aanbevelingen

- *onopvallend, donker plaatmateriaal voor grote schuren*
- *woonhuisdak van riet, oranje pannen of een combinatie daarvan*
- *per erf niet meer dan 3 verschillende dakmaterialen*
- *dakmaterialen goede en duurzame kwaliteit met verzorgde uitstraling*
- *woonhuis en minimaal één schuur met gelijksoortig dakmateriaal*













referentiebeelden architectuur

Boerenerven
kamperen bij de boer

Op Texel kun je ook kamperen bij de boer.
Aan tenten en caravans zijn geen beeldkwaliteitseisen te stellen, maar aan de kampeerplaats wel. Voor alle identiteitseenheden op Texel geldt dat de kampeerplaats ruimtelijk in de erfopzet van de boer moet vallen en dat er een goede beplanting rondom de kampeerplaats moet zijn aangelegd. Het parkeren zit verborgen achter een stevige haag of andere groene omwalling en wordt informeel opgelost, geen plakken extra verharding.
Op het Oude Land is het belangrijk dat er op de kampeerplaats ook een aantal grote bomen worden geplant, zodat het erf als geheel een grotere groene voet zal krijgen.

criteria

- *kampeerterrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van totale erf*
- *kampeerterrein achter de voorgevel van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt*
- *voldoende afstand tot de weg*
- *landschappelijke erfbeplanting rondom kampeerterrein*
- *aansluitend op totale groene voet van het erf*
- *natuurlijke materialen en kleuren bij eventuele ondersteunende bebouwing*
- *landschappelijk groen beeld van buitenaf*
- *parkeren onzichtbaar en informeel binnen groene voet*



kampeerplaats binnen erfopzet



grote bomen op kampeerplaats Oude Land



hagen rond kamperen en informeel parkeren

Schapenboeten

Een boet is een kleine schuur die diende als opslag voor hooi en ander voer voor de schapen. Het wordt daarom ook wel een schapenboet genoemd. Schapen stonden echter nooit in zo'n boet.

De schuurtjes op Texel werden gebouwd op land dat ver bij de boerderij vandaan lag. De boeten hebben een karakteristieke vorm, met een zadeldak aan één kant en een rechte gevel aan de andere, de oostkant. Zo kunnen de schapen in de luwte van deze hoge gevel schuilen tegen de overwegend westenwind.

Hoewel de meeste vanwege ruilverkaveling in onbruik zijn geraakt, is een aantal van deze karakteristieke schuren behouden en gerestaureerd. De boeten kwamen in heel Noord-Holland voor, maar alleen op Texel hebben ze een dergelijke specifieke verschijningsvorm en spelen ze nog een rol in het landschapsbeeld. Daarom spreken we tegenwoordig van typische Texelse schapenboeten.



Schapenboeten

De schapenboetjes hebben op Texel allemaal dezelfde verschijningsvorm en ook in volume komen ze allemaal overeen.
De boeten verschillen vooral in materiaalgebruik. Ze hebben oranje of zwarte pannen, sommigen zijn rietgedekt en ze hebben een basis van uiteenlopende soorten baksteen. De boeten hebben wel bijna allemaal een houten front. Belangrijkste aspect van het schapenboetje is dat het eenzaam en alleen in het open land staat. Het is een schuurtje op afstand.
Nieuwe schapenboeten moeten in verschijningsvorm aansluiten bij de bestaande boeten. De boet staat op afstand van het boerenerf los in het landschap.

criteria

- *afgeschuind zadeldak en rechte voorzijde*
- *rechte zijde naar het oosten*
- *verschijningsvorm in overeenstemming met bestaande boeten*
- *op afstand van andere bebouwing open en bloot in het landschap*
- *louter agrarische toepassing*









bestaande schapenboeten

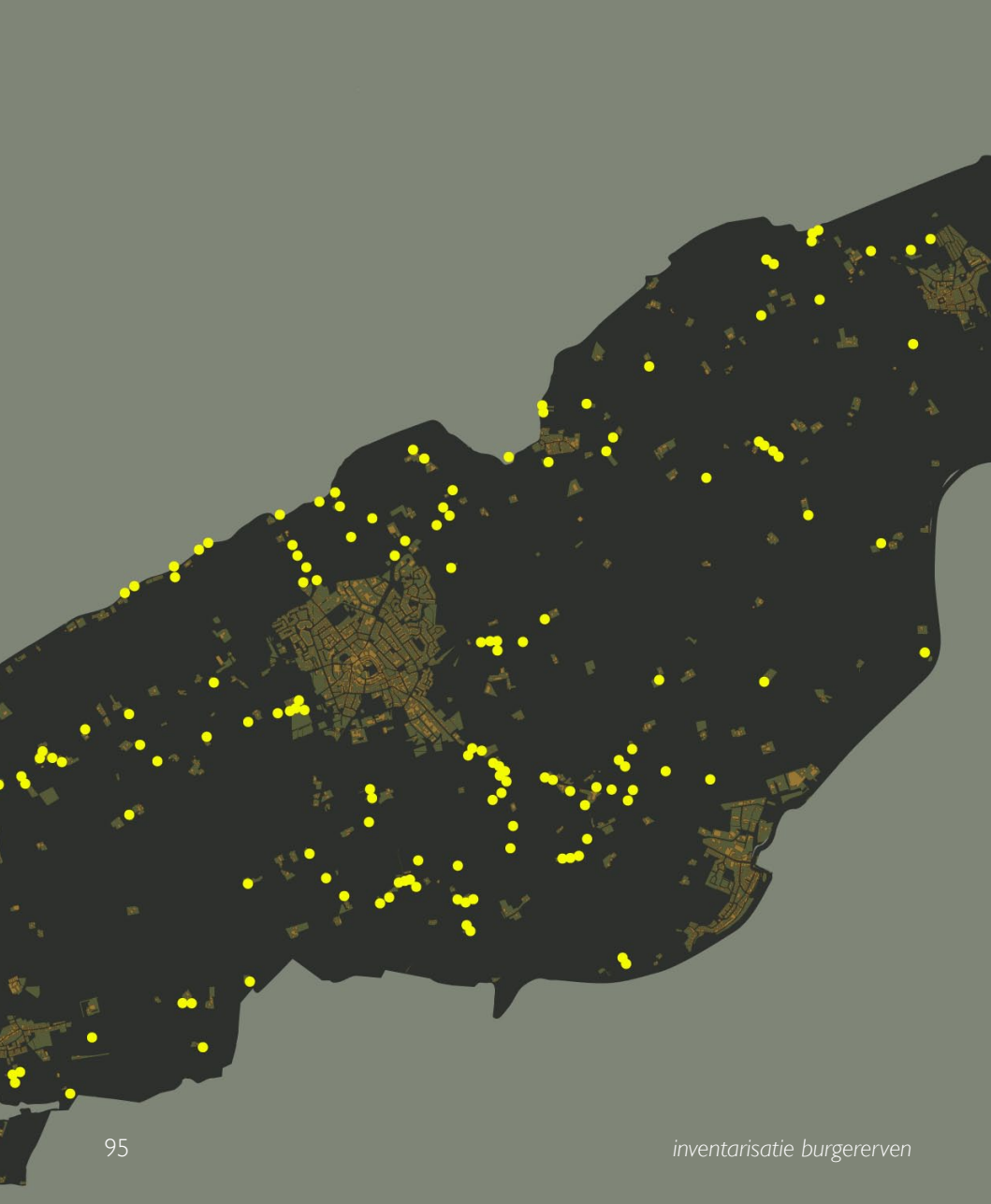
Burgererven





Burgererven
algemeen

De burgererven zijn de erven die in het landelijke gebied liggen met een burgerwoning erop. Dit zijn dus niet de boerenerven die bewoond worden door burgers, deze vallen onder boerenerven. Er zijn niet zo heel veel burgereven op het Oude Land. De meeste liggen in de buurt van de dorpen. Bovendien liggen ze vaak in groepjes bijeen, slechts een enkele burger waagt zich midden in het open land.
Op het burgererf staan naast een burgerwoning ook altijd een aantal bijgebouwen of schuurtjes. De kavels zijn vaak groot met tuinen rondom het huis. De meeste burgererven zijn goed in het landschap ingepast. Op de grens tussen erf en boerenland staat meestal een hoge erfbeplanting. Er staan ook losse bomen op het erf, wel van kleinere soorten dan bij het boerenerf. Bomen of bosschages op de burgererven zijn er meestal enkel voor de sier.
Het privéterrein wordt naar de openbare weg vaak afgebakend met een houten hek of gesnoeide haag.
Met de erfbeplanting dragen de burgererven bij aan de landschappelijke variatie en de groene structuur van het Oude Land.



Burgererven
groene voet

Bij de ontwikkeling van een nieuw burgererf of bij herbouw c.q. uitbreiding van een bestaand burgererf is de aanleg of versterking van de groene voet het belangrijkste uitgangspunt. Het burgererf is net als het boerenerf een landschappelijke korrel en moet daarom bijdragen aan de landschappelijke structuur door het planten van bomen en hagen op en rond het erf.

Om een goede groene voet te maken moet de kavel van het burgererf niet te klein zijn, er met voldoende ruimte zijn om bomen van formaat te planten. De burgerkorrel moet een fraaie landelijke erfscheiding hebben, schuttingen en dergelijke zijn onwenselijk.

criteria

- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *grote groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van het buitengebied*
- *het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.*
- *woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble*
- *bomen op het erf*
- *erfgrens in landelijke vorm en materiaal*





groene voet bestaande burgererven



Burgererven
architectuur

Op het 'oude' Texel kwamen geen woonhuizen voor; men sliep onder één dak met de koeien in langgerekte huizen. In de periode 1350-100 voor Christus bouwde men huizen van 6 of 7 meter breed en gemiddeld 20 tot 25 meter lang. Later worden de woonstalhuizen geleidelijk korter en zijn dan gemiddeld tien tot vijftien meter lang. Rondom de huizen stonden bijgebouwtjes en schuurtjes. De eerste Texelse huizenbouw vond plaats in de vorm van gehuchtjes. Deze woonplekken dateren uit de vroege Middeleeuwen. Dan ontstaan ook verschillen in de bebouwing, waaruit een indeling in sociale klassen is af te lezen.

De echte burgererven stammen uit een latere periode. Het uiterlijk van de huizen op de burgererven is veelal gebaseerd op het uiterlijk van de boerenpanden en de bebouwing van het dorp. Een typische eigen burgerkorrelarchitectuur bestaat daarom niet.



voorbeeld geslaagde burgerwoning



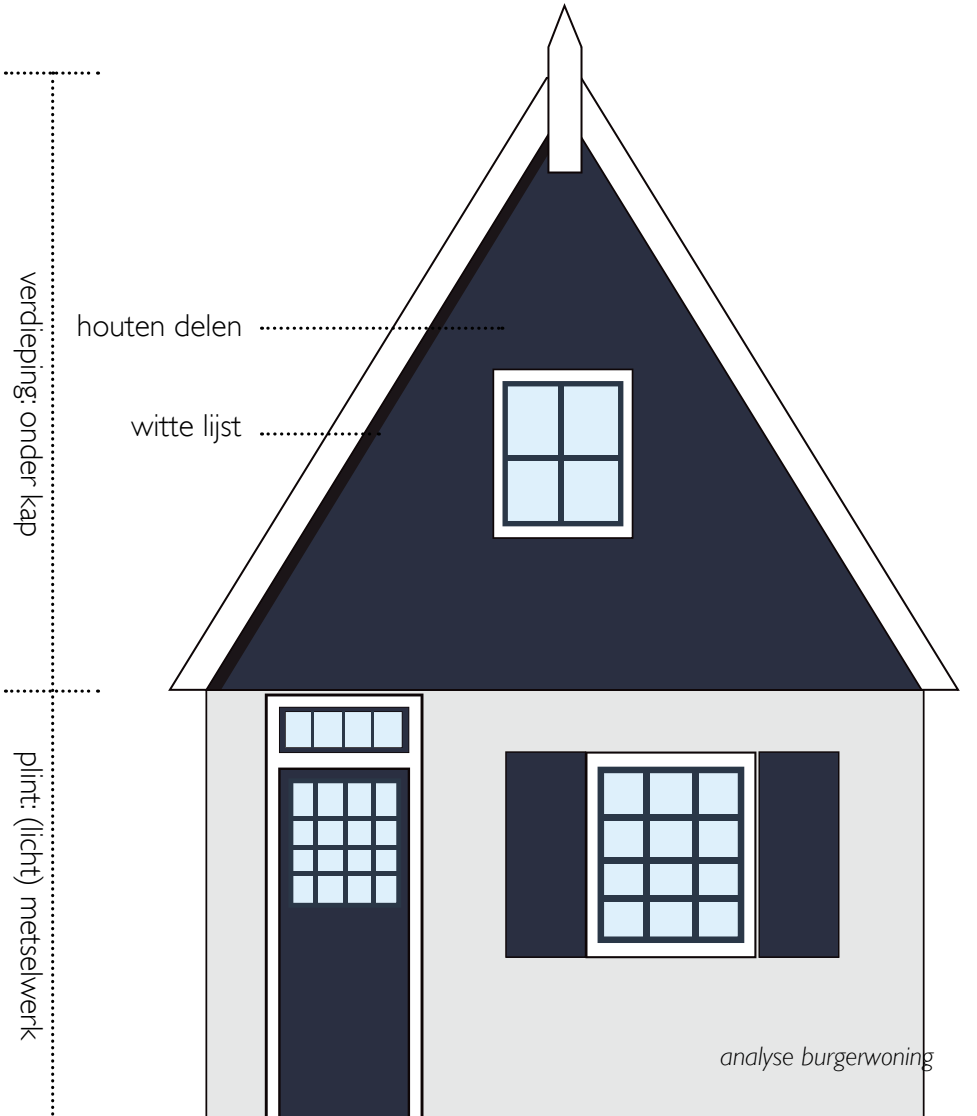
te weinig esthetische ambitie, te dominant op de kavel en geen erfbeplanting rondom

Burgererven
architectuur

Men zou kunnen beweren dat er op het Oude Land traditioneel gebouwd moet worden, maar er is geen traditie voor burgererven. Er zijn wel een aantal voorhuizen van boerderijen die een voorbeeld zouden kunnen zijn voor de architectuur van de woning op het burgererf. Echter men bouwde vroeger vooral ook in de vorm van lange schuren. Daarmee kan een schuurwoning dus ook prima in de traditie vallen.

Voor de architectuur van de woning op het burgererf kan alleen gezegd worden dat er op het Oude Land een hoge esthetische ambitie past. Dat hebben de oude woningen met elkaar gemeen. Nieuwe woningen moeten net zo aandachtig en liefdevol zijn ontworpen met goede materialen en mooie details. Dat kan zeker ook eigentijds.

Daarnaast is het belangrijk dat de woning de kavel niet domineert. Er moet voldoende ruimte rond de woning overblijven voor de ontwikkeling van een groene voet met landschappelijke beplanting. De woning ligt in het landelijk gebied en moet daarom een landelijke uitstraling hebben.


verdieping: onder kap
houten delen
witte lijst
plint: (licht) metselwerk



Burgererven
architectuur

criteria

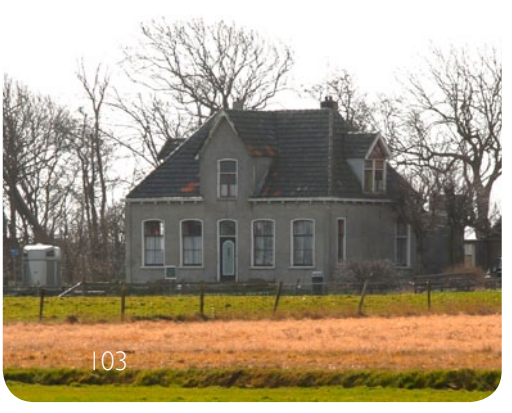
- *relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen*
- *hoge esthetische ambitie met zorg voor detail*
- *hoogwaardige materialen*
- *voldoende ruimte op de kavel voor aanleg groene voet met landschappelijke beplanting*
- *landelijke uitstraling*













Paardrijdbakken

Eén van de voordelen van het buitenleven is de ruimte die het bijvoorbeeld mogelijk maakt om paarden te houden. Paardrijbakken hebben echter een slechte naam, ze zijn vaak rommelig met krakkemikkige hekwerken en geïmproviseerde bouwsels. Dat kan ook anders. Paardenlandjes en paardrijdbakken moeten zorgvuldig worden ingepast in het landschap, en bijdragen aan het herstel van de oorspronkelijke landschapsstructuur. Paardrijbakken moeten worden ingepast in de kleine kavelmaten en onregelmatige vormen. Als drinkvoorziening kunnen kolken worden gemaakt. Ze worden omheind door een stevig hekwerk van onbewerkt hout of een heining ondersteund door een tuinwal. Daaromheen zo min mogelijk poespas.

criteria

- *paardrijdbak inpassen in de landschapsstructuur*
- *de paardrijdbak is een onderdeel van het erf en wordt zorgvuldig ingepast*
- *paardrijdbak achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt*
- *hekwerk van hout, onbewerkt, geschilderd of gebeitst in natuurlijke kleuren (geen textiel, staal, ijzerdraad)*
- *geen verlichting*
- *verzorgde uitstraling/goed onderhoud*



paardrijdbak in landschapsstructuur ingepast



105 *fraai hek*



paardrijdbak met groene rugdekking

Recreatieterreinen

Op het oude land zijn niet veel recreatieterreinen. Er is één groot recreatieterrein met vakantiehuisjes bij Oosterend, en twee relatief kleine recreatieterreinen verspreid over het Oude Land.
Kleine recreatieterreinen komen op heel Texel voor. Ze spelen daardoor ook een rol in de identiteit van het landschap waar ze in liggen.
De tot nu toe ontwikkelde recreatieterreinen lijken erg op elkaar. Ze bestaan uit een herhaling van dezelfde huisjes langs een functionele ontsluiting en voegen vaak weinig waarde toe.
Niet alle recreatieterreinen hebben een (voldoende) groene voet.

De architectuur van de huisjes speelt een rol, maar vooral ook de landschappelijke inrichting van het terrein en de plaatsing van gebouwen zijn van belang om goed in te passen.
De recreatieterreinen mogen niet open en bloot in het landschap liggen; met beplanting kunnen de recreatieterreinen op grotere schaal een bijdrage leveren aan het landschap.


Binnenduinrand


Oude Land

Recreatieterreinen

De architectuur van de huisjes in dit voorbeeld is zorgvuldig, maar het gebrek aan (erf)beplanting en de ijzeren ritmiek maken dat de huisjes nogal opvallen in het landschap.
Door een stevige groene erfbeplanting toe te voegen komen de huisjes beter ingebed in het landschap te liggen.
Met natuurlijke materialen, zoals ongeverfd hout voor gevels, in plaats van opvallende kleuren, zoals helwitte balkons, versmelten de huisjes meer in de omgeving.
Tevens zouden de recreatiehuisjes gecombineerd kunnen worden tot grotere schuurachtige volumes die meer aansluiten bij de andere bebouwing in het landelijk gebied.

criteria

- *compositie van huisjes vormt ruimtelijk samenhangend geheel (geen aparte 'pukkel')*
- *landschappelijke erfbeplanting rondom het recreatieterrein*
- *zorgvuldige liefdevolle architectuur met esthetische ambitie*
- *zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details*
- *natuurlijke materialen en kleuren*
- *terrein als geheel vormt aantrekkelijk landschappelijk ensemble*


bestaande situatie


analytische beeldbewerking


bestaande situatie


analytische beeldbewerking

Recreatieterreinen
erfinrichting

De bestaande recreatieterreinen dragen met hun inrichting niet (altijd) bij aan de identiteit van het gebied waarin ze in liggen. De inrichting van dit recreatie erf heeft meer weg van een parkeerplaats dan van een 'weggetje' op het Oude land.





huidige situatie: inwisselbaar, stenig recreatieterrein

Recreatieterreinen
erfinrichting

Hetzelfde terrein, (bijna) dezelfde huisjes maar dan met meer identiteit van het Oude land. Een landschappelijke inrichting van hagen, bomen en een landelijk weggetje.
De architectuur met ongeverfde houten topgevels.
Meer kwaliteit voor het landschap, maar ook voor de recreanten.





beeldbewerking: landschappelijke inrichting recreatieterrein

Recreatie
verblijfsrecreatieve gebouwen

Binnen de recreatieve voorzieningen zijn er ook veel groepsaccomodaties, hotels en appartementencomplexen op Texel. Op het Oude Land liggen deze voornamelijk tussen de agrarische erven in het landelijk gebied.

De meeste locaties zijn op het eerste gezicht ook niet te onderscheiden van de agrarische erven. De groepsgebouwen vormen dan een bijgebouw bij de bestaande woning of stolp. Het gebouw is dan vaak een verbouwde schuur of stal.

De verblijfsrecreatieve voorzieningen hebben bij voorkeur deze vertaling naar deze agrarische erftypologie.

De gebouwen hebben een landelijke en/of schuurachtige architectuur, met herkenbaar hoofdgebouw en bijgebouwen.

De gebouwen kunnen uitbundig en eigentijds zijn, maar ook utilitair en sober, zo lang ze maar bewust en zorgvuldig worden gematerialiseerd en gedetailleerd.

Het erf en de groene voet worden bijpassend ingericht en het geheel wordt landschappelijk ingepast in het landschap.





bestaande groepsaccomodatie

Recreatie
verblijfsrecreatieve gebouwen



criteria

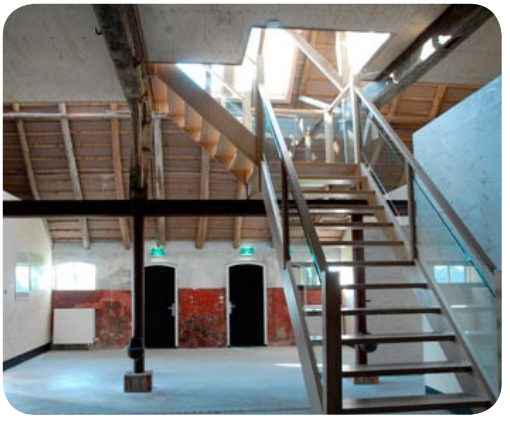
- *landelijke architectuur*
- *onderscheid hoofdgebouw en bijgebouwen*
- *zorgvuldige materialisering/ detaillering*
- *erven plaatsen binnen grote groene voet*

aanbevelingen

- *nieuwe gebouwen met agrarisch en/of schuurachtig voorkomen*













Landschap

Karakter Oude land

- *'centrum' Texel*
- *grillige kavelsructuur*
- *tuinwallen*
- *schapenboeten*
- *kolken*
- *kronkelende wegen*
- *losse, landelijke korrels*
- *opvallende functiemenging*
- *reliëf*
- *stolpen*
- *bosjes*

Hoge Berg

- *behoud van de cultuurhistorische waarde*
- *behoud van zicht op het landschap*
- *als mogelijk herstel van landschap*
- *erven en bebouwing passen zich aan aan de bijzondere karakteristiek van de Hoge Berg*
- *geen kamperen bij de boer*

Landschapsstructuur

Landschapsstructuur

- behouden open landschap
- behouden van reliëf
- behouden kleinschaligheid
- behouden bochtige en grillige loop van landwegen
- behouden en versterken van de dramatiek van waterlopen
- aanbeveling: vergroten van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van de dijk

Kavels, patronen

- behouden en herstellen oorspronkelijke kleinere kavels
- behouden en herstellen oorspronkelijke veelvormigheid kavels
- behouden en herstellen grillige structuur en vloeiende lijnen
- behouden en herstellen microreliëf bij natuurontwikkeling

Kavelgrenzen tuinwallen

- behouden van bestaande tuinwallen
- tuinwallen toepassen in droge, hoger gelegen delen
- tuinwallen alleen toepassen in het landelijk gebied
- tuinwal uitsluitend toepassen als kavelbegrenzing, bij voorkeur als veekering
- bij noodzaak tot verwijderen tuinwal compensatie met zelfde aantal strekkende meters nieuwe tuinwallen
- aanbeveling: uitbreiden van tuinwallen
- aanbeveling: heiningen vervangen door of ondersteunen met tuinwallen

Kavelgrenzen sloten

- sloten zijn kenmerkend als kavelgrens in lagere natte gebieden
- sloten als kavelgrenzen behouden
- oeverbeschoeiing beperken, indien noodzakelijk natuurvriendelijk aanleggen
- gedempte sloot compenseren met natuurlijke sloot op kavelgrens
- aanbeveling: sloten waar mogelijk een meer natuurlijke loop en oevers geven
- aanbeveling: heiningen vervangen door sloten

Water, plassen en stromen

- aansluiting op natuurlijke waterstructuur
- aanbeveling: herstellen en zichtbaar (natuurlijk) vormgeven van plasgebieden
- aanbeveling: herstellen van oude kreken met natuurlijke loop en brede flauwe oevers

Water, kolken

- behouden van bestaande kolken
- aanleg nieuwe kolk landschappelijk toegepast
- nieuwe kolken alleen toepassen indien functioneel
- bij noodzakelijke verwijdering kolk compensatie met een nieuwe kolk
- aanbeveling: uitbreiding aantal kolken

Verkeersruimte, wegen en paden

- shared space principes voor profielen en signalering
- zo min mogelijk strepen en kleuren
- zo min mogelijk borden, palen en ander verkeersmeubilair
- zo smal mogelijke profielen
- boerenpaden voor fietsers, wandelaars, paarden en mountainbikers planmatig vorm geven waarbij de kernwaarden geen geweld wordt aangedaan

Schapenboeten

- afgeschuind zadeldak en rechte voorzijde
- rechte zijde naar het oosten
- verschijningsvorm in overeenstemming met bestaande boeten
- op afstand van andere bebouwing open en bloot in het landschap
- louter agrarische toepassing

Erven

Algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten.

- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.

- de criteria van de erven zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven, groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap

- bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.

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

- op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster.

- karakteristieke bebouwing en erffuncties zichtbaar houden

- er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap

- groene voet passend voor het Oude Land

- hoge esthetische ambitie groene voet

- buiten het bouwvlak een minimum aan verharding

- eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet

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

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

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

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

Burgererven groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- grote groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van Oude Land
- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing
- woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble.
- bomen op het erf
- erfgrens in landelijke vorm of materialen

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 erffuncties 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

Kamperen bij de boer

- kampeerterrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van totale erf
- kampeerterrein achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt
- voldoende afstand tot de weg
- landschappelijke erfbeplanting rondom kampeerterrein
- aansluitend op totale groene voet van het erf
- natuurlijke materialen en kleuren bij evt. ondersteunende bebouwing
- landschappelijk groen beeld van buitenaf
- parkeren onzichtbaar en informeel binnen groene voet

Paardrijdbakken

- paardrijdbak inpassen in de landschapsstructuur
- de paardrijdbak is een onderdeel van het erf, en wordt zorgvuldig ingepast (erfinrichtingsplan).
- paardrijdbak achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt
- hekwerk van hout, onbewerkt, geschilderd of gebeitst in natuurlijke kleuren (geen textiel, staal, ijzerdraad)
- geen verlichting
- verzorgde uitstraling/goed onderhoud

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontworpen als één samenhangend ensemble
- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk etc.)

Stolpen

- behouden van de stolpvolumes
- de stolp is beeldbepalend voor het erf
- de stolp is zichtbaar vanuit het landschap
- de stolp profileert zich op een prominente plaats
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één stolp geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte

Boerenerven volumes

- grote kapvolumes onderverdelen in meerdere markante daken
- woonhuis en schuren moeten een mooi ensemble van volumes vormen
- nieuw woonhuis profileert zich door een sterke beeldkwaliteit en een prominente plaats
- de kappen van het ensemble moeten een ritmisch silhouet vormen

Boerenerven architectuur

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.

- relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen

- hoge esthetische ambitie met zorg voor detail

- liefdevolle architectuur passend in het Oude Land

- zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details

- natuurlijke materialen en kleuren

- eigentijdsheid en innovatie baseren op traditie

- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/recreatief/educatief medegebruik bescheiden en onopvallend

- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte

- aanbeveling: onopvallend, donker plaatmateriaal voor grote schuren

- aanbeveling: woonhuisdak van riet, oranje pannen of een combinatie daarvan

- aanbeveling: per erf niet meer dan 3 verschillende dakmaterialen

- aanbeveling: dakmaterialen goede en duurzame kwaliteit met verzorgde uitstraling

- aanbeveling: woonhuis en minimaal één schuur met gelijksoortig dakmateriaal

Burgererven architectuur

- relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen

- hoge esthetische ambitie met zorg voor detail

- hoogwaardige materialen

- voldoende ruimte op de kavel voor aanleg groene voet met landschappelijke beplanting

- landelijke uitstraling

Recreatie

Recreatie algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten
- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap

Recreatie terreinen

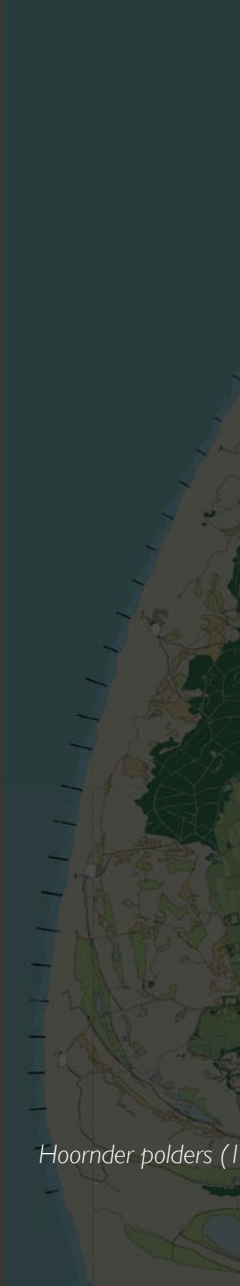
- compositie van huisjes vormt ruimtelijk samenhangend geheel (geen aparte 'pukkel')
- landschappelijke erfbeplanting rondom het recreatieterrein
- zorgvuldige liefdevolle architectuur met esthetische ambitie
- zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details
- natuurlijke materialen en kleuren
- terrein als geheel vormt aantrekkelijk landschappelijk ensemble

Recreatie verblijfsgebouwen

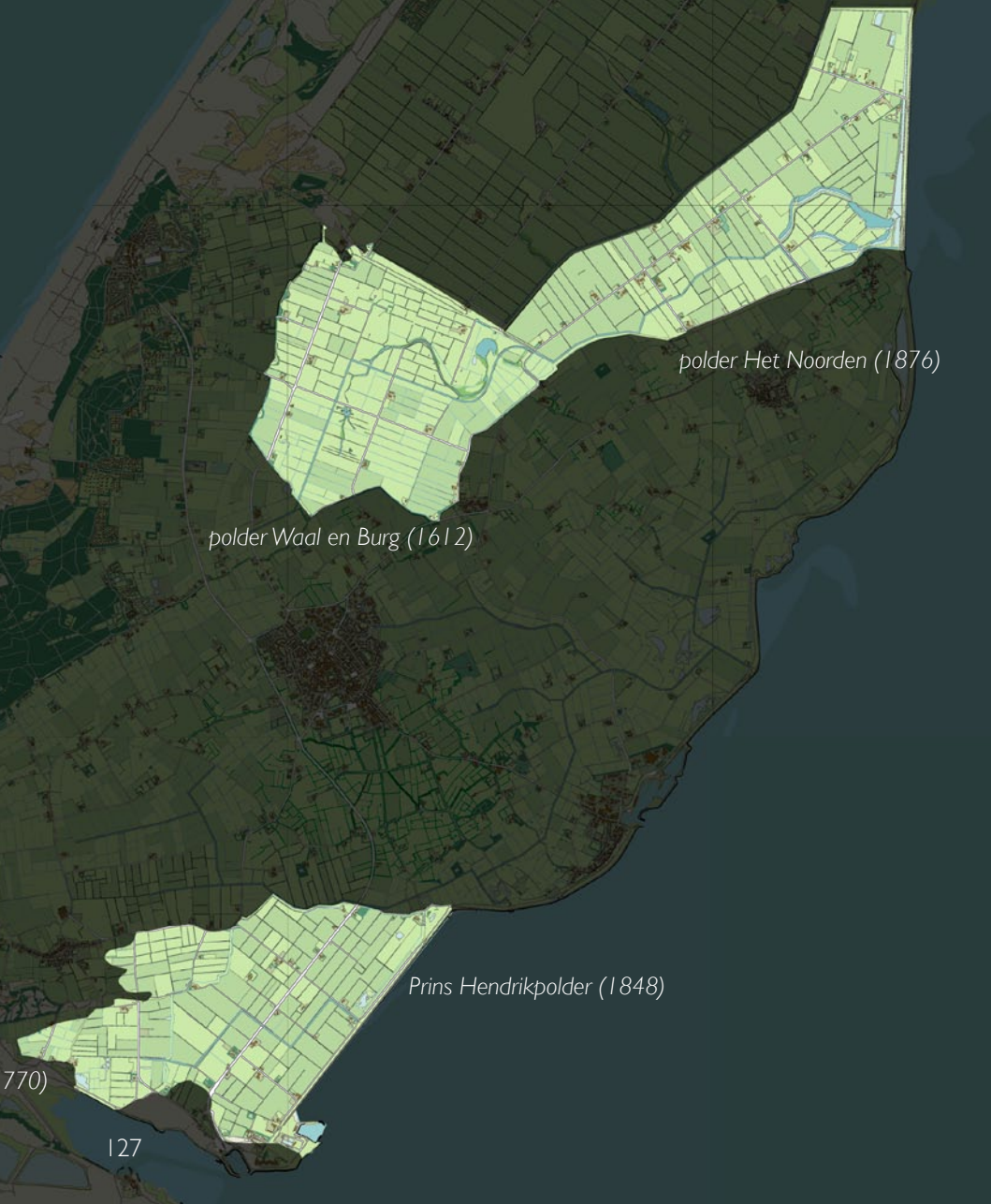
- landelijke architectuur - onderscheid hoofdgebouw en bijgebouwen
- zorgvuldige materialisering / detaillering
- erven plaatsen binnen grote groene voet
- aanbeveling: nieuwe gebouwen met agrarisch en/of schuurachtig voorkomen

Zeepolders
inhoud

	landschap	128
	landschapsstrategie	136
land		
	landschapsstructuur	138
	kavels	160
	water	170
	verkeersruimte	174
bebouwing		
	boerenerven	178
	burgererven	192
	recreatie	196
	Veerhaven	202
criteria		
	overzicht	204



Hoornder polders (1


polder Het Noorden (1876)
polder Waal en Burg (1612)
Prins Hendrikpolder (1848)
770)

Landschap

De zeepolders zijn typische werklandschappen met een rationele verkaveling of kleinere blokstructuren. De Prins Hendrikpolder is vaak het eerste stukje Texel dat de bezoeker van het eiland te zien krijgt. Met zijn rechthoekige, grote percelen met akkerbouwgewassen of bloembollen is deze polder een modern visitekaartje van agrarisch Texel. Naast de rationele verkaveling van de zeepolders zijn ook de dijken en de natuurlijke waterlopen belangrijke ruimtelijke ingrediënten.

Door behoud en accentueren van de typische kenmerken van de zeepolders zal het onderscheid tussen de verschillende landschapstypes op Texel worden vergroot, waardoor de verschillende ruimtelijke identiteiten herkenbaar blijven en nadrukkelijker zichtbaar worden.


grote percelen met rationele verkaveling •
of kleinere blokstructuren •
akkerbouwgewassen en bloembollen •
dijken •
natuurlijke waterlopen •
vier polders met verschillende karakters •

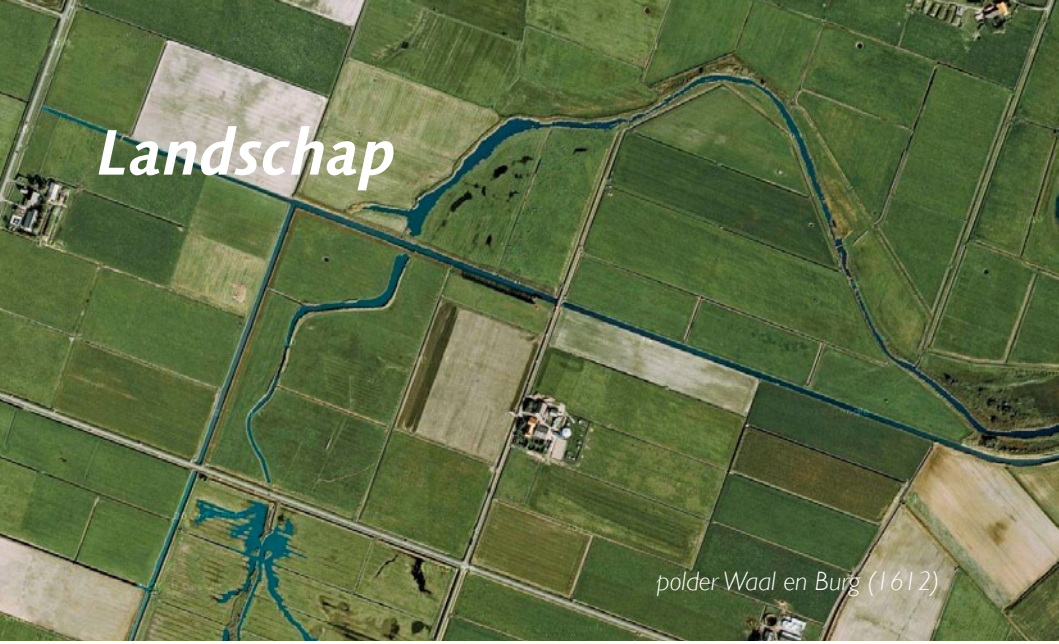
Landschap

De dijk van de Prins Hendrikpolder werd gedicht in 1848. De eerste van de zeepolders, polder Waal en Burg, werd voltooid in 1612 en de laatste, polder Het Noorden, in 1876. Er zit dus een groot tijdsverschil in aanlegperiode van de polders. De ontworpen structuur van alle zeepolders is rechtlijnig van opzet, maar er zijn kleine verschillen in de structuur tussen de oudere en de nieuwere polders. De nieuwe polders Het Noorden en de Prins Hendrikpolder zijn vrij regelmatig ontwikkeld vanuit een duidelijke centrale hoofdweg waar ook de boerderijen aan liggen. De oudere polders Waal en Burg en Hoornder polders daarentegen hebben een wat rommeligere blokstructuur met kavels in alle richtingen en meer verspreide boerderijen. Doordat de nieuwere polders aan de Waddenzee liggen worden ze aan één zijde begrensd door de strakke, rechte en hoge Waddenzeedijk, terwijl de oudere polders rondom slingerende dijken hebben. Er zijn ook verschillen tussen de polders die worden veroorzaakt door de ondergrond. In polders Waal en Burg en Het Noorden liggen nog goed zichtbare oude kronkelende kreken door de rechtlijnige polderstructuur.

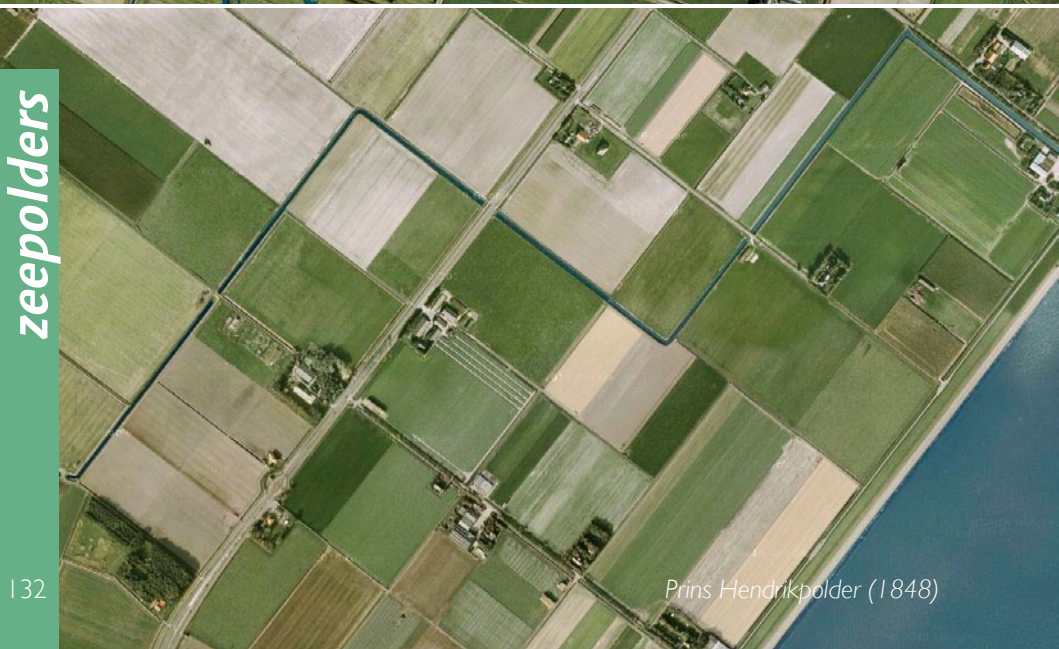


rationele verkaveling in Prins Hendrikpolder naast blokstructuur van de Hoornder polders

Landschap



polder Waal en Burg (1612)



Prins Hendrikpolder (1848)



polder Hoornder Nieuwland (1770)



polder Het Noorden (1876)

Landschap



beplante slingerende dijk in polder Waal en Burg



rechte Waddenzeedijk in Prins Hendrikpolder



verspreide boerderijen in polder Hoornder Nieuwland



hoofdas met boerderijen in polder Het Noorden

Landschapsstrategie
poldercollectie



Door de kleine verschillen tussen de zeepolders onderling vormen ze gezamenlijk een gevarieerd polderlandschap. Door nieuwe ingrepen te koppelen aan deze bestaande verschillen kunnen de zeepolders zich verder verbijzonderen ten op zichte van elkaar. Hierdoor zullen de polders zich ook ten opzichte van de andere landschappen van Texel sterker onderscheiden en aantrekkelijker worden voor recreatie en natuur.

De zeepolders zijn niet zozeer typisch voor Texel, de grote kavelmaten en de rechtlijnige landschappelijke structuren zijn vergelijkbaar met andere polders van Noord-Holland, maar als 'collectie' van bijzondere polders kunnen ze zich wel degelijk profileren. Dit biedt landschappelijk nieuwe kansen voor Texel en versterkt haar identiteit als veelkleurig eiland.

De uitdaging is om met ontwikkeling te werken naar een meer eigen gezicht voor elke polder. Daarbij moeten ingrepen de ontworpen polderstructuur versterken en de verschillen in natuurlijke ondergrond en leeftijd ondersteunen. Er gelden daarom regels die uniek zijn voor de afzonderlijke polders en beeldkwaliteitsregels voor alle zeepolders. Zodanig is dit hoofdstuk ook opgezet.



137 *kopjes van verschillende polderklei (project "Veldwerk" Rianne Makkink)*

Landschapsstructuur

Het ontworpen landschap van de zeepolders is vrij kaal ingericht. Vrijwel nergens is het polderontwerp van origine aangezet met bomenlanen, hagenstructuren, kanalen of bebouwingsclusters. Op plekken in de polders waar het landschap in de loop der tijd wél iets meer is aangekleed met beplanting langs de wegen of op de dijken ontstaat meer afwisseling tussen open en gesloten.

criteria

- *behouden open landschap*



Polder Waal en Burg
de natuur zeepolder

Polder Waal en Burg is een polder met natuurlijke elementen zoals riet in de sloten, natuurlijke kreken en over grote delen een beplante dijk. Het is een van de meest gearticuleerde polders op Texel. Er is een mooi contrast tussen grote open ruimten met rechte lijnen en intieme beschutte ruimten met romantische kronkelende lijnen. Polder Waal en Burg wordt een groot natuurgebied.

criteria

- *behoud van de polderstructuur*
- *behoud van vergezichten*
- *behoud van kreekstructuren*

aanbevelingen

- *leesbaar maken van het landschap*













Hoornder polders
de kleine zeepolders

De Hoornder polders is een verzameling van 4 kleinschalige oude zeepolders: De Kuil, De Buitendijk, De Grie en Hoornder Nieuwland. De Hoornder Polders zijn de meest romantische polders, met kleine stukken duin, soms een stolpboerderij, hier en daar tuinwallen, hekken, riet in de sloot, een stuk waternatuur en een enkele schapenboet. De polders zijn kleinschalig en een beetje rommelig, heel charmant. Ze hebben vergelijkbare kenmerken als het Oude land. Bij ontwikkeling kan in deze polders het kleinschalige worden benadrukt en tegelijkertijd de samenhang worden vergroot. Het zicht op duingebieden moet open blijven. Langs de duinen kunnen ruige natte polderlandjes het natuurlijke landschap versterken.

criteria

- *behoud van het karakter van de polder op zich*
- *behoud van de kleinschaligheid van het landschap*
- *behoud van zicht op het duingebied*
- *tuinwallen in aantal consolideren*

aanbevelingen

- *leesbaar maken van de kleinschaligheid van het landschap*
- *versterken van de duingebieden met natuurlijke natte gronden*













Prins Hendrikpolder
de Hollandse zeepolder

De Prins Hendrikpolder is groot en open, een echt Hollandse productiepolder met bloembollen en koeien. De lucht, het gras, de sloten en de kaarsrechte Waddenzeedijk aan de horizon. Als de bloembollen bloeien is de polder prachtig om door te fietsen. De de rest van het jaar is de polder door de maat en schaal en zijn monotone inrichting minder aantrekkelijk voor recreatief medegebruik. De belangrijkste weg door de polder is de weg naar de pont. Deze is druk en er wordt hard gereden. Recreatieve fietsers zullen er ook voor kunnen kiezen om langs de dijk te fietsen. Door aandacht voor perceelranden en de polderlijnen aan te zetten met wilde bloemenbermen kan de polder een romantische zijde krijgen die wel aantrekkelijk is voor recreanten. Erven langs de wegen met grote groene voet kunnen door meer variatie de polder ruimtelijk en functioneel versterken.

criteria

- *behoud van het karakter van de polder op zich*
- *behoud van openheid en vergezichten*
- *behoud van de rechtlijnige polderstructuur*

aanbevelingen

- *leesbaar maken van het landschap*
- *accentueren bestaande structuren met bv. bermen met wilde bloemen*
- *accentueren van landschapsstructuur door nieuwe erven met grote groene voet langs hoofdassen*













Landschapsstructuur
Prins Hendrikpolder





Prins Hendrikpolder: bestaande situatie



beeldbewerking: articulatie landschapsstructuur met wilde bloemenranden

Windmolens

Mocht men op Texel ooit besluiten windenergie op te wekken in de Zeepolders dan moeten de molens zo geplaatst worden dat ze de landschapsstructuur onderbouwen. De Waddenzeedijk van de Prins Hendrikpolder is wat dat betreft een goede plek. De maat en schaal van de dijk kan de maat en schaal van windmolens aan. Bovendien passen nieuwe technologische ontwikkelingen goed bij een polder die zelf ook het resultaat is van ooit vooruitstrevende technologische ontwikkelingen. Een eventuele plaatsing kan de landschappelijke structuur van de polder op eigentijdse wijze versterken en de herkenbaarheid van de identiteitsgrens vergroten.

aanbevelingen

- *windmolens bij eventuele plaatsing op Waddenzeedijk van Prins Hendrikpolder*
- *windmolens plaatsen op regelmatige afstand*
- *géén windmolens in de polders zelf*



beeldbewerking: articulatie landschapsstructuur met windmolens



beeldbewerking: articulatie landschapsstructuur met windmolens

Polder Het Noorden
de beschutte zeepolder

Polder Het Noorden is een langgerekte polder met één weg in het midden. De polder ligt smal tussen de dijken. De polder heeft breed water, vooral langs de Waddenzeedijk. De erven staan langs de wegen en hebben een grote groene voet. Gebouwen liggen verscholen tussen bomen: de erven hebben een natuurlijke uitstraling. De erven kleden de polder aan en zorgen voor intieme wegen en beschutte plekken in het verder open landschap. Bij ontwikkeling moet deze beschutting uitgangspunt zijn, nieuwe erven in de polder moeten worden ingepakt met groen. De polder kan zich daarmee verder verbijzonderen.

criteria

- *behoud van het karakter van de polder op zich*
- *behoud van vergezichten*
- *erven met grote groene voet*

aanbevelingen

- *leesbaar maken van het landschap*
- *accentueren bestaande wegen met groen van erven*
- *erven stevig inpakken met opgaand groen tot aan de weg*













Landschapsstructuur
polder Het Noorden







polder Het Noorden: bestaande situatie



beeldbewerking: articulatie landschapsstructuur met erven

Landschapsstructuur
dijken

De zeepolders worden omlijst door dijken. De oudere zeepolders hebben meer organische dijken, die de grens vormen tussen het grillige Oude Land en de polder, terwijl de nieuwere zeepolders meer lineaire dijken hebben, zij vormen oorspronkelijk de grens tussen de zeepolder en de zee. De verscheidenheid van deze dijken vormt een interessant decor en versterkt de unieke identiteit van elke afzonderlijke zeepolder. Deze dijken zijn bovendien goede plekken voor de aanleg van paden met uitzicht over de verschillende landschappen die aan de dijk grenzen.

criteria

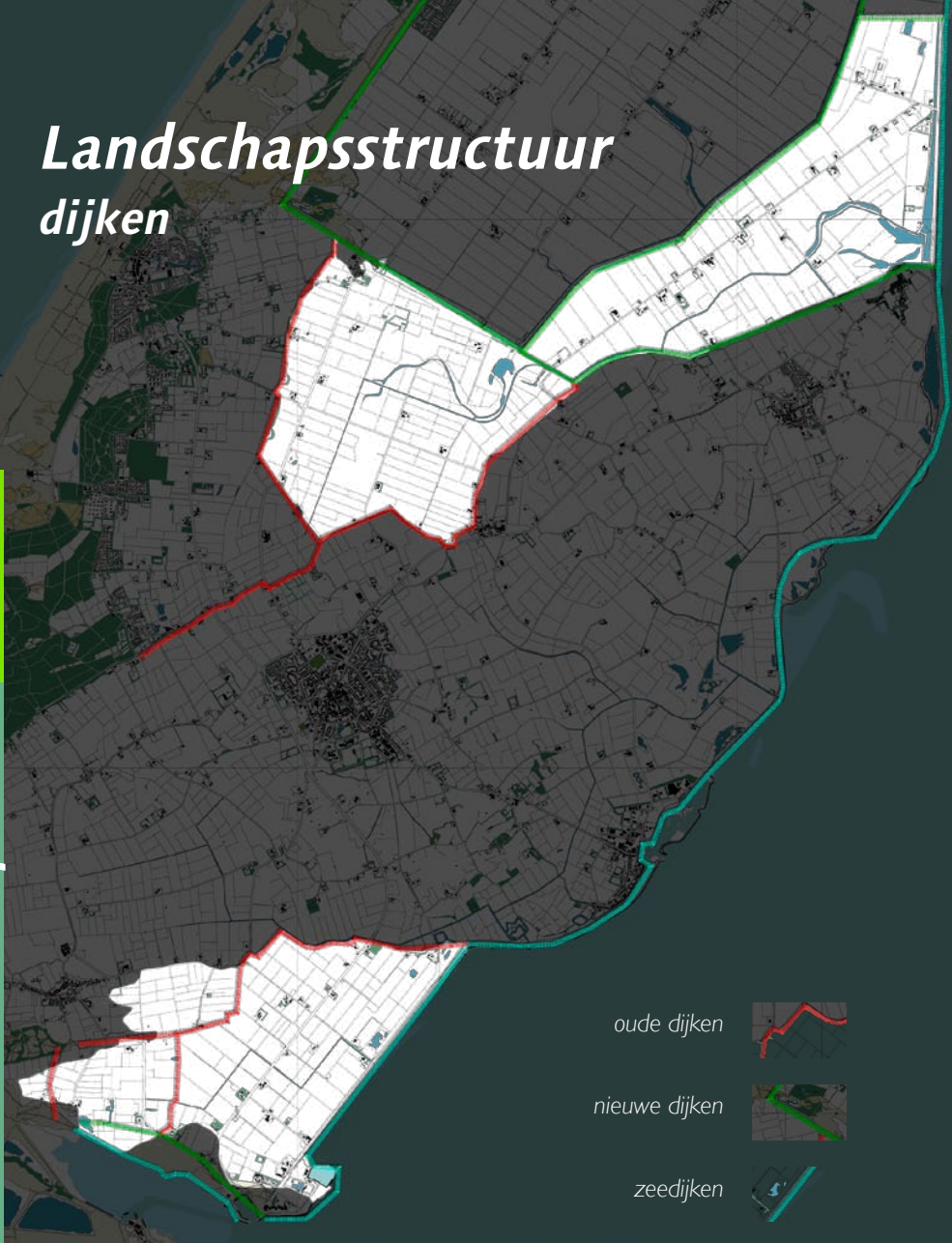
- *oorspronkelijk karakter van de dijk behouden*

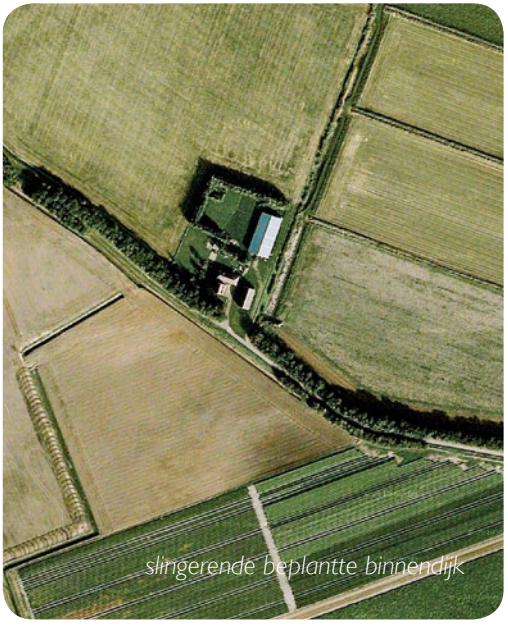
aanbevelingen

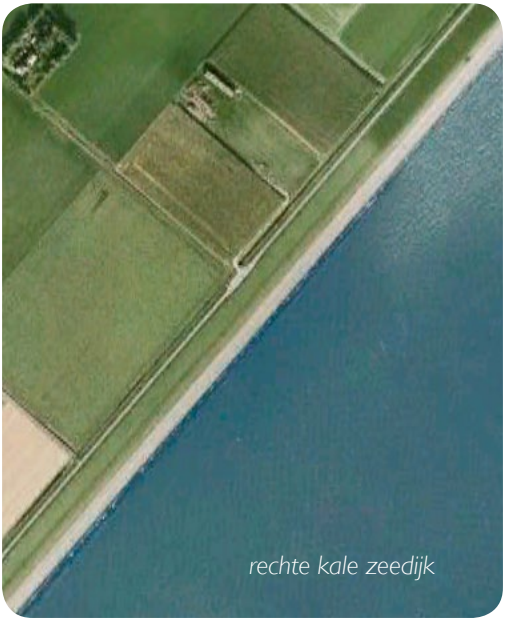
- *nieuwe dijken een functionele uitstraling*
- *oude dijken een natuurlijke uitstraling*
- *toegankelijkheid dijken vergroten*



Landschapsstructuur
dijken




slingerende beplantte binnendijk


rechte kale zeedijk



rechte binnendijken


organische binnendijk

Landschapsstructuur

dijken







natuurlijke uitstraling organische dijken



kort gegraasd gras; functionele uitstraling zeedijk

Kavels
patronen

De kavelpatronen van de zeepolders verschillen onderling. Deze variatie is echter moeilijk leesbaar. De kavels kunnen onderdeel uit gaan maken van de ecologische groenstructuur in een polder en tegelijkertijd bijdragen aan de sfeer binnen een polder. Het open karakter van de zeepolders is een oorspronkelijk element.

criteria

- *handhaven bestaande kavelpatronen*
- *gedempte sloot compenseren*

aanbevelingen

- *terugbrengen oude sloten en slootjes*





Kavels
grenzen









Kavelgrenzen
sloten

De sloot is een belangrijk onderdeel van een polder, de sloot voert het water af. Sloten in de polder zijn overwegend formeel en functioneel. Sloten bepalen daardoor ook het rechtlijnige karakter van de polder. De laatste 150 jaar zijn veel sloten verdwenen.
Met het terugbrengen van deze watergangen kan het polderpatroon worden verduidelijkt.



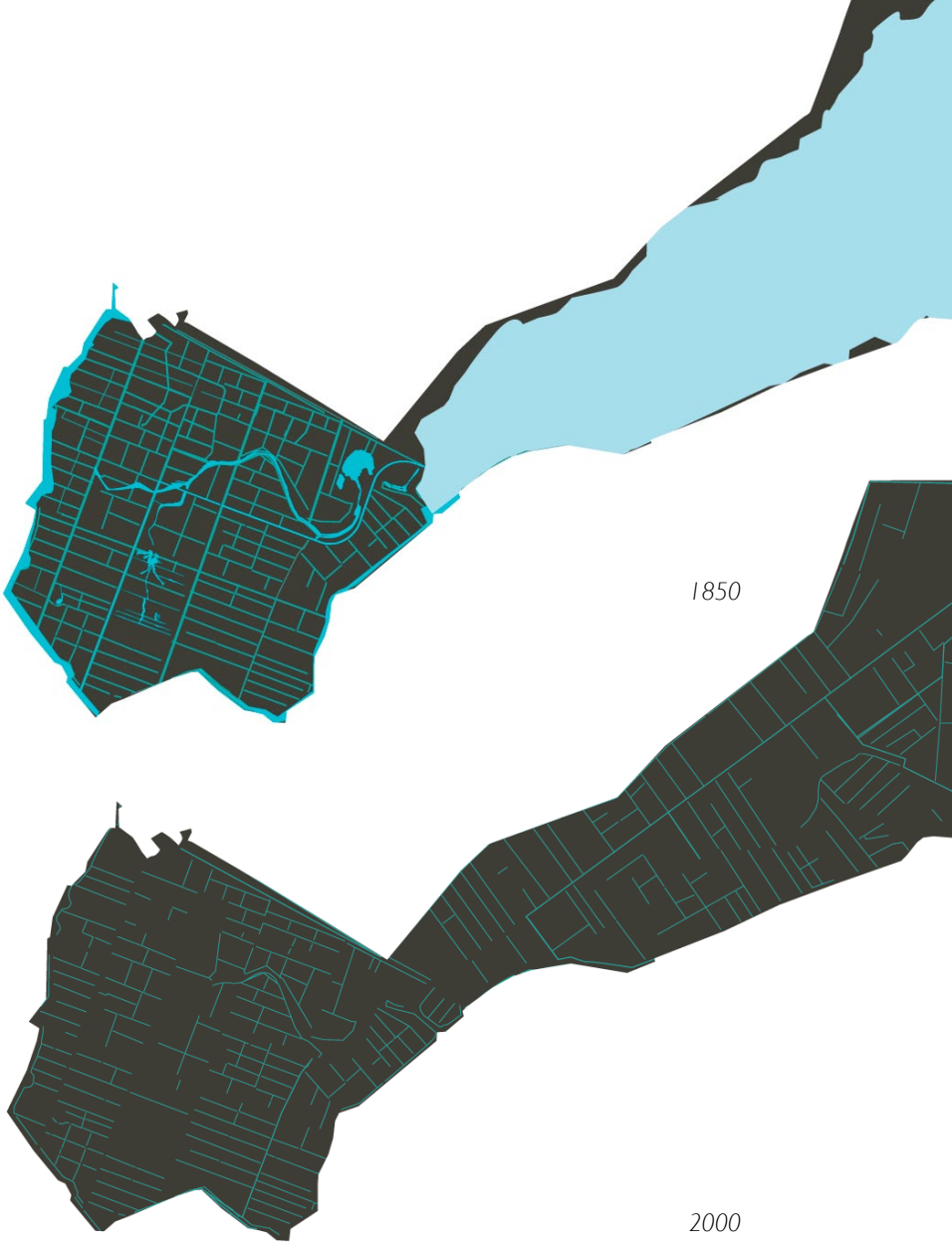
Kavelgrenzen
sloten



1850



2000


1850
2000

Kavelgrenzen
sloten





169 *functionele sloten hebben kort gemaaide oevers, maar zijn krachtig door eenvoud*

Water
kreken en plassen

Het doel van inpoldering is het scheppen van land. Rond 1850 waren de zeepolders nog zeer nat. Er waren veel kreken en plassen te vinden, maar door alternatieve watergangen werd het water adequaat afgevoerd om landbouwgrond te maken. In latere tijden zijn veel slootjes vervangen door grotere sloten waardoor meer aaneengesloten land ontstond. Tegenwoordig zijn oude kreken en plassen een verrijking voor de natuur van een gebied. Ze dragen bij aan de biodiversiteit en ecologie, maar ook aan de schoonheid van het landschap. De afwisseling van brede en smalle, rechtlijnige sloten met organisch gevormde ondiepe plassen en weelderige kreken zorgt voor een vitaal gebied. Niet alleen zal de aantrekkingskracht voor dieren worden vergroot, maar ook de mens zal met plezier naar de zeepolders trekken voor een goede wandelgang of fietsrit.

criteria

- *behoud van natuurlijke waterpartijen*

aanbevelingen

- *natuurlijke en weelderige uitstraling kreken en plassen*
- *versterken contrast tussen gemaakt land en natuur land*
- *minimaal onderhoud: natuur zoveel mogelijk de vrije loop*
- *oeverbeschoeiing beperken, indien noodzakelijk natuurvriendelijk aanleggen*



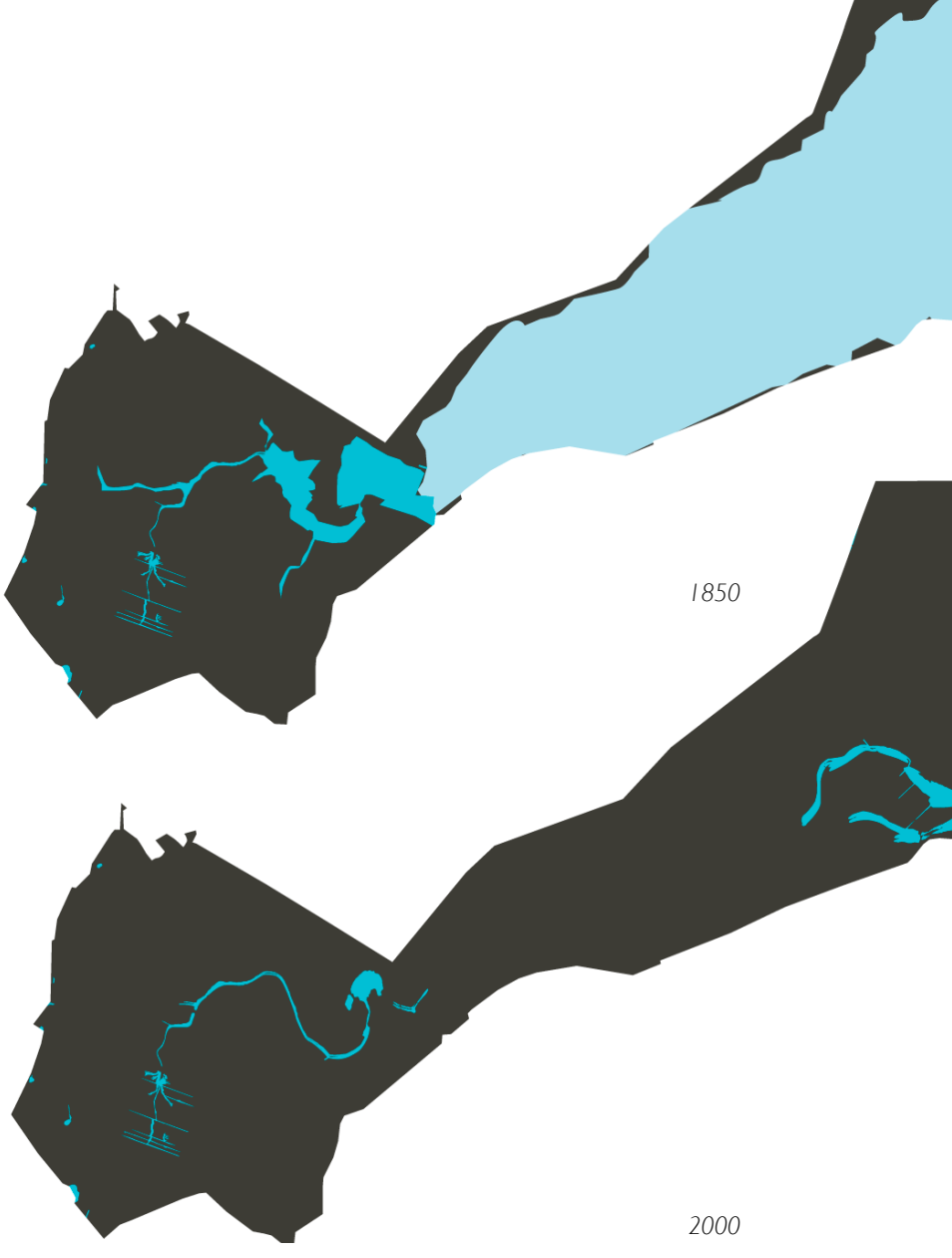
Water
kreken en plassen



1850



2000


1850
2000

Verkeersruimte
wegen

De wegen in de zeepolders volgen het verkavelingspatroon. De rechte wegen geven de structuur van deze gebieden goed weer, alleen nodigen ze ook uit tot hard rijden. Dat maakt de wegen weer minder aantrekkelijk voor recreatief gebruik.

De wegen in de zeepolders kunnen ook anders. Bewegwijzering kan worden verminderd en de wegen zo smal mogelijk, waardoor de weg een bijdrage aan het landelijk karakter van de zeepolders levert. Verkeersbelijning met gescheiden rijbanen verhoogt de rijsnelheid en verstoort het landelijke lokale karakter. In den lande is gebleken dat vervanging door zijgeleiding en zelfs verwijdering van strepen de snelheid verlaagt en daarmee de veiligheid en sfeer vergroot.

Aan de randen van de zeepolders zijn meer wegen met bochten te vinden. Zij volgen de organische lijnen van oude dijken en grenzen. Deze bochtige wegen zijn optimaal als ze informeel ogen en klein van stuk zijn.

aanbevelingen

- *vermijden overdaad aan belijning en bewegwijzering*
- *wegen zo smal mogelijk*
- *voldoende passeermogelijkheid aan bermzijde*
- *informeel karakter*
- *bij voorkeur één materiaal*
- *parkeren 'onzichtbaar' in de berm, eventueel verstevigd met grind*



smalle en simpele wegen dragen bij aan een landelijk karakter

Verkeersruimte
paden

Fietspaden bieden een uitstekende mogelijkheid om de Zeepolders van een buitengewoon mooie kant te laten zien. De padenstructuur zou uitgebreid kunnen worden volgens het Texelse fietspadenplan. De paden dragen bij aan de beleving van de polderstructuur en nodigen door hun bijzondere ligging uit tot recreatief gebruik.

criteria

- *smalle en informele paden*
- *simpele en onnadrukkelijke materialen (géén rode fietspaden)*
- *landschap als aanleiding om paden aan te leggen*
- *voorzieningen voor extensief en/of educatief recreatief medegebruik koppelen aan langzaamverkeer routes*

aanbevelingen

- *stimuleren fiets- en wandeltoerisme*



informele en onnadrukkelijke paden



simpele materialen



Boerenerven
algemeen

Bijzonder aan de zeepolders is dat ze geen dorpen en gehuchten maar uitsluitend erven als bebouwing hebben. De erven zijn kleiner van schaal dan in de strandpolders. De architectuur van de bebouwing in de diverse zeepolders is in wezen Noord-Hollands. De zeepolders dateren van circa 1550 voor de eerste polder tot 1876 voor de laatste zeepolder. De oudere polders hebben veel overeenkomsten met het oude land, de nieuwere getuigen van voortgang van tijd en hebben een iets andere uitstraling. Iedere generatie Hollanders bouwt aan het land, iedere generatie dient de behoeftes van zijn tijd en iedere tijd heeft haar charmes voor de opvolgende generaties.
Zo ook op Texel, zo ook in de zeepolders.
Erven moeten passen in het landschap, daarom moeten ze altijd omgeven zijn door een grote groene voet. De gebouwen hebben geen typische architectuurstijl.

criteria

- *erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel*
- *agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt*
- *ruimtelijke compositie van gebouwen op het erf*
- *korrel ruimtelijk georiënteerd op de weg*
- *grote groene voet rond (nieuwe) erven*



hoofdas met erven in polder Het Noorden

Boerenerven
algemeen





Boerenerven
groene voet

De oudere erven in de zeepolders hebben een grotere groene voet. Waarschijnlijk komt dit doordat de huizen in oude tijden minder goed geïsoleerd waren en met een stevige groene voet kon men in ieder geval de wind buiten houden en wat hout sparen voor de kachel. De groene voet is erg belangrijk in de zeepolders omdat zij de enige opgaande beplanting leveren in de open polders, er zijn geen bomenlanen of bosjes. De groene voet is ook belangrijk voor de biodiversiteit op het eiland: veel dieren leven in de bomen en tuinen rond de bebouwing. Een grote groene voet is daarom bij nieuwe ontwikkelingen gewenst. De beste verhouding tussen de bebouwing en de groene voet is één staat tot zes. Het totale bouwvolume maakt dan 20% van de groene voet uit. De groene voet moet altijd bestaan uit een rijke variatie aan planten en inheemse bomen en struiken.

criteria

- *aanzienlijke groene voet aanleggen bij elke nieuwe ontwikkeling*
- *groen als bindend element van erfbebouwing*
- *groene voet bestaande uit rijke variatie in planten en inheemse struiken en bomen*

aanbevelingen

- *richtlijn verhouding bebouwing/ groene voet 1:6*





zicht op groene voet vanuit het landschap

Boerenerven

groene voet







grote groene voet bij oudere erven

Boerenerven
architectuur

De zeepolders bezitten verschillende soorten erven. De erven stralen de tijdsgeest van de polderstichting uit, alsmede het tijdperk waarin de erven zelf verrezen. De meeste erfbebouwing in de polders is vrij onnadrukkelijk. De polder straalt een zekere gedateerdheid uit. Renovatie en nieuwbouw kunnen de polderarchitectuur een nieuwe uitstraling geven.

De stolp is een mooi geproportioneerd volume, utilitair van opbouw, maar zorgvuldig en doordacht. Zelfexpressie en eigenheid zit in de details. Net als de stolp moeten nieuwe gebouwen doordacht en zorgvuldig, maar functioneel in vormgeving zijn met eigenheid in details. Het volume moet goed geproportioneerd zijn en de materialen zorgvuldig gekozen, alsmede de positionering op het erf. Het volume mag markant zijn, maar moet eenduidig en herkenbaar zijn om te passen in het zeepolderlandschap. Bijgebouwen zijn altijd onnadrukkelijker qua volume en materiaal dan het hoofdgebouw.

En rond de gebouwen ligt altijd een grote groene voet.













bestaande boerenerven

Boerenerven
architectuur

criteria

• *hoge esthetische ambitie*

• *eenduidige volumes (zoals de stolp)*

• *hoogwaardig materiaal*

• *clustering van afzonderlijke erven aan bebouwingsas beperken: sturen op individueel herkenbare erven*

• *per erf bebouwing clusteren (profileren als ensemble)*

• *bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdvolumes*

• *hoofd- en bijgebouwen qua volumes een ontworpen ensemble*

• *erfbebouwing plaatsen binnen grote groene voet*

• *eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend*

• *eventuele parkeervoorziening onzichtbaar en informeel binnen groene voet*

• *bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*

aanbevelingen

• *ruimte voor duurzaamheid en innovatie*

• *moderne volumes en materialen mogelijk*

• *meerdere dakmaterialen is optioneel*



189 *Noord-Hollandse stolp: mooi geproportioneerd, functioneel, zorgvuldig en doordacht*

Boerenerven
voorbeelden architectuur

zorgvuldige inpassing moderne naast tradtionele architectuur



modern woonhuis in erfensemble opgezet



combinatie tradtioneel/ modern



traditioneel schuurprincipe, moderne detaillering maakt fris

Burgererven
architectuur

De burgererven in de zeepolders zijn net als de boerengebouwen onnadrukkelijk, het zijn eenvoudige huizen. De huizen staan altijd wel in een grote groene tuin. Er is geen dwingende architectuurstijl maar ze stralen een gedateerde moderniteit uit ('50-'60). De polders zouden voor wat betreft de architectuur meer hedendaagse en lichte uitstraling mogen krijgen. Nieuwe burgerhuizen en de renovatie van bestaande woningen in de zeepolders kunnen ook de sfeer van de individuele polders verder versterken. In de natuurpolder Waal en Burg kunnen meer natuurvriendelijke materialen worden gebruikt. In de polder Het Noorden moeten de huizen vooral niet opvallen en moet er veel groen rond de woning worden aangeplant. In polder Hoornder Nieuwland mag alles wat kleinschaliger en romantischer zijn en in polder Prins Hendrik juist weer stoer en modern. Zo draagt de architectuur bij aan de sfeer in de polder.

criteria

- *simpele volumes*
- *relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen*
- *het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing*
- *architectuur en materialen die passen bij de sfeer van de polder*
- *grote tuinen*

aanbevelingen

- *hedendaags moderne lichte architectuur*
- *ruimte voor duurzaamheid en innovatie*











193



bestaande burgererven

Burgererven
voorbeelden architectuur

















Recreatie
bebouwing

Recreatieterreinen, recreatievoorzieningen en terreinen met verblijfsrecreatieve gebouwen moeten, net als bij de andere bebouwing, aansluiten bij de sfeer van de polder.
Zo kan de architectuur van de gebouwen de sfeer in de polder versterken.
Deze vormen van recreatie kunnen in de zeepolders zomaar ergens in het landschap voorkomen. Hier is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit, vormgeving, het ensemble en de inpassing in het landschap. Met bijpassende groene voet.

criteria

- *architectuur passend bij poldersfeer*
- *materiaal passend bij poldersfeer*
- *duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik*
- *mooie, bijzondere vormgeving recreatievoorzieningen*
- *kleurgebruik passend in het landschap*
- *recreatievoorzieningen logisch plaatsen in het landschap*

aanbeveling

- *architectuur in de vorm van agrarische erfbebouwing, bijvoorbeeld schuren*



voorbeeld dagrecreatieve voorziening: lelijke materialen, saai volume en slecht onderhoud



beeldbewerking: mooi materiaal, mooi volume, goed onderhoud

Recreatie
voorbeelden architectuur









voorbeelden 'recreatieschuren', passend bij de sfeer van de polders

Zonneakkers

De weg naar een duurzame samenleving is onherroepelijk verbonden aan een nieuwe esthetiek, die technologisch van aard is. Zonneakkers passen het best in het landschap van de strandpolders en de nieuwere, rationele zeepolders: Prins Hendrik en Het Noorden. De openheid van de polders mag door het plaatsen van zonnecollectoren niet worden aangetast: er moet gekozen worden voor een systeem laag bij de grond. De collectoren moeten systematisch worden geordend: als uniform geheel passen ze in de rationele polder. De technologische uitstraling kan worden verzacht door schapen in te zetten voor het onderhoud van het gras, of door het ontwikkelen van een rijke kruidenvegetatie aan de voet van de collectoren.

criteria

- *zonnecollectoren laag aan de grond*
- *landschappelijk inpassen*

aanbevelingen

- *zonneakkers alleen in strandpolders en zeepolders Prins Hendrikpolder en polder Het Noorden*
- *begrazing ondergrond door schapen*
- *ontwikkelen rijke kruidenvegatie als ondergrond*



'onderhoud' door schapen





rijke vegetatie aan het oppervlak

Veerhaven

De Veerhaven is de aanlanding van Texel , hier vind het dagelijkse ritueel plaats van aankomst en vertrek. De overgang tussen het land en het water met de bijbehorende overtocht biedt kansen om zowel eilandbewoners, toeristen en onderzoekers van harte welkom te heten met een nieuw 'baken'. Dit zou de eigenzinnigheid en eigentijdsheid van het eiland kunnen representeren! De Veerhaven is dan ook dé plaats voor een prominente en progressieve invulling, gericht op een duurzame toekomst met respect voor de ruimtelijke waarden van het eiland.





203 *beeldbewerking: een uitzichttoren als herkenbaar baken en publiekstrekker*

Landschap

Karakter Zeepolders

- grote percelen met rationele verkaveling
- of kleinere blokstructuren
- akkerbouwgewassen en bloembollen
- dijken
- natuurlijke waterlopen
- vier polders met verschillende karakters

Polder Waal en Burg, de natuur zeepolder

- behoud van de polderstructuur
- behoud van vergezichten
- behoud van de kreekstructuren
- aanbeveling: leesbaar maken van het landschap

Hoornder polders, de kleine zeepolders

- behoud van het karakter van de polder op zich
- behoud van de kleinschaligheid van het landschap
- behoud van zicht op het duingebied
- tuinwallen in aantal consolideren
- aanbeveling: leesbaar maken van de kleinschaligheid van het landschap
- aanbeveling: versterken van de duingebieden met natuurlijke natte gronden

Prins Hendrikpolder, de Hollandse zeepolder

- behoud van het karakter van de polder op zich

- behoud van 'openheid' en vergezichten

- behoud van de rechtlijnige polderstructuur

- aanbeveling: leesbaar maken van het landschap

- aanbeveling: accentueren bestaande structuren met bijvoorbeeld bermen met wilde bloemen

- aanbeveling: accentueren van landschapsstructuur door erven met grote groene voet langs hoofdassen

Polder Het Noorden, de beschutte zeepolder

- behoud van het karakter van de polder op zich

- behoud van vergezichten

- erven met grote groene voet

- aanbeveling: leesbaar maken van het landschap

- accentueren bestaande wegen met groen van erven

- erven stevig inpakken met opgaand groen tot aan de weg

Landschapsstructuur

Landschapsstructuur

- behouden open landschap

Dijken

- oorspronkelijke karakter van de dijk behouden
- aanbeveling: nieuwe dijken een functionele uitstraling
- aanbeveling: oude dijken een natuurlijke uitstraling
- aanbeveling: toegankelijkheid dijken vergroten

Kavels, patronen

- handhaven bestaande kavelpatronen
- gedempte sloot compenseren
- aanbeveling: terugbrengen oude sloten en slootjes

Water, kreken en plassen

- behoud van natuurlijke waterpartijen
- aanbeveling: natuurlijke en weelderige uitstraling kreken en plassen
- aanbeveling: versterken contrast tussen gemaakt land en natuur land
- aanbeveling: minimaal onderhoud: natuur zoveel mogelijk de vrije loop
- aanbeveling: oeverbeschoeiing beperken, indien noodzakelijk natuurvriendelijk aanleggen

Verkeersruimte, wegen

- aanbeveling: vermijden overdaad aan belijning en bewegwijzering
- aanbeveling: wegen zo smal mogelijk
- aanbeveling: voldoende passeermogelijkheid aan bermzijde
- aanbeveling: informeel karakter
- aanbeveling: bij voorkeur één materiaal
- aanbeveling: parkeren 'onzichtbaar' in de berm, eventueel verstevigd met grind

Verkeersruimte, paden

- smalle en informele paden

- simpele en onnadrukkelijke materialen (géén rode fietspaden)

- landschap als aanleiding om paden aan te leggen

- voorzieningen voor extensief en/of educatief recreatief medegebruik koppelen aan langzaamverkeer routes

- aanbeveling: stimuleren fiets- en wandeltoerisme

Windmolens, visioen

- aanbeveling: windmolens bij eventuele plaatsing op Waddenzeedijk van Prins Hendrikpolder

- aanbeveling: windmolens plaatsen op regelmatige afstand

- aanbeveling: géén windmolens in de polders zelf

Zonneakkers

- zonnecollectoren laag aan de grond

- landschappelijk inpassen

- aanbeveling: zonneakkers alleen in strandpolders en zeepolders Prins Hendrikpolder en polder Het Noorden

- aanbeveling: begrazing ondergrond door schapen

- aanbeveling: ontwikkelen rijke kruidenvegatie als ondergrond

Erven

Algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten

-erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap

- de criteria van de erven zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven algemeen

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap

- bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.

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

- ruimtelijke compositie van gebouwen op het erf

- korrel ruimtelijk georiënteerd op de weg

- grote groene voet rond (nieuwe) erven

Boerenerven groene voet

- aanzienlijke groene voet aanleggen bij elke nieuwe ontwikkeling

- groen als bindend element van erfbebouwing

- groene voet bestaande uit rijke variatie in planten en inheemse struiken en bomen

- aanbeveling: richtlijn verhouding bebouwing / groene voet 1:6

Burgererven groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap

- groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van het polderlandschap

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.

- woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble

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 erffuncties 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

Kamperen bij de boer ***(zie pagina 86-87 Oude Land)***

- kampeerterrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van totale erf

- kampeerterrein achter voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

- voldoende afstand tot de weg

- landschappelijke erfbeplanting rondom kampeerterrein

- aansluitend op totale groene voet van het erf

- natuurlijke materialen en kleuren bij evt. ondersteunende bebouwing

- landschappelijk groen beeld van buitenaf

- parkeren onzichtbaar en informeel binnen groene voet

Paardrijdbakken ***(zie pagina 104-105 Oude Land)***

- paardrijdbak inpassen in de landschapsstructuur

- de paardrijdbak is een onderdeel van het erf, en wordt zorgvuldig ingepast (erfinrichtingsplan).

- paardrijdbak achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

- hekwerk van hout, onbewerkt, geschilderd of gebeitst in natuurlijke kleuren (geen textiel, staal, ijzerdraad)

- geen verlichting

- verzorgde uitstraling/goed onderhoud

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontwerpen als één samenhangend ensemble
- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven architectuur

- hoge esthetische ambitie
- eenduidige volumes (zoals de stolp)
- hoogwaardig materiaal
- clustering van afzonderlijke erven aan bebouwingsas beperken: sturen op inidvidueel herkenbare erven
- per erf bebouwing clusteren (profileren als ensemble)
- bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdvolumes
- hoofd- en bijgebouwen qua volumes een ontworpen ensemble
- erfbebouwing plaatsen binnen grote groene voet
- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten / recreatief / educatief medegebruik bescheiden en onopvallend
- eventuele parkeervoorziening onzichtbaar en informeel binnen groene voet
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel o f in de buitenruimte
- aanbeveling: ruimte voor duurzaamheid en innovatie
- aanbeveling: moderne volumes en materialen mogelijk
- aanbeveling: meerdere dakmaterialen is optioneel

Burgererven architectuur

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.
- relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen
- ensemble woonhuis en bijgebouwen hebben een hoge esthetische ambitie

- simpele volumes
- architectuur en materialen die passen bij de sfeer van de polder
- grote tuinen
- aanbeveling: ruimte voor duurzaamheid en innovatie
- aanbeveling: hedendaagse moderne lichte architectuur

Recreatie

Recreatie algemeen

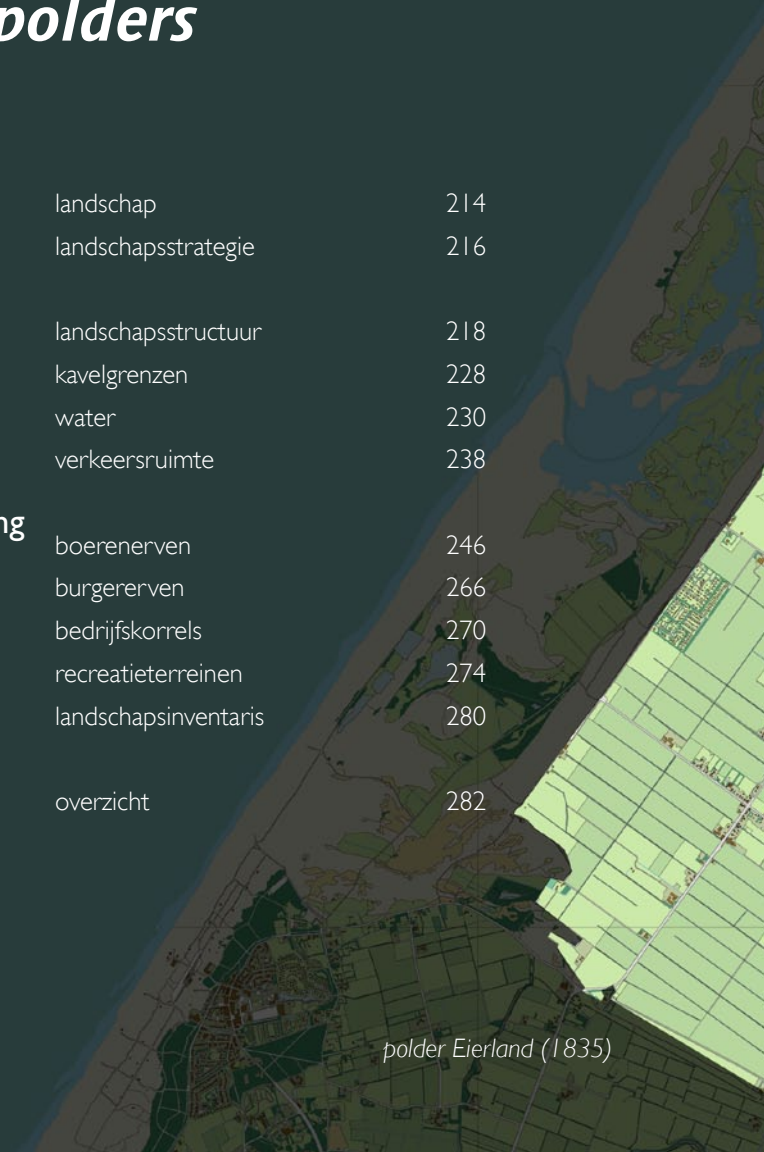
- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten.
-erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.

Recreatie bebouwing

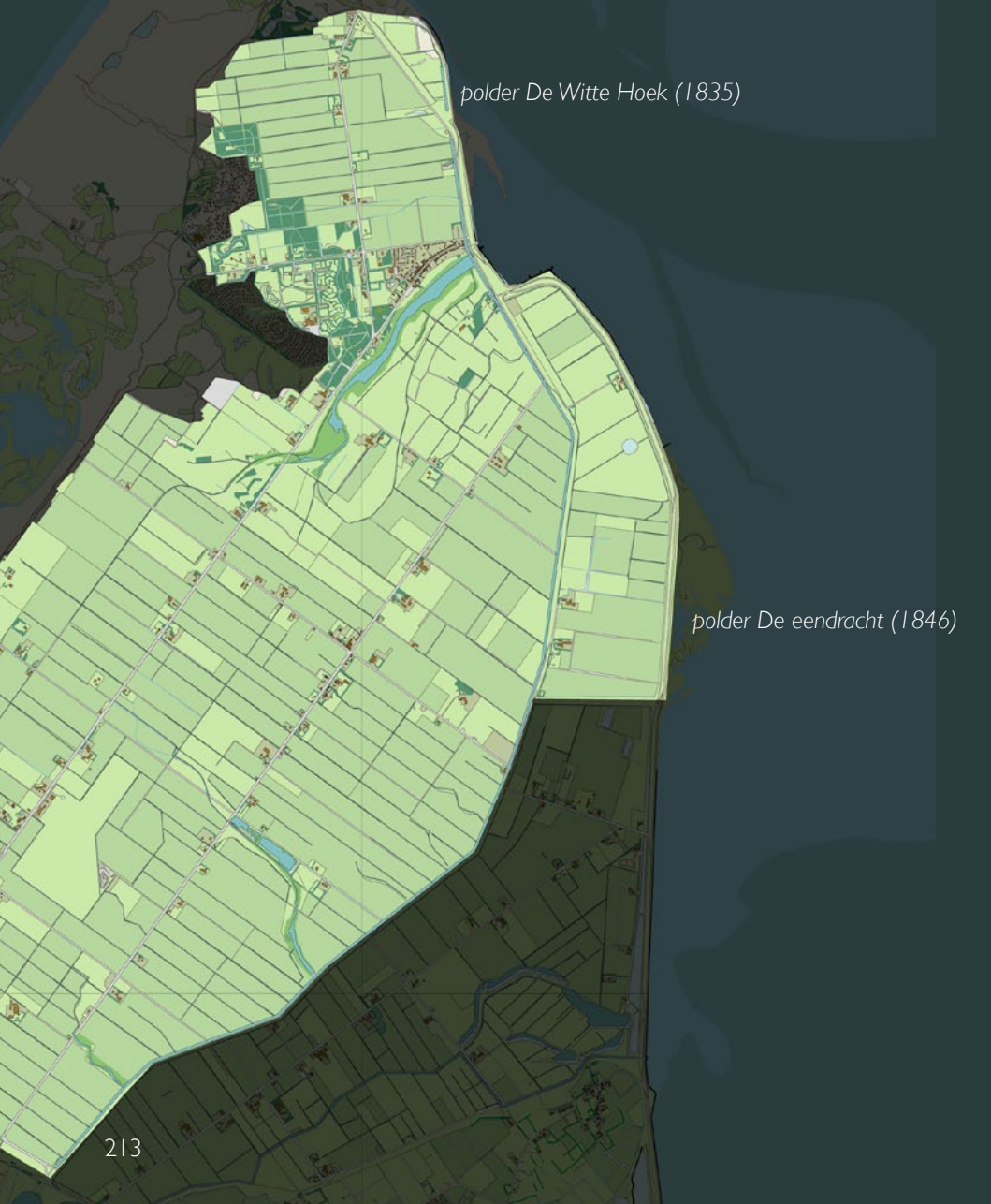
- architectuur passend bij poldersfeer
- materiaal passend bij poldersfeer
- duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik
- mooie, bijzondere vormgeving recreatievoorzieningen
- kleurgebruik passend in het landschap
- recreatievoorzieningen logisch plaatsen in het landschap
- aanbeveling: architectuur in de vorm van agrarische erfbebouwing, bijv. schuren.

Strandpolders
inhoud

	landschap	214
	landschapsstrategie	216
land		
	landschapsstructuur	218
	kavelgrenzen	228
	water	230
	verkeersruimte	238
bebouwing		
	boerenerven	246
	burgererven	266
	bedrijfskorrels	270
	recreatieterreinen	274
	landschapsinventaris	280
criteria		
	overzicht	282



polder Eierland (1835)


polder De Witte Hoek (1835)
polder De eendracht (1846)

Landschap

Polder Eierland, De Witte Hoek en Polder De Eendracht zijn strandpolders. Oorspronkelijk vormden Polder Eierland en De Witte Hoek één polder, nu zijn ze ruimtelijk gescheiden door bos en recreatieterrein. Strandpolders zijn ingesloten strandvlakten, ze liggen in tegenstelling tot de zeepolders boven N.A.P. De strandpolders zijn gerelateerd aan de Noordzee zoals de zeepolders samenhangen met de Waddenzee.

Het landschap van de strandpolders is grootschalig, open en rationeel met de duinen als indrukwekkend achtergronddecor. Ze kennen een simpele inrichting van rechte wegen in grote vierkanten en een sequentie van grote losse erven erlangs. Dwars door deze menselijke orde kronkelen oude natuurlijke kreken. Het nieuwe poldergrid laat de oude ondergrond erdoorheen schijnen.

De uitgestrekte vlakte van de strandpolders is een landschap dat op de andere waddeneilanden niet voorkomt. Met de strandpolders onderscheidt Texel zich. Het is een modern landschap waar vernieuwing op zijn plek is.

grootschalig •

open •

rationeel •

rechte wegen met losse erven •

modern landschap •

duinen en dijken als decor •

natuurlijke kreken door poldergrid •



Landschapsstrategie
toevoegen menselijke schaal

De strandpolders zijn groots en open van opzet en moeten dat ook blijven. Maar de polders zijn ook monotoon en ongenaakbaar. Daardoor is er minder recreatief medegebruik. Vergeleken met de andere grote droogmakerijen in Noord-Holland zijn ze ruimtelijk 'uitgekleed'; de op zich mooie regelmatige polderstructuur is nauwelijks leesbaar. Aanleg van landschappelijke elementen, maar ook nieuwe erven zouden als een vorm van 'landschappelijke articulatie' de leesbaarheid en de grootsheid van het polderpatroon versterken en een menselijke schaal toevoegen. De aantrekkelijkheid voor recreatie zou toenemen, terwijl de polders tegelijk groots en open blijven.

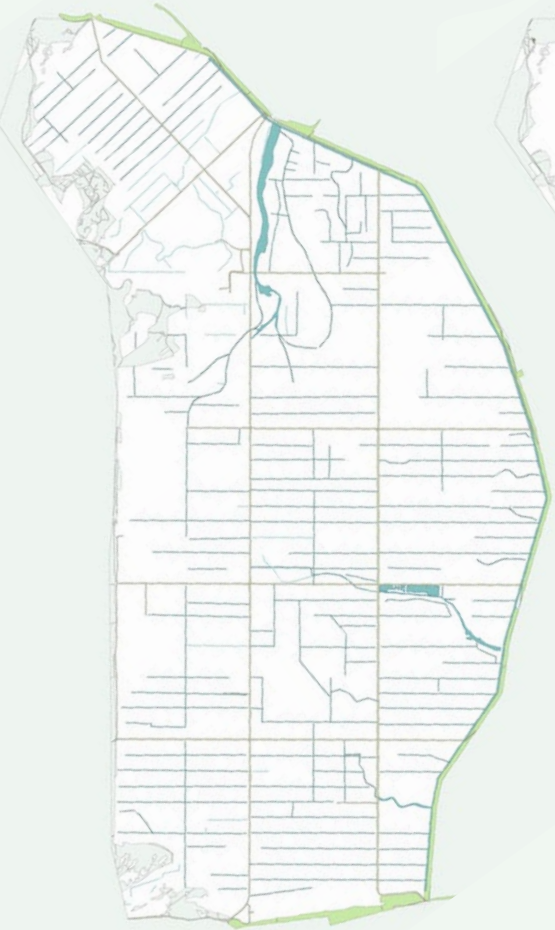
De leesbaarheid van het landschap in de strandpolders zou langzaam kunnen groeien langs verschillende (particuliere) initiatieven. De bewoners van de strandpolder kunnen met hun erven en land en de beplanting daarvan op kleine schaal een bijdrage leveren aan het creëren van een grotere variatie in het landschap.



Landschapsstructuur
beschrijving

De ontworpen structuur van de strandpolders is rechtlijnig van opzet. De structuur is helder, rigide en geblokt. De hoofdwegen vormen ellenlange lijnen in de lengterichting van de polder. Langs deze onbeplante wegen liggen net als in de Beemster en de Purmer losse erven die de polderstructuur nog enigszins 'leesbaar' maken, met op kruispunten kleine dorpen. De sloten lopen allemaal parallel en staan haaks op de lengterichting van de wegen. De kavels zijn groot en haast niet van elkaar te onderscheiden. Dwars door deze strak gepatroneerde orde kronkelen natuurlijke kreken die het oude landschap van voor de inpoldering verraden. De zuidoostzijde wordt begrensd door een hoge dijk en de noordoostzijde door het duin.







waterstructuur

erven en wegenstructuur

Landschapsstructuur

Om individuele ontwikkelingen in de toekomst in de goede richting te sturen wordt een ruimtelijke raamwerk gebruikt, waarlangs de 'verrijking' van het polderlandschap in de tijd kan groeien. Op basis van de landschappelijke hoofdstructuur kunnen de verschillende 'lijnen' een eigen specifieke ontwikkelingsrichting krijgen. Het landschap wordt hierdoor leesbaarder en de ruimtelijke kwaliteit van de strandpolder versterkt.

Als er ooit windmolens geplaatst zouden moeten worden op Texel, dan zouden ze qua schaal en uitstraling in de strandpolders passen. Ze zouden de boerenkorrels kunnen aftekenen, maar ook bijvoorbeeld de waddendijk kunnen markeren.


manifeste stuifdijk
ervenlinten
zichtbare watergangen
natuurlijke oevers
behoud zicht:
duinen als decor
gemarkeerde dijk
behoud zicht:
leesbaarheid bebouwingslint / korrels

Landschapsstructuur

criteria

- *behouden open landschap*
- *behouden zicht op duinen en dijken*
- *polders als 'totaal' ontwerp benaderen*

aanbevelingen

- *eventuele windmolens zo plaatsen dat ze de leesbaarheid van de landschaps-structuur versterken*
- *nieuwe losse erven langs ervenlinten*



behoud zicht op de duinen vanaf hoofdas

Landschapsstructuur
articulatie





beeldbewerking: windmolens aan de boerenkorrels zouden de langslijnen van de polder afleesbaar maken en haar grote schaal onderstrepen

Landschapsstructuur
opties voor articulatie



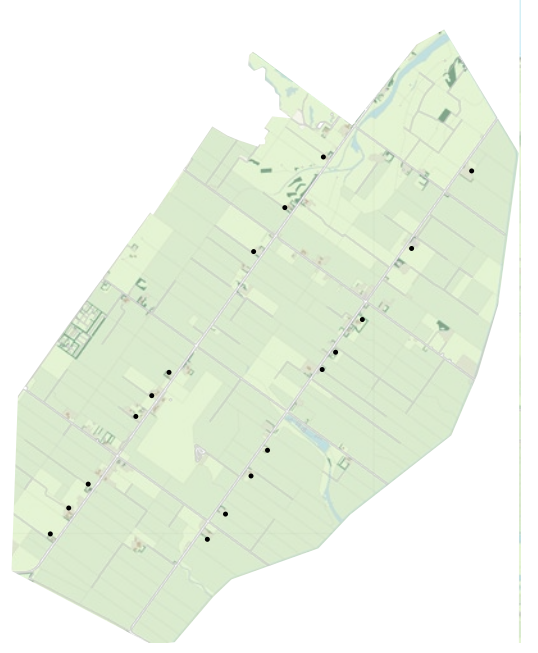
windmolens articuleren de poldergrens



windmolens articuleren het poldergrid



windmolens articuleren de dijk



windmolens articuleren de erven

Kavelgrenzen
sloten

De afwatering van de strandpolders loopt voornamelijk van de stuifdijk in zuidoostelijke richting af naar het Eijerlands kanaal. Dit poldersysteem is nu moeilijk beleefbaar omdat de meeste sloten nagenoeg onzichtbaar en een aantal sloten verdwenen zijn. Waar mogelijk moeten verdwenen sloten uit het polderontwerp worden hersteld.
Door sommige sloten op strategische plekken ook een smal boerenpad mee te geven kunnen er 'kortsluitingen' worden gemaakt voor fietsers en voetgangers en ontstaat er tevens een rijk recreatief netwerk.

aanbevelingen

- *herstel verdwenen sloten*
- *maken van bredere ecologische oevers in de dwarsrichting van de polder*
- *aanleg boerenpaden langs sloten*



Water
kreken

De rechtlijnige kavelstructuur wordt op enkele plekken doorbroken door kronkelende kreken en restanten van kwelders. De kreken vormen losse natuurlijke lijnen in een verder strenge cultuurlijke polder. Ze vergroten de ruimtelijke variatie van de rechtlijnige strandpolders en de aantrekkelijkheid van de polders. Er zijn in de huidige situatie maar een paar van deze kreken, de meeste zijn inmiddels verdwenen.





Water
kreken

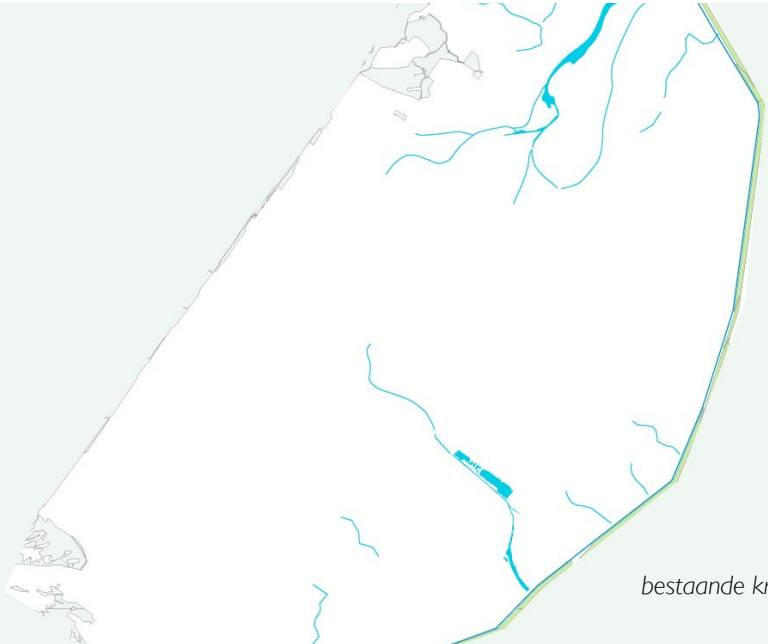




Water
kreken



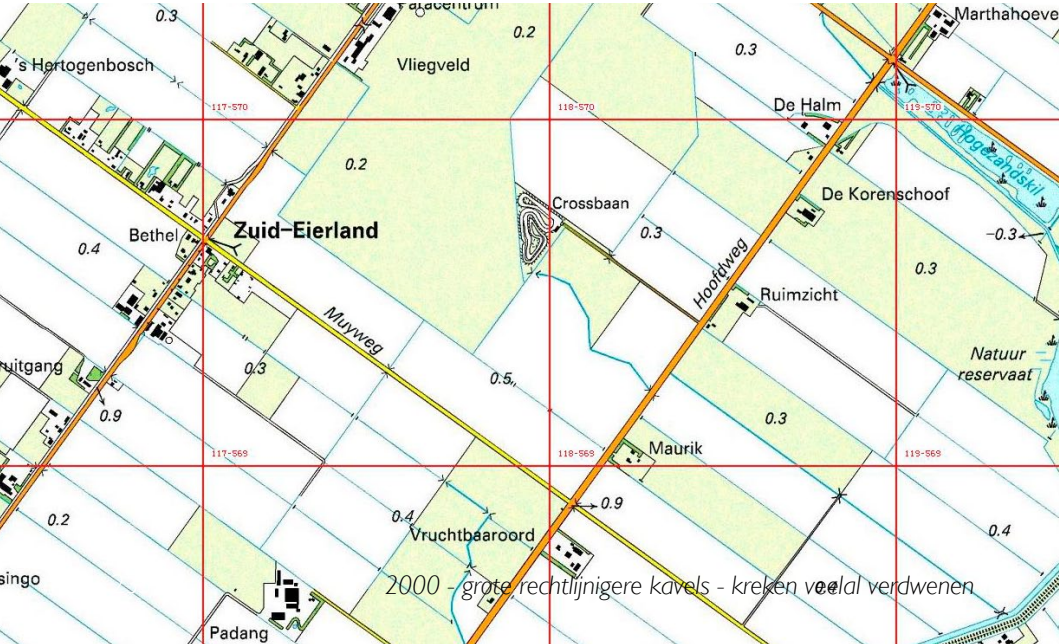
kreken rond 1880



bestaande kreken 2000



1880 - geblokte kavels doorsneden door kronkelende waterlopen



2000 - grote rechtlijnigere kavels - kreken veelal verdwenen

Water
kreken

De kronkelende kreken kunnen een belangrijke rol spelen in de polders. Ze kunnen vorm geven aan de noodzaak voor de (tijdelijke) opvang van water en tegelijk de polder aantrekkelijker maken voor medegebruik, zowel recreatief als ecologisch.
Door bestaande gekanaliseerde kreken een natuurlijke loop terug te geven, verdwenen kreken terug te brengen en nieuwe toe te voegen wordt de variatie en de ecologische waarde in de strandpolders vergroot zonder hun karakteristieke openheid aan te tasten. Bij de uitbreiding van erven, de aanleg van nieuwe erven of de transformatie van erven kan het herstel van oude kreken een voorwaarde vormen. De kreken moeten brede natuurlijke oevers krijgen die ruimte bieden voor ecologie en recreatie.

criteria

- *het terugbrengen van oude kreken*
- *herstel van natuurlijke waterloop*
- *aanleg van flauwe ecologische oevers*
- *faciliteren van natuurlijke oeverbeplanting*

aanbevelingen

- *aanleg van nieuwe kreken*


huidige situatie

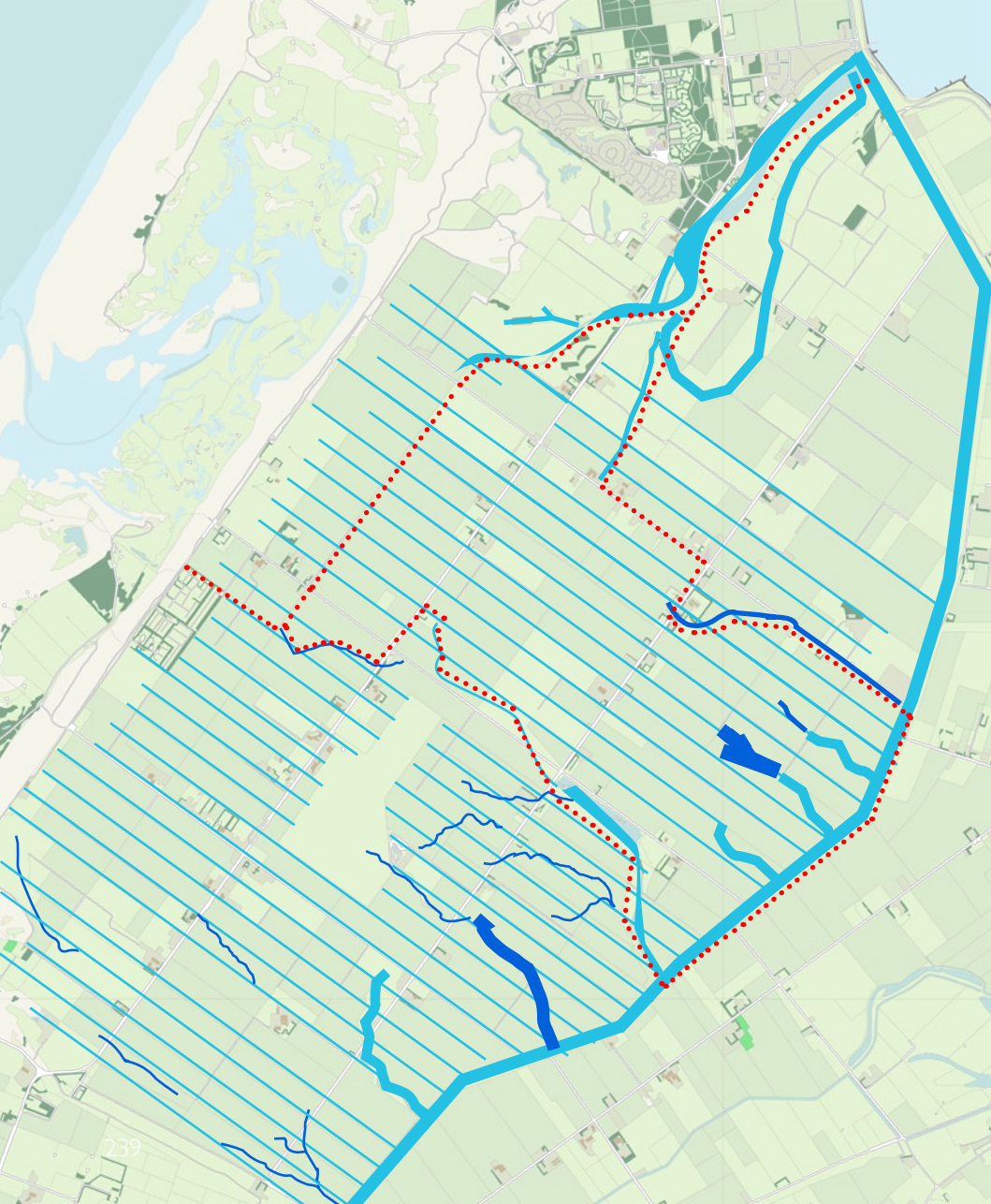


Verkeersruimte
boeren kreekpaden

Bij het terugbrengen van de oude kreken kunnen tegelijk boerenpaden langs het water worden aangelegd. Met het toegankelijk maken van die enkele natuurlijke elementen in het landschap krijgt de polder een nieuw gezicht. De vloeiende paden bieden een lieflijk contrast met de harde lijnvoering van de polder.
De boerenpaden kunnen in verschillende richtingen van kreek naar kreek worden aangelegd en zo uiteindelijk een aaneengesloten padenstelsel vormen als alternatief voor de lange monotone hoofdwegen. Er ontstaan recreatieve 'rondjes strandpolder'. Onderweg kunnen verschillende erven worden aangedaan, voor overnachting, bedrijfsbezoek of om producten te kopen. Zo biedt de nieuwe laag van water en paden naast ruimtelijke ook economische perspectieven. De polder wordt toegankelijker en beleefbaarder en dus interessanter voor recreanten.

aanbevelingen

- *aanleg van wandelpaden langs oude kreken*



Verkeersruimte
boeren kreekpaden





beeldbewerking: boerenpad langs oude kreken

Verkeersruimte
polderwegen

De twee lange hoofdwegen met daaraan gekoppeld de erven zijn kenmerkend voor het landschap van de Polder Eierland. De hoofdwegen lijken nu echter puur autobanen, slechts bedoeld om zo snel mogelijk de polder uit te komen. Ze gaan voorbij aan het landschap. De fietspaden evenwijdig aan de ellenlange rechte weg zijn eentonig en bij tegenwind haast ondoenlijk. Fietsrecreanten wagen zich hier vrijwel nooit.

Het is gewenst de hoofdwegen 'zachter' in het landschap te voegen en ze meer 'polderwegen' te laten worden. Als de centrale belijning wordt opgeheven gaat de gevoelssnelheid omlaag en worden de bewoonde wegen veiliger. Door hagen tussen de weg en het fietspad te plaatsen wordt de weg optisch versmald, wat automobolisten hun snelheid verder doet verlagen. Tevens ontstaat er beschutting tegen de wind voor fietsers, zonder belemmering van het vergezicht. De wegen worden leefbaarder en landschappelijk manifester.

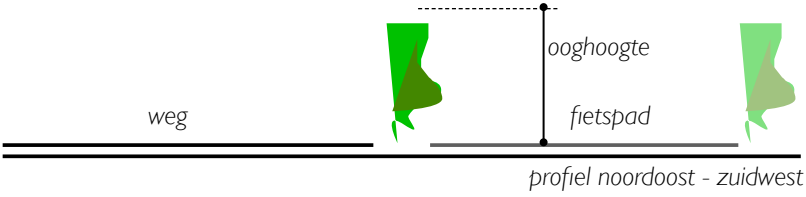
criteria

- *zo min mogelijk borden, palen en ander verkeersmeubilair*

aanbevelingen

- *gevoelssnelheid terugbrengen*
- *'snelle' centrale belijning opheffen*
- *haagbeplanting onder ooghoogte tussen fietspad en rijbaan*





profiel noordoost - zuidwest

voorstel nieuw profiel met hagen

Verkeersruimte
dorpsstraten

Op twee kruispunten in de Eierlandse polder zijn typische kruispuntdorpen gegroeid. Zuid-Eierland en Midden-Eierland worden als verblijfsgebied door de weg zelf echter totaal genegeerd en overgeslagen; de weg raast er keihard doorheen. Dit is niet bevorderend voor de leefbaarheid en het karakter van de dorpen.
De landschappelijke 'polderweg' moet in de dorpskernen overgaan in een 'dorpsstraat'. Door een afwijkende profilering zal de automobilist afremmen, waardoor de verkeersveiligheid groter wordt. Een dorpse bestrating van gebakken klinkers kan dit effect versterken en de dorpen meer verblijfskwaliteit geven. Dit maakt de dorpen aantrekkelijker om door te ontwikkelen. 'Verkeersmeubilair' (borden, palen, strepen, bermen, vluchtheuvels en rotondes) moet worden vervangen door 'pleinmeubilair'. Meer dan een verkeersbord maakt de inrichting duidelijk het hier een dorpsstraat betreft waar de auto te gast is en zich zo moet gedragen.

aanbevelingen

- *afwijkend smaller profiel in de dorpen*
- *dorpse bestrating met klinkers*
- *shared space inrichting: automobilist, fietser en voetganger delen de ruimte*
- *behoud van kruispunten*
- *zo min mogelijk borden, palen en ander verkeersmeubilair*


snelweg...


wordt dorpsstraat (beeldbewerking)

Boerenerven
kenmerken

In de strandpolders zijn de boerenvolumes grootschalig. Grote gebouwen, grote groene voeten. Grote hoge kappen in verschillende vormen tekenen het silhouet van het boerenerf. Elk erf heeft een eigen kaptype, waarmee er een variatie aan silhouetten in de polder zichtbaar is.





Boerenerven
traditie

De Eierlandse polder is in 1835 drooggelegd. De boeren die zich in de nieuwe polder vestigden kwamen niet van Texel maar uit andere delen van Nederland en zelfs daarbuiten. Deze boeren namen hun eigen boerderijtype mee en gaven de boerderij de naam van waar ze vandaan kwamen.

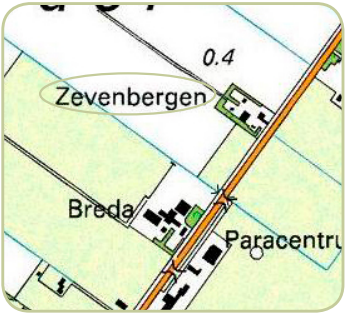
De materialen waren destijds eigentijds met binnen een erf een grote samenhang tussen woonhuis, schuren en stallen.

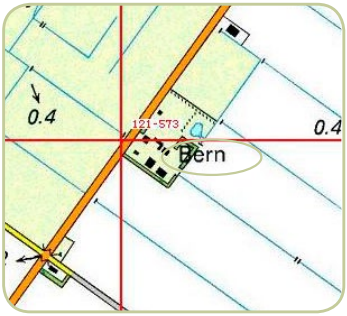
De boerenerven waren grootschalig voor die tijd, en nog zijn het de grootste op het eiland. Alle erven stonden met de voorzijde en de naam zichtbaar naar de weg gericht.

Een groot aantal oorspronkelijke boerderijen is inmiddels vervangen door nieuwbouw. Toch wijst de bouwstijl en de naam van sommige boerderijen nog op de afkomst van de boeren.

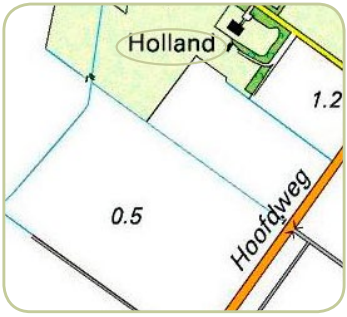
De boerenerven in de strandpolders hebben dus geen overeenkomst in bebouwingskenmerken, zoals je vaak in een streek tegenkomt. Ze hebben geen eigen architectuur, laat staan een Texelse. Het omgekeerde geldt, de architectuur van vele streken komt hier samen.

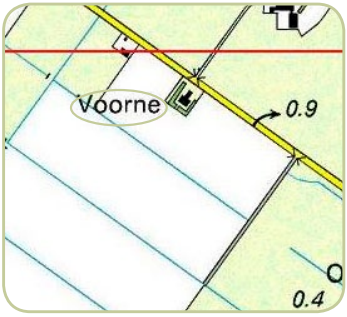
De strandpolders kenmerken zich in 'exotische' diversiteit en persoonlijkheid. Wat ze gemeen hebben is dat ze allemaal een zekere trots en ambitie uitstralen en ooit eigentijds waren. De strandpolders vormen een expositie van overkantse boeren architectuur.

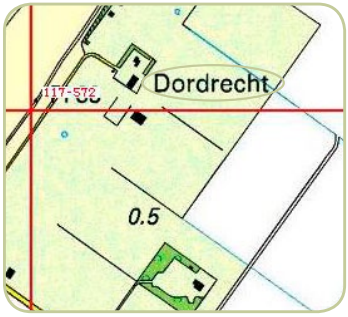


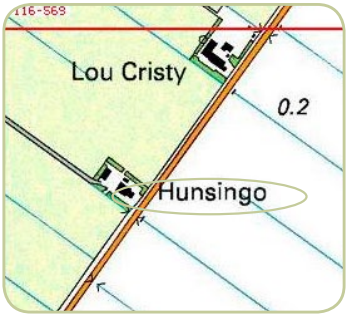


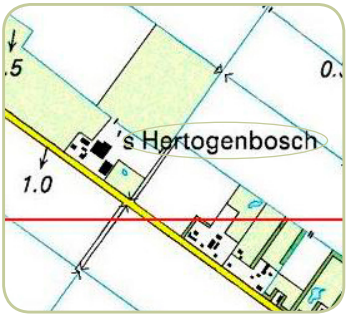


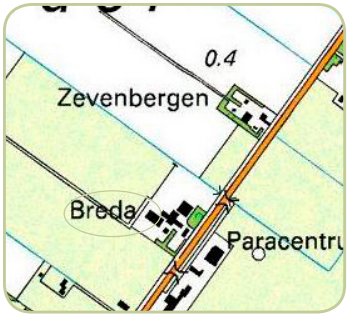












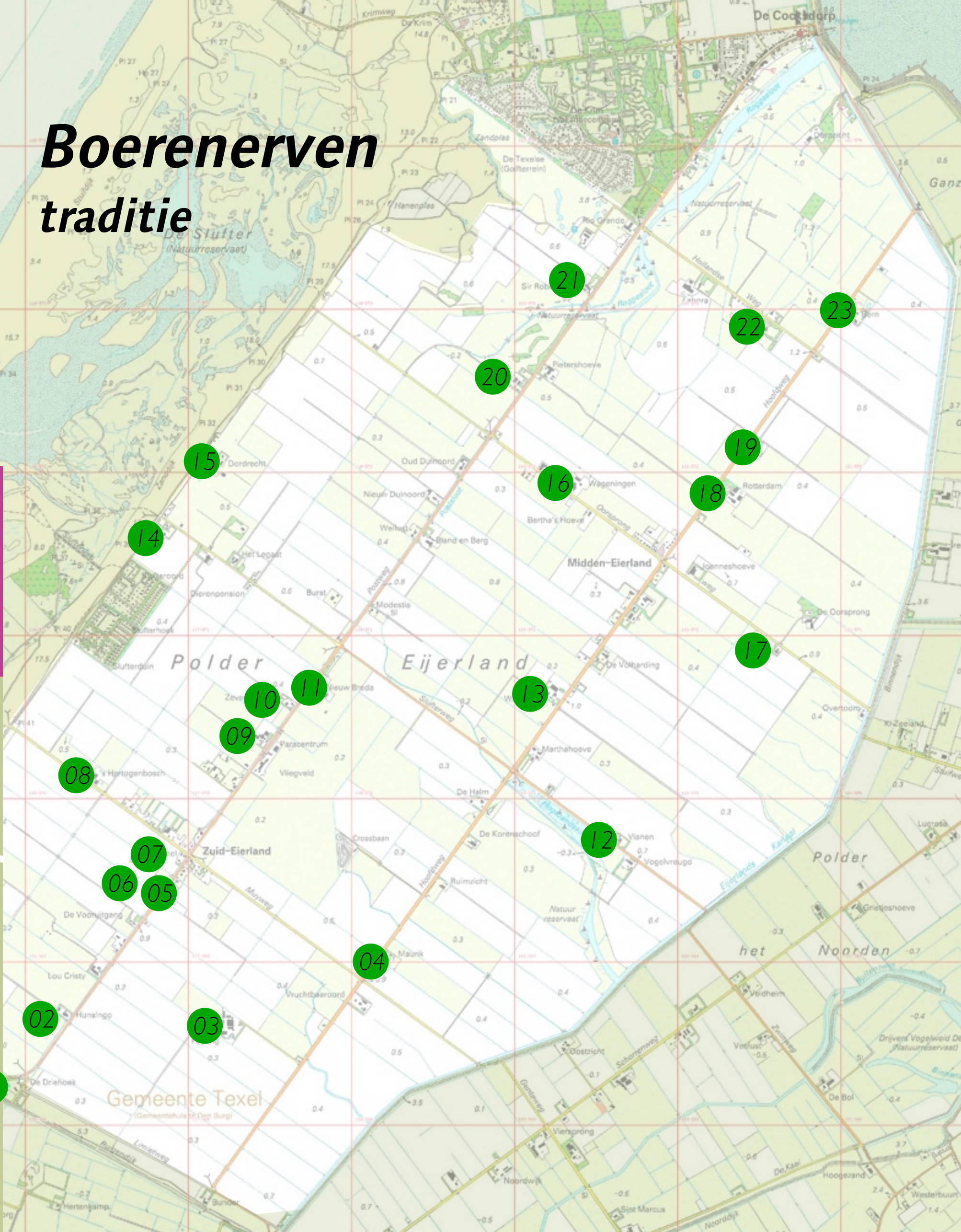


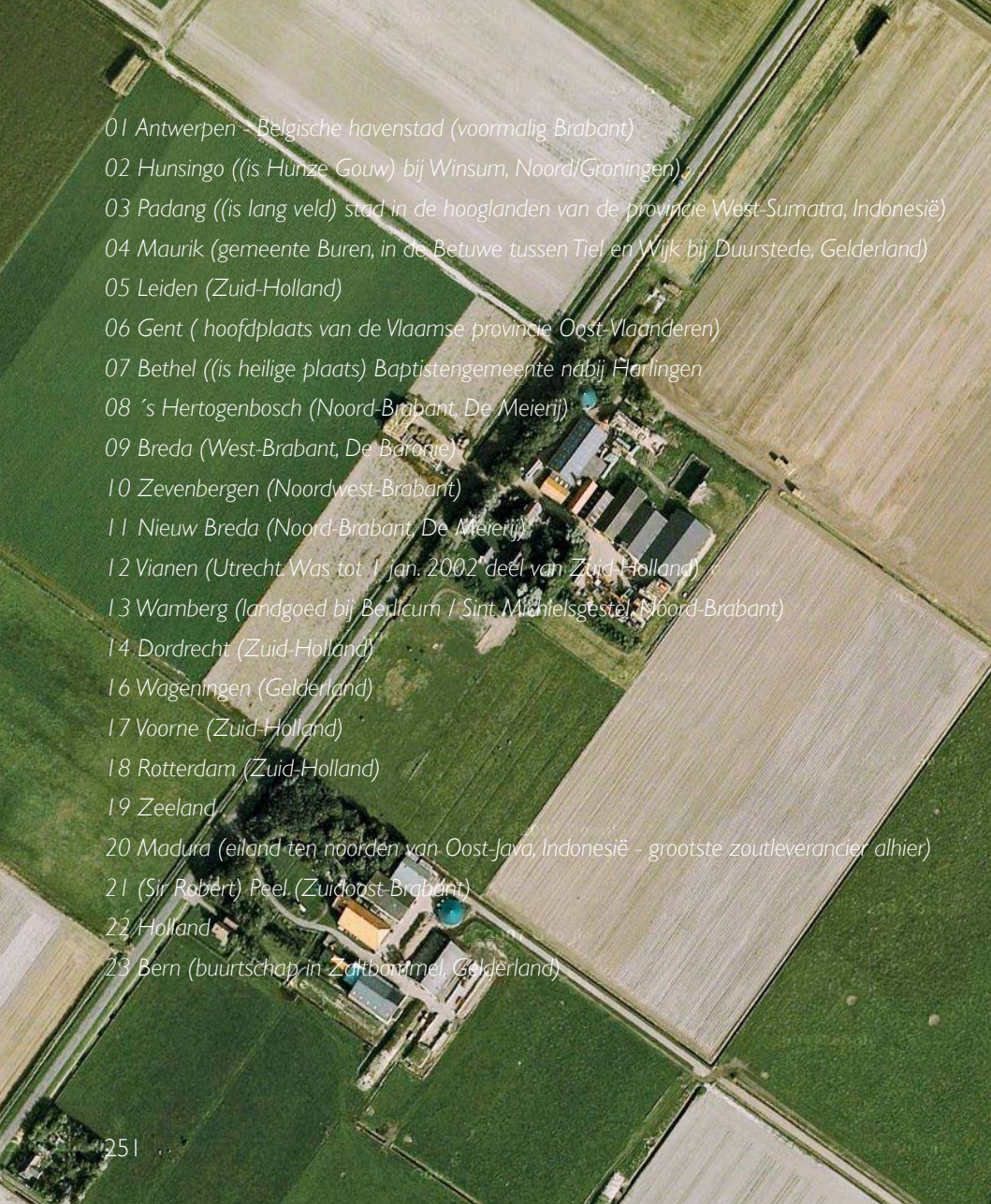




herkomst boer bepaalt naam boerderij

Boerenerven
traditie





01 Antwerpen - Belgische havenstad (voormalig Brabant)
02 Hunsingo ((is Hunze Gouw) bij Winsum, Noord/Groningen)
03 Padang ((is lang veld) stad in de hooglanden van de provincie West-Sumatra, Indonesië)
04 Maurik (gemeente Buren, in de Betuwe tussen Tiel en Wijk bij Duurstede, Gelderland)
05 Leiden (Zuid-Holland)
06 Gent (hoofdplaats van de Vlaamse provincie Oost-Vlaanderen)
07 Bethel ((is heilige plaats) Baptistengemeente nabij Harlingen
08 ´s Hertogenbosch (Noord-Brabant, De Meierij)
09 Breda (West-Brabant, De Baronie)
10 Zevenbergen (Noordwest-Brabant)
11 Nieuw Breda (Noord-Brabant, De Meierij)
12 Vianen (Utrecht Was tot 1 jan. 2002 deel van Zuid-Holland)
13 Wamberg (landgoed bij Berlicum / Sint Michielsgestel, Noord-Brabant)
14 Dordrecht (Zuid-Holland)
16 Wageningen (Gelderland)
17 Voorne (Zuid-Holland)
18 Rotterdam (Zuid-Holland)
19 Zeeland
20 Madura (eiland ten noorden van Oost-Java, Indonesië - grootste zoutleverancier alhier)
21 (Sir Robert) Peel (Zuidoost-Brabant)
22 Holland
23 Bern (buurtschap in Zaltbommel, Gelderland)

Boerenerven
expositie

De strandpolders herbergen door hun traditie van 'importerven' een grote diversiteit aan typologieën en architectonische kwaliteiten. Nieuwe bebouwing moet aan die rijkdom bijdragen door geheel in traditie een 'afkomst-herkenbare' stijl te voeren. Aan elk bouwwerk moet de (oorspronkelijke) herkomst van de eigenaar/ontwikkelaar af te lezen zijn, zowel in de architectuur als in letterlijke benaming. Streektypische kenmerken kunnen overgenomen en/of vertaald worden in een nieuwe vorm. Traditionele typologieën, materialen, details en bijzonderheden worden daarbij verwerkt in een eigentijdse opzet. Gebouwen stralen trots en ambitie uit.
Bij bestaande erven zouden eventueel verdwenen kenmerken van herkomst in ere moeten worden hersteld.
Zo wordt de traditie in de strandpolders voortgezet en komen er steeds nieuwe windstreken en tijdslagen bij.

criteria

- *herkomst-gebonden architectuur*
- *architectuur met uitstraling van trots en ambitie*
- *erf en voorgevel naar weg gericht*

aanbevelingen

- *herstel verdwenen kenmerken bestaande erven*
- *streek- of plaatsnaam herkomst opnemen in de architectuur voorgevel*
- *naam zichtbaar laten zijn vanaf de straat*



(destijds) eigentijds Gelders type in Texelse polder









253



grote diversiteit aan typologieën en architectonische kwaliteiten

Boerenerven
korrels

In de strandpolders zijn het de grote boerenerven die de lange polderlijnen herkenbaar aftekenen in het grootschalige landschap. Gebouwen vormen samen met het beplante erf een korrel. Een ritmiek van eilanden in een zee van openheid.
Waar de ritmiek gaten vertoont zouden nieuwe erven die kunnen herstellen en het polderpatroon sterker leesbaar maken.
Door de grote schaal van de polder is hier plek voor grootschalige bedrijven die elders op het eiland uit hun jasje groeien. Hier passen grote korrels, met grote gebouwen en een bijbehorende grote groene voet.
Elk erf laat zijn afkomst zien en vormt een toevoeging aan de bestaande verscheidenheid in de 'expositie' van boerentypen.





Boerenerven
korrels

De boerenerven in de strandpolders zijn groots van opzet. De open polder en de grote bebouwingsschaal horen bij elkaar. Als er groots gedacht wordt op Texel, dan kan het bij uitstek hier.

De gebouwen op een erf hebben een duidelijke verschil tussen woonhuis en bijgebouwen. Ze staan in een ruimtelijke compositie op het erf, ze vormen een ensemble. Ook in stijl en materialisering wordt er zowel onderscheid als eenheid gemaakt tussen woonhuis en bijgebouwen.

Grote erven betekent grote gebouwen, maar ook grote groene voeten. De groene voet is groot in verhouding tot de gebouwen. De beplanting is landschappelijk, grote bomen en hagen maken een eenheid van gebouwen en buitenruimte, een strandpolder korrel.

criteria

- *onderscheid in en ruimtelijke eenheid tussen woonhuis en bijgebouwen*
- *samenhangende materialisering gebouwen*
- *ruimtelijk ensemble van gebouwen op één erf*
- *landschappelijke erfbeplanting maakt groene voet*
- *maat groene voet in verhouding met hoeveelheid bebouwing*
- *korrel ruimtelijk georiënteerd op de weg*
- *erf als één samenhangend element zichtbaar in het landschap*
- *agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt*





beeldbewerking: gaten in ritme herstellen



samenhang in materiaal, verschil in detaillering



groene voet maakt eenheid van gebouw en buitenruimte

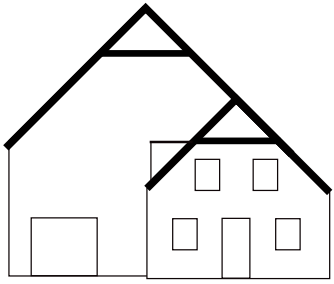
Boerenerven
architectuur

Verschillende typologieën komen voor. Nieuwe gebouwen kunnen op deze typen voortbouwen of hun eigen plaatsgebonden typologie toevoegen aan het bestaande repertoire.

1: Klein voorhuis, grote stal waarvan 1 dakvlak in het verlengde van het naar het landschap gerichte dakvlak van de woning ligt.
2: Groot voorhuis, monumentale gevel met horizontale geleding. Dakvlak woning is maatgevend voor aangrenzende stal die in het verlengde ligt.
3: De Stolp: Prominente kap op lage plint. Woonhuis en stal is 1 volume.
4: Aanzienlijke voorhuis, entree aan de zijkant, stal aangrenzend met langsrichting op de straat georiënteerd.
5: Klein huis, met langsrichting op de straat georiënteerd. Kleine ´bij-keuken´ tussen woning en stal. Soms met extra losse stal.

criteria

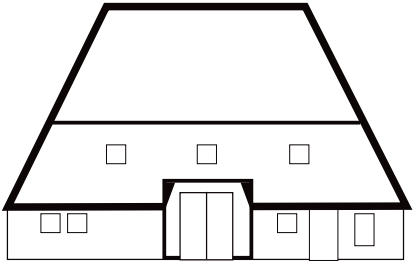
- *grootschalige bebouwing, zo mogelijk grote volumes maken, niet méér*
- *ensembles maken: eenheid tussen woonhuis en bijgebouwen*
- *opvallend silhouet van kappen*
- *woonhuis naar straatzijde gericht*
- *herkomstgebonden architectuur en erffuncties zichtbaar houden*
- *eigentijdse interpretatie van streekgebonden historische kenmerken*



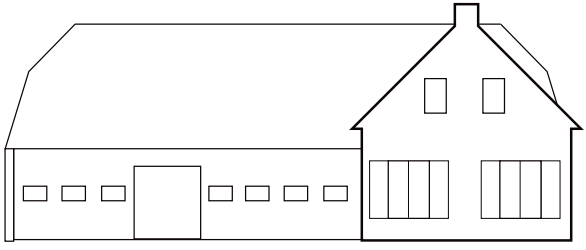
1 (zoals ´Vianen´)



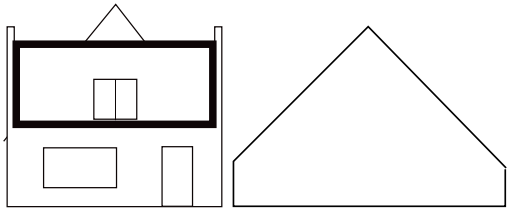
2 (zoals ´Hunzingo´)



3 (zoals ´Dordrecht´)



4 (zoals ´Wageningen´)



5 (zoals ´´s-Hertogenbosch´)

Boerenerven
voorbeelden architectuur

grote volumes, opvallend silhouet van kap



voorbeeld nieuw erfensemble













Boerenerven
materialen

De materialen voor nieuwbouw mogen stoer en karaktervol van aard zijn, passend bij de functie.
De strandpolders waren altijd de plekken van vernieuwing en vooruitstrevendheid. Dat kan in de nieuwe bebouwing terug komen. Gebruik van bijzondere materialen is zeer goed mogelijk, maar ook conventionele materialen op een bijzondere manier toegepast. Hetzij door de wijze van toepassen, hetzij door de eigentijdse detaillering ervan. Volumes zijn zoveel mogelijk eenduidig en uit één hoofdmateriaal opgetrokken. Een schuur uit blank hout, een volume van mat zwarte aluminium profielplaat, een bijgebouw uit cortenstaal of een loods opgetrokken uit beton, de toepassingen zijn legio.
De stoere en robuuste volumes in de strandpolders moeten een voor dit landschap passende vooruitstrevendheid en eigenzinnigheid uitstralen. De traditie van toekomstgerichtheid en hang naar vernieuwing mag zich uiten in een architectuur die expressief vormgeeft aan duurzaamheid en verantwoorde productie.

aanbevelingen

- *bijzondere materialen op conventionele volumes*
- *conventionele materialen in bijzondere toepassing*
- *eenduidige volumes met één hoofdmateriaal*





Boerenerven
materialen





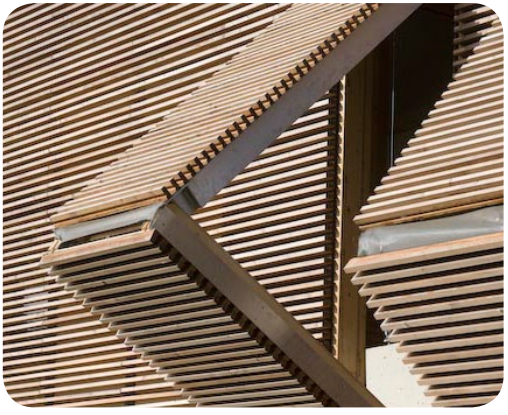






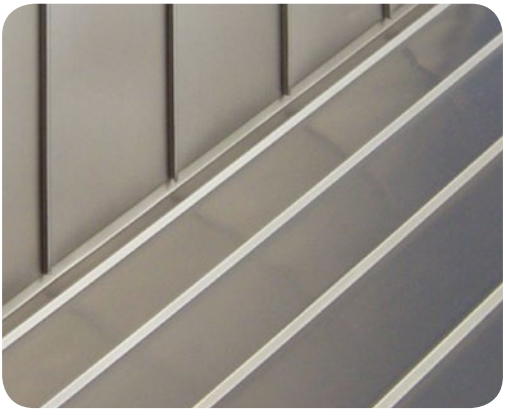












Burgererven
architectuur

De burgerhuizen in de strandpolders zijn in contrast met de grote boerenerven klein van schaal. Zo nadrukkelijk als de boerenerven zijn, zo onnadrukkelijk zijn de burgerwoningen. Ze hebben geen bijzonder volume, materiaal of detail. Het zijn kleine en uiterst sobere huizen. Ze zijn allemaal anders maar in hun simplistische eenvoud lijken ze wel weer allemaal op elkaar. De huizen zijn allemaal van baksteen met een kap. Alle huizen zijn vrijstaand en hebben een tuin rondom, met elk huis zijn geheel eigen stijl omheining.













Burgererven
architectuur

Bij de nieuwbouw of verbouw van huizen in de strandpolder mag de architectuurambitie hoger liggen dan bij huidige huizen. Ze mogen expressiever zijn, dat past bij de ambitie en traditie van de strandpolders. Ze mogen meer uiten wie er wonen en waar zij vandaan komen. Passend in de boerensfeer en met behoud van de zo kenmerkende simpelheid. Eenduidig met heldere volumes en eigentijds gematerialiseerd, met baksteen en pannen. De polderse traditie van toekomstgerichtheid en hang naar vernieuwing mag zich uiten in een architectuur die herkenbaar vormgeeft aan duurzaamheid.
Met altijd een tuin rondom en met de aanplant van bomen krijgen de huizen een groene voet. Ook de burgererven vormen zo landelijke korrels die bijdragen aan de groenstructuur en leesbaarheid van het landschap.

criteria

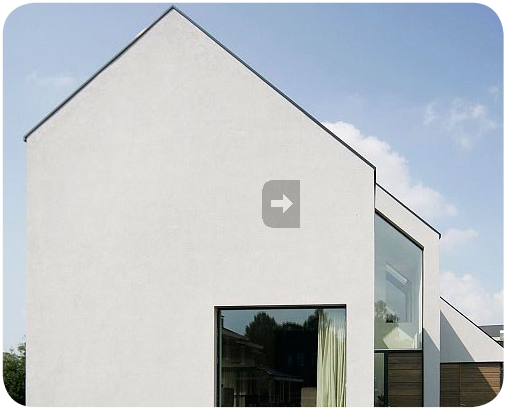
- *kleine simpele volumes*
- *sobere maar ambitieuze architectuur*
- *eenduidige materialisering*
- *eigentijdse uitstraling*
- *groene voet voor burgererf: tuin rondom met bomen*
- *ruimte voor duurzaamheid en innovatie*











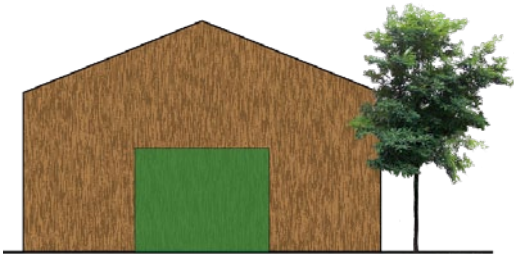


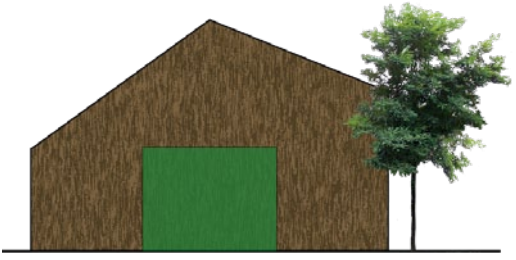
Bedrijfskorrels
architectuur

Op vele plekken in Nederland ontsieren bedrijventerreinen het landschap. Willekeurige verzamelingen onpersoonlijke dozen met felle kleuren en schreeuwerige bebordingen die los van de context staan. Bedrijven die aan de lijnen van de strandpolders staan, moeten net als de boerenerven landschappelijk een positieve rol spelen. Dit houdt in dat ze moeten voldoen aan dezelfde eisen als de andere bebouwing. De voorgevel dient te worden gericht naar de straat. Het volume moet herkenbaar strandpolders zijn: stoer en eenduidig met een natuurlijke uitstraling van duurzaamheid. Een persoonlijke landelijke expressie, met ritmische kappen, stoere materialen en volumes die aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit van het platteland.

criteria

- *grootschalige bebouwing in agrarische typologie (schuur, stal, hoeve)*
- *eigentijdse interpretatie agrarische volumes*
- *ensembles maken, eenheid tussen bouwdelen*
- *voorkant maken naar de weg*
- *ritmisch kappensilhouet*
- *geen opvallende en schreeuwerige benamingen*
- *natuurlijke materialen, duurzame uitstraling*







Bedrijfskorrels
voorbeelden architectuur









Recreatieterreinen

De Eierlandse Polder kent weinig recreatieterreinen Het is voornamelijk een agrarisch gebied waar een enkele boer een recreatieve functie op het bedrijf erbij heeft, soms in de vorm van een paar huisjes. Er zijn een aantal kleine recreatieterreinen en tussen de Slufterweg en de Muyweg ligt aan de Zanddijk het enige grote recreatieterrein van de Eierlandse polder. Aan de randen van de polder liggen de grotere recreatieterreinen in het duingebied.

De strandpolders missen de romantiek en kleinschaligheid van het Oude land en de Binnenduinrand, maar ze hebben wel hun eigen kwaliteit: die van het nieuwe land, stoer, vrij en modern. Het zijn de ontworpen polders waar veel van de kwaliteitsproducten van Texel vandaan komen. Deze kwaliteiten moeten ingezet worden om aantrekkelijke rereatievoorzieningen te maken. Nieuw, fris, modern, landschappelijk en duurzaam zijn daarbij sleutelwoorden.







vakantiehuisjes missen landschappelijke context

Recreatieterreinen
stacaravans / chalets

Een recreatieterrein met stacaravans is op zich een goed in te passen programma. Permanente stacaravans zijn laag en klein, maar ogen vaak een beetje goedkoop. Een hogere esthetische welstand is gewenst. Er moet gelet worden op innovatie van de stacaravans, ecologisch en beter op het landschap afgestemd. Natuurlijke materialen vergroten de landschappelijke inpasbaarheid en sluiten beter aan bij het duurzame imago van de strandpolders. Een 'goedkope' vakantieplek hoeft uiteraard niet goedkoop te ogen. De hogere esthetische ambitie zit hem ook in de landschappelijke aankleding van het terrein met hagen en bomen.

criteria

- *zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap*
- *ecologisch en duurzaam*
- *hagen en beplanting rondom terrein*
- *innovatie stacaravan*
- *in het landschap passende kleur en materiaal*
- *eigentijdse architectuur*







referentiebeelden innovatieve (sta)caravans

Recreatie erven
met recreatieve opstallen

Bij ontwikkeling van nieuwe recreatieve opstallen op het erf zouden de huisjes een meer schuurachtig karakter moeten krijgen, immers ze zijn bijgebouwen op het erf. De huisjes moeten passen bij het boerenerf. Dat kan worden bereikt door een eenduidig materiaal en een simpele gevelindeling met een zorgvuldige detaillering. Dit geldt eens te meer voor eventuele voorzieningen gebouwen. Ook in positionering moet er ruimtelijk aansluiting zijn met de overige bebouwing op het erf. Het geheel moet een samenhangend silhouet vormen.

Een goede landschappelijke inrichting van het terrein is een vereiste voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen. Dat is belangrijk voor het landschap, maar ook voor de toekomst van de terreinen zelf.

aanbevelingen

- *zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap*
- *ecologisch en duurzaam*
- *hagen en beplanting rondom terrein*
- *bij het erf en landschap passende vormgeving en materiaal van opstallen*
- *schuurachtige volumes*
- *simpele architectuur met zorgvuldige detaillering*







referentiebeelden recreatiehuisjes

Landschapsinventaris

Het zou de strandpolders goed doen om hun moderne imago van nieuw land en duurzaamheid ook 'in de markt te zetten'. Dat kan mede door het ontwerpen van een eigen inventaris. Strandpolderse bankjes, naamborden, straatlantaarns, windmolens, fietsvoorzieningen enzovoort, zouden het eigen imago van de polders kunnen versterken. Oud land daar, nieuw land hier.

aanbeveling

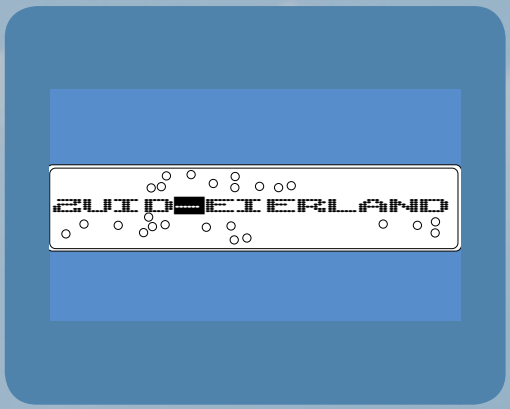
- *karakteristieke strandpolderse inventaris*

criteria

- *zorgvuldig ontworpen*
- *moderne materialisatie*
- *hoogwaardige duurzame uitstraling*






ZUID-HOLLAND







Landschap

Karakter Strandpolders

- grootschalig
- open
- rationeel
- rechte wegen met losse erven
- modern landschap
- duinen en dijken als decor
- natuurlijke kreken door poldergrid

Landschapsstructuur

Landschapsstructuur

- behouden open landschap
- behoud zicht op duinen en dijken
- polders als 'totaal' ontwerp benaderen
- aanbeveling: eventuele windmolens zo plaatsen dat ze de leesbaarheid van de landschapsstructuur versterken
- aanbeveling: nieuwe losse erven langs ervenlinten

Kavelgrenzen sloten

- aanbeveling: herstel verdwenen sloten
- aanbeveling: maken van bredere ecologische oevers in de dwarsrichting van de polder
- aanbeveling: aanleg boerenpaden langs sloten

Water kreken

- het terugbrengen van oude kreken

- herstel van natuurlijke waterloop

- aanleg van flauwe ecologische oevers

- faciliteren van natuurlijke oeverbeplanting

- aanbeveling: aanleg van nieuwe kreken

Verkeersruimte boeren kreekpaden

- aanbeveling: aanleg van wandelpaden langs oude kreken

Verkeersruimte polderwegen

- zo min mogelijk borden, palen en ander verkeersmeubilair

- aanbeveling: gevoelssnelheid terugbrengen

- aanbeveling: 'snelle' centrale belijning opheffen

- aanbeveling: haagbeplanting onder ooghoogte tussen fietspad en rijbaan

Verkeersruimte dorpsstraten

- aanbeveling: afwijkend smaller profiel in de dorpen

- aanbeveling: dorpse bestrating met klinkers

- aanbeveling: shared space inrichting: automobilist, fietser en voetganger delen de ruimte

- aanbeveling: behoud van kruispunten

- aanbeveling: zo min mogelijk borden, palen en ander verkeersmeubilair

Landschapsinventaris, visioen

- aanbeveling: karakteristieke strandpolderse inventaris

- zorgvuldig ontworpen

- moderne materialisatie

- hoogwaardige duurzame uitstraling

Erven

Algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten
- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap
- de criteria van de erven zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven expositie

- herkomst-gebonden architectuur
- architectuur met uitstraling van trots en ambitie
- erf en voorgevel naar de weg gericht
- aanbeveling: streek- of plaatsnaam herkomst opnemen in de architectuur voorgevel
- aanbeveling: herstel verdwenen kenmerken bestaande erven
- aanbeveling: naam zichtbaar laten zijn vanaf de straat

Boerenerven korrels

- onderscheid in en ruimtelijke eenheid tussen woonhuis en bijgebouwen
- samenhangende materialisering gebouwen
- ruimtelijk ensemble van gebouwen op één erf
- landschappelijke erfbeplanting maakt groene voet
- maat groene voet in verhouding met hoeveelheid bebouwing
- korrel ruimtelijk georiënteerd op de weg
- erf als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

Boerenerven kamperen bij de boer *(zie pagina 86-87 Oude Land)*

- kampeerterrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van totale erf
- kampeerterrein achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt
- voldoende afstand tot de weg
- landschappelijke erfbeplanting rondom kampeerterrein
- aansluitend op totale groene voet van het erf
- natuurlijke materialen en kleuren bij evt. ondersteunende bebouwing
- landschappelijk groen beeld van buitenaf
- parkeren onzichtbaar en informeel binnen groene voet

Burgererven groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van het polderlandschap
- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing
- woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble

VAB en Ruimte voor ruimte

- alle criteria in dit beeldkwaliteitsplan m.b.t. 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 erffuncties 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

Paardrijdbakken *(zie pagina 104-105 Oude Land)*

- paardrijdbak inpassen in de landschapsstructuur
- de paardrijdbak is een onderdeel van het erf, en wordt zorgvuldig ingepast (erfinrichtingsplan).
- paardrijdbak achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt
- hekwerk van hout, onbewerkt, geschilderd of gebeitst in natuurlijke kleuren (geen textiel, staal, ijzerdraad)
- geen verlichting
- verzorgde uitstraling/goed onderhoud

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontwerpen als één samenhangend ensemble
- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeeld over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen (bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven architectuur

- grootschalige bebouwing, zo mogelijk grote volumes maken, niet méér
- ensembles maken: eenheid tussen woonhuis en bijgebouwen
- opvallend silhouet van kappen
- woonhuis naar straatzijde gericht
- herkomstgebonden architectuur en erffuncties zichtbaar houden
- eigentijdse interpretatie van streekgebonden historische kenmerken
- aanbeveling: bijzondere materialen op conventionele volumes
- aanbeveling: conventionele materialen in bijzondere toepassing
- aanbeveling: eenduidige volumes met één hoofdmateriaal

Burgererven architectuur

- kleine simpele volumes
- sobere maar ambitieuze architectuur
- eenduidige materialisering
- eigentijdse uitstraling
- ruimte voor duurzaamheid en innovatie
- groene voet voor burgererf: tuin rondom met bomen

Bedrijfskorrels architectuur

- grootschalige bebouwing in agrarische typologie (schuur, stal, hoeve)
- eigentijdse interpretatie agrarische volumes
- ensembles maken, eenheid tussen bouwdelen
- voorkant maken naar de weg
- ritmisch kappensilhouet
- geen opvallende en schreeuwerige benamingen
- natuurlijke materialen, duurzame uitstraling

Recreatie

Recreatie algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten
-erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap

Recreatie

- architectuur passend bij poldersfeer
- duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik
- mooie, bijzondere vormgeving recreatievoorzieningen
- kleurgebruik passend in het landschap
- aanbeveling: architectuur in de vorm van agrarische erfbebouwing, bijv. recreatieschuren

Recreatieterreinen, stacaravans en chalets

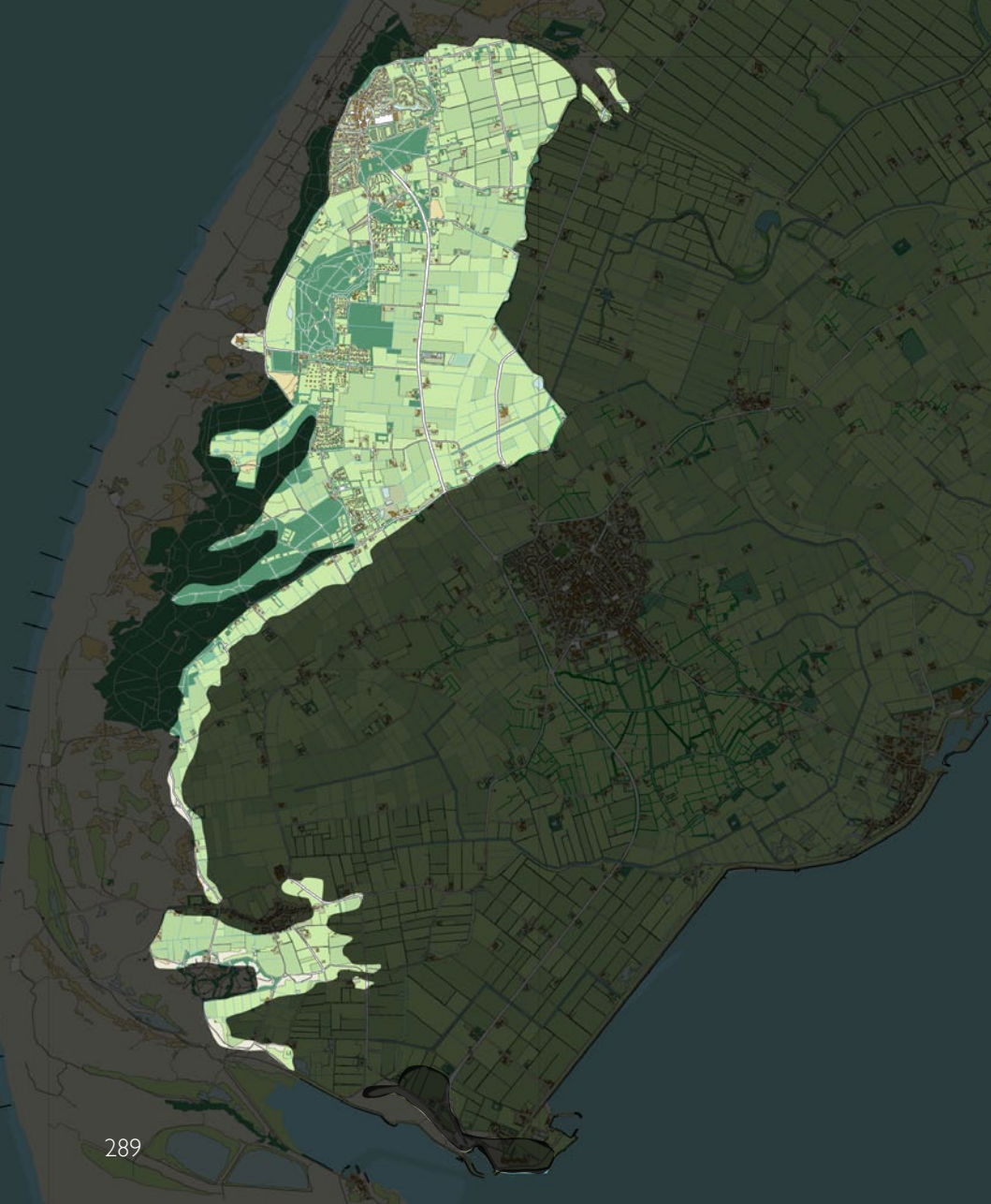
- zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap
- ecologisch en duurzaam
- hagen en beplanting rondom terrein
- innovatie stacaravan
- in het landschap passende kleur en materiaal
- eigentijdse architectuur

Recreatie erven, recreatieve opstallen

- aanbeveling: zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap
- aanbeveling: ecologisch en duurzaam
- aanbeveling: hagen en beplanting rondom terrein
- aanbeveling: bij het erf en landschap passende vormgeving en materiaal van opstallen
- aanbeveling: schuurachtige volumes
- aanbeveling: simpele architectuur met zorgvuldige detaillering

Binnenduinrand
inhoud

	landschap	290
	landschapsstrategie	292
land		
	landschapsstructuur	294
	bos	308
	woeste grond	310
	kavels	312
	water	324
	verkeersruimte	330
bebouwing		
	korrels	342
	architectuur	346
	recreatieterreinen	360
	landschapsinventaris	372
criteria		
	overzicht	376



Landschap

Met de duinen in de rug en het zicht over de open strandvlakte is de Binnenduinrand op veel plekken in Nederland uitgegroeid tot een prachtig romantisch en weelderig plezierlandschap. Een kantwerken zoom van bosschages, open ruimtes en bijzondere gebouwen van allure. Ook op Texel heeft een dergelijke ontwikkeling plaats gevonden.

Veel bescheidener dan aan de overkant bij Bergen en Schoorl bijvoorbeeld, maar evengoed een waardevol en uniek beeld op het eiland. Het landschap van de Binnenduinrand is het meest gebruikte en meest gelaagde landschap van Texel. Met zijn afwisseling van open ruimtes en bossages en bescheiden maar allurevolle individuele bebouwing geeft het de woeste duinen een prachtige cultuurlijke rand en vormt het een ruimtelijk overgang met uitzicht op de weidse polders.

De Binnenduinrand biedt een complementaire recreatieve beleving, de romantiek en rust van het oude land, gecombineerd met de natuur en vrijheid van duinen en bossen.



romantisch, weelderig landschap •
kantwerk van bosschages en open ruimtes •
bijzondere gebouwen van allure •
gelaagd landschap •
cultuurrijke rand aan woeste duinen •
romantiek/rust naast natuur/vrijheid •

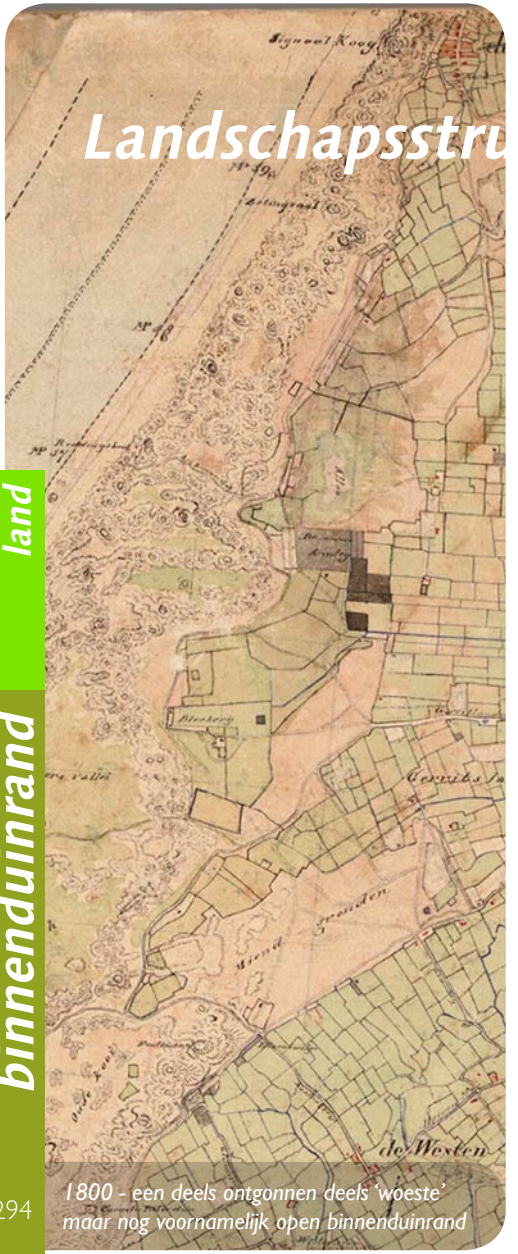
Landschapsstrategie
afwisseling open en dicht

Juist door ontwikkeling heeft de Binnenduinrand haar identiteit verworven, voor 1800 was er slechts leegte tussen de open duinen en open polders. Veel recente ontwikkelingen hebben door hun aard en schaal echter geen bijdrage geleverd maar afbreuk gedaan aan het landschap. Een monocultuur van huisjesterreinen en bossen verstopte de open plekken en verdroogde de bodem. Belangrijk is dat het geheel een ruimtelijk raamwerk blijft van open en dicht met individuele bijzondere bebouwing en dat de ruimte niet 'gevuld' noch te groot wordt.

De verwantschap van dit landschap met de binnenduinranden aan de overkant biedt aanknopingspunten voor hoe het landschap zich in de toekomst kan ontwikkelen met het oog op het verbeteren van de kwaliteiten. en versterken van de identiteit.

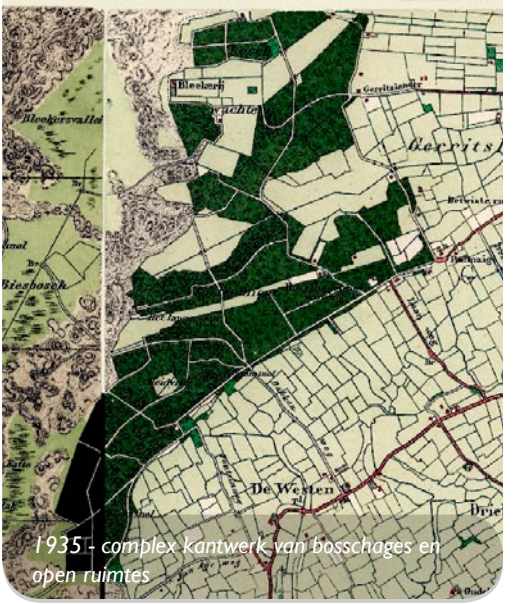


Landschapsstructuur



1800 - een deels ontgonnen deels 'woeste' maar nog voornamelijk open binnenduinrand





1935 - complex kantwerk van bosschages en open ruimtes



1950 - bossen klonteren aaneen, verlies open ruimtes in kantwerk



2000 - verder verlies open ruimtes door 'vulling' met recreatieterreinen

Landschapsstructuur
monotoon vs. mooi kantwerk

geen kantwerk door monotoon dicht bos



geen kantwerk door monotoon open land



wel kantwerk door complex van open ruimtes en bebouwing in het bos



wel kantwerk door bebouwinskorrels met bossages, erfbeplanting en lanen in het land

Landschapsstructuur
kantwerk

De menging van romantische cultuur en woeste natuur in een complex ruimtelijk 'kantwerk' is wat de Binnenduinrand zo'n bijzonder landschap maakt. Het heeft een grote aantrekkingskracht en hoge ecologische waarde. Elders aan de Noord-Hollandse duinen is de Binnenduinrand nog sterker ontwikkeld. Op Texel is ruimte om dit landschap verder te laten groeien. Op sommige plekken, bijvoorbeeld rond de Koog, is het kantwerk 'dichtgeslibt' met recreatieterreinen en liefdeloze bebouwing. Hier moet gewerkt worden aan herstel van kantwerk met meer openheid en allure. Ook sommige bosschages kunnen met meer openheid en meer loofhout tussen de dennen landschappelijk en ecologisch rijker worden. Op andere plekken is de zoom nog maar erg smal of zelfs afwezig en loopt het Oude Land tot pal aan de duinrand. Met nieuwe bosschages, lanen en bijzondere bebouwing kan het kantwerk hier groeien.

Veel voormalige woeste gronden zijn getransformeerd naar bos of regulier agrarisch land. Met de transformatie naar meer waterrijke natuurgronden in de open plekken kan het binnenduinse karakter worden aangescherpt. Langs de hele duinrand kan zo het typische overgangslandschap tussen duinen en cultuurland behouden blijven en worden uitgebouwd. Ook ecologisch en recreatief is dat een welkome toevoeging aan Texel.



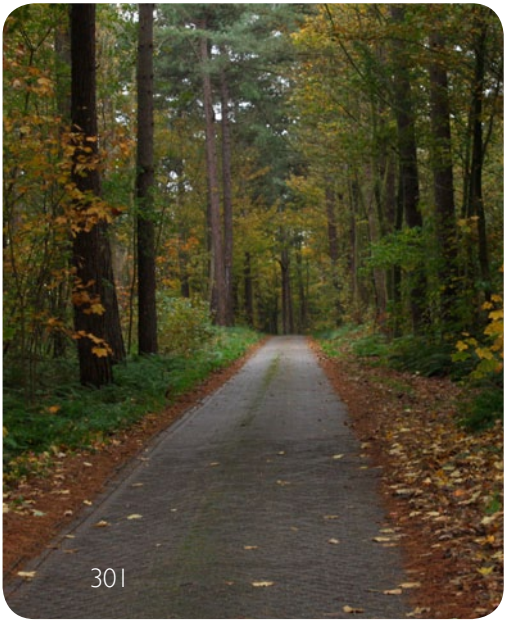
waterrijke natuurgronden dragen bij aan een afwisselend kantwerk

Landschapsstructuur
verweving

Het landschap in de Binnenduinrand bevat een rijkdom aan ruimtelijke differentiaties. Een dergelijke diversiteit op deze schaal is een bijzondere kwaliteit die moet worden uitgebreid waar mogelijk.
Een belangrijke bijdrage aan deze landschappelijke kwaliteit is de verweving van open ruimte en bosgebieden. Met een goede ruimtelijke sturing kan een rijker kantwerk van open en gesloten ruimtes in de binnenduinrand ontstaan.
Onderdeel van het ruimtelijk kantwerk zijn ook de bebouwingskorrels met hun groene voet, zij dragen bij aan de ruimtelijke rijkdom en variatie in beplanting. Elke nieuwe ontwikkeling, of het nu wonen of recreatie betreft, een nieuw hotel of de vervanging van bestaande bedrijven, moet in de vorm van nieuwe korrels worden ingepast als bijdrage aan het kantwerk en als landschappelijke verrijking.
De kleinschalige vermenging van landschap, duin en bos, grasland en water, geeft de bezoekers van de Binnenduinrand de kenmerkende afwisselende ruimtebeleving. Het landschap verrast steeds weer met wat net om de hoek ligt, telkens verandert het perspectief.
Dit in elkaar grijpen van open en gesloten geeft de Binnenduinrand haar identiteit. De ruimtelijke variatie in de Binnenduinrand moet worden beschermd en versterking meer worden aangemoedigd.









afwisselende profielen in het kantwerk

Landschapsstructuur
verder weven

criteria

- *behouden open landschap*
- *behouden, herstellen en uitbouwen landschappelijk kantwerk*
- *vergroten ruimtelijke complexiteit en nuance*

  met lanen en bosschages waar 'te open'

  met open ruimtes waar 'te dicht'
- *bijzondere bebouwing als ruimtelijk en financieel drager kantwerk*
- *alle bebouwing in korrelvorm, met bijbehorende groene voet*

aanbevelingen

- *ruimtelijk en ecologisch rijkere bosschages door plaatselijke dunning en meer openheid*
- *meer 'woeste, natuurlijke gronden' in de open ruimtes*
- *vernatting van de grond en zichtbaar maken van water*



bestaande situatie



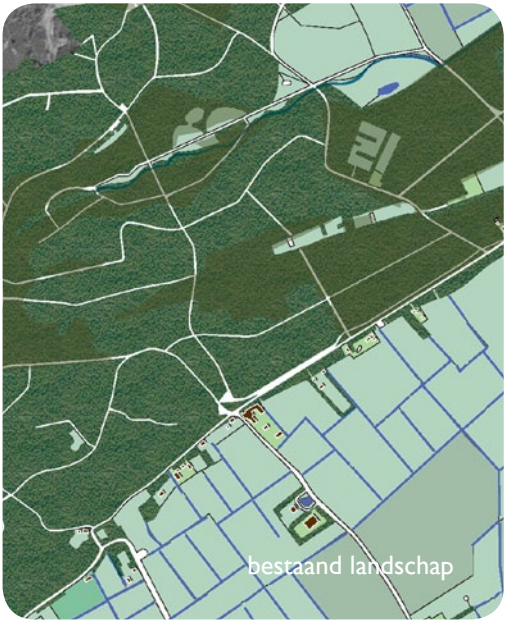
beeldbewerking: groei binnenduinrandlandschap met nieuwe korrels, bosschages, lanen en open ruimten

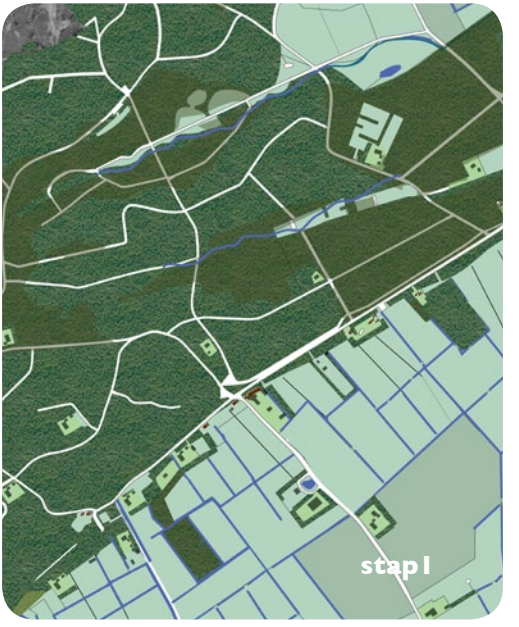
Landschapsstructuur
verder weven - korrels

Particuliere kavels kunnen ook worden ingezet om meer variatie in de beplanting en ruimtestructuur van de Binnenduidrand te brengen. Door het zeer selectief en onder strenge beeldkwaliteit ontwikkelen van korrels in de Binnenduinrand kan het kantwerk worden verrijkt en de verwevenheid worden vergroot



referentie korrel in bBlaricum


bestaand landschap


stap 1


stap 2

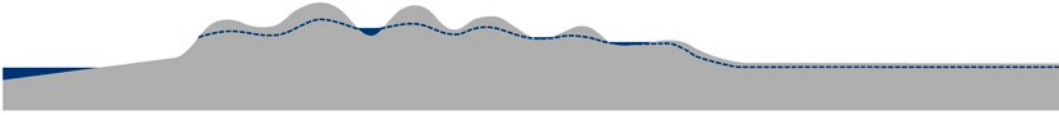

stap 3

Landschapsstructuur
verder weven - bos/ open ruimte

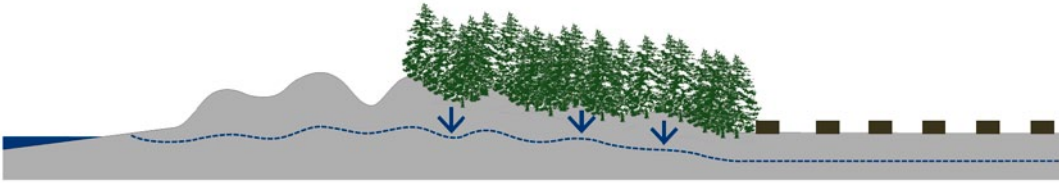
Door meer open ruimten te maken in bestaande bosgebieden in de duinen daalt hier de hoeveelheid bomen, waardoor de grondwaterstand zich kan herstellen. Een hogere grondwaterstand vertaalt zich in meer oppervlaktewater, in de vorm van meren, beken of sloten die elk een eigen waarde toevoegen aan het landschap.
Door meer afwisseling van open ruimte en bos neemt de hoeveelheid bosrand toe, wat bijdraagt aan een hogere biodiversiteit.



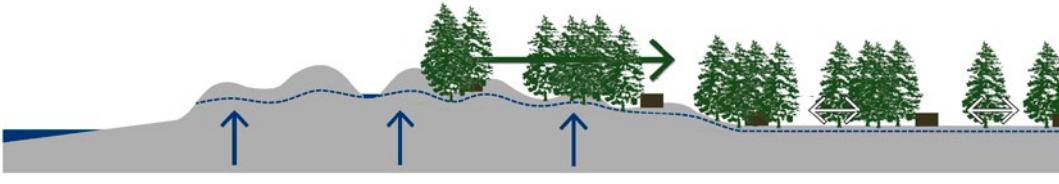
referentiebeeld gradiëntrijke omgeving met water



< 1850



2000



> 2020

meer afwisseling van open ruimte en bos levert meewaarde voor natuur en beleving, en verbetert het grondwaterpeil

Bos

meer bossoorten en soortenrijker bos

Het grootste deel van het Texelse bos is in het begin van de 20e eeuw aangeplant. In het begin plantte Staatsbosbeheer voornamelijk dennen, vandaar de benaming 'De Dennen'. Oorspronkelijk was het bos bedoeld voor de houtproductie en om stuiven tegen te gaan. Het bos heeft nu een natuur- en recreatieve functie. Staatsbosbeheer probeert meer variatie in het bos te brengen door de dennen te vervangen door loofbomen. Daarnaast worden open plekken en overgangen van bossen, weiden en moerasgebieden gecreëerd.

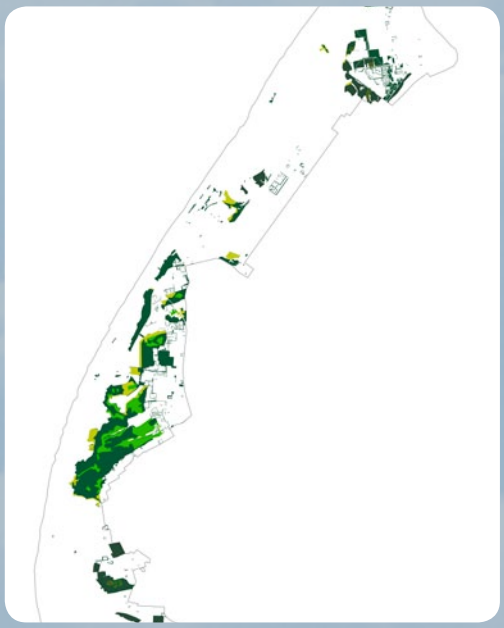
Door het op een selectieve manier verminderen van het oppervlakte bos kan een sterkere open-dicht verweving in het landschap ontstaan. Met de aanpassingen in de bosstructuur zal de textuur van het landschap worden verrijkt en de ruimtelijke kwaliteiten van de binnenduinrand worden versterkt. Tevens zal uiteindelijk de hoeveelheid oppervlaktewater toenemen.

criteria

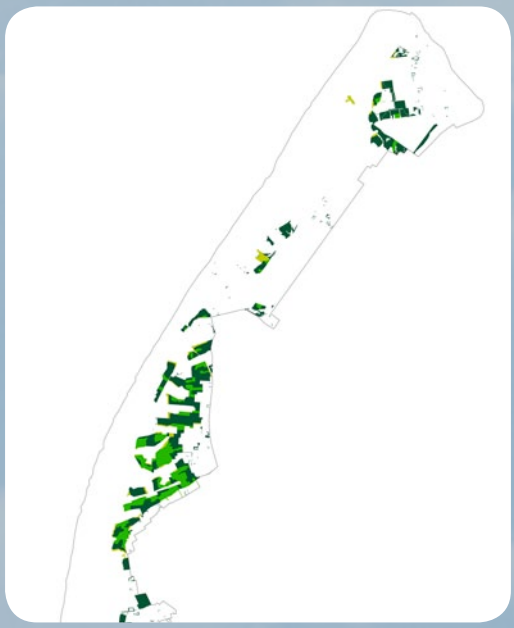
- *behoud van open ruimte in het bos voor rijkdom 'kantwerk'*

aanbevelingen

- *stimuleren open ruimte in het bos voor rijkdom 'kantwerk'*
- *meer variatie in bostypen*
- *verrijken van monotone (naald)bossen*



bestaande situatie



visioen



naald/loofbos
(Pinus, Betula, Quercus)



loofbos
(Fagus, Betula, Quercus)



bosrand met kruidlaag
(Crataegus, Amelanchier)

Woeste grond
landschapskleurder

Van origine bestond de Binnenduinrand bijna geheel uit 'woeste gronden', zonder direct nut, zoals landbouw. Zo kleurde vroeger de binnenduinrand 'lavendel' en liep de heide over in moeras.

Midden in het landschap van de Binnenduinrand lag bijvoorbeeld het Alloo, een fors duinmeer, dat door het graven van een duinrel verdwenen is en plaats heeft moeten maken voor weiland. Een gedeelte van dit meer is teruggegraven en geldt als overgangszone tussen natte en droge grond. Dit soort zones zijn van belang voor typische planten en diersoorten.

Tegenwoordig bestaat het landschap van de Binnenduinrand vooral uit aangeplante bossen. Die zorgen voor beschutting tegen de wind, huisvesten vele dieren en zijn aantrekkelijk voor recreatie. Door de sterke toename van het bosareaal is het oppervlak aan karakteristieke woeste gronden echter drastisch afgenomen en dat is een verlies. Het streven is deze oorspronkelijke landschappelijke kleurbrenger terug te brengen, door op strategische plekken (bv ecologisch arm) bos om te vormen naar woeste gronden.

aanbevelingen

- *herstel oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken*
- *streven naar 'woeste gronden'*
- *aanplanten duinheide en boomgroei beperken*
- *aanleggen moerasgronden*



heide (foto fr. Sytske Dijksen)



Kavelpatroon

De strandvlakte had altijd een herkenbaar eigen kavelpatroon. Op de kaart van 1850 is het te herkennen als smaller en rechtlijniger en meer eenduidig georiënteerd dan dat van het Oude Land, maar weer niet zo groot en rechtlijnig als dat van de polder Waal en Burg. De drie landschappen zijn op de oude kaart duidelijk verschillend.

100 jaar later is dat verschil veel minder sterk, vooral door de ruilverkaveling. Lange smalle kavels zijn versmolten tot grotere blokken. Op het Oude Land zijn lijnen recht getrokken en is de grilligheid vaak verdwenen.

Bij veranderingen aan het land, bijvoorbeeld bij nieuwe ruilverkaveling, bij het stichten van een nieuw erf of een uitbreiding van een bestaand erf, moet om de identiteit van de verschillende gebieden te versterken zoveel mogelijk de oorspronkelijke structuur worden hersteld.

Ook bij natuurontwikkeling.

Nu wordt vaak alles uitgegumd en ontstaat er weer woeste grond zoals van voor de ontginning. Beter is om de oude structuur als het ware transparant door de natuur heen te laten schijnen. Zo blijft het landschap gelaagd, wint het aan tijdsdiepte en wordt het ook ecologisch interessanter.

criteria

- *behoud en herstel oorspronkelijke kleinere kavels*
- *behoud en herstel onderscheid kavelpatroon Oude Land en strandvlakte van Binnenduinrand*
- *behouden oude cultuurhistorische structuur bij natuurontwikkeling*

polder Waal en Burg

Oude Land

1850: verschil in kavelpatronen

karakteristiek kavelpatroon strandvlakte grotendeels uitgegumd

Kavelgrenzen
tuinwallen



tuinwallen 1900



Kavelgrenzen
tuinwallen

Ook in de Binnenduinrand werden van oorsprong tuinwallen toegepast als kavelscheiding. Niet zo veel als op het Oude Land, maar toch tekenden de groene wallen het kleinschalig kavelpatroon mooi scherp af en gaven het landschap een karakteristiek voorkomen. Dat het kavelpatroon in de strandvlakte afweek van het Oude Land was daardoor goed zichtbaar. Net als op het Oude Land zijn de meeste wallen echter opgeruimd en dat is een verlies aan identiteit.
Ook in de strandvlakte moeten zoveel mogelijk hekken worden vervangen of ondersteund door tuinwallen. Het landschap wordt daarmee scherper leesbaar zonder aan openheid in te boeten.
De tuinwal moet niet tot een karikatuur worden, maar een landschappelijk element blijven, een begrenzing van kavels.

criteria

- *behouden van bestaande tuinwallen*
- *bij noodzaak tot verwijderen tuinwal compensatie met terugbrengen gelijk aantal strekkende meters aan nieuwe tuinwallen*
- *tuinwal uitsluitend toepassen als kavelbegrenzing*
- *alleen tuinwallen toepassen in het landelijk gebied*

aanbeveling

- *uitbreiden van tuinwallen, vooral in de open strandvlakte*
- *hekken en draad vervangen door of ondersteunen met tuinwallen*



tuinwallen dragen bij aan leesbaarheid kavelstructuur

Kavelgrenzen
lanen en hagen

De Binnenduinrand kent naast bossages ook veel lanen en hagen. Dit zijn de dunne draadjes in het kantwerk die het ruimtelijk spel nuance geven.

Zoals de tuinwallen in de open strandvlakte de erven scheiden doen de lanen en hagen dat in de duinflank. Bij veranderingen aan erf of land moeten de erfscheidingen in de zone tussen duinen en open land dan ook zoveel mogelijk worden gemaakt in de vorm van lanen of hagen.

Zo ontstaat er een mooie overgang van bebossing naar open land, van bomen naar tuinwallen via een leesbare kavelstructuur. Duinflank en strandvlakte zullen beter herkenbaar worden.

criteria

- *behouden van bestaande lanen en hagen*
- *uitbreiden van hagen en lanen, vooral in de flank van de duinen*
- *hekken vervangen door of ondersteunen met hagen en lanen*



(open) hagen dragen bij aan leesbaarheid kavelstructuur

Kavelgrenzen
sloten

De Binnenduinrand kent ook sloten als kavelgrenzen De sloten zijn niet strak en recht, maar natuurlijk van vorm met vaak wisselende breedtes en natuurlijke oeverbegroeiing. De natuurlijke sloten dragen bij aan de romantische sfeer van de Binnnenduinrand. Bij veranderingen aan erf of land moeten de sloten in de lagere zone tussen duinen en open land dan ook natuurlijk worden aangelegd.

criteria

- *behouden van natuurlijke vorm van de sloten*
- *behouden van natuurlijke oeverbeplanting van de sloten*
- *nieuwe sloten natuurlijk vormgeven met oeverbeplanting*

aanbevelingen

- *romantisch beeld van binnnenduinrand versterken*



Kavelgrenzen
sloten







natuurlijke sloten geven romantische sfeer

Water
meren en beken

De biodiversiteit in de Binnenduinrand en de naastgelegen duinen is nu veel armer dan ze vroeger was. Verdroging is hiervan de oorzaak. Het grondwater van het eens drassige gebied is gezakt door in cultuur brengen van woeste grond, door bebossing, polderpeilverlaging, kustafslag en drinkwaterwinning.

Het water de ruimte geven biedt perspectieven om de uitdroging op Texel te stoppen en oorspronkelijke ecologische structuren te herstellen. Aanleg van nieuwe duinmeren en duinrellen levert tevens een sterker karakteristiek beeld van het binnenduinrandlandschap op.

criteria

- *streven naar 'nattere gronden'*
- *boomgroei beperken (behalve oorspronkelijke bosschages, zoals wilgen)*
- *aanleggen (moerassige) duinmeren*
- *aanleggen / verbreden duinrellen en beken*



Water

meren



bestaande situatie



beeldbewerking: het Alloo - nieuwe natte woeste gronden


Water
duinrellen




bestaande situatie



Verkeersruimte
wegen

De Binnenduinrand heeft in principe maar één hoofdweg met een echte verkeersfunctie: de brede provinciale Pontweg (die erop is ingericht de toerist vanaf de boot zo snel mogelijk naar zijn of haar vakantiebestemming richting De Koog te brengen om het onthaasten zonder tijdsverlies te laten beginnen...). Om de beleving van het eiland in een passend laag tempo vanaf de boot al te laten aanvangen is vooral de benadering van de secundaire wegen in de binnenduinrand kansrijk. Deze lokale wegen brengen de bezoekers naar de duinen, tot in het bos en bij hun verblijfplaats en moeten zoveel mogelijk functioneren als 'scenic routes'.

Hard rijden is ongewenst. Dit kan worden gecontroleerd door de wegen vooral landschappelijke vorm te geven. 'Shared space' profielen, gebiedseigen materialisering en een absoluut minimum aan signalering. De snelheid gaat naar beneden, wat de veiligheid bevordert, de wegen voegen zich op informele wijze in de omgeving en de beleving van het landschap wordt sterker.



de weg als informeel pad, ook voor auto's begaanbaar

Verkeersruimte
wegen

'**Shared space**': *Door het weghalen van aanwijzingen voor de automobilist wordt het straatbeeld onoverzichtelijker en daardoor neemt de subjectieve veiligheid af. Doordat de subjectieve veiligheid afneemt zal een weggebruiker alerter en voorzichtiger rijgedrag vertonen, waardoor de objectieve veiligheid juist toeneemt. Uit onderzoek blijkt dat Shared Space een positief effect heeft op het aantal verkeersongevallen. Shared Space nodigt uit tot sociaal gedrag. De weggebruiker moet aan de omgeving zien wat gepast en ongepast is. Door middel van sociale interactie tussen de verschillende verkeersdeelnemers en het maken van oogcontact moet worden bepaald wie voorrang heeft en wat het gewenst gedrag is. De wegen zijn vrij van asfalt en er zijn geen stoepranden. De verschillende soorten modaliteiten maken allemaal gebruik van dezelfde straat; er zijn geen voorschriften over het gebruik van de straat en er zijn dus ook geen fietspaden.* (bron: Wikipedia)

aanbevelingen

- *wegen ondergeschikt maken aan landschap, 'scenic routes'*
- *wegen zo onzichtbaar mogelijk vormgeven*
- *shared space profielen*
- *gebiedspassende materialisering*
- *minimum aan signalering*

huidige situatie: verkeersweg met gescheiden asfalt rijbanen nodigt uit tot hard rijden

beeldbewerking: scenic route: één verharding passend in de omgeving snelheid naar beneden en sterkere beleving landschap

Verkeersruimte
paden

Ook het netwerk van wandel- en fietspaden moet bijdragen aan de beleving van het landschap. Het streven is naar een groter netwerk met een zo onzichtbaar mogelijke vormgeving.
Door de paden aan te passen aan het landschap dat doorkruist wordt kunnen verschillen op een subtiele manier verscherpt worden. Zanderige paden, eventueel met houtsnippers in de bossen, houten vlonders door de woeste gronden, graspaden door landerijen et cetera. De verschillende materialen voor de paden markeren ook de overgang tussen verschillende gebieden.

criteria

- *paden aanpassen aan landschap*
- *paden onpretentieus vormgeven*
- *fietspaden verharding zonder lijnen en géén rood asfalt*

aanbevelingen

- *overgang tussen landschapstypen benadrukken in paden*


bescheiden, landschapseigen paden

Verkeersruimte
paden





Verkeersruimte

paden





Verkeersruimte
parkeren

Vanuit een landschappelijk perspectief zijn het niet zozeer geparkeerde auto's die storend zijn - die gaan immers op een gegeven moment weer weg - maar de parkeervoorzieningen zelf - die blijven altijd liggen. Hoe informeler en onzichtbaarder hoe beter.
Een als zodanig herkenbaar ingerichte parkeerplaats is altijd storend. Een vlakte van verharding met opdringerige lijnen, borden en meubilair maakt als verkeersruimte een gat in het landschap. Vormgeving met plantvakken en hagen maakt de impact alleen maar erger. Als de auto's weg zijn kun je niets anders met de ruimte.
Beter is ruimte voor parkeren scheppen op een manier die als de auto's weg zijn de ruimte 'teruggeeft' en onderdeel laat van de omgeving. Een verstevigde berm langs de weg, een laan met bomen in halfverharding, een strook houtsnippers met stammetjes als markering in het bos...

criteria

- *geen parkeerplaatsen inrichten maar parkeerruimte scheppen*
- *informele inrichting zo onzichtbaar mogelijk*
- *zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik*



zichtbare parkeerplaats



onzichtbare parkeervoorziening

Korrels

De Binnenduinrand als landschap is ontstaan door de aanleg van een groen kantwerk op de overgang tussen de oorspronkelijk open duinen en open polders. Dit kantwerk bestaat deels uit publiek aangelegde bossen, maar voornamelijk uit individuele particuliere erven. De boerenerven, recreatie-erven en vooral burgererven zorgen voor de veelheid en variatie aan bossages, lanen, hagen en solitaire bomen die de ruimtelijke afwisseling van het kantwerk weven. Elk gebouw of ensemble van gebouwen heeft zijn eigen bijpassende landschappelijke groene voet. Het zijn deze 'korrels' die hier de bouwsteen van het landschap vormen.

Bebouwing vraagt daarom ook om de evenredige ontwikkeling van een bijpassende groene voet. Maar ook bij veranderingen, uitbouwen of bijbouwen aan bestaande bebouwing moet de groene voet op bijpassend niveau worden gebracht. Wie in de binnenduinrand ontwikkelt profiteert van de kwaliteit van de buren, daar moet vervolgens met de eigen ontwikkeling ook aan bijgedragen worden, zowel in architectonische als in groene kwaliteit; voor wat hoort wat.

Vormgeving en invulling van de groene voet is behoorlijk vrij, maar de omvang moet landschappelijk zijn en in ruime verhouding staan tot het bouwvolume en het geheel moet een hoge esthetische ambitie uitstralen, passend in de Binnenduinrand. In beplantingssoorten moet in het groene casco zoveel mogelijk aangesloten worden op de omgeving, met ruimte voor verbijzondering en exotische soorten.



Korrels



criteria

- *alle bebouwing in korrelvorm, dus met bijpassende groene voet*
- *groene voet als bindend element van erfbebouwing*
- *hoge esthetische ambitie groene voet*
- *casco van landschappelijke soorten en grote bomen*
- *omvang in ruime verhouding met bouwvolume*
- *alle voorzieningen van de gebouwde functie inpassen in de groene voet (parkeren, ontsluiting, erfscheiding, opslag en distributie)*



Architectuur

bosrand en duinrand

De bebouwing van de Binnenduinrand kent naast onnadrukkelijke en generieke gebouwen en algemeen Texelse boerenerven in de strandvlakte twee kenmerkende typen architectuur: de een vooral verbonden met de bosrand, de ander met de duinrand en de kust. De duinrandarchitectuur is vooral te vinden in en om de Koog. Een rijke variatie aan volumes met speelse kappen en details die effectief tot een eenheid wordt gesmeed door een rigide kleurcode: witte gevels en oranje daken.

De bosarchitectuur ligt vooral in de groene kantwerkzone. Ze toont verwantschap met de allurevolle bebouwing van landgoederen, maar bescheidener en kleiner. Pannen, hout en riet, donkerder kleuren met details in licht schilderwerk, versieringen maken eenvoudige volumes toch bijzonder.

Beide zijn romantisch en landelijk, beide zijn liefdevol en verzorgd. De grens waar ze voorkomen is niet scherp en hoeft dat ook niet te zijn. Wel scherp moet de grens zijn tussen deze liefdevolle architectuur die voor een belangrijk deel de identiteit van de binnnenduinrand draagt en de 'gewone gebouwen' die alleen maar meeliften op die kwaliteit, daarvoor is in de binnenduinrand geen plaats. Ook geen plaats is er voor de schreeuwerige gebouwen die hun goedkope sfeer van plat vermaak uitventen zoals in en rond de Koog steeds meer verrijzen. Zij ondergraven de identiteit van de binnenduinrand.



Duinrand

bestaande architectuur









Bosrand

bestaande architectuur









Architectuur

De Koog en het landschap

Van oorsprong is De Koog een klein vissersdorp, maar nu doet het vooral dienst als hét vakantiedorp van het eiland, het is de pleisterplaats bij uitstek. Op zich ligt het prachtig, tegen de duinen, aan het Oude Land en in de Binnenduinrand, en het heeft het een fraaie erfenis aan karakteristieke gebouwen.

Het binnenduinrand en kustplaats karakter wordt echter steeds meer overschaduwd door de toename van 'vermaak' en 'vertier'. Dit uit zich in wildgroei van generieke vakantiehuisjes tot ver buiten het dorp.

De kakofonie dient te worden teruggedrongen, zodat de kwaliteiten in architectuur weer zichtbaar worden. Het dorp moet zijn aantrekkingskracht behouden en de negatieve uitstraling op de binnenduinrand tegengaan. Om de architectonische samenhang te vergroten is het wenselijk de kleurigheid te beperken en de grijsheid op te frissen: wit en oranje moeten de boventoon voeren. Een eenduidige uitstraling is niet saai, maar stabiel. Als terughoudend 'decor' kan het dorp meer mensen faciliteren en is het duurzamer.





landschap aangetast door dominante vakantiehuisjes

architectuur, groene voet en ambitie zijn niet des binnenduinrands

Duinrand

architectuur

Het landschappelijke spel van de Binnenduinrand tussen open ruimtes en bosschages moet de leidraad zijn voor nieuwe ruimtelijke plannen met een eigen, bijpassende architectonische taal. De architectuur dient een relatie aan te gaan met de landschappelijke kwaliteiten. Het kantwerk van woeste gronden, open weilanden, lanen, beken en bosschages geeft idyllische aanleidingen voor een prachtige en eigentijdse architectuur. Individualiteit is vereist, gecombineerd met een herkenbare esthetische ambitie. Dit gaat gepaard met zorgvuldig gekozen materialen en liefde voor het detail. De bebouwing in het landschap tegen de duinrand is de uitloper van de architectuur van het dorp. Wellicht met een meer wat landelijker uitstraling, maar in hetzelfde kleurenpallet en dezelfde joyeuze stijl.





landelijk en uitbundig en typisch duinrands



Duinrand

referenties architectuur

criteria

- *hoge esthetische ambitie*
- *individualiteit en kleinschaligheid*
- *liefdevolle details*
- *hoogwaardige materialen (geen kunststoffen en trespa)*
- *boventoon van wit en oranje*
- *eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*







Bosrand

architectuur

In de bosrand, op de overgang tussen de open strandvlakte en de duinen past kleinschalige allurevolle bebouwing. Bebouwing mag best afsteken tegen het decor van bosschages, maar zoals een schilderij zorgvuldig gecomponeerd is, zo moet er ook een zorgvuldige compositie van architectuur in landschap worden gemaakt. Er moet een balans zijn tussen de omvang en het aantal volumes en de onbebouwde omgeving. De bebouwing moet zelf een groene voet hebben die een bijdrage levert aan het kantwerk.
De architectuurstijl is vrij, maar moet net als de buitenplaatsen elders in de binnenduinranden van Holland de hoogste esthetische ambitie uitstralen. Fijnzinnigheid en creativiteit in details en kleurstellingen die contrasten maken en tegelijk harmoniëren in de landschappelijke achtergrond.



verzorgde architectuur met in bosrand passende groene voet



Bosrand

referenties architectuur

criteria

- *hoogste esthetische ambitie*
- *zorgvuldige kleinschaligheid*
- *hoogwaardige materialisatie (geen kunststoffen)*
- *zo min mogelijk straatwerk*
- *bebouwing markeert overgang tussen bos en land*
- *individuele bebouwing, vrijstaand*
- *geen clustering*
- *openheid van kavel - geen prominente en zichtbare afscheidingen*
- *eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*







Recreatieterreinen

wisselwerking met landschap ontbreekt

Een groot deel van de Binnenduinrand wordt in beslag genomen door recreatieterreinen; ze beginnen direct achter de duinen in het bos en lopen uit tot in de strandvlakte. Ze hebben echter geen enkele relatie met het omliggende landschap, het zijn afgesloten werelden volgebouwd met huisjes in een willekeurige vormvariatie. Het totaal van de terreinen levert geen samenhangende ruimtelijke structuur op, het geheel is als een afwijkend mozaïek van patronen in de binnenduinrand uitgesneden. De parken kunnen veel beter vervlochten worden met het landschap, nu slaan ze er grote gaten in en voegen er niets aan toe. Als je er niet verblijft heb je er niets te zoeken. Buiten het seizoen zijn het uitgestorven plekken zonder landschappelijke waarde. De monofunctionele invulling en de daarmee samengaande toe-eigening van de ruimte legt een groot ruimtebeslag op het kleine eiland.

Op de luchtfoto is goed te zien hoe de binnenduinrand rond de Koog tussen de duinen en het kantwerk aan de Mienterglop compleet is uitgegumd.

De opgave is de terreinen veel meer onderdeel te maken van het landschap en duurzamer in te richten. Deze upgrade is belangrijk voor zowel de vitaliteit van het marktaanbod als voor de identiteit van Texel.



recreatieterreinen slaan gaten in het landschap

Recreatieterreinen

landschappelijke parken

Dat vakantieparken veel meer onderdeel van het landschap kunnen zijn bewijst het redelijk recente terrein de Sluftervallei. Hier lag ooit een van de eerste huisjesterreinen van Texel, kleine huisjes met rieten kapjes die een beetje op Schapenboetjes leken en die verspreid lagen over de duinpannen. De huisjes zijn vervangen (in minder passende architectuur), maar nog steeds rust het terrein licht in het landschap; het park ís de duinen, het heeft het niet uitgegumd.

De terreinen in de Binnenduinrand moeten hun buitenruimte ook zoveel mogelijk als het omringende landschap inrichten. Woeste gronden en bosschages, lanen, hagen en beken onderbouwen het kantwerk en vormen tevens een aantrekkelijker decor voor de recreant. Dit levert ruimte voor 'verlandschappelijking' en beweegt de vaak achterhaald dichte terreinen 'up market', inspelend op de trends. Parken moeten landschappelijk goed opgezet worden en zo inspelen op de actuele en groeiende recreatiebehoeften van natuurbeleving, duurzaamheid, individualiteit en vrijheid. Zij kunnen met een ruime natuurlijke inrichting en goed ingebedde structuur een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en landschap.



Recreatieterreinen

landschappelijke parken



criteria

- terrein inrichten als landschap, aansluitend op omgeving
- beplanting in landschapseigen soorten
- landschappelijke begrenzingen en erfscheidingen
- minimaliseren verharding
- hoogwaardige natuurlijke materialisatie
- clustering en herhaling beperken, kleinschaligheid en individualiteit
- duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik recreatievoorzieningen
- recreatievoorzieningen onopvallend
- recreatievoorzieningen logisch plaatsen in het landschap


niet zo...


meer zo!

Recreatieterreinen

verlandschappelijken bestaande parken

Dit recreatieterrein is er een als zovelen in de Binnenduinrand. De structuur is niet landschappelijk en de dichtheid van huisjes is hoog. Het oorspronkelijke landschap is onzichtbaar.

Dat kan ook anders, door gebruik te maken van de landschappelijke kwaliteiten van de duinen en het kantwerk. Daardoor wordt het recreatieterrein aantrekkelijker, en past het beter in het landschap.

Een zo binnenduins mogelijke inrichting van het terrein (o.a. met geaccidenteerd maaiveld en binnenduinse beplanting) en dat aansluiten op de omgeving is minimaal nodig. Idealiter wordt hiervoor meer ruimte gecreëerd door dunning (vermindering van het aantal huisjes).

Een ruime natuurlijke inrichting en goed ingebedde structuur kan een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en landschap.


huidige situatie


gefaseerde dunning


streven

Recreatieterreinen

verlandschappelijken parken



huidige situatie: verdicht zonder landschappelijke context



Recreatieterreinen

architectuur: upgrade en nieuw











Landschapsinventaris







sfeer van leuke picknickplek door reflexen van netheid en orde verpest



beeldbewerking: onbeheersbare en onveilige situatie ontstaan?

schuilplekken of nieuw bushokje



verouderd bushokje, een paal zonder bord en een design vuilnisbak

criteria

- *esthetisch bewustzijn*
- *informaliteit*
- *hoogwaardige natuurlijke materialisatie*
- *eigenzinnige landelijke objecten*
- *relatie met ruimtelijke identiteit van bos, woeste grond, duinmeer, duinrel, weidegrond*



landelijke loungeplek (Faro architecten)



particuliere liefde manifest in het landschap

Landschap

Karakter Binnenduinrand

- romantisch, weelderig landschap
- kantwerk van bosschages en open ruimtes
- bijzondere gebouwen van allure
- gelaagd landschap
- natuur en vrijheid van duinen en bossen
- cultuurrijke rand aan woeste duinen
- romantiek/rust naast natuur/vrijheid

Landschapsstructuur

Landschapsstructuur Verder weven

- behouden open landschap
- behouden, herstellen en uitbouwen landschappelijk kantwerk
- vergroten ruimtelijke complexiteit en nuance, met lanen en bosschages waar 'te open', met open ruimtes waar 'te dicht'
- bijzondere bebouwing als ruimtelijk en financieel drager kantwerk
- alle bebouwing in korrelvorm, met bijbehorende groene voet
- aanbeveling: ruimtelijk en ecologisch rijkere bosschages door plaatselijke dunning en meer openheid
- aanbeveling: meer 'woeste, natuurlijke gronden' in de open ruimtes
- aanbeveling: vernatting van de grond en zichtbaar maken van water

Bos, visioen

- behoud van open ruimte in het bos voor rijkdom 'kantwerk'
- aanbeveling: stimuleren open ruimte in het bos voor rijkdom 'kantwerk'
- aanbeveling: meer variatie in bostypen
- aanbeveling: verrijken van monotone (naald)bossen

Woeste grond, visioen

- aanbeveling: herstel oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken

- aanbeveling: streven naar 'woeste gronden'

- aanbeveling: aanplanten duinheide en boomgroei beperken

- aanbeveling: aanleggen moerasgronden

Kavel patronen

- behoud en herstel van oorspronkelijke kleinere kavels

- behoud en herstel onderscheid kavelpatroon. Oude Land en Strandvlakte van Binnenduinrand

- behouden oude, cultuurhistorische structuur bij natuurontwikkeling

Tuinwallen

- behouden van bestaande tuinwallen

- bij noodzaak tot verwijderen tuinwal compensatie met terugbrengen gelijk aantal strekkende meters aan nieuwe tuinwallen

- tuinwal uitsluitend toepassen als kavelbegrenzing

- alleen tuinwallen toepassen in het landelijk gebied

- aanbeveling: uitbreiden van tuinwallen, vooral in de open strandvlakte

- aanbeveling: hekken en draad vervangen door of ondersteunen met tuinwallen

Kavelgrenzen lanen en hagen

- behouden van bestaande lanen en hagen

- uitbreiden van hagen en lanen, vooral in de flank van de duinen

- hekken vervangen door of ondersteunen met hagen en lanen

Kavelgrenzen sloten

- behouden van natuurlijke vorm van de sloten

- behouden van natuurlijke oeverbeplanting van de sloten

- nieuwe sloten natuurlijk vormgeven met oeverbeplanting

- aanbeveling: romantisch beeld van binnenduinrand versterken

Water, meren en beken

- streven naar 'nattere gronden'
- boomgroei beperken (behalve oorspronkelijke bosschages, zoals wilgen)
- aanleggen (moerassige) duinmeren
- aanleggen / verbreden duinrellen en beken

Verkeersruimte wegen

- aanbeveling: wegen ondergeschikt maken aan landschap, 'scenic routes'
- aanbeveling: wegen zo onzichtbaar mogelijk vormgeven
- aanbeveling: shared space profielen
- aanbeveling: gebiedspassende materialisering
- aanbeveling: minimum aan signalering

Verkeersruimte paden

- paden aanpassen aan het landschap
- paden onpretentieus vormgeven
- fietspaden verharding zonder lijnen en géén rood asfalt
- aanbeveling: overgang tussen landschapstypen benadrukken in paden

Verkeersruimte parkeren

- geen parkeerplaatsen inrichten maar parkeerruimte scheppen
- informele inrichting zo onzichtbaar mogelijk
- zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik

Landschapsinventaris

- esthetisch bewustzijn
- informaliteit
- hoogwaarde natuurlijke materialisatie
- eigenzinnige landelijke objecten
- relatie met ruimtelijke identiteit van bos, woeste grond, duinmeer, duinrel, weidegrond

Erven

Algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten.

- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.

- de criteria van de erven zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Korrels

- alle bebouwing in korrelvorm, dus met bijpassende groene voet

- groene voet als bindend element van erfbebouwing

- hoge esthetische ambitie groene voet

- casco van landschappelijke soorten en grote bomen

- omvang in ruime verhouding met bouwvolume

- alle voorzieningen van de gebouwde functie inpassen in de groene voet (parkeren, ontsluiting, erfscheiding, opslag en distributie)

Boerenerven

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap

- bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.

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

- op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster.

- groene voet passend voor de Binnenduinrand

- buiten het bouwvlak een minimum aan verharding

Burgererven groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap

- groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.

- woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble.

- bomen op het erf

- erfgrens in natuurlijke vorm of materialen

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 erffuncties 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

Kamperen bij de boer *(zie pagina 86-87 Oude Land)*

- kampeerterrein maakt ruimtelijk onderdeel uit van totale erf

- kampeerterrein achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

- voldoende afstand tot de weg

- landschappelijke erfbeplanting rondom kampeerterrein

- aansluitend op totale groene voet van het erf

- natuurlijke materialen en kleuren bij evt. ondersteunende bebouwing

- landschappelijk groen beeld van buitenaf

- parkeren onzichtbaar en informeel binnen groene voet

Paardrijdbakken *(zie pagina 104-105 Oude Land)*

- paardrijdbak inpassen in de landschapsstructuur

- de paardrijdbak is een onderdeel van het erf, en wordt zorgvuldig ingepast (erfinrichtingsplan).

- paardrijdbak achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

- hekwerk van hout, onbewerkt, geschilderd of gebeitst in natuurlijke kleuren (geen textiel, staal, ijzerdraad)

- geen verlichting

- verzorgde uitstraling/goed onderhoud

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontwerpen als één samenhangend ensemble
- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Boerenerven architectuur

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.
- relatie tussen architectuur woonhuis en de agrarische bebouwing
- hoge esthetische ambitie met zorg voor detail
- liefdevolle architectuur passend in de Binnenduinrand
- zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details
- natuurlijke materialen en kleuren

Duinrand referenties architectuur

- hoge esthetische ambitie
- individualiteit en kleinschaligheid
- liefdevolle details
- hoogwaardige materialen (geen kunststoffen en trespa)
- boventoon van wit en oranje
- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten / recreatief / educatief medegebruik bescheiden en onopvallend
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte

Bosrand referenties architectuur

- hoogste esthetische ambitie

- zorgvuldige kleinschaligheid

- hoogwaardige materialisatie (geen kunststoffen)

- zo min mogelijk straatwerk

- bebouwing markeert overgang tussen bos en land

- individuele bebouwing, vrijstaand

- geen clustering

- openheid van kavel – geen prominente en zichtbare afscheidingen

- eventuele voorzieningen bij nevenachtiviteiten / recreatief / educatief medegebruik bescheiden en onopvallend

- bij realisatie meerder verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte

Recreatie

Recreatie algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten

-erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap

Recreatieterreinen, landschappelijke parken

- terrein inrichten als landschap, aansluitend op omgeving

- beplanting in landschapseigen soorten

- landschappelijke begrenzingen en erfscheidingen

- minimaliseren verharding

- hoogwaardige natuurlijke materialisatie

- clustering en herhaling beperken, kleinschaligheid en individualiteit

- duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik recreatievoorzieningen

- recreatievoorzieningen onopvallend

- recreatievoorzieningen logisch plaatsen in het landschap

Recreatieterreinen met chalets / caravans

- zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap

- ecologisch en duurzaam

- hagen en beplanting rondom terrein

- innovatie stacaravan

- in het landschap passende kleur en materiaal

- eigentijdse architectuur

Recreatie verblijfsrecreatieve gebouwen

- landelijke architectuur - onderscheid hoofdgebouw en bijgebouwen

- zorgvuldige materialisering / detaillering

- erven plaatsen binnen grote groene voet

- duin- en bosrandarchitectuur toepassen

de Duinen
inhoud

landschap 386
landschapsstrategie 388

land

landschapsstructuur 390
water 396
buitenruimte 398
beplanting 400
verkeersruimte 404

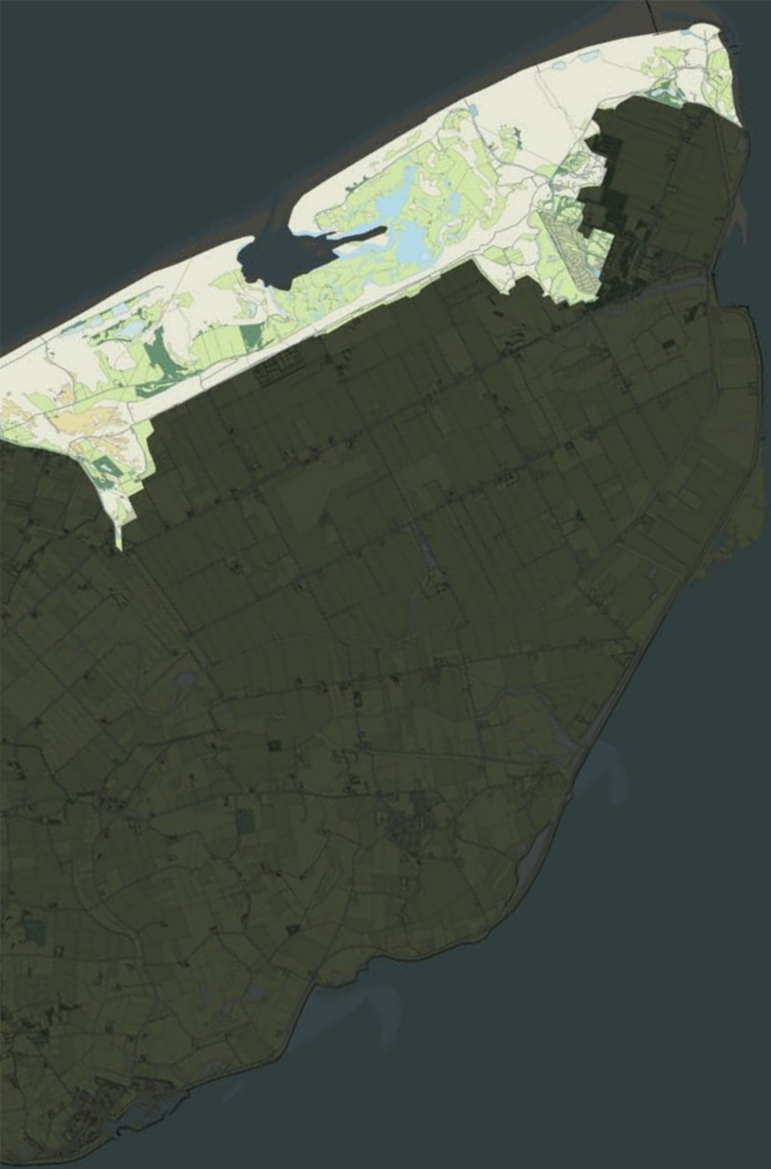
bebouwing

architectuur 422
recreatie 428

criteria

overzicht 434





Landschap

De duinen vormen misschien wel het meest indrukwekkende en beeldbepalende landschap op Texel. Ze zijn uitgestrekter, ruiger, natter en dynamischer dan de duinen aan de overkant. Er vindt zelfs nog natuurlijke duinvorming plaats (op de Hors). Waar aan de zeereep de elementen dominant zijn en in het Oude Land de mens, komt in de duinen alles samen: levende geomorfologie, woeste natuur, gelaagde cultuurhistorie, recreatie en zelfs landbouw. Ondanks deze 'drukte' blijft leegte het beeld domineren.

Het bijzondere van de duinen is dat ze zeer toegankelijk zijn en toch ruig, leeg en ongecultiveerd ogen. De duinen zijn niet doorzeefd met een netwerk van fiets- en wandelpaden, je mag je eigen weg vinden. Wat (daardoor) ook ontbreekt zijn de bankjes, de prullenbakken en vooral de overdadige prikkeldraden afrasteringen die altijd zo dominant in beeld zijn in de duinen aan de overkant. De duinen op Texel zijn letterlijk en figuurlijk open, ze vormen een 'zacht' natuurlandschap waar je als het ware zo in wandelt. Een magnifieke ervaring die je alleen vindt in de uitgestrekte lege veenlanden van Schotland en Ierland.


dynamisch landschap •
toegankelijk en ruig •
vermenging levende geomorfologie/woeste natuur •
gelaagde cultuurhistorie/ recreatie/ landbouw •

Landschapsstrategie
ruimte voor vrijheid en natuur

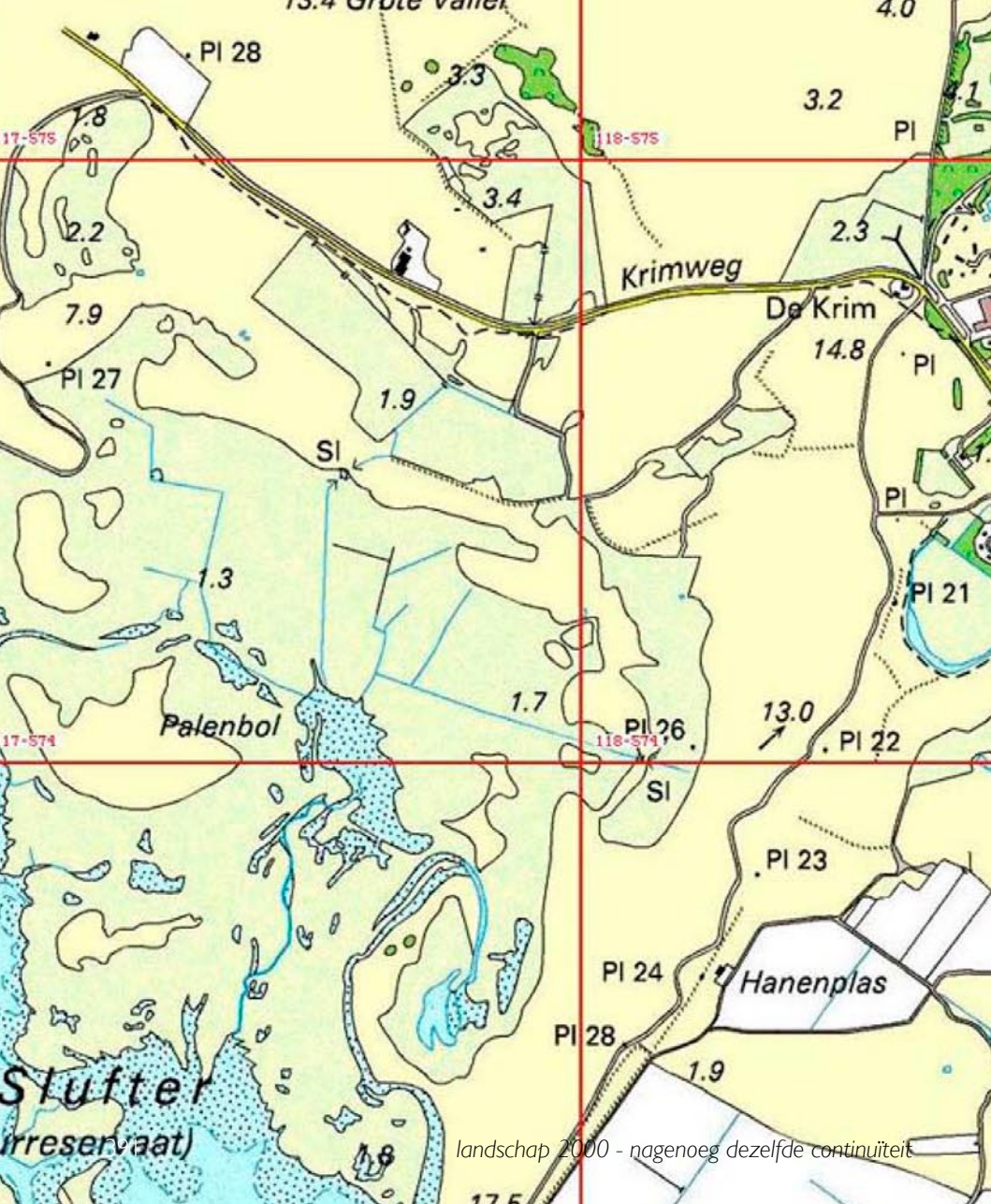
In Nederland heerst de neiging tot betutteling van de natuur, door het plaatsen van hekken en verbodsborden. Natuurgebieden worden 'gekleineerd'. Texel moet dat voorkomen.
Het beeld van de duinen is sterk en oorspronkelijk. Op veel plekken zijn afrasteringen achterwege gelaten en de weinige voorzieningen van toegankelijkheid sfeervol en passend vormgegeven. Ze dragen daardoor bij aan het beeld van toegankelijkheid en authenticiteit. Het is zaak bij natuur- en recreatieontwikkeling dicht bij dit beeld te blijven. Zowel te strenge natuurontwikkelingen als luidruchtige recreatieontwikkelingen kunnen elkaar, maar vooral de duinen zelf dwarszitten.



Landschapsstructuur



landschap 1900 - continu landschap

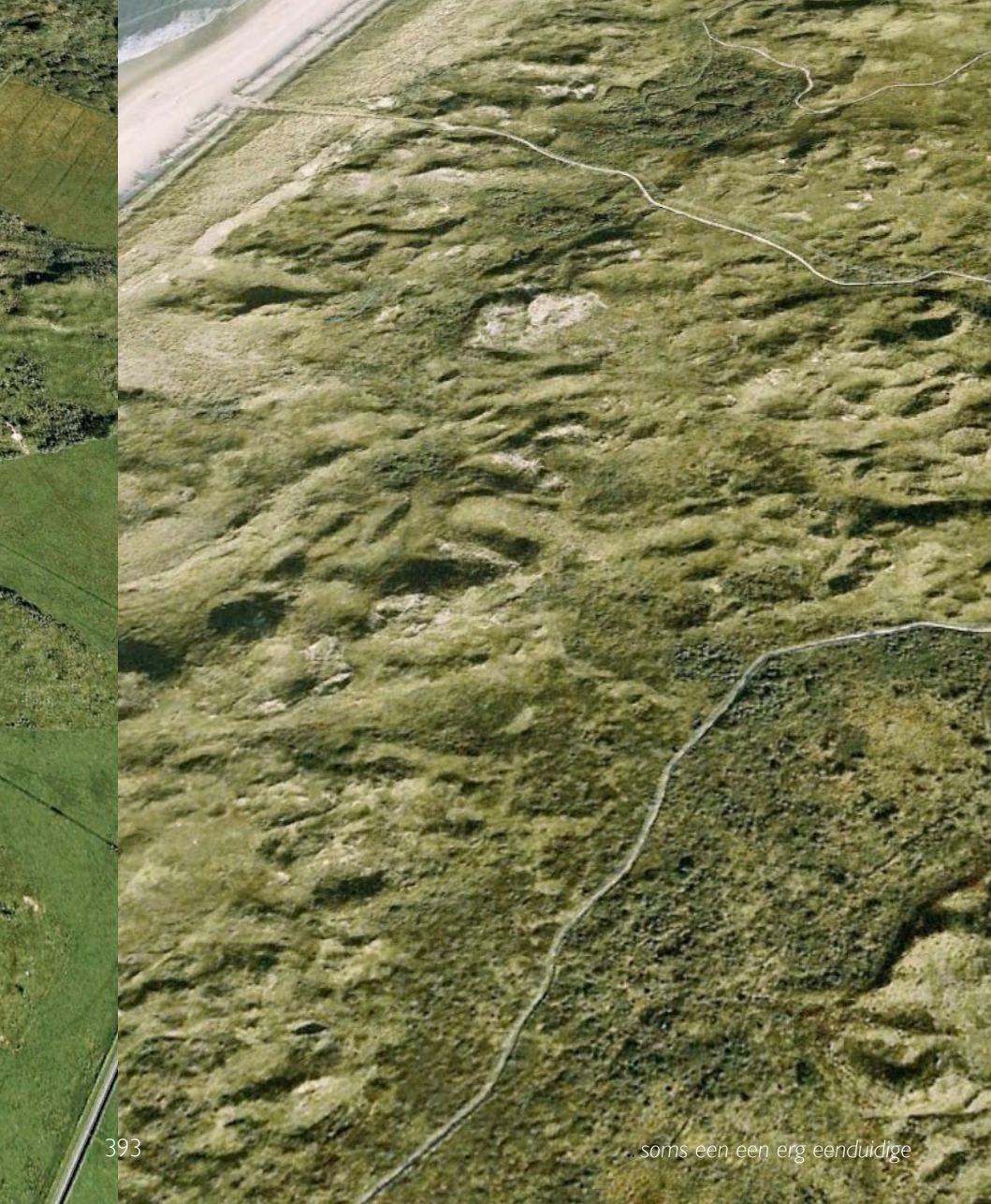


landschap 2000 - nagenoeg dezelfde continuïteit

Landschapsstructuur



soms hebben de duinen een meer complexe structuur ...



Landschapsstructuur
natuurlijke dynamiek is leidend

De duinen zijn een van de meest continue en eenduidige (binnendijkse) landschappen op het eiland. De structuur is er als gevolg van het samenspel tussen wind, water en ecologie een van voornamelijk natuurlijke vormen. Soms vormen menselijke interventies een contrast in eigen vormentaal. Insnijdingen van wegen, kleine akkertjes, uitgesleten paden. Altijd zijn de duinen dominant over de menselijke ingrepen. Ze overwaaien de wegen, overgroeien de paden, en pakken zelfs gebouwen in met zand en beplanting.
Belangrijk is dat de duinen altijd als grote continue eenheid herkenbaar blijven. Dat het landschap doorvloeit, zelfs in alle menselijke interventies.

criteria

- *behouden open landschap*
- *de behandeling van de duinen als een continue landschapseenheid*
- *versterking van de samenhang van de duinen*
- *zo weinig hekken en borden als mogelijk*
- *de keuze van natuurlijke en zoveel mogelijk onzichtbare materialen voor noodzakelijke hekken en borden*
- *gebruik van duinvegetatie rond nieuwe structuren en gebouwen*



bijna onzichtbare paden zijn subtiel in de duinen

Water
waterrijke duinen

In de loop der tijd zijn de van oorsprong natte duinen in Nederland door menselijk ingrijpen steeds droger geworden. Het landschap en de natuur zijn daarbij verarmd. Op Texel zijn de duinen op plekken relatief nat en vind je nog steeds grote en bijzondere waterrijke landschappen in de duinen.
Deze specifieke watersystemen hebben een bijzondere ecologische en landschappelijke waarde. Ze moeten gekoesterd en waar mogelijk uitgebreid worden.

criteria

- *behoud en bescherming waterrijke duingebieden*

aanbevelingen

- *uitbreiden areaal waterrijke duinen*



Texelse waterrijke duinen: zeldzaam in Nederland

Buitenruimte
continuïteit met landschap

Bij ontwikkelingen in de duinen moet de inrichting van de buitenruimte aansluiten bij de kwaliteit van het landschap. De buitenruimte bindt de gebouwen aan hun omgeving. De buitenruimte moet worden vormgegeven op een manier die de continuïteit van het landschap versterkt.
Paden, erfscheiding en beplanting maken allemaal onderdeel uit van een continu landschap.

criteria

- *buitenruimte moet in zijn vormgeving en aankleding onderdeel zijn van het continue landschap*
- *buitenruimte moet gebouwen binden aan hun omgeving*



Beplanting
duinsoorten

In de duinen groeien unieke plantensoorten die zijn aangepast aan de bijzondere omstandigheden. Het consequent gebruik van deze duinsoorten in nieuwe aanplant rond huizen en bedrijven en op kampeerterreinen zal er voor zorgen dat nieuwe ingrepen beter worden ingepast en onderdeel gaan uitmaken van de totale samenhang in het duinlandschap.

criteria

- *gebruik inheemse duinsoorten bij aanplanting in het duingebied*
- *hagen van typische duinsoorten rond gebouwen*



karakteristieke duinvegetatie rond bebouwing

Beplanting
toelichting soorten

Er zijn een aantal duinsoorten die gemakkelijk te gebruiken zijn bij beplantingsplannen:

Lonicera periclymenum - Kamperfoelie
Ammophila arenaria - Helmgras
Rosa pimpinellifolia - Duinroos
Eryngium maritimum- Blauwe Zeedistel
Hippophae rhamnoides -Duindoorn
Salix repens- Kruipwilg
Sambucus nigra - Vlier



Kamperfoelie


Helmgras


Duinroos


Blauwe Zeedistel


Duindoorn


403 Kruipwilg


Vlier

Verkeersruimte
duinwegen

De wegen in de duinen zien er eigenlijk net zo uit als de wegen in bebouwd gebied, hetzelfde materiaal, dezelfde breedte en recht op het doel af. Dat is jammer in dit unieke landschap. Afwijkende materialisatie en vooral een ondergeschikte vormentaal en detaillering die de duinen dominant laat zijn is passend.

Wegen in het duingebied moeten aansluiten bij de unieke duinsfeer. Daarvoor moeten de wegen typische duin-bestratingsmaterialen krijgen zodat ze onderdeel worden van de beleving van het bijzondere duinlandschap. De duinsfeer kan al versterkt worden door op bestaande wegen klein grind, schelpen of zand te strooien en in te walsen in het asfalt.

De materialen markeren de overgang naar een ruiger landschap. De sjieke klinkerwegen van de Binnenduinrand gaan over in de ruige rijpaden van de natuurlijke duinen. De wegen moeten goed begaanbaar blijven, maar ook weer niet *te* goed, je hoeft hier geen 80 te rijden. Aanpassen aan de natuurlijkheid van het landschap geldt ook voor automobilisten.


bestaande situatie


beeldbewerking: wegen passend bij karakter van de duinen

Verkeersruimte
duinwegen

criteria

- *eenheid in het duingebied door een eenvoudige, overal toepasbare bestratingsstrategie, aangepast aan natuurlijke duinsfeer*
- *minimaliseren van bewegwijzing*



entree duingebied kan worden gemarkeerd door verschil in bestrating





zand op de weg maakt mooiere duinsfeer

Verkeersruimte
paden

De paden en eventuele begeleidingen in de duinen zien er vaak gelukkig heel anders uit dan de paden in bebouwd gebied, ze zijn van natuurlijke materialen en passen mooi in het landschap.
De paden in de duinen moeten bijdragen aan de typische duinsfeer. Voor de paden geldt eigenlijk hoe simpeler hoe beter.
Belangrijkste uitgangspunt is het gebruik maken van natuurlijke materialen zoals zand, gras, hout, schelpen en bijzondere steen. Het pad moet als het ware in zijn omgeving versmelten. De kleur speelt hierbij een balangrijke rol. Nu zijn fietspaden vaak rood, dat past niet in de duinen.
Voor de paden moet een minimum aan bewegwijzering worden gebruikt. De vormgeving ervan moet functioneel zijn en 'net genoeg' opvallen in het landschap.

criteria

- *gebruik van natuurlijke materialen*
- *kleur en textuur gaan op in het landschap*
- *minder (opvallend) is beter*



Paden
referenties



trapje dat mooi past bij het landschap van de duinen













Verkeersruimte
parkeren

In het duingebied liggen grote parkeerplaatsen. Bezoekers die naar het strand of de camping gaan parkeren het liefst zo dichtbij mogelijk. De velden met auto's verstoren in het hoogseizoen het landschapsbeeld van de duinen. Het grootste deel van het jaar, buiten het hoogseizoen, liggen de parkeerplaatsen er verlaten bij. Dan zijn het de enorme verhardingsvlakken die het natuurlijke landschap ruimtelijk en ecologisch verstoren.

Parkeerplaatsen hebben een vlakke stabiele ondergrond nodig waar auto's op kunnen staan, maar dat hoeft niet perse een groot verhardingsvlak te zijn. In de duinen kunnen parkeerplaatsen op een andere manier worden opgelost.

Parkeerplaatsen kunnen zo ontworpen worden dat ze onzichtbaar zijn als er niet geparkeerd wordt, en dan weer onderdeel uitmaken van het landschap.

aanbevelingen

- *parkeren in kleine clusters ingepast in het landschap*
- *geen verhardingsvlakken, maar halfverharding of gras*
- *parkeren tussen nieuwe of bestaande bomen*



413 *een groot parkeerterrein in de duinen in het hoogseizoen*

Parkeren
bestaande situatie





het monofunctionele verhardingsvlak van deze parkeerplaats holt het landschap bij De Koog uit

Parkeren

referentie: onzichtbaar





een groot parkeerterrein onder de bomen met subtiele plekaanduiding in Les Landes , Frankrijk, buiten het seizoen.

Parkeren
bestaande situatie

De grote verhardingsvlakken van de parkeerplaatsen bij het strand van de Koog verstoren de beleving van het mooie natuurlijke landschap





bestaande situatie

Parkeren

wensbeeld: onzichtbaar

Parkeren in kleinere clusters en onder (te planten) bomen, past beter in het landschap (en ligt voor veel plekken dichterbij)





Architectuur
huidige situatie: weinig specifiek

De mogelijkheden van de architectuur zijn velerlei, maar wat past het beste bij Texel?
Texel heeft niet echt een typische bouwstijl aan de kust en in de duinen, zoals dat in andere kustgebieden soms wel het geval is.
Zo is op het eiland Sylt een herkenbare architectuurstijl te vinden die overal in het duingebied is toegepast.
Op Texel vinden we nog wel voorbeelden van een enigszins typische architectuur op oude ansichtkaarten, maar veel gebouwen aan de huidige zeereep zijn voorbeelden van de typische fantasieloze kust-architectuur die we langs de hele Noordzee kust vinden.











fantasieloze kustbebouwing



karaktervolle architectuur op oude ansichten

Architectuur
typisch Texels?

Er zijn dus niet veel goede voorbeelden van bebouwing met karaktervolle architectuur in het Texelse duinlandschap. Er zijn wel een aantal leuke kleinere huizen te vinden die een architectuurstijl hebben die voortkomt uit de recreatieve geschiedenis van de kust. Het is goed om het weinige bestaande te behouden als belangrijk onderdeel van de authenticiteit van Texel.
Tegelijkertijd zou gestreefd kunnen worden naar de ontwikkeling van een eigen stijl, zoals het eiland Sylt ook een typische eigen stijl heeft die daar de romantiek van het eiland versterkt. Een eigen stijl zou de herkenbaarheid van Texel en de unieke kwaliteit van het duinlandschap kunnen vergroten. De historie van Texel kan tot nieuwe ontwikkelingen inspireren.



doorsnee-architectuur kan niet in de prachtige Texelse duinen











425

Texelse traditie?



architectuur op Sylt

Architectuur
eigentijdse kwaliteit

Omdat er niet of nauwelijks gebouwd wordt in de Texelse duinen is het van belang dat als er iets gebouwd wordt (of verbouwd) er gestreefd wordt naar een architectuur die de kwaliteit van de bijzondere locatie in de duinen weerspiegelt. Een combinatie van de kust-erfenis en het hedendaagse zodat nieuwe kwaliteit kan worden ontwikkelt die past bij Texel maar ook kan zorgen voor een nieuwe impuls in het landschap. Architectuur met een hoge ambitie, eigentijds en liefdevol, met ingetogen vormgeving. De duinen zijn ook bij uitstek de plek om duurzaam en met natuurlijke materialen te bouwen.

criteria

- *hoge ambitie architectuur in de duinen*
- *eigentijds in combinatie met traditie*
- *de bijzondere locatie weerspiegelend*
- *natuurlijke materialen*
- *ecologisch, duurzaam*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*
- *eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend*













Recreatie
kamperen

De grootste kampeerterreinen op Texel liggen in de duinen. Kamperen in de duinen is enorm populair. De kampeerterreinen passen erg goed in het landschap. Er zijn geen afgebakende kampeerplekken, maar ieder heeft een eigen natuurlijke plek, waardoor na de zomerdrukte het duin ook weer gewoon het duin wordt.





Recreatie
kamperen

Als de tenten allemaal verdwenen zijn en het duin weer duin wordt blijven de infrastructuur en de voorzieningengebouwen achter. De paden op de camping moeten daarom aangelegd worden op een manier die funtionaliteit combineert met respect voor de sfeer van het landschap.

De voorzieningengebouwen moeten voldoen aan de eisen die voor alle bebouwing in de duinen gelden. Dat wil zeggen dat ze aan moeten sluiten bij de sfeer van de duinen en vooral geen opvallende kleuren moeten krijgen zoals dat nu vaak wel het geval is.

Het parkeren is het grootste probleem van de kampeerterreinen. De velden met auto's verstoren het beeld van de duinen. Als de parkeerplaatsen niet gebruikt worden verstoren de enorme lege verhardingsvlakken het natuurlijke landschap. Parkeerplaatsen kunnen kleiner en meer verspreid liggen en informeel ingericht, zodat ze 'oplossen' in de duinen.

criteria

- *camping infrastructuur moet zo licht als mogelijk*
- *architectuur van voorzieningengebouwen aansluiten bij duinsfeer*
- *verspreid parkeren in kleine clusters*
- *informele onzichtbare parkeerplekken*



felle kleur van voorzieningen past niet in de duinsfeer



voorbeeld van infrastructuur passend in de duinsfeer



voorbeeld van parkeren in kleine clusters

Recreatie

kamperen



bestaande situatie

beeldbewerking

Landschap

Karakter Duinen

- dynamisch landschap
- toegankelijk en ruig
- vermenging levende geomorfologie / woeste natuur
- gelaagde cultuurhistorie / recreatie / landbouw

Landschapsstructuur

Landschapsstructuur natuurlijke dynamiek leidend

- behouden open landschap
- de behandeling van de duinen als een continue landschapseenheid
- versterking van de samenhang van de duinen
- zo weinig hekken en borden als mogelijk
- de keuze van natuurlijke en zoveel mogelijk onzichtbare materialen voor noodzakelijke hekken en borden
- gebruik van duinvegetatie rond nieuwe structuren en gebouwen

Water waterrijke duinen

- behoud en bescherming waterrijke duingebieden
- aanbeveling: uitbreiden areaal waterrijke duinen

Buitenruimte continuïteit

- buitenruimte moet in zijn vormgeving en aankleding onderdeel zijn van het continue landschap
- buitenruimte moet gebouwen binden aan hun omgeving

Beplanting duinsoorten

- gebruik van inheemse duinsoorten bij aanplanting in het duingebied

- hagen van typische duinsoorten rond gebouwen

Verkeersruimte duinwegen

- eenheid in het duingebied door een eenvoudige, overal toepasbare bestratingsstrategie, aangepast aan natuurlijke duinsfeer

- minimaliseren van bewegwijzering

Verkeersruimte paden

- gebruik van natuurlijke materialen

- kleur en textuur gaan op in het landschap

- minder is beter

Verkeersruimte parkeren

- aanbeveling: parkeren in kleine clusters ingepast in het landschap

- aanbeveling: geen verhardingsvlakken, maar halfverharding of gras

- aanbeveling: parkeren tussen nieuwe of bestaande bomen

Erven

Erven algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten

- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap

- de criteria voor de erven gelden als toetsingskader voor alle bestemmingen

Korrels

- erf ingepast in het landschap

- erf en landschap vloeien in elkaar over

- bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.

- ruimtelijke compositie van gebouwen op erf

- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt

- erfgrens in natuurlijke vorm of materialen

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontwerpen als één samenhangend ensemble

Architectuur

- hoge ambitie architectuur duinen
- eigentijds in combinatie met traditie
- de bijzondere locatie weerspiegelend
- natuurlijke materialen
- ecologisch, duurzaam
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte
- eventuele voorzieningen bij nevenachtiviteiten / recreatief / educatief medegebruik bescheiden en onopvallend

Recreatie

Recreatie algemeen

- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten

- erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.

Recreatie kamperen

- camping infrastructuur moet zo licht mogelijk

- architectuur van voorzieningengebouwen aansluiten bij duinsfeer

- verspreid parkeren in kleine clusters

- informele onzichtbare parkeerplekken

de Zeereep
inhoud

land

landschap 442
landschapsstrategie 446

bebouwing

recreatie 448
sfeergroepen 454
toegangen 462

criteria

overzicht 464





Landschap

De bijna 30 km lange reep zand aan zee is één van de langste onbedorven kusten van Nederland. De zeereep is de grootste trekker van het eiland, reisdoel van een groot deel van de jaarlijkse miljoen bezoekers.

De zeereep heeft zowel drukke als zeer stille stukken. De reep zelf speelt ruimtelijk niet zo'n dominante rol in het beeld van het eiland, wat op de andere waddeneilanden veel meer het geval is. De grootste invloed heeft de zeereep indirect: door de parkeervelden en toevoerwegen, de verblijfsterreinen en andere grootschalige toeristische voorzieningen in de duinen, binnenduinrand en de strandvlakte daarachter.

Het belangrijkste van de zeereep is de directe toegang tot de Noordzee en de ervaring van natuur die je alleen vind op een ongerepte eilandkust.

De zeereep is de interface met de zee en is vooral een toeristische trekpleister voor recreatie in de zomer. Nieuwe ontwikkeling kan stimuleren dat die kwaliteit van openheid en contact met de zee ook in de winter aantrekkelijk voor bezoekers wordt door de ervaring van licht, natuur en frisse lucht.



directe toegang tot Noordzee •
toeristische trekpleister •
seizoensverbonden karakter •

Landschap

De zeereep is onbebouwd.
Zomers zijn er tijdelijke paviljoens en houten strandhuisjes, die met de tijdelijke bewoners en bezoekers voor veel drukte zorgen.
's Winters is het strand leeg en verlaten. Op een paar verdwaalde roestige containers na, wat het verlaten beeld versterkt. Buiten het seizoen zijn zee en wind weer dominant.



Landschapsstrategie
sferen koppelen aan gebruik

De zeereep is de grote zomerbestemming op Texel.
De zeereep is van iedereen, je kan je er vrij bewegen, het is een van de grootste attracties van het het eiland. Het trekt mensen op zoek naar allerlei verschillende soorten sportief of juist lui gebruik.
Maar alles beweegt door elkaar - surfers en zwemmende kinderen, sporters en zonnebaders, spelende kinderen en rustzoekers.....er is nergens een speciale sfeer.
Het strand kan aantrekkelijker worden gemaakt, door meer gebruik te maken van verschillende sferen gekoppeld aan bepaald gebruik.
Door bij de bebouwing en aankleding van het 'strandmeubilair' rekening te houden met wat het specifieke stuk strand qua gebruik te bieden heeft.
Dit is niet iets dat als een groot plan moet worden uitgerold; eerder een kwestie van bewust maken en samen een gemeenschappelijke richting inslaan.


vliegeraars..


zonaanbidders..

Recreatie
strandsferen

Verschillende locaties aan de kust specialiseren zich al een beetje. Sommige plekken kennen een sportscene, anderen hebben een rustiger gebruik, zijn ideaal voor gezinnen met kinderen, of voor een stille wandeling op het strand.

Aangeven welk gebruik waar een plek heeft kan de zeereep en wat die allemaal te bieden heeft voor de bezoeker verduidelijken. Daarmee wordt de zeereep 'gekleurd' met meer verschillende sferen die bepaald gebruik ook weer aantrekken.
Het strand is niet "one size fits all."


stilte en natuur


sport en dynamiek


Pooh
449
familie en kinderen


6
ROSE
RESERVED
upmarket

Recreatie
potentiele sfeergroepen

De gemeente heeft in haar strandnota al drie strandtypen onderscheiden: recreatief, sportief en natuur. Een vierde type maakt de serie van sfeergroepen compleet:

Sommige mensen zijn op zoek naar privacy en eenzaamheid, en het ervaren van de wind, zon, en duinen met weinig afleiding,
sfeergroep: stilte en natuur.

Anderen komen met hun families, en zoeken activiteiten voor de kinderen en gezelligheid voor het hele gezin,
sfeergroep: familie en kinderen.

Veel bezoekers zijn op zoek naar spannende watersport en een kans om nieuwe vaardigheden te leren, zij komen graag naar een strand waar allemaal activiteiten samengaan,
sfeergroep: sport en dynamiek.

Ten slotte kan er voor mensen die van een beetje luxe en stijl houden een kwaliteitsstrand komen, voor de presentatie van de fijnere dingen die Texel te bieden heeft,
sfeergroep: 'upmarket'.



rustige toegang tot
de natuur
wandelen, vogels
kijken
naturistengebied,
yoga, meditatie, kleine
strandtentjes



windsurf, kiten,
golfsurfen, evenemen-
ten en les,verhuur
materiaal
sportscholen
gezondheid, fitness
café / restaurant

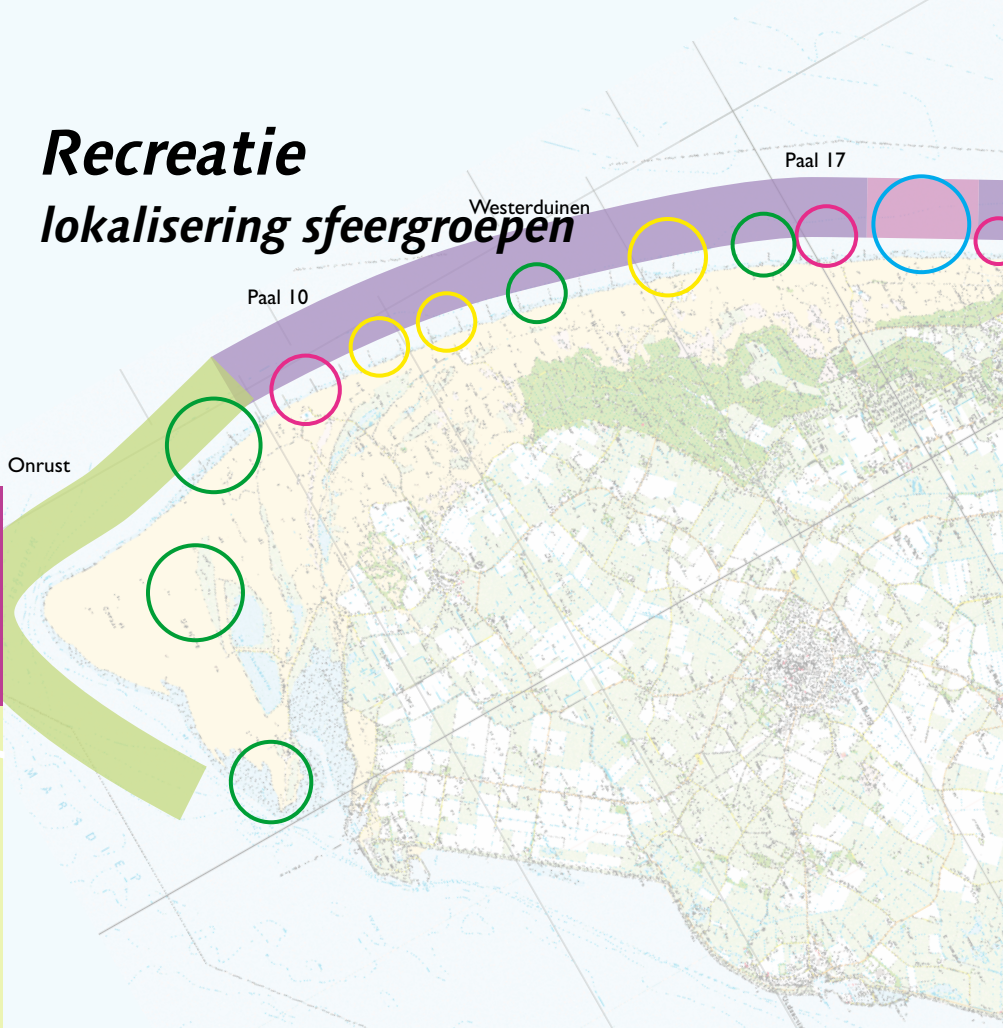


speeltuinen, veilig
zwemmen, kinder-
creche, educatie,
strandhuisjes
familie restaurant

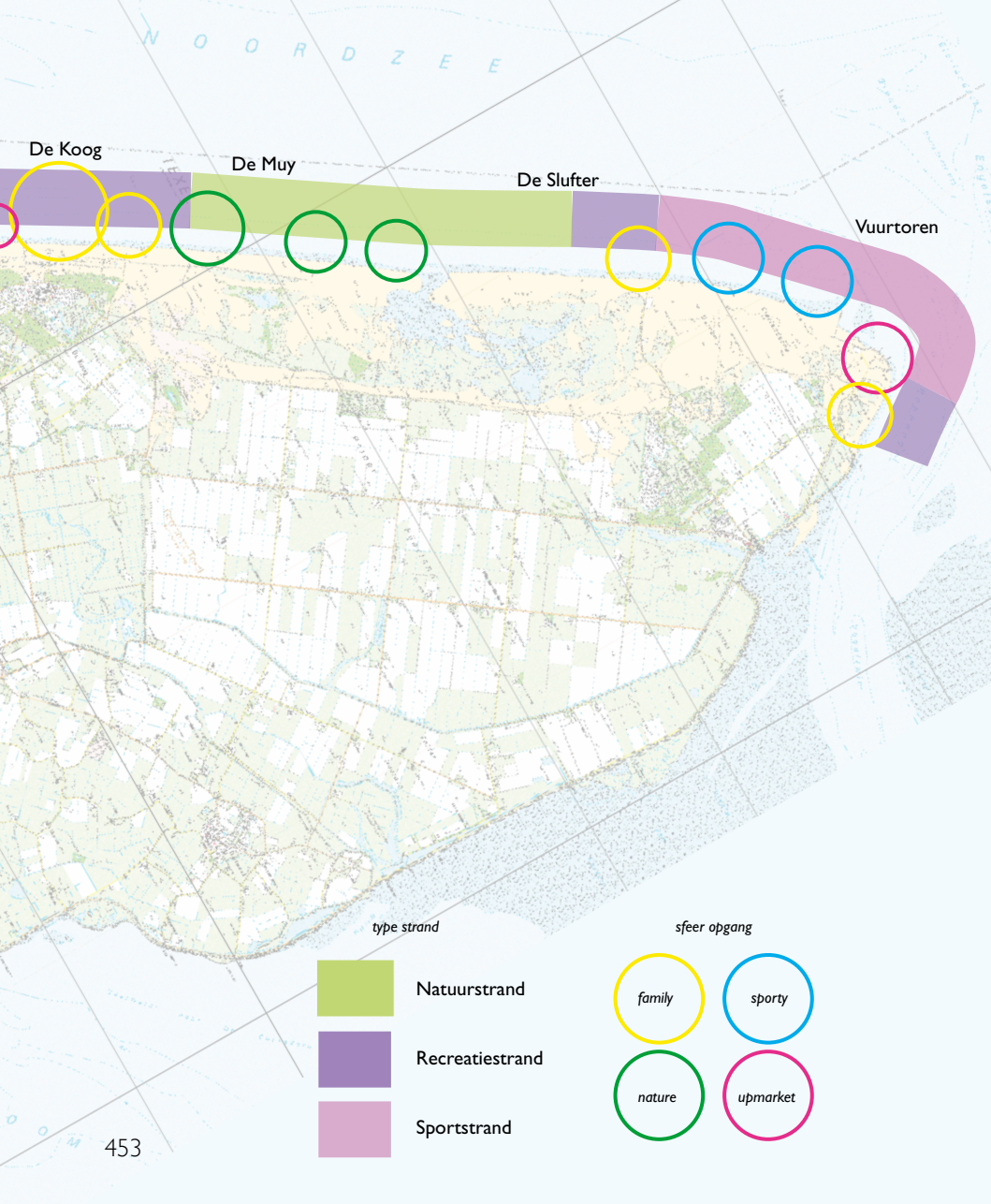


top restaurant,
spa/massage, schoon-
heidkuren, cocktailbar,
lounge, design

Recreatie
lokalisering sfeergroepen



De verschillende opgangssferen zijn strategisch gelokaliseerd: gespreid over het eiland en gekoppeld aan het type strand en achterland.


NOORDZEE
De Koog
De Muy
De Slufter
Vuurtoren
type strand
Natuurstrand
Recreatiestrand
Sportstrand
sfeer opgang
family
sporty
nature
upmarket

Sfeergroepen
stilte en natuur

Contact met wind, zand en zon, de natuur beleven is de aantrekkingskracht van de zeereep voor deze doelgroep. Er is niet veel voor deze groep nodig, weglaten is hier eerder het sleutelwoord.
De rust kan worden gegarandeerd door te zorgen voor een moeilijke bereikbaarheid waardoor minder mensen de plek zullen bezoeken, alleen diegenen die erg gesteld zijn op die rust..
De voorzieningen kunnen bijdragen aan de sfeer door zo natuurlijk en puur mogelijk te worden vormgegeven.

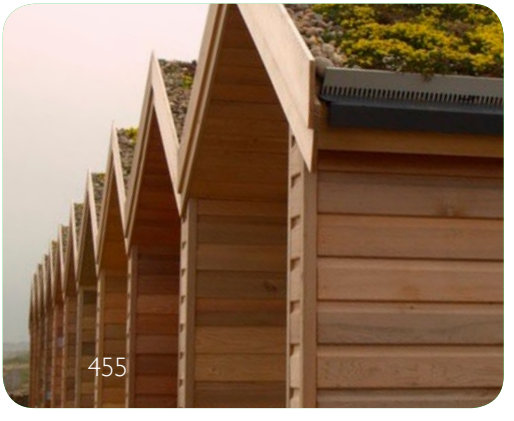
aanbevelingen

- *weinig en eenvoudige voorzieningen*
- *gebruik van natuurlijke materialen*
- *geen lawaai, zoals harde muziek*
- *zeer weinig infrastructuur*
- *kleine strandopgangen*
- *geen knalkleuren*










Sfeergroepen
sport en dynamiek

De sfeer is dynamisch, er wordt aan allerlei sporten gedaan, veel ook in groepsverband. Sommige sporten hebben veel ruimte nodig op het strand anderen op zee.

De meeste sporters hebben materiaal bij zich, dat ze vaak ook beschermd willen achterlaten op het strand. Ze komen ook met auto's die op het strand moeten 'laden en lossen'.

Naast de sporters zijn er ook toeschouwers, die vanaf het strand en vanaf de zee willen uitkijken over het sportspektakel. Voorzieningen kunnen daar in hun vormgeving op inspelen. Het strand moet vooral voor alles en iedereen veel ruimte bieden.

aanbevelingen

- *veel voorzieningen en opslagloodsen naast elkaar*
- *eigentijdse architectuur en materialen*
- *goede bereikbaarheid*
- *brede strandopgangen*
- *plek voor toeschouwers in voorzieningen*
- *ruimte voor wedstrijden*










Sfeergroepen
families met kinderen

Voor kinderen is het strand een geweldige plek om zich uit te leven, het zand en de zee inspireren kinderen enorm in hun spel. Voor de ouders is het moeilijk in de drukte de kinderen goed in de gaten te houden.
Toezicht en hekjes zouden daarbij een goede hulp zijn.
Families met kinderen hebben altijd veel spullen mee naar het strand, dat is een heel gesleep. Kleine strandhuisjes zijn dan ook erg in trek bij families, daar kan je de spullen onderbrengen. Kleine kinderen kunnen ook nog geen grote afstanden lopen en voor mensen met wandelwagens is het zand een crime. De basis van het familie strand is veiligheid en goede bereikbaarheid naast een gemoedelijke en vrolijke sfeer voor de vormgeving van de voorzieningen.

aanbevelingen

- *eenvoudige, ruime voorzieningen*
- *kleine strandhuisjes*
- *gebruik van typische strand materialen*
- *korte strandopgangen*
- *goed beloopbare infrastructuur*
- *bereikbaar met wandelwagens*
- *voorzieningen in vrolijke kleuren*
- *beschermde zwemplekken*
- *gedeeltelijk met houten hekjes afgezet strand*

















Sfeergroepen
upmarket

Hier zullen mensen komen die in stijl op het strand willen verblijven.
De bezoekers van deze sfeer stellen hoge eisen aan de kwaliteit van de voorzieningen en de service.
Texel is ook een "merk" dat voor hoge kwaliteit producten geteeld op eigen bodem staat. Hier is de plek om ook in de zeereep een echt texels product met kwaliteitsmerk te maken.
De sfeer van de upmarket is een perfecte setting voor een luxe restaurant, spa/wellness, en speciale evenementen.
De voorzieningen hebben een bijzondere architectuur en design.

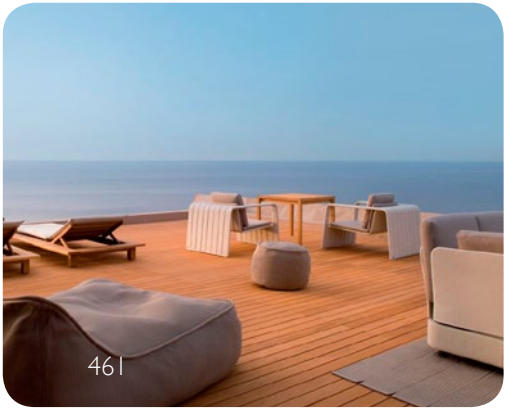
aanbevelingen

- *exclusieve voorzieningen*
- *gebruik van duurzame materialen*
- *design en architectuur*
- *lokale produkten*
- *voorzieningen voor speciale evenementen zoals huwelijken, zeebadkuren etc...*
- *enigszins afgelegen strandopgangen*










nat.

Toegangen
architectuur

Strandopgangen zijn dé aankondiging van de betreffende strandsfeer. Hier kan in de details de juiste toon gezet worden.

De strandopgang bij de Koog is een drukke plek en vormt een poort naar de zee. De sfeer van de plek wordt momenteel verstoord door de materialisering van de gebouwen die niet specifiek bij de sfeer van het landschap past en de vele bordjes en paaltjesin de overingerichte openbare ruimte.
De beleving van deze bijzondere plek kan worden versterkt door de gebouwen een materialisering te geven die past bij de duinen. Ook een minimale bewegwijzering en infrastructuur kan daaraan bijdragen. De duinen en de zee moeten dominant blijven.

bestaande situatie



analytische beeldbwerking

Landschap

Karakter Zeereep

- directe toegang tot de Noordzee
- toeristische trekpleister
- seizoensverbonden karakter

Recreatie

Sfeergroepen stilte en natuur

aanbevelingen:

- weinig en eenvoudige voorzieningen
- gebruik van natuurlijke materialen
- geen lawaai, zoals harde muziek
- zeer weinig infrastructuur
- kleine strandopgangen
- geen knalkleuren

Sfeergroepen sport en dynamiek

aanbevelingen:

- veel voorzieningen en opslagloodsen naast elkaar
- eigentijdse architectuur en materialen

- goede bereikbaarheid

- brede strandopgangen

- plek voor toeschouwers in voorzieningen

- ruimte voor wedstrijden

Sfeergroepen families met kinderen

aanbevelingen:

- eenvoudige, ruime voorzieningen

- kleine strandhuisjes

- gebruik van typische strand materialen

- korte strandopgangen

- goed beloopbare infrastructuur

- bereikbaar met wandelwagens

- voorzieningen in vrolijke kleuren

- beschermde zwemplekken

- gedeeltelijk met houten hekjes afgezet strand

Sfeergroepen Upmarket

aanbevelingen:

- exclusieve voorzieningen

- gebruik van duurzame materialen

- design en architectuur

- lokale producten

- voorzieningen voor speciale evenementen zoals huwelijken, zeebadkuren, etc.

- enigszins afgelegen strandopgangen

Buitendijks land
inhoud

landschap 468
landschapsstrategie 470

land

verkeersruimte 478
wildernis is belevenis 480

criteria

overzicht 482





Landschap

Van de eens zo indrukwekkende uitgestrekte kwelderwereld die in de Romeinse tijd grote delen van Noord-Nederland besloeg zijn op Texel nog slechts flintertjes over. Ze verdienen koestering als kwetsbare geo-museologische relicten en waardevolle natuurgebieden. In het beeld van het eiland spelen ze helaas niet zo'n sterke rol (meer).

Mogelijk dat uitbreiding door ontpoldering daar verandering in brengt. De dynamische wadplaten zijn op Texel lang niet zo manifest als op de andere eilanden. Texel heeft diep vaarwater. De waddenwereld begint eigenlijk pas daarna, aan de noordoostkant van het eiland.

Natuurgebied de Schorren is een buitendijks gelegen kwelder aan de noordoost kant van Texel. De Schorren is ongeveer 6800 hectare groot. Een deel ervan is begroeid met zoutminnende planten als zeekraal, lamsoor en zoutmelde. Het begroeide deel is een hoogwatervluchtplaats en geeft broedgelegenheid aan de lepelaar, eidereend en scholekster. De Slufter is een uniek gebied dat in open verbinding staat met de Noordzee. Deze terreinen hebben zich onder invloed van de getijden ontwikkeld tot de ideale foerageerplekken: plekken die voedsel verschaffen aan vogels, zoals lepelaars. Ook de bruine en de blauwe kiekendieven, de aalscholvers, de rietzangers vinden hier hun eten.



kwelders als geo-museologische relicten •
foerageerplekken voor vogels •
open verbinding met Noordzee •

Landschapsstrategie
uitbreiding schorren

Doel van beeldkwaliteitssturing is om de wilde natuurlijkheid van buitendijkse gebieden te behouden. Hier is de mens te gast bij de natuur en moet zijn invloed dan ook zo minimaal en zo onzichtbaar mogelijk zijn.

De uitbreiding van buitendijks land biedt nieuwe recreatieve en ecologische kansen. In de nieuwe natuur buiten de dijken kan met een zorgvuldige ontsluiting van het begin af aan een maximale toegankelijkheid en vrijheid worden bewerkstelligd voor mens en dier. De bestaande gebieden worden ontzien.





Landschapsstrategie
uitbreiding schorren






bestaande situatie


analytische beeldbewerking

Schorren







De Slufter
locatiefoto's







Verkeersruimte
minimale voorzieningen

De buitendijkse gebieden zoals de Slufter zijn bijzondere landschappen. Ze moeten zo open en toegankelijk mogelijk blijven met behoud van het gevoel van je buiten de gebruikelijke grenzen te begeven. Menselijke ingrepen moeten minimaal zijn, bewegwijzering afwezig en infrastructuur 'vederlicht'.

Buitendijks land is bij uitstek het land om van de gebaande paden af te wijken. Voorzieningen voor hen die dat niet kunnen moeten het land intact laten en er letterlijk en figuurlijk geen afdruk in achterlaten.


ATTENTIE
TEXELSE
WILDERNIS

Wildernis is belevenis

De buitendijkse landen vormen unieke landschappen die een glimp geven van hoe Texel er voor grote delen uit zou zien zonder menselijk ingrijpen. Het zijn belangrijke habitatgebieden voor vogels en planten. Hun unieke sfeer maakt dat ze aantrekkelijk zijn voor toeristen die op zoek zijn naar een ervaring van echte 'wilde natuur' naast de meer cultuurlijke lanschappen van polders, duinen en strand. Uitbreiden van de oppervlakte buitendijks land is dus interessant voor zowel natuur als toerisme. In nieuwe gebieden kan de toegankelijkheid van gebieden worden geoptimaliseerd. Er moet daarbij zo licht mogelijk worden opgetreden. De identiteit van het buitendijks land is dat het buiten de dijken ligt en dus buiten de menselijke controle. De 'ongereguleerde' kwaliteit die je nergens anders kunt vinden moet behouden blijven en herkenbaar zijn. Met het beperken of zelfs weghalen van reguleringen in de vorm van hekken en bewegwijzering, kunnen deze stukken Texelse 'wildernis' hun identiteit behouden en versterken.

criteria

- *beperken en weghalen van borden en hekken*
- *vederlichte infrastructuur*
- *behoud van de openheid, geen bebouwing*

aanbevelingen

- *stimuleren uitbreiding buitendijks land*
- *nieuw buitendijks land toegankelijk karakter geven*
- *stimuleren van exploratie nieuw buitendijks land*



lucht, water, wind, zand en natuur....wildernis is belevenis

Landschap

Karakter Buitendijks land

- kwelders als geo-museologische relicten
- foerageerplekken voor vogels
- open verbinding met de Noordzee

Landschapsstructuur

Wildernis is belevenis

- behouden open landschap
- beperken en weghalen van borden en hekken
- vederlichte infrastructuur
- behoud van de openheid, geen bebouwing
- aanbeveling: stimuleren uitbreiding buitendijks land
- aanbeveling: nieuw buitendijks land toegankelijk karakter geven
- aanbeveling: stimuleren van exploratie nieuw buitendijks land

Colofon

inhoud en vormgeving:

la4sale Amsterdam

Marieke Timmermans

Pepijn Godefroy

Hein van Lieshout

Jacques Abelman

Matt Colby

Marijne Beenhakker

Gemeente Texel

Eveline Lindenbergh

Ilse Boerdijk

© *gemeente Texel en la4sale - juli 2013*



Beeldkwaliteitsplan buitengebied
Deel 3 in het project
'Ruimte voor ontwikkeling,
samen zorgen voor de toekomst"
Gemeente Texel

© gemeente Texel en la4sale
juli 2013



lucht, water, wind, zand en natuur....wildernis is belevenis

Landschap

Karakter Buitendijks land

- kwelders als geo-museologische relicten
- foerageerplekken voor vogels
- open verbinding met de Noordzee

Landschapsstructuur

Wildernis is belevenis

- beperken en weghalen van borden en hekken
- vederlichte infrastructuur
- behoud van de openheid, geen bebouwing
- aanbeveling: stimuleren uitbreiding buitendijks land
- aanbeveling: nieuw buitendijks land toegankelijk karakter geven
- aanbeveling: stimuleren van exploratie nieuw buitendijks land

Colofon

inhoud en vormgeving:

la4sale Amsterdam

Marieke Timmermans

Pepijn Godefroy

Hein van Lieshout

Jacques Abelman

Matt Colby

Marijne Beenhakker

Gemeente Texel

Eveline Lindenbergh

Ilse Boerdijk

© gemeente Texel en la4sale - december 2012



Beeldkwaliteitsplan buitengebied
Deel 3 in het project
'Ruimte voor ontwikkeling,
samen zorgen voor de toekomst"
Gemeente Texel

© gemeente Texel en la4sale
december 2012

BIJLAGE 2

Bijlage 2 Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enz.

Stoffeerderijbedrijven, waaronder:
(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij
Waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.

Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf enz.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:
reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies enz.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
notaris, advocaat, accountant, assurantie/verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor, vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken, ICT bedrijf, enz.

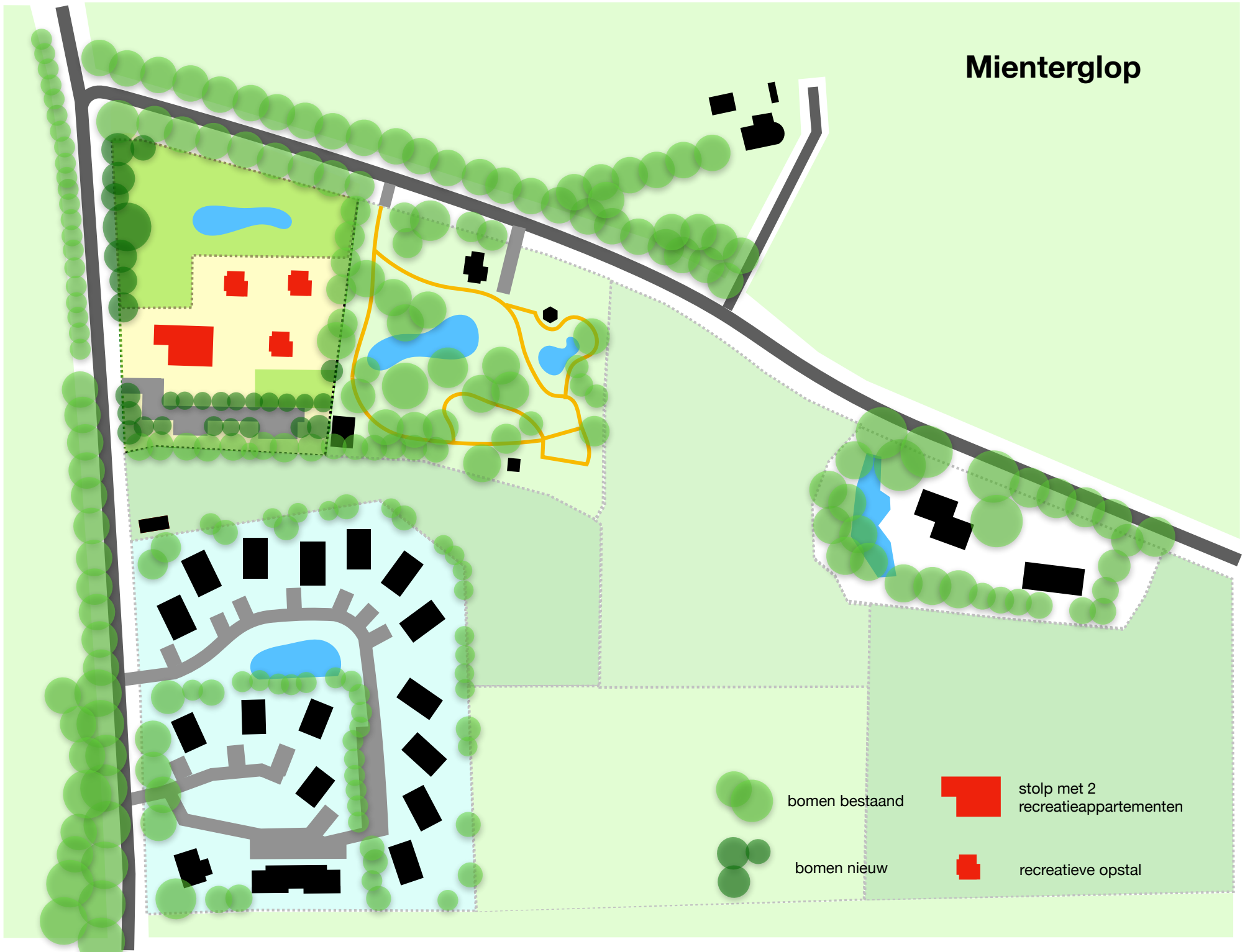
Overige dienstverlening, waaronder:
kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, enz.

Onderwijs, waaronder:
autorijschool, onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

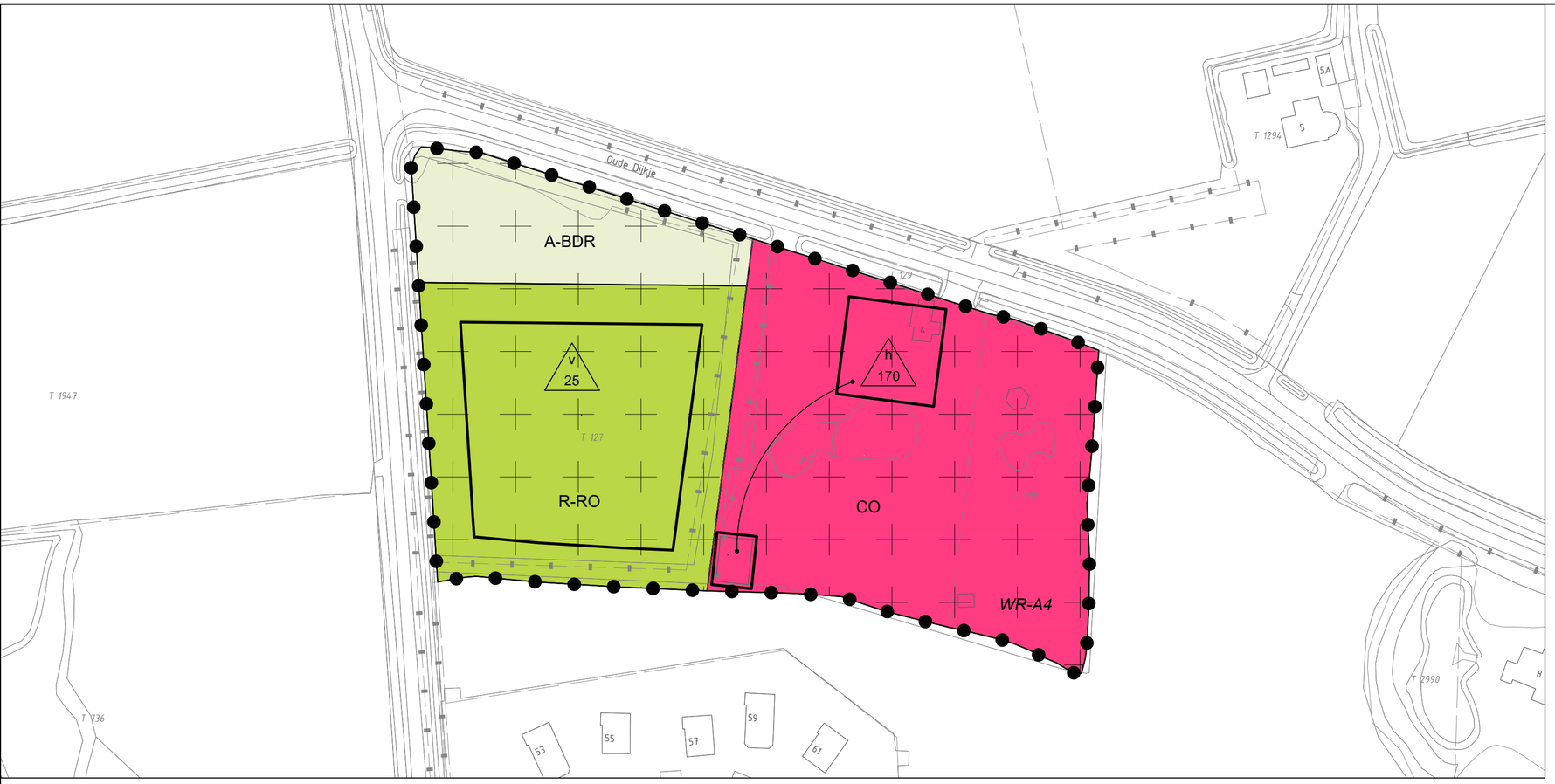
Sociaal-culturele activiteiten, waaronder:
ateliers, galerieën, natuur beeldentuinen en/of musea voor kunst en nijverheid al dan niet in combinatie met het geven van workshops.

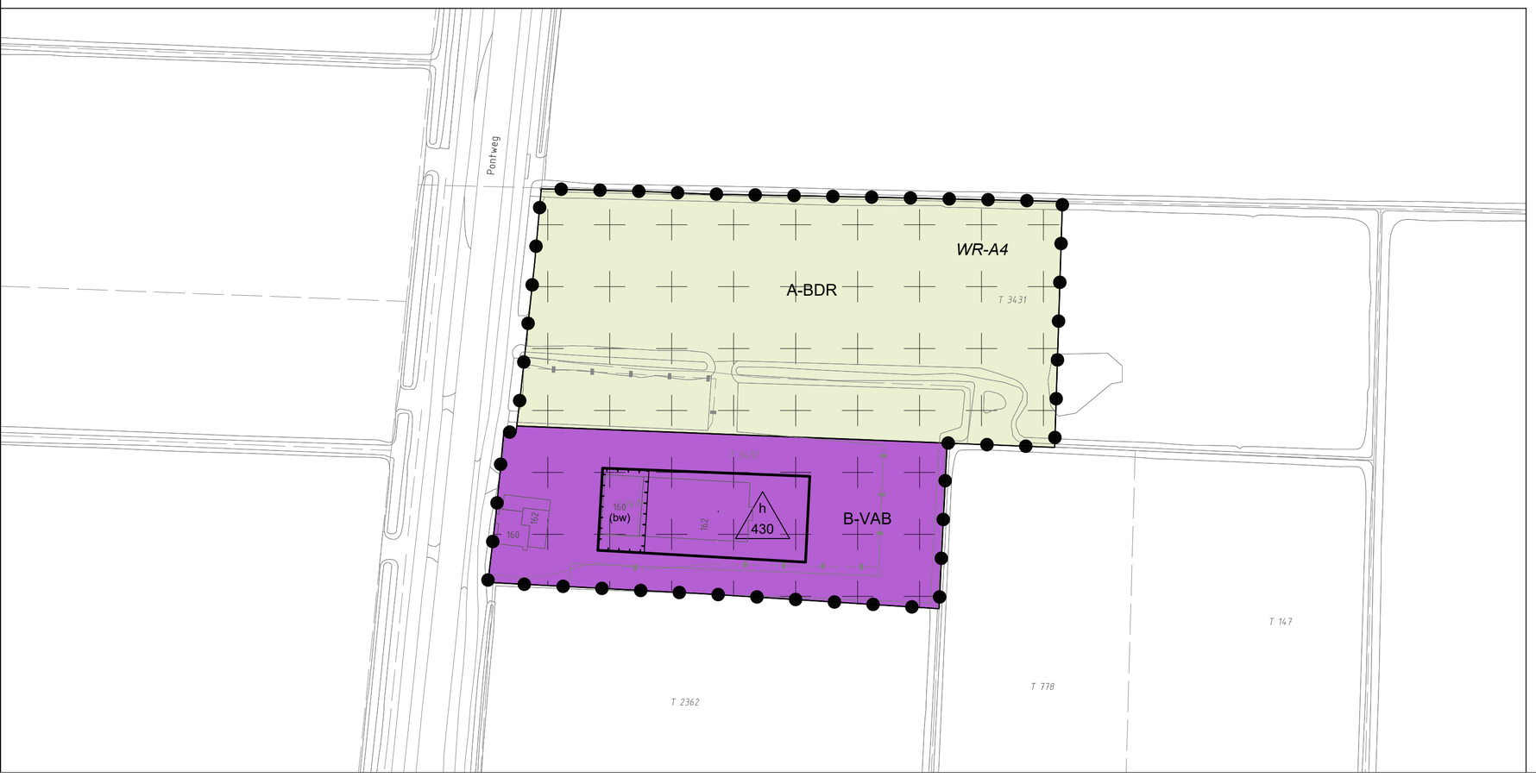
En naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

BIJLAGE 3


Mienterglop
bomen bestaand
bomen nieuw
stolp met 2 recreatieappartementen
recreatieve opstal

verbeelding





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- A-BDR — Agrarisch - Binnenduinrand
- B-VAB — Bedrijf - Vab
- CO — Cultuur en ontspanning
- R-RT — Recreatie - Recreatief opstal

Dubbelbestemmingen

- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

- (bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- v 25 — maximum aantal slaapplaatsen
- h 130 — maximum bebouwd oppervlak (m2)

Figuur

relatie

Gemeente Texel

Pontweg 160-164 en Mienterglop
te De Koog

Bestemmingsplan

N

project	2017-0569		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	16-08-2020
kaart	1/1	voorontwerp	14-03-2019
getekend	RD	concept	07-03-2019
idn	NL.IMRO.0448.BUI2020BP0003-on01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl