Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan



“Het ontwikkelen van Texel Zoo Schorrenweg 20”

03 oktober 2022

Inhoud

1. Inleiding

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling
2.1 De planlocatie en zijn omgeving.
2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.
2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel
2.4 Ontwerp
2.5 Onderbouwing

3. Ruimtelijk beleidskader.
3.1 Rijksbeleid.
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (barro)
3.2 Provinciaal beleid
3.2.1 Omgevingsvisie
3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening
3.2.4 Provinciale Milieuverordening.
3.2.5 Regionaal beleid De kop werkt
3.2.6 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid
3.3 Gemeentelijk beleid.
3.3.1 Structuurvisie 2020
3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan
3.3.3 Beeld van Texel
3.3.4 Texelprincipes en kernwaarden
3.3.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan gemeentelijk beleid
3.4 Conclusie

4. Beeldkwaliteit
4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid
4.2 De gemeentelijke welstandsnota
4.3 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Buitengebied
4.4 Conclusie

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten
5.1 Milieu
5.1.1 Bodem en grondwater
5.1.2 Watertoets
5.1.3 Bedrijven en milieuzonering
5.1.4 Geluid
5.2 Verkeersaspecten
5.3 Luchtkwaliteit
5.4 Externe veiligheid
5.5 Cultuurhistorie
5.6 Archeologie
5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Wet natuurbescherming
5.8 Duurzaam bouwen
5.9 Conclusie

6. Uitvoerbaarheid
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid
6.3 Conclusie

Bijlages 1 t/m 5

S.AB Texel
stedebouwkundig adviesbureau Texel
☎ (0222)314037
@ mayke@sabtexel.nl
In opdracht van Texel Zoo

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat over het initiatief van Texel Zoo, Schorrenweg 20, 1794 HG Oosterend.
Het initiatief is het positief bestemmen van de huidige activiteiten van Texel Zoo, een kleinschalige dierentuin, waaronder de roofvogelshow op agrarisch land, de realisatie van 34 parkeerplaatsen, het upgraden van de dierenverblijven en het legaliseren van illegale bebouwing, deels buiten het huidige bouwvlak.



De ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Texel 2013”, hierin heeft het de bestemming “Detailhandel - Tuincentrum” (artikel 24). Meer hierover in paragraaf 3.3.2 Vigerende bestemmingsplan.

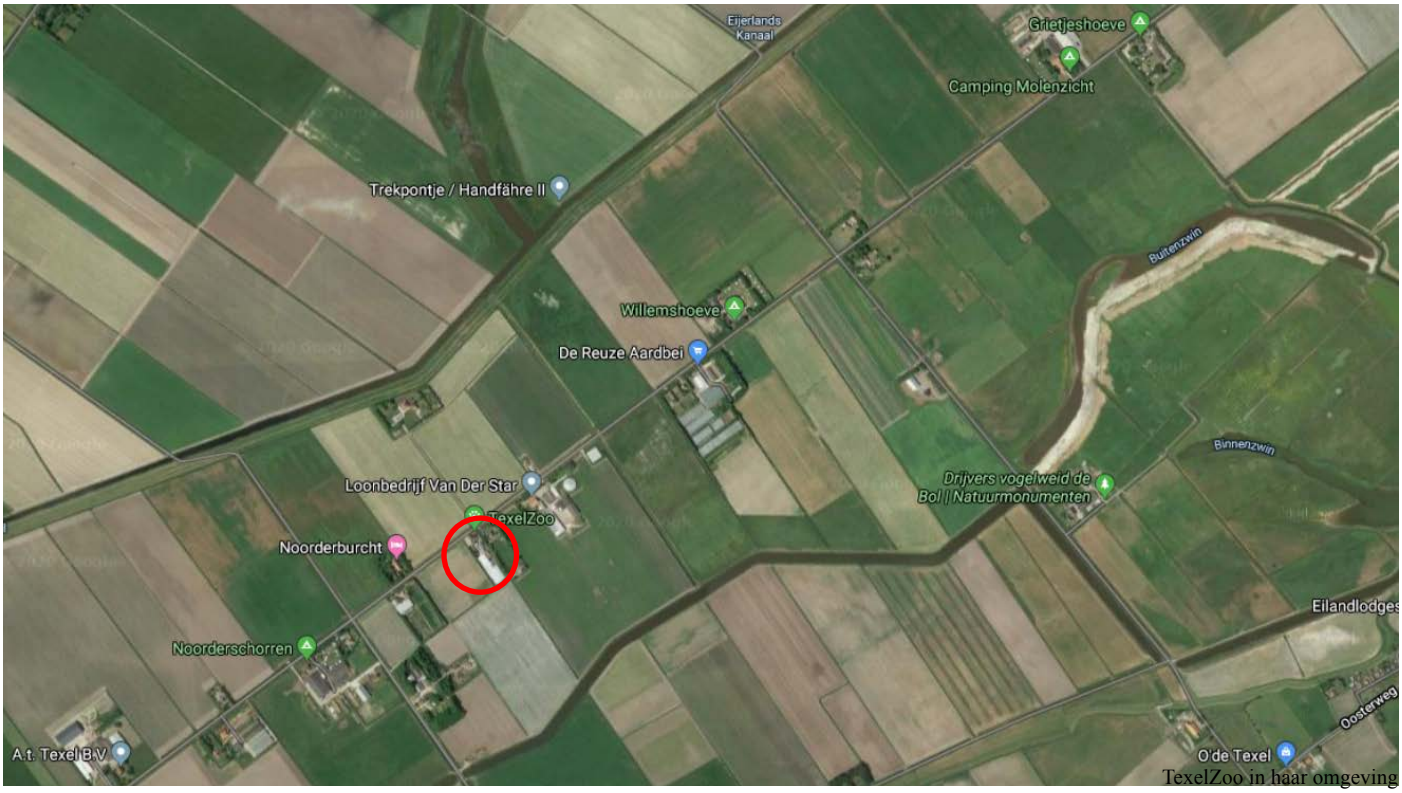
Voor deze strijdigheid moet een specifieke planologische regeling worden getroffen, een procedure ex art. 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
Als onderdeel van de procedure moet een “goede ruimtelijke onderbouwing”, ex. artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijke - stedenbouwkundige afwegingen voor de realisering van het plan worden verwoord. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De planlocatie en zijn omgeving.

In de polder Het Noorden ligt Texel Zoo, deze begon als tuincentrum “Eureka”. Naast de potten en planten kreeg het tuincentrum uit 1994 steeds meer diersoorten. Deze waren niet voor de verkoop, maar als extra attractie en liefhebberij van de toenmalige eigenaar. Eerst waren er alleen de tropische vogels, deze werden uitgebreid met roofvogels zoals uilen, en uiteindelijk kwamen er de vlinders in de vlindertuin (2012) met wat andere kleine diersoorten. Bezoekers waren enthousiast en kwamen voornamelijk voor de dierenafdeling. Hier werd ook toegangsgeld voor gevraagd. De bedrijfsvoering verschoof van tuincentrum telkens meer naar de dierenbezichtiging, hiervoor werd de naam aangepast naar Vogelbush Eureka.

Toen de huidige eigenaren in 2014/2015 het Tuincentrum en vogelbush Eureka overnamen was het tuincentum al verliesgevend en werd het geld verdiend met het dierengedeelte. Omdat ze beiden uit de dierverzorging en training kwamen hebben ze de diersoorten verminderd en het aantal dieren verminderd. Hierdoor kon de kwaliteit worden vergroot en ‘groeide’ het uit tot het huidige Texel Zoo, een kleinschalige dierentuin. Texel Zoo heeft een grote vlindertuin, een roofvogelshow, Lori’s en een groot aantal andere vogelsoorten, reptielen en kleine zoogdieren. Voornamelijk uitheemse soorten.



TexelZoo in haar omgeving

Er worden op Texel twee typen polders onderscheiden, strandpolders en zeepolders. Ze hebben een verschillende geomorfologische oorsprong: strandpolders zijn ingesloten strandvlakten, zeepolders zijn bedijkte zeeboezemvlakten. Strandpolders liggen boven en zeepolders beneden N.A.P. (bron beeld van Texel).

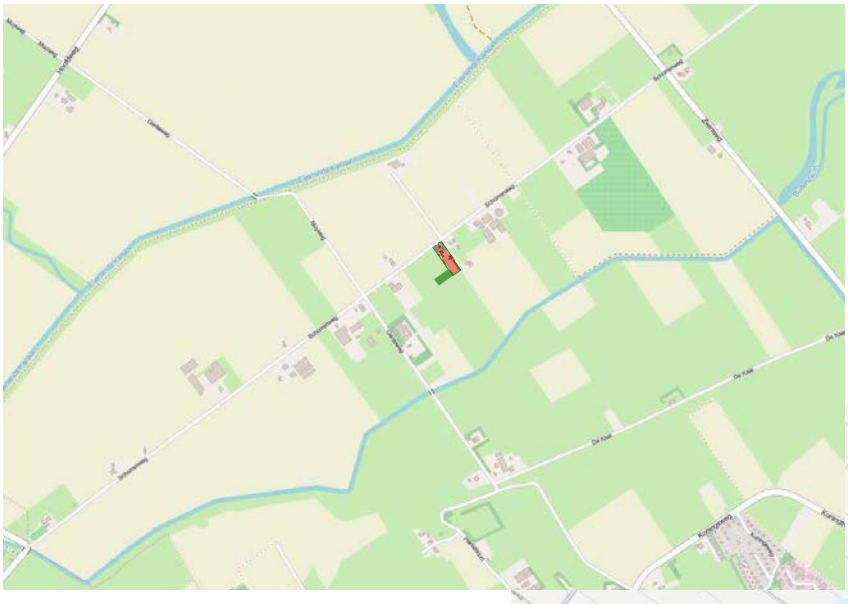
De aandijkingen hebben elk een eigen verschijningsvorm. De oudere aandijkingen (op Texel zeepolders genoemd) als polder Waal en Burg, Prins Hendrikpolder en polder het Noorden hebben rechthoekige kavels of kleinere blokstructuren, afgewisseld met dijken en natuurlijke waterlopen.

Polder het Noorden is gelegen aan de rand van Eierland, net ten noorden van het dorp Oosterend, grenzend aan het Oude Land. De polder werd in 1876 ingepolderd doordat de inham tussen de polders Eierland en Eendracht en het Oude Land, waar in de 19de eeuw Oestercultuur gedreven werd, meer en meer verzandde. Hierdoor werd de uitwatering van de aanliggende polders belemmerd en moesten de dijken bij noordoostelijke stormen het hoogoplopende water tegen houden. Hierdoor werd de inham in1876 door een dijk afgesloten en ontstond de polder Het Noorden. 791 hectare groot en voornamelijk bestaand uit schraal zeezand. Door jarenlange bemesting is het gebied vruchtbaar geworden. De molen Het Noorden werd in 1878 gebouwd voor de bemaling van de polder en is nog steeds actief. Het is daarmee de laatste grote inpoldering van Texel.

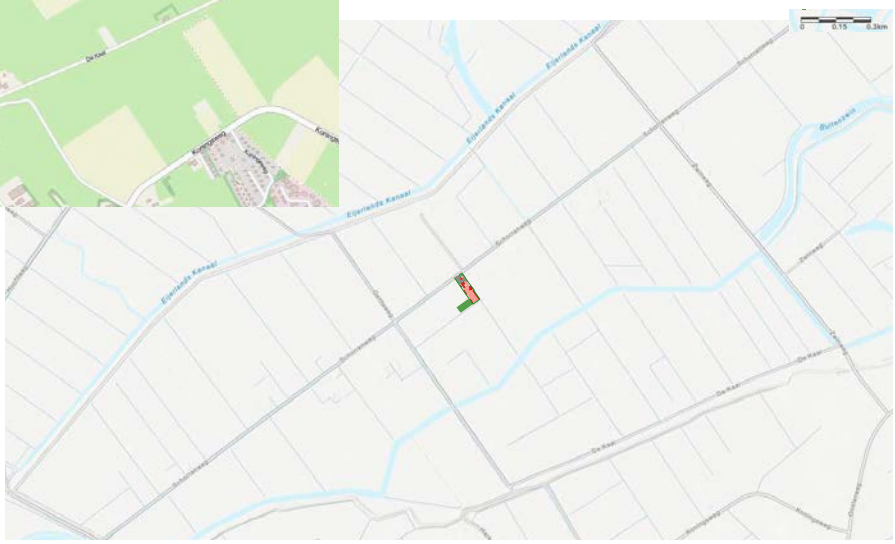
Texel Zoo ligt aan De Schorrenweg. Dit is een 60 km weg van zo’n 5,5 m breed. Het is wel een veilige weg. Uit onderzoek blijkt dat er weinig ongelukken zijn (bron verkeersveiligheidsplan Texel). Er wordt bij Texel Zoo bij drukte vaak in de berm geparkeerd. Dit is niet ideaal bij zo’n smalle weg. Vandaar dat de parkeermogelijkheid bij Texel Zoo vergroot moet worden.

In de nabijheid aan de Schorrenweg zijn nog meer verkeersaantrekkende functies. Zo heb je bijna tegenover Texel Zoo op nummer 19 Vakantiewoning Noorderburcht, een vakantiehuis voor 12 personen en is er bij Grietjehoeve een kleine vakantiewoning Paal 19 1/2. Hiernaast zijn er ook enkele boerencampings, Grietjehoeve (nr 40-42) en Willemshoeve (nr 31). Verder zijn er agrarische bedrijven die bijzondere producten verkopen, zoals Zuivelboerderij Texel (nr 39) en de Reuzen Aardbei (nr 30-32). En heeft het aangrenzende perceel op nummer 20B een woonbestemming.

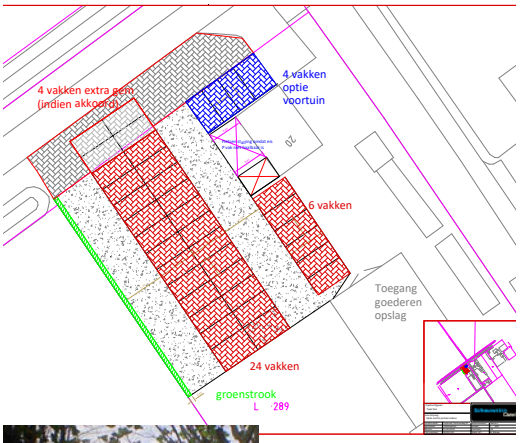
2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.
De “stedenbouwkundige structuur” is die van een inpoldering met een onregelmatige blokverkaveling. Het perceel past binnen deze verkaveling.
De polder is door de provincie in de structuurvisie aangemerkt als “landbouwgebied” en is voormalig “weidevogelleef-gebied”. Texel Zoo past binnen de verkavelingsstructuur en tast het landbouwgebied niet aan.





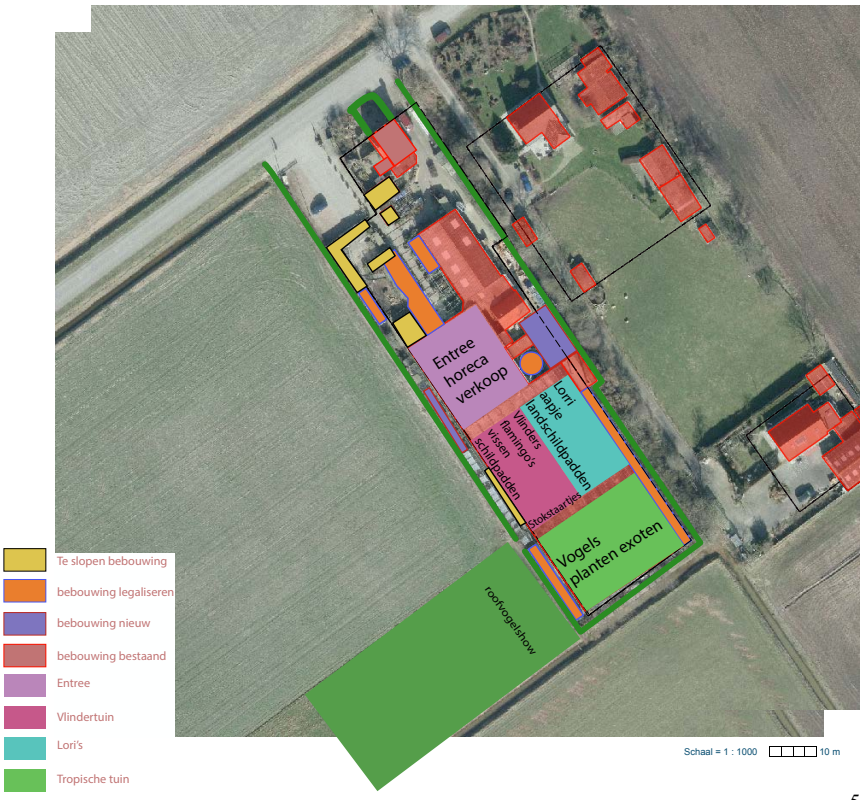


2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel
Het perceel wordt anders ingedeeld. Aan de voorkant wordt meer ruimte gemaakt voor parkeren. Hier komen 30+4 bezoekers parkeerplaatsen. Achter op het terrein worden oude hokken gesaneerd en mooie nieuwe ruime verblijven gemaakt met minder bebouwing. De boomsingel om het geheel zorgt voor een goede inpassing in het landschap. Ter hoogte van het grasveld voor de roofvogelshows wordt deze boomsingel op een kleine plek doorbroken om hiermee een verbinding te maken (bijlagen 1 en 2).





Doorgang naar roofvogelshow



2.4 Ontwerp
De plannen voor de invulling van het perceel van Texel Zoo zijn meer gericht op het opnieuw inrichten van het perceel, het slopen van oude hokken, het legaliseren van het gebruik en het legaliseren van een paar gebouwen. Er worden wel enkele nieuwe dierverblijven gebouwd ter vervanging van de verouderde verblijven. De ruimte tussen de boomsingel en de vlindertuin/ kas zal een stuk ruimtelijker worden. Er zijn nu over de gehele lengte dierverblijven, zoals op de foto te zien is, hierdoor blijft er een hele smalle doorgang over. Deze dierverblijven worden gesloopt en vervangen voor minder en los van elkaar staande dierverblijven zodat het pad een stuk breder en opener wordt.
Ook de entree wordt veranderd. De parkeerplaatsen zijn nu niet ingedeeld en voor het hoogseizoen te weinig. De oppervlakte van de parkeerplaats wordt vergroot en de parkeerplaatsen worden zo ingedeeld zodat ze optimaal gebruikt kunnen worden. Het parkeerterrein heeft geen goede groene inpassing, de groene haag wordt tot aan de weg verlengd. Dit geeft een opener beeld vanaf de weg.

huidige pad tussen de dierverblijven en de vlinderkas



losloop gebied van de dieren waar je tussen door loopt



2.5 Onderbouwing
Texel Zoo is in zijn huidige vorm een kleinschalige dierentuin waarin verschillende dier-/vogelsoorten in leven.
In de afgelopen 5 jaar leidde het tuincentrum grote verliezen waardoor de focus meer op de showtuinen en dieren is gelegd.
Toekomst Plan komende 5 jaar
Texel Zoo is een mooie aanvulling voor de activiteiten op Texel. Met een grote binnen activiteit kunnen wij de bezoekers zowel met mooi als met slecht weer een prachtige ervaring meegeven.
Verder zouden wij graag de vogelopvang van landvogels op Texel doen. Deze vogels gaan nu naar Den Helder.
Niet alleen op Texel willen wij wat doen maar ook internationaal. We doen nu al mee aan een aantal projecten met een aantal vogelsoorten en op Costa Rica doen wij mee met een natuurbehoud project. Ook hierin willen wij graag verder groeien. Daarbij denken wij vooral aan diersoorten die met uitsterven bedreigd zijn en waar een fokprogramma voor is om de dieren weer terug naar het wild te brengen.
Texel Zoo zou dan ook graag verder gaan als kleine dierentuin en de beperkte ruimte van 1/2 hectare zo slim mogelijk benutten. Hierbij wordt de parkeerplaats uitgebreid naar 30+4 parkeerplaatsen en worden aan de rand de huidige hokken vervangen door ruim opgezette leefterreinen, zodat de dieren meer ruimte krijgen.
Texel Zoo heeft een stijgende lijn met bezoekersaantallen en we hopen over 5 jaar een bezoekersaantal van 38,000 bezoekers te behalen.
Onze bezoekers aantallen van de afgelopen jaren (en die van onze voorganger):
2012: 17084
2013: 19072
2014: 23921
2015: 25088
2016: 24932
2017: 28205
In de komende 5 jaar willen we ook graag onze horeca uitbreiden zodat we daarin meer te bieden hebben. Het huidige aanbod is beperkt tot drinken met een snack. Het is de bedoeling dat hier tijdens het bezoek ook geluncht kan worden met bijvoorbeeld een lekker broodje, een pannenkoek of een patatje. Ondergeschikt aan de dierentuin.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid.

Relevant is de ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’, die op 13 maart 2012 in werking is getreden. De structuurvisie is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het gaat uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksoverheid. De ruimtelijke ordening komt zo dicht mogelijk te liggen bij degene die het aangaat en de gebruiker komt centraal te staan. Er is een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. De structuurvisie zoomt niet in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het genoemde initiatief zich zullen voordoen, want de ontwikkeling valt niet binnen 1 van de 13 nationale belangen. Voor dergelijke ontwikkelingen is hoofdzakelijk het gemeentelijk niveau van belang.
Het gaat hier om het legaliseren van een kleinschalige dierentuin binnen de bestemming tuincentrum.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (barro)

De barro vastgesteld met het besluit van 22 augustus 2011 bevat regels voor heel Nederland met de Wadden in het bijzonder. In de barro wordt gesproken over het waddengebied, dat nieuwe bebouwing buiten stedelijk gebied alleen mogelijk is als de bouwhoogte en de aard of de functie van de bebouwing passen bij de aard van het omliggende landschap. In deze onderbouwing wordt dit uitgebreid omschreven. De bebouwing past qua aard en omvang in dit gebied. Hierdoor is er geen strijdigheid met dit artikel.
En is er voor deze ontwikkeling geen strijdigheid met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie .

De ‘Omgevingsvisie NH2050’, is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn 5 bewegingen met ontwikkelingsprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Met als hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid. Daarnaast moet je passend ontwikkelen en behouden van (karakteristieke) landschappen, zo veel mogelijk natuurinclusief ontwikkelen passend bij de context en rekening houden met ontwikkelingen met de ondergrond.
1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio’s, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden. Voor Texel is hier het programma ‘De Kop Werkt!’ van belang, dit is een regionaal stimuleringsprogramma van de vier kopgemeente, waaronder Texel. Het gaat over de ontwikkeling van havens, agribusiness, energiesector, toerisme, bereikbaarheid en leefomgeving.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.
Texel heeft een bijzondere positie, als enige (wadden-) eiland van Noord-Holland, met zijn diversiteit aan landschappen en kenmerkende cultuurhistorie, bron voor recreatie en nieuwe energie.
Voor Texel zijn de kenmerken toeristen, zeehonden, zelfvoorzienend, schapen, Skuumkoppe, energieneutraal, strand en waddenzee op de kaart gezet.

De ontwikkeling van deze locatie sluit hier bij aan. Het valt binnen de huidige landschappelijke indeling, binnen de boomsingel, er is balans tussen economische groei en leefbaarheid en sluit aan bij de toeristische activiteiten op het eiland. Het is uniek en een goede aanvulling op het overige aanbod. De functie is dynamisch op deze plek ontstaan, vanuit een tuinbouwbedrijf naar een tuincentrum, naar showtuinen, naar dieren in de showtuinen, naar dierentuin. Nergens anders op Texel zou een andere gepaste locatie zijn voor deze voorziening. Doordat het in het polderlandschap is gesitueerd past het goed binnen de grootschaligheid van het landschap.



“Het ontwikkelen van Texel Zoo”

3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Deze leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Deze leidraad is op 10 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld, per 5 maart 2019 zijn er enkele beperkte wijzigingen doorgevoerd.

Hierin worden onder andere van verschillende landschapstypen de ruimtelijke kenmerken behandeld, om bij nieuwe ontwikkelingen verantwoord om te gaan met het verleden.

Texel is het grootste en meest westelijk gelegen Waddeneiland. Het eiland is omgeven door de Noordzee en de Waddenzee en wordt door het Marsdiep gescheiden van Den Helder. De landschappelijke diversiteit op het eiland is groot: hier komen het keileemlandschap, het aandijkingenlandschap, het strandwallen- en strandvlaktenlandschap en het jonge duinlandschap samen. Texel is ontstaan door het verbinden van twee eilandkernen, keileemopstuwing de Hoge Berg en eilandkern Eijerland. Door de lange bewoningsgeschiedenis kent het eiland veel cultuurhistorische waarden. De laatste decennia raakte Texel erg in trek bij toeristen uit binnen- en buitenland.

De drie kernwaarde zijn:

1. De landschappelijke karakteristiek: de landschappen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.



Orthogonale structuur aandijkingen landschap



Landschappelijke verscheidenheid

De aandijkingen hebben elk een eigen verschijningsvorm. De oudere aandijkingen (op Texel zeepolders genoemd) als polder Waal en Burg, Prins Hendrikpolder en polder het Noorden hebben rechthoekige kavels of kleinere blokstructuren, afgewisseld met dijken en natuurlijke waterlopen. In het aandijkingenlandschap en delen van het keileemlandschap herinneren de getijdestructuren (wadkreken) aan het vroegere waddenlandschap.







De ruimtedragers zijn de dijken tussen de aandijkingen, de erven met hun erfbeplanting, die zich als eilandjes in het open polderlandschap aftekenen. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterkten van de beleving van de openheid en helder te positioneren ten opzichte van ruimtelijke dragers.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de oude aandijking, Polder ‘t Noorden. Deze heeft kleinere open ruimtes. De bebouwing van Texel Zoo blijft binnen de kaders van de polderstructuur en sluit hierdoor aan bij de kenmerken van het onderliggende landschap. Het open landschap wordt door deze ontwikkeling niet aangetast doordat het aansluit op de reeds bestaande bebouwing van de polder en doordat de bebouwing al jaren lang in dit landschap aanwezig is en met zijn maat en schaal passend is binnen de polderstructuur. Door de boomsingel draagt het bij aan de versterking van de beleving van het open karakter van de polderstructuur met zijn groene eilandjes en daarbinnen de groene erven, hierdoor wordt er voldaan aan het behoudt van de landschapskarakterestiek, de openheid en ruimtebeleving en blijft de ruimtelijke drager van het bebouwingslint in tact.

Op Texel is er voor wat betreft de structuren volgens deze leidraad alleen sprake van een stolpenstructuur. Deze ontwikkeling tast deze structuur niet aan.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening.
Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. Deze verordening is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.
Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.
In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand stedelijk gebied (BSG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied.
De achtergrond van het aangeven van BSG is het in principe willen uitsluiten van een verdergaande “verstedelijking” of “verstening” van het landelijke gebied.

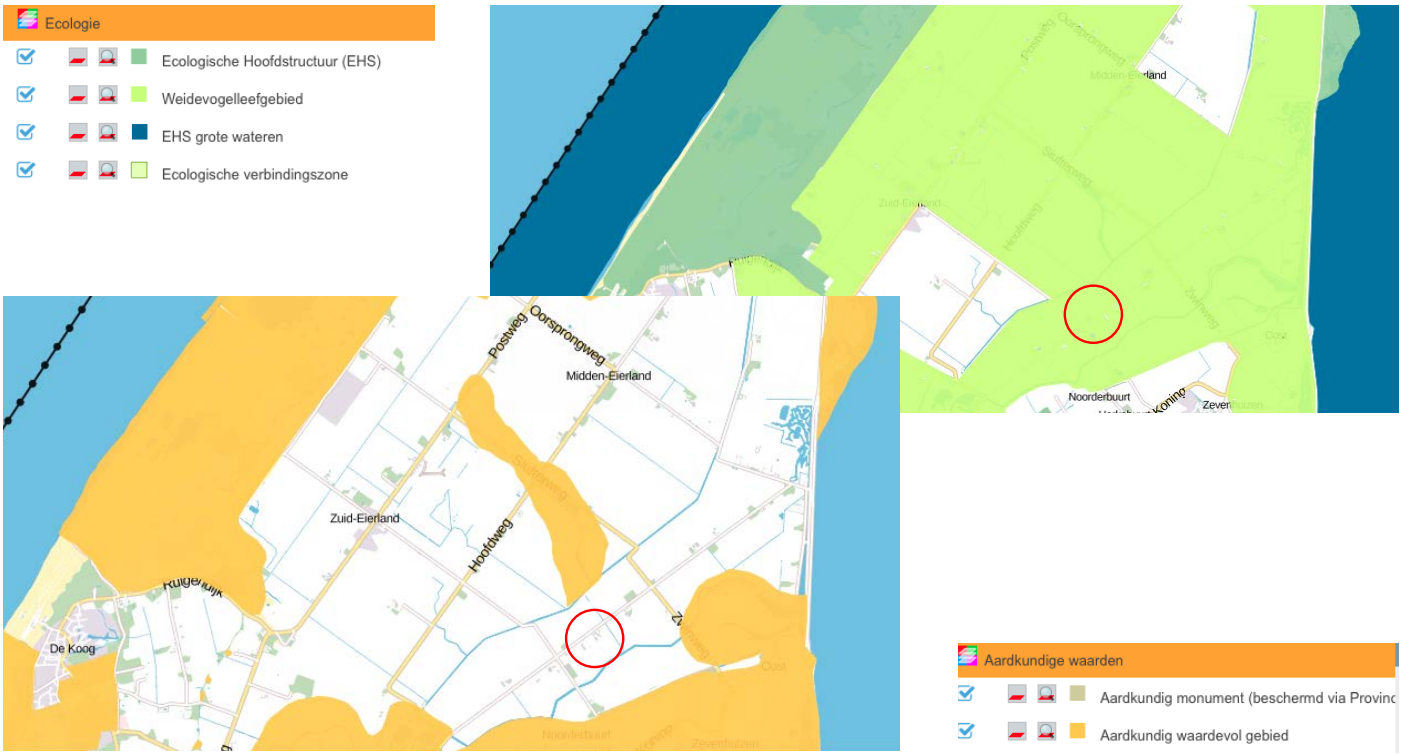
De bouwlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied in het landelijk gebied.
De ruimtelijke inpassing zoals omschreven in artikel 15 wordt gewaarborgd door de eisen vanuit de beeldkwaliteit, hoofdstuk 4 en zoals al besproken in paragraaf 3.2.2 leidraad landschap en cultuurhistorie.
In artikel 15 staat aangegeven wat de ruimtelijke kwaliteit is ingeval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied:
-kernkwaliteiten landschapstypen en aardkundige waarden
-openheid van het landschap
-ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap
-bebouwingskarakteristiek ter plaatse
-inpassing nieuwe functies in de wijdere omgeving
-bestaande kwaliteiten van het gebied en maatregelen om de negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.
Dit wordt voornamelijk in het hoofdstuk 2 omschrijving nieuwe ontwikkeling en hoofdstuk 4 beeldkwaliteit uitgebreid besproken en bij de bespreking van het provinciaal beleid, de leidraad landschap en cultuurhistorie.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling
1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen
Het aantal woningen blijft gelijk.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
Er vinden ontwikkelingen buiten het bestaande bouwvlak plaats, maar er worden andere bouwwerken buiten het bouwvlak gesloopt. Het bebouwd oppervlak wordt verkleind.
3. In afwijking van het eerste lid 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.
5 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Daarnaast worden in hoofdstuk 3, met name in artikel 15, voorwaarden genoemd voor verstedelijking van het landelijk gebied.
Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
2 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:
i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
b hierbij wordt betrokken:
i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.
Dit is ook gedaan in paragraaf 3.2.2. De ontwikkeling vindt niet plaats in aardkundig waardevol gebied. De grootschaligheid van het landschap wordt benadrukt door de al aanwezige bebouwing. Het gaat hier wel om een stilte-gebied, maar er zal geen toename in geluid komen ten opzichte van de huidige situatie, en de nieuwe ontwikkeling is ondergeschikt aan de huidige activiteiten.
De ontwikkeling vindt plaats in de zeepolder, Het Noorden. Zeepolders zijn groot en open met een simpele inrichting van het poldergrid. De grootsheid van het landschap geeft ruimte voor grootschalige productie, maar ook kan het grote bebouwing opvangen in zijn landschap. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een spreiding van erven in het landschap, zowel boerenbedrijven als kleine buurtschappen die opgenomen zijn in het weidse landschap. Het landschap heeft dus de mogelijkheid om een dergelijke ontwikkeling op te nemen.

Artikel 25 Weidevogelleefgebieden
1 Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, voorziet niet in:
a de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
De bebouwing is in de uitbreiding van een bestaand bouwblok
d de mogelijkheid verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;

Met dit artikel wordt beoogd de leefgebieden van weidevogels te beschermen. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat behalve het beheer, de afwezigheid van opgaande begroeiing en gunstige omgevingscondities en de afwezigheid van bebouwing in hoge mate bepalend zijn voor het succes van weidevogelpopulaties. Zodoende is het onwenselijk dat in nieuwe bestemmingsplannen nieuwe bouwblokken worden toegekend in open gebieden. Uitbreiding op bestaande of uitbreiding van bestaande bouwblokken is minder schadelijk voor weidevogels.

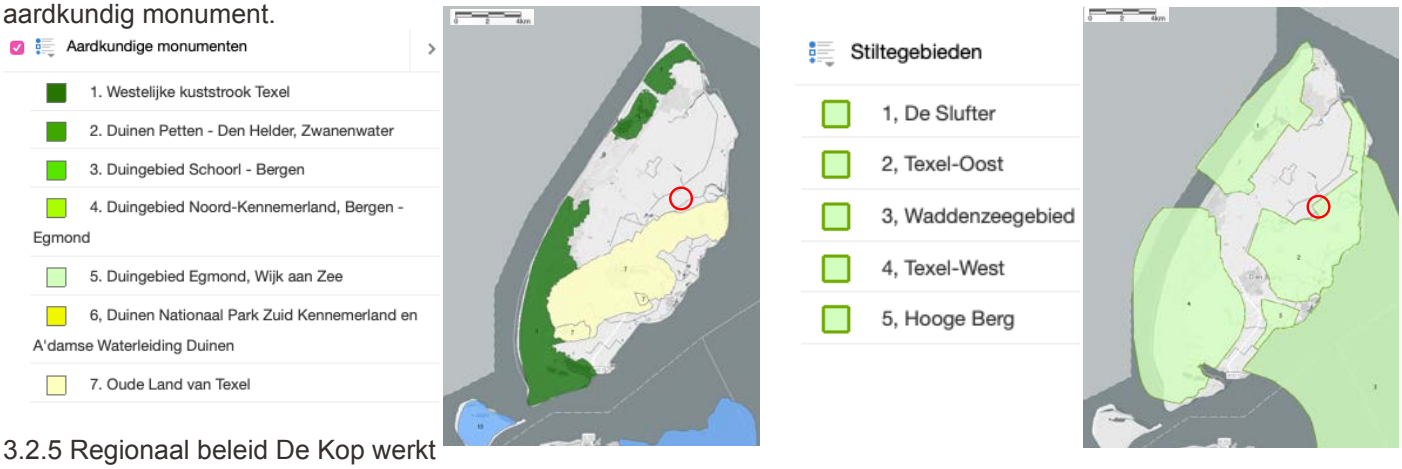


Met de term “netto geen verstoring” wordt het volgende bedoeld. Weidevogels houden van een rustig en open landschap. Hoge elementen of infrastructuur, zoals wegen, fietspaden, wandelpaden, bebouwing, bosschages of bomenrijen zorgen voor verstoring voor weidevogels. In de directe omgeving van dergelijke elementen zullen weinig tot geen weidevogels gaan broeden. Een fietspad dat dwars door een weiland wordt aangelegd, zal een enorm verstorend effect hebben op de weidevogels die daar broeden. Wordt datzelfde fietspad naast een bomenrij of een snelweg aangelegd, dan zal het extra verstorende effect van het fietspad voor weidevogels nihil zijn. Met ‘netto verstoring’ wordt de extra verstoring bedoeld, die een ingreep heeft op een weidevogelleefgebied, bovenop de al bestaande verstoring in het gebied door gebouwen, wegen en dergelijke. Als een ingreep geen netto verstorend effect heeft op het weidevogelleefgebied dan kan de ingreep doorgaan. Geeft een ingreep netto wel extra verstoring, dan zal de afweging gemaakt moeten worden of de ingreep van groot maatschappelijk belang is. Indien de afweging het doorgaan van de ingreep als gevolg heeft, moet het verstorende effect gecompenseerd worden.

Uit het ecologisch onderzoek van Noordkopgroen van 10 september 2020 blijkt dat er geen weidevogels broeden in de directe nabijheid van het plangebied, dit terwijl er in die tijd geen roofvogelshows werden gegeven. Zie bijlage.

De legalisatie van het gebruik en de vervanging van bestaande hokken buiten het bouwvlak hebben door de afwezigheid van broedende weidevogels geen negatieve effecten op deze weidevogels. Het weidevogelleefgebied ondervindt dus geen negatieve gevolgen en heeft daarom geen beperkende werking op deze ontwikkeling.

3.2.4 Provinciale Milieuverordening.
De Provinciale Milieuverordening regelt o.a. de bescherming van aardkundige monumenten en het voorkomen of beperken van geluidhinder door de stilte gebieden. Deze milieuverordening is van november 2018.
Texel Zoo ligt in stiltegebied Texel-Oost. Het Stiltegebied Texel-Oost is een gebied met rustieke dorpjes waar mensen wonen en werken. Naast mogelijkheden voor wandelen, fietsen en andere natuurgerichte recreatie buiten de dorpskernen, zijn in dit gebied bijvoorbeeld ook een café, een activiteitenboerderij en kleine winkels te vinden
Texel Zoo ligt niet in een aardkundig monument. Het huidige gebruik en de drukte zal niet noemenswaardig toenemen. Texel Zoo zal dan ook geen noemenswaardige afbreuk doen aan het stiltegebied en heeft geen invloed op het aardkundig monument.



3.2.5 Regionaal beleid De Kop werkt
Programma De Kop Werkt! (bestaand).
De Kop Werkt! is een regionaal stimuleringsprogramma van de vier kopgemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen en de provincie Noord-Holland. Wij werken samen aan een toekomstbestendige regio. Dat doen we door continu kansen te benutten die de kracht van de regio versterken. Daarbij gaat het om de ontwikkeling van havens, agribusiness, energiesector, toerisme, bereikbaarheid en leefomgeving.
Texel Zoo past binnen deze kaders, het ligt op Texel op een goed bereikbare plek, redelijk centraal gelegen.

3.2.6 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid.
Vastgesteld kan worden dat deze ontwikkeling geen strijdigheden vertoont ten aanzien van het provinciale ruimtelijke beleid.
De openheid en de andere kenmerken van het polderlandschap worden door deze ontwikkeling niet aangetast.
Weidevogelleefgebied ondervindt geen netto hinder van deze ontwikkeling. Bouwen buiten stedelijk gebied, geen toename van het aantal woningen, het totaal te bebouwen oppervlakte wordt niet vergroot.
Er is geen sprake van aardkundig waardevol gebied en het stiltegebied op Texel blijft gewaarborgd.



3.3 Gemeentelijk beleid.
3.3.1 Structuurvisie 2020.
Sinds september 2002 heeft de gemeente de beschikking over de nota “De toekomst van Texel - Structuurvisie 2020”. In 2006 startte de gemeenteraad met het project “Ruimte voor ontwikkeling, samen zorgen voor de toekomst”. De uitkomst daarvan is de geactualiseerde Structuurvisie 2020 ‘Texel op koers’.
Hierin staan de gewenste ontwikkelingen voor de economie, de ruimtelijke ordening en zorg en welzijn. De Structuurvisie vormt voor de komende jaren een toetssteen voor de beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daarvan.
Het toekomstbeeld dat de gemeente voor ogen staat luidt kernachtig: “Texel 2020, een vitaal en springlevend eiland”. Er wordt gesproken over het versterken van het kunst en cultuuraanbod op Texel, voor zowel de toerist als de bewoners. Voor deze ontwikkeling zal de gemeente zich actief inzetten en er voor zorgen dat er geen onnodige beletsels en regels zijn die de plannen belemmeren. De ontwikkeling van Texel Zoo past hier goed binnen.

3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan
In het bestemmingsplan Buitengebied 2013, vastgesteld op 12 juni 2013 heeft het perceel de bestemming Tuincentrum en het deel waar de roofvogelshop op wordt gegeven de bestemming Agrarisch-Zeepolders.
Binnen de bestemming Agrarisch-Zeepolders artikel 7, is ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik mogelijk. De roofvogelshows zijn maar een keer per dag en in het laagseizoen twee keer per week. Daarnaast wordt het gras geoogst. Dit past dus binnen deze bestemming.

Artikel 24 Detailhandel - Tuincentrum.
24.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Detailhandel - Tuincentrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen waaronder kassen en overkappingen, ten behoeve van detailhandel in planten, struiken, bomen en andere benodigdheden ten behoeve van de inrichting van tuinen en bouwwerken, al dan niet in combinatie met een tuinbouwbedrijf;
b. het wonen ten behoeve van het bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:
c. dagrecreatief gebruik; (zie bijlage 4)
d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
e. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 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;
f. water;
g. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

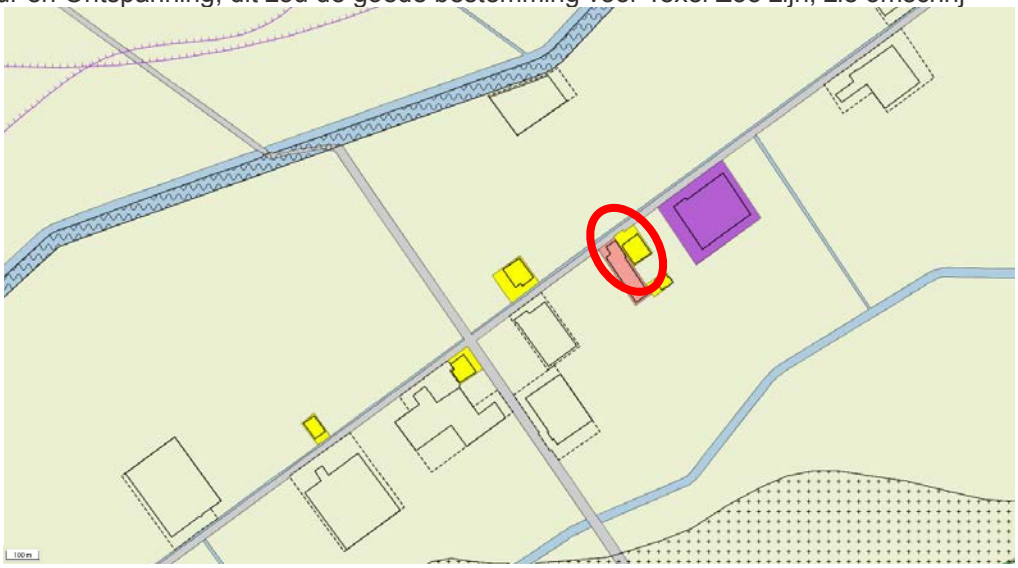
en daarbij behorende:
h. tuinen, erven en terreinen;
i. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
j. overige bouwwerken.



plankaart

Het exploiteren van een dierentuin past niet binnen deze bestemming. Maar de mogelijkheid van dagrecreatief medegebruik sluit hier al wel bij aan. Deze toevoeging aan de bestemming is in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van de zienswijze van de toenmalige eigenaar. Dit deel van de reactienota is in de bijlage toegevoegd. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het bestemmingsplan. De andere ‘dierentuin’ op Texel, Ecomare, valt onder de bestemming Cultuur en Ontspanning, dit zou de goede bestemming voor Texel Zoo zijn, zie omschrijving.

Het perceel waar de roofvogelshow 2 tot 6 keer per week een halfuurtje plaats vindt, heeft de bestemming agrarisch. Deze bestemming blijft gehandhaafd. Het perceel wordt naast het gebruik voor de roofvogelshow ook agrarisch gebruikt. Er wordt gras als voedselbron voor de dieren verbouwd en geoogst. De roofvogelshow is ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik en past binnen deze bestemming.


plankaart

“Het ontwikkelen van Texel Zoo”

Artikel 23 Cultuur en ontspanning
23.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van culturele voorzieningen zoals musea, beeldentuinen, activiteitencentra, (natuur)educatiecentra, bezoekerscentra;
b. wonen ten behoeve van de voorziening;

met daaraan ondergeschikt:
c. horeca;
d. detailhandel;
e. kleinschalige duurzame energieopwekking;
f. cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden';
g. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 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;
h. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering ' maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
i. water;
j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:
k. tuinen, erven en terreinen;
l. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
m. overige bouwwerken.

Hier passen de activiteiten van Texel Zoo ook binnen, vanuit het SVBP is een dierentuin 'Cultuur en Ontspanning'.













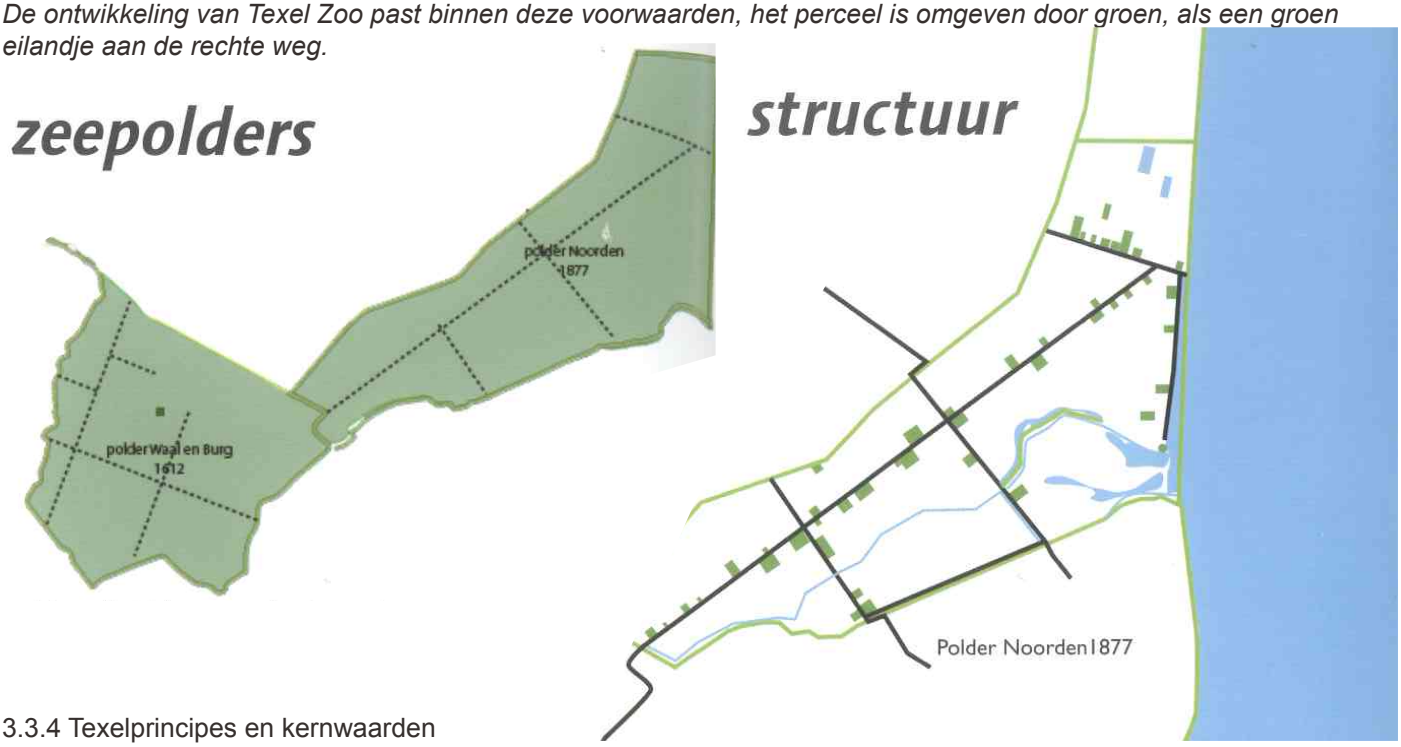
3.3.3 Beeld van Texel
Zeepolders (Polder het Noorden)
De zeepolders zijn kleiner van schaal en ruimtelijk intiemer dan de strandpolders. Ze zijn tussen de dijken gevat en hebben geen duindecor zoals de strandpolders.
De laatste polder Het Noorden is uit 1877. De inrichting van de latere zeepolders is net als de strandpolders rechtlijnig en grootschalig met lange wegen en erven erlangs. De zeepolders grenzen allemaal aan het Oude Land van waaruit ze ontgonnen zijn. Ze hebben geen eigen dorpen of gehuchten. De enige bebouwing zijn de erven, die overigens kleiner zijn dan in de strandpolders.

Verschil
De zeepolders liggen allemaal tegen het oude land aan. Het verschil tussen oud en nieuw land ligt vooral in de rechtlijnigheid van de polders. Toch zijn de verschillen tussen oud en nieuw vaak moeilijk te herkennen. De rechtlijnigheid van de polders wordt niet benadrukt door beplanting van wegen met bomen of hagen.

Benadrukken
De polders worden met het aanzetten van de polderstructuur ruimtelijker en nog intiemer van schaal. Het verschil met de grootschaliger strandpolders gaat zich scherper aftekenen. Tegelijk zouden de polders met hun beplanting aantrekkelijker worden door recreatief medegebruik. De polderlijnen kunnen beeldbepalender worden met hagen...

Benadrukken
....op met nieuwe erven langs de lijnen te stichten die kunnen voorzien in landelijke woningen of recreatie...

De ontwikkeling van Texel Zoo past binnen deze voorwaarden, het perceel is omgeven door groen, als een groen eilandje aan de rechte weg.



3.3.4 Texelprincipes en kernwaarden
De voorgenomen ontwikkeling moet getoetst worden aan de 7 Texelprincipes en de Texelse kernwaarden.
1. vertrek vanuit natuur en landschap
2 koppel schoonheid aan schoonheid
3 ga voor echt Texels en Texels eigen
4 beweeg met de seizoenen mee
5 ruim op en revitaliseer
6 koester eenheid in diversiteit
7 blijf jutten en innoveren



1. vertrek vanuit natuur en landschap
Texel Zoo is gesitueerd in het open polderlandschap. In het polderlandschap staan groepjes woningen, agrarische bedrijven en overige bedrijvigheid vaak omzoomd met een boomsingel als eenheden in het landschap. Texels Zoo met de aangrenzende bebouwing vormt hierop geen uitzondering. Door de uitbreiding met parkeerplaatsen en de nieuwe dierverblijven binnen de bestaande boomsingel te plaatsen past Texel Zoo weer goed in dit polderlandschap. De roofvogelshow blijft buiten de boomsingel, deze valt weg in het agrarisch cultuur landschap

2. koppel schoonheid aan schoonheid
De schoonheid van het bedrijf als Texel Zoo zit hem voornamelijk in de dieren, planten en de beleving die het geeft. Maar door deze beleving ook CO2 neutraal te maken worden deze twee schoonheden aan elkaar gekoppeld. Door het plaatsen van palletkachels voor de verwarming en het plaatsen van licht doorlatende zonnepanelen op de kas heeft het bedrijf geen gas meer nodig en wordt het in zijn geheel verduurzaamd. Dit is een mooie ontwikkeling die aansluit bij de wens van Texel om in 2020 (zo veel mogelijk) zelfvoorzienend te zijn.

3. ga voor echt Texels en Texels eigen
Door de activiteiten van Texel Zoo zijn ze in de gelegenheid om projecten op Texel voor de vogelopvang te doen, voor de landvogels. De zeevogels worden nu in Ecomare opgevangen, maar de landvogels worden naar Den Helder gebracht. Door deze op Texel op te kunnen vangen biedt Texel Zoo weer iets extra's voor de Texelse samenleving (de vergunningen hiervoor zijn aangevraagd, maar nog niet rond).
Verder zijn ze in contact met natuurmonumenten om te kijken of ze iets kunnen betekenen voor de Texelse natuurontwikkeling. Zo zijn ze hard bezig met hun fokprogramma's voor internationale natuurontwikkeling in bijvoorbeeld Costa Rica. Nu wil Texel Zoo kijken of iets gelijks ook voor Texel gedaan kan worden. Bijvoorbeeld om vanaf Texel Zoo de uitzet van op van oorsprong op Texel voorkomende diersoorten op Texel weer te introduceren.

4. beweeg met de seizoenen mee
Doordat het toeristenseizoen het gehele jaar door is en niet altijd mooi weer kan zijn zal dit een goede slecht weer trekpleister zijn. Binnen is het altijd tropisch, maar ook hier zijn de seizoenen goed zichtbaar door de planten en bloemen die ook in de kas pas mooi in bloei komen in de lente. Buiten is het seizoen te ervaren, dit wordt beter als de plannen voor de nieuwe ontwikkeling worden uitgevoerd en er buiten een ruimere opzet komt. Ook de zonnepanelen zorgen op de zonnige dagen voor veel energie.



te slopen bebouwing



5 ruim op en revitaliseer
De oude hokken die te klein zijn, geen goed beeld geven van de natuurlijke habitat en geen mooie uitstraling hebben worden gesloopt. Sommige zullen worden vervangen voor representatieve hokken die als paviljoens in de ruimte staan waardoor het geheel een ruimtelijkere invulling krijgt en naar buiten toe ook een beter uitstraling geeft. Er zullen naast de paviljoen achtige hokken ook buitenruimtes worden gecreëerd waar je tussen de dieren rondloopt, zoals nu ook al op sommige plekken binnen en buiten gebeurt.

6 koester eenheid in diversiteit
Op Texel zijn tal van toeristische activiteiten, allen anders, die elkaar aanvullen. Zo heb je bijna tegenover Texel Zoo op nummer 19 Vakantiewoning Noorderburcht, een vakantiehuis voor 12 personen, en is er bij Grietjehoeve een kleine vakantiewoning Paal 19 1/2. Hiernaast zijn er ook enkele boerencampings, Grietjehoeve (nr 40-42) en Willemshoeve (nr 31). Verder zijn er agrarische bedrijven die bijzondere producten verkopen, zoals Zuivelboerderij Texel (nr 39) en de Reuze Aardbei (nr 30-32). Dit versterkt en kan niet zonder elkaar. Alle verschillende activiteiten zorgen er voor dat er voor iedereen wat te beleven is en dat er ook in het hoogseizoen weinig echte drukte ervaren wordt.
De eenheid aan de Schorrenweg wordt gecreëerd door de afschermende boomsingel om het terrein. Hierdoor past het geheel goed in het landschap ook al zijn er diverse verschillende functies gevestigd langs de Schorrenweg.

7 blijf jutten en innoveren
Van origine was aan Schorrenweg 20 een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit agrarische bedrijf veranderde, door de economische omstandigheden en persoonlijke interesse, in een hoveniersbedrijf. Na de realisatie van De Krim, toen het hovenierswerk deels stopte, ontstond er een andere behoefte en kwam er een tuincentrum. Ook dit gebruik evalueerde, er werden dieren gefokt, tropische showtuinen ingericht en hiervoor werd entree gevraagd. De activiteiten van het tuincentrum werden telkens minder en de vraag naar het bezoeken van de vogelbush en vlindertuin werden groter. Toen in 2014/2015 het bedrijf werd overgenomen is deze ontwikkeling verder doorgezet. Op dit perceel is al jarenlang gejut en geïnnoveerd, met de seizoenen meebewogen en is ingesprongen op de behoefte, vraag en interesse. Dit gebeurt nu ook weer. Het dierenbedrijf groeit en de bezoekers moeten geaccommodeerd worden. Denk hierbij aan parkeren en ruimte om alles te kunnen bekijken. Daarnaast moeten de dieren betere accommodaties krijgen.

De Texelse kernwaarden:
1.Rust en ruimte
2.Grote afwisseling in landschappen en landgebruikvormen
3.De Texelse identiteit
4.Het specifieke eilandkarakter
5.Nachtelijke duisternis
6.Maritieme monumenten

1.Rust en ruimte
Kom tot rust in de groene weelde van Texel Zoo, je waant je in de tropen. Door de nieuwe opzet kan er ruimte worden ervaren in het geheel. De grootsheid van het geheel, ongeveer 1/2 hectare past goed in de agrarische bouwblokken van 1 hectare die dit landschap domineren.

2.Grote afwisseling in landschappen en landgebruik vormen
De polder is een afwisselend landschap met grote open ruimte en kleinere plukken groen met daarbinnen voornamelijk agrarische bebouwing. Hier en daar een woonblok of een toeristische activiteit. Door deze afwisseling blijft het landschap interessant. Deze ontwikkeling en ook het bestaande gebruik past hier prima tussen.

3.De Texelse identiteit
Texel is een vakantie-eiland met grote open landschappen met hier en daar een regelmatige verdeling van erven omlijst met opgaand groen. Hier past Texel Zoo prima tussen, zowel wat betreft uitstraling met een mooie boomsingel, maar ook wat betreft functie, een goede slechtweer voorziening die geliefd is onder toerist en Texelaar. Een groter contrast met het Texelse landschap is er bijna niet. Wanneer je uit de Texel Zoo weer naar buiten stapt overvalt de grote ruimtelijkheid je weer en wordt juist dat Texelse landschap extra ervaren.

4.Het specifieke eilandkarakter
Texel is voor een groot deel een toeristen-eiland. De meeste activiteiten voor de toeristen zijn buiten. Maar het kan niet altijd mooi weer zijn. Zeker nu het seizoen het jaar rond is, zijn slecht-weeractiviteiten belangrijk. Texel Zoo voorziet in deze behoefte, voor zowel de toerist als de Texelaar. Het is een mooie aanvulling op het overige aanbod. Het sluit aan bij Ecomare die de waterwereld laat zien, waar Texel Zoo juist gespecialiseerd is in landdieren.

5.Nachtelijke duisternis
De dieren hebben ’s nachts ook de duisternis nodig om gezond te blijven. De nachtelijke duisternis wordt niet aangetast door Texel Zoo.

6.Maritieme monumenten
n.v.t.

3.3.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan gemeentelijk beleid
Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4 Conclusie
De nieuwe ontwikkelingen vanTexel Zoo passen binnen de regels uit het vigerende rijks-, provinciaal-, en gemeentelijkbeleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het open landschap op grote schaal wordt door deze ontwikkeling niet aangetast, zoals ook al eerder in deze onderbouwing is aangegeven.





“Het ontwikkelen van Texel Zoo”

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid
In de Omgevingsvisie 2050 is het behouden en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen.
In de provinciaal ruimtelijke verordening staan de regels waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen.
Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
2 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:
i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
b hierbij wordt betrokken:
i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.
3 De toelichting van een bestemmingsplan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
4 Gedeputeerde Staten kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen over ontwikkelingen die een grote impact kunnen hebben op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden of indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a.

De plannen voor Texel Zoo hebben, doordat ze zich afspelen binnen de bestaande boomsingel, geen gevolgen voor het landschap op zich. Het perceel past binnen de polderstructuur en met zijn bebouwing binnen het agrarische landschap. Dit staat nader omschreven in deze onderbouwing, in 3.2.2 is dit uitgebreid besproken. De conclusie is dat de ontwikkeling hier binnen past. Hierdoor hoeft het ook niet voorgelegd te worden aan de ARO.

4.2. De gemeentelijke welstandsnota
Van toepassing is de herziene Gemeentelijke Welstandsnota van 2008.
Het gebied waarin Texel Zoo ligt is welstandsvrij; er zijn daarom geen gebiedsgerichte criteria gesteld.
Bij het onderhavige initiatief is ook geen specifiek object betrokken, vallend onder thematisch beleid.
Er behoeft geen advies te worden gevraagd aan de gemeentelijke Commissie ruimtelijke kwaliteit.



4.3 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Buitengebied
In het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, vastgesteld op 12 juni 2013, Texel in ontwikkeling, staan instrumenten om de beeldkwaliteit van het buitengebied te sturen. Texel Zoo ligt in het gebied zeepolders.
Zeepolders, 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 in het groen. De polder kan zich daarmee verder verbijzonderen.
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

Texel Zoo heeft een groene voet tot aan de weg aan de buitenkant van het terrein, niet aan de voorzijde om de zicht op de weg vanuit het parkeerterrein zo groot mogelijk te houden voor de verkeersveiligheid, hierdoor wordt de weg geaccentrueerd.
Aan de weg komt een netjes ingericht parkeerterrein, in plaats van de kale vlakte zonder parkeervakken zoals het nu is, binnen de afschermende boomsingel aan de zijkant, met daarachter de ingang.

4.4 Conclusie
Er worden vanuit de welstandsnota geen voorwaarden aan de beeldkwaliteit gesteld, maar het plan moet wel voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan buitengebied. Hieraan wordt ook voldaan.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Volgens het bodemloket is er geen vervuiling bekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek aangeleverd worden.

5.1.2 Watertoets

De verhardingssituatie kan zich door het voorliggende initiatief wijzigen. Er worden koppen gesloopt en parkeerplaatsen uitgebreid. Dit is echter een zeer geringe toename of afname, die geen invloed heeft op de waterhuishouding op dit perceel en zijn omgeving.
In of aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijfs- en milieuzonering ter plaatse verandert niet. De bedrijfsmatige activiteiten die hier al jaren lang plaats vinden veranderen niet.

5.1.4 Geluid

Voor wat betreft geluid heb je te maken met het verkeersgeluid. Dit verandert niet, de verkeersaantrekkende werking neemt niet noemenswaardig toe. Je hebt ook te maken met de richtafstanden vanuit de VNG. Voor een dierentuin geldt een geluidsafstand van 50m. Maar omdat deze dierentuin zo kleinschalig is en grotendeels binnen plaats vindt is hij voor wat betreft geluid hooguit gelijk te stellen met een kinderboerderij. Hiervoor geldt een richtafstand voor geluid van 30m, dit is dezelfde richtafstand als die geld voor een tuincentrum, de huidige bestemming. Voor de beoordeling van het geluid wordt aangesloten bij het activiteitenbesluit, geluidspieken, laden en lossen en stemgeluid wordt buiten beschouwing gelaten. Ult nader onderzoek door NIPA milieutechniek op 28 december 2020 is gebleken dat de bedrijfsvoering geen negatieve invloed heeft op het omliggende woon en leefklimaat, zie bijlage.

5.2 Verkeersaspecten

De huidige inrit blijft intact en het aantal verkeersbewegingen neemt niet noemenswaardig toe. De doorstroom wordt alleen veel groter door het toenemende aantal parkeerplaatsen, waardoor er minder kans op gevaarlijke situaties is en er niet meer in de berm geparkeerd zal hoeven worden. Voor parkeren is een onderbouwing gemaakt waarom het aantal van 35 parkeerplaatsen voldoende zou zijn voor Texel Zoo. In de bijlage 3 is deze opgenomen. Hierin staat het aantal bezoekers per week en per dag. Als er dan van gemiddeld 3 bezoekers per auto uitgegaan wordt, wanneer iedereen met de auto zou komen, dan komt daar een aantal auto's per dag uit voort. Een bezoek aan Texel Zoo duurt gemiddeld 3 uur, dus zouden er met 35 parkeerplaatsen meer dan 70 auto's per dag kunnen komen. Uit de tabel in de bijlage blijkt dat er nooit zoveel auto's per dag zijn. Dus zal het aantal parkeerplaatsen van 35 voldoende moeten zijn. De verkeerssituatie zal er hierdoor dus op vooruit gaan.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.
15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden.
Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe „Wet Luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Met de voorgenomen ontwikkeling wijzigt de uitstoot van fijnstof ter plaatse niet; dit heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan risicovolle inrichtingen.
Volgens de "Risicokaart Noord-Holland" zijn in de wijdere omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven, vaar-, rail- of autowegen, waarover risicovolle transporten plaats vinden.
In de nabijheid van Texel Zoo is geen risicovolle inrichting of risicovol transport. Externe veiligheid is dan ook geen

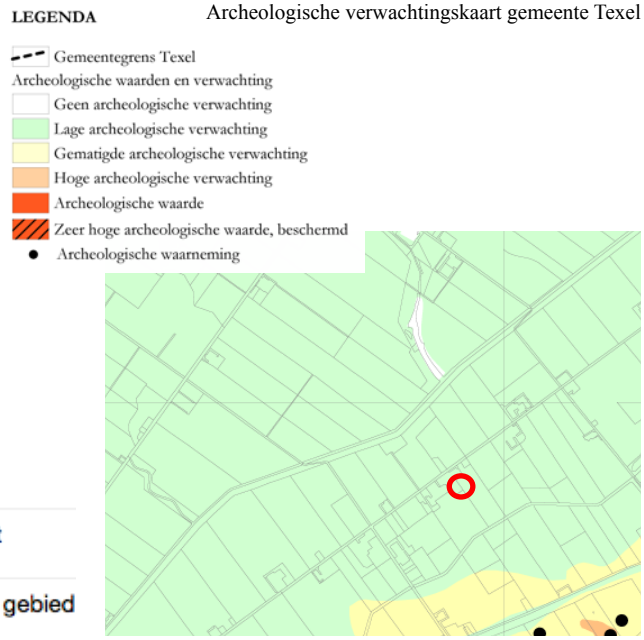
belemmering voor dit project.

5.5 Cultuurhistorie

Op de aardkundige waarden kaart uit de PRV valt af te lezen dat de ontwikkeling plaats vindt buiten het aardkundig waardevol gebied en ook geen aardkundig monument bevat. De ontwikkeling heeft dus geen invloed op de aardkundige waarden van Texel.



Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



Archeologische verwachtingskaart gemeente Texel

5.6 Archeologie

Volgens de verwachtingskaart van de provincie uit 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' vastgesteld door GS op 21 juni 2010 is er geen hoge archeologische verwachtingswaarde van provinciaal belang.
Uit gemeentelijk onderzoek uitgevoerd door Vestigia in 2007 blijkt echter dat Texel Zoo en zijn omgeving een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Archeologie vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoer van dit project. Ook is er geen sprake van een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan. Hierdoor vormt dit geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Wet natuurbescherming

Met betrekking tot de flora en fauna in de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat het gebruik van Texel Zoo geen noemenswaarde bedreiging vormt voor de in de omgeving aanwezige, al dan niet beschermde vogels en zoogdieren. Texel Zoo ligt in het Weidevogelleefgebied, maar het gebruik van de gronden heeft geen negatieve invloed op dit weidevogelleefgebied zoals blijkt uit het natuuronderzoek dat terug te vinden is in de bijlage. Daarbij kan worden opgemerkt, dat in de directe nabijheid, binnen een afstand van ongeveer twee kilometer, van het perceel meerdere natuurgebieden aanwezig is met uiteraard voldoende mogelijkheden voor verblijf en foerage van de hier bedoelde diersoorten.

Uiteraard zal bij de uitvoering van de werkzaamheden - voor zover aan de orde - rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet natuurbescherming zoals bijvoorbeeld m.b.t. het broedseizoen en zal indien nodig bij nieuwe ontwikkelingen aanvullend onderzoek gedaan worden, zoals een quickscan flara en fauna bij sloop.



Structuurvisie Weidevogelleefgebied



5.8 Duurzaam bouwen

Bij toekomstige bouwplannen zal worden uitgegaan van een uitvoering conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

5.9 Conclusie

Aan de milieukundige situatie verandert weinig, dit vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project. Er moet wel rekening gehouden worden met het broedseizoen en indien noodzakelijk aanvullend flora en fauna onderzoek gedaan worden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

□. Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn. Dit plan omvat zo'n kleine afwijking dat dit als het al nodig is geen problemen op gaat leveren omdat het zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven geen problemen te verwachten zijn.

□ Tervisielegging ontwerp

Het ontwerp, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door de raad in de besluitvorming meegenomen.

□ Vaststelling

Het plan wordt na de tervisielegging binnen 12 weken door de raad vastgesteld.
Hierna wordt het wederom voor 6 weken ter inzage gelegd en staat er beroep tegen open.

6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van Texel Zoo, Schorrenweg 20, 1794HG Oosterend, gemeente Texel.
De kosten van de mogelijk toekomstige ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en de initiatiefnemer een (standaard) overeenkomst worden gesloten.

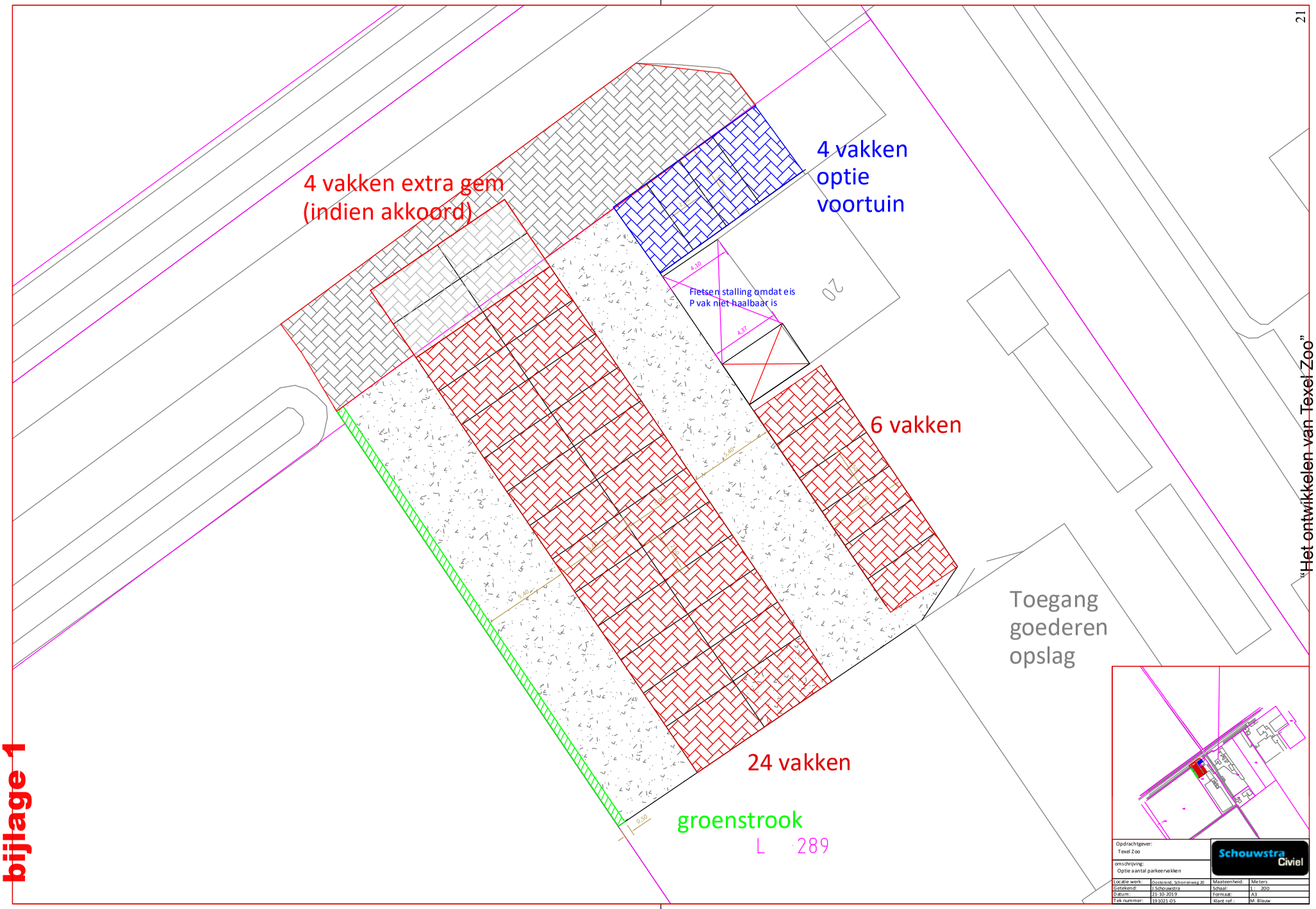
6.3 Conclusie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan zijn geen belemmeringen.









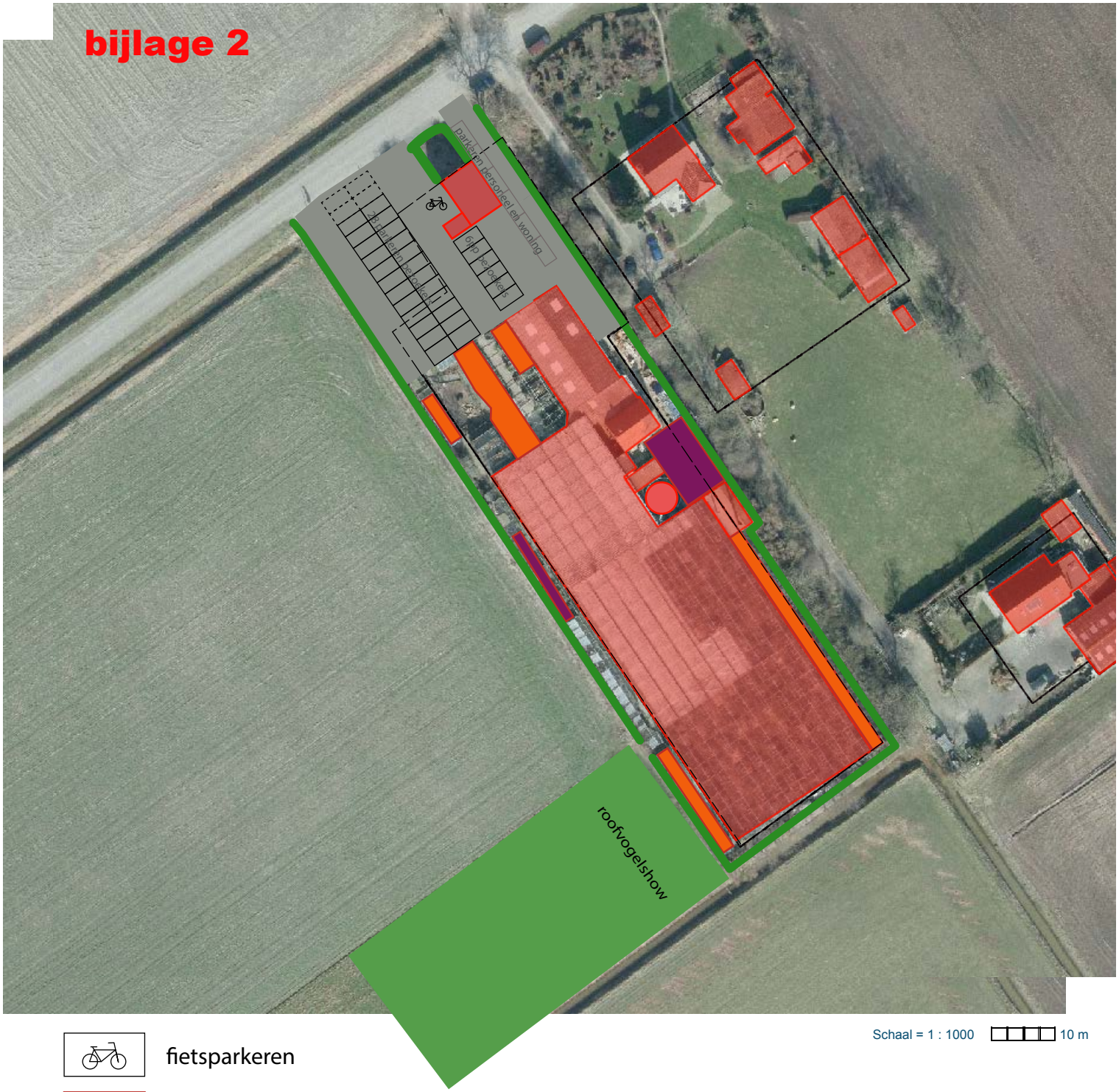
bijlage 1

"Het ontwikkelen van Texel Zoo"

Opdrachtgever:	Texel Zoo		
omschrijving:	Optie aantal parkeervakken		
Locatie werk:	Oosterend, Schorreweg 20	Maateenheid:	Meters
Getekend:	I.Schouwstra	Schaal:	1: 200
Datum:	21-10-2019	Formaat:	A3
Tek nummer:	191021-05	Klant ref.:	M. Blauw

Schouwstra Civiel

bijlage 2



Schaal = 1 : 1000 10 m

fietsparkeren

bebouwing legaliseren

bebouwing nieuw

bebouwing bestaand

parkeerterrein/ verharding
ten minste 34 bezoekers parkeerplaatsen

bouwvlak

groene erfafscheiding/ ten minste 2m hoog

roofvogelshow grasveld

bijlage 3

Week	Bezoekers per week	Bezoekers per dag	Aantal auto's p.d. (3 inzittende)
1	341	48,7	16,2
2	101	14,4	4.8
3	68	9,7	3,2
4	87	12,4	4,1
5	81	11,7	3,9
6	188	26,8	8,9
7	246	35,1	11,7
8	176	25,1	8,3
9	523	74,7	24,9
10	133	19,0	6,3
11	245	35,0	11,6
12	272	38,8	12,9
13	570	81,4	27,1
14	508	72,5	24,1
15	391	55,8	18,6
16	278	39,7	13,2
17	633	90,4	30,1
18	1097	156,7	52,2
19	665	95,0	31,6
20	575	82,1	27,3
21	565	80,7	26,9
22	572	81,7	27,2
23	496	70,8	23,6
24	603	86,1	28,7
25	737	105,2	35,0
26	558	79,7	26,5
27	617	88,1	29,3
28	741	105,8	35,2
29	894	127,7	42,5
30	751	107,2	35,7
31	1093	156,1	52,0
32	1067	152,4	50,8
33	1423	203,2	67,7
34	1221	174,4	58,1
35	692	98,8	32,9
36	609	87,0	29,0
37	682	97,4	32,4
38	585	83,5	27,8
39	453	64,7	21,5
40	514	73,4	24,4
41	358	51,1	17,0
42	625	89,2	29,7
43	744	106,2	35,4

44	206	29,4	9,8
45	209	29,8	9,9
46	180	25,7	8,5
47	99	14,1	4,7
48	102	14,5	5,1
49	112	16,0	5,3
50	52	7,4	2,4
51	94	13,4	4,4
52	431	61,5	20,5

Er kunnen 24+6+5=35 parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein gerealiseerd worden. 9 weken in 1 jaar dat er meer dan 35 auto's per dag komen. Een bezoek aan Texel zoo duurt gemiddeld 3 uur. Dus als er meer al 35 auto's op een dag aanwezig zijn dan is de kans groot dat er niet meer dan 35 tegelijk aanwezig zijn.

		verminderd. In het verleden is door de toenmalige wethouder ruimtelijke ordening toegezegd dat voor de bouw van deze hangaar het aantal parkeerplaatsen zou worden uitgebreid. Deze uitbreiding van parkeerplaatsen heeft echter niet plaatsgevonden. Het tekort aan parkeerplaatsen leidt in de zomer tot onveilige situaties. Verzoekt de toegezegde uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op te nemen in het plan.		
71	Tuincentrum Eureka Schorrenweg 20 Oosterend	De in het ontwerp opgenomen bestemming "Detailhandel - tuincentrum" is te beperkend en dekt niet de lading van de activiteiten. Na een aantal rechtszaken is toegezegd dat de bestaande situatie in het nieuwe bestemmingsplan zou worden opgenomen. Het verzoek is ook de activiteiten: agrarisch en maatschappelijk toe te voegen. Er worden nl. ook dieren gekweekt en verkocht (vogels, vissen en kleindieren) en er is gelegenheid de showtuinen te bezichtigen. Verzoekt om het bedrijf breder te bestemmen met de juiste bestemming, ook voor de toekomst.	De bestemming Detailhandel - tuincentrum (artikel 24) is speciaal opgenomen om uw bedrijf van een passende bestemming te voorzien. Het is niet gebruikelijk of noodzakelijk om alle toegestane activiteiten uitvoerig op te sommen. Het kweken en verkopen van kleindieren is daaronder begrepen, voor zover dit onder het normale gebruik als tuincentrum valt. Een agrarische bestemming of activiteit opnemen ligt niet in de lijn, omdat het kweken en verkopen van kleindieren geen grondgebonden agrarische activiteit is. Dagrecreatieve activiteiten zijn reeds opgenomen in de bestemmingsomschrijving, zodat deze functie eveneens in de bestemming is afgedekt. In de nieuwe regels voor bestemmingsplannen is de maatschappelijke bestemming voorbehouden aan o.a. zorgverlening etc. en dus niet van toepassing op een bedrijf zoals dat van u. Het bezichtigen van showtuinen valt reeds onder het dagrecreatieve gebruik. Hiermee vallen alle door u genoemde functies binnen de bestemming "Detailhandel - tuincentrum". De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.	
102	Texel Airport Postweg 120 De Cocksdorp	(1) De in het ontwerpplan opgenomen binnenplanse procedure kan verzoeker deels begrijpen. Er heeft zich echter al enige tijd geleden een gegadigde gemeld om op Texel Airport een luchtvaartgerelateerd bedrijf te vestigen. Dit bedrijf past uitstekend in de filosofie van Texel Airport en in de huidige economische zware tijden worden dergelijke aanvragen gekoesterd. Vanwege de lange procedure om tot een nieuw bestemmingsplan te komen is de aanvrager vrij lang door verzoeker aan het lijntje gehouden. De aangegeven binnenplanse procedure is daarom juist voor deze gegadigde een struikelblok. Verzoekt de eerste 60 meter (aangrenzend aan Vliegtuigonderhoud Texel) van het beoogde bouwblok te vrijwaren van een binnenplanse procedure en aan te wijzen als bouwblok. (2) Sinds eind vijftiger jaren beschikte het vliegveld Texel	(1) **Een uitbreiding van de bouwstrook met 60 meter wordt gezien als een redelijke, ondergeschikte uitbreiding van een bestaand bestemmings- en bouwvlak.** Deze 60 meter betreft ongeveer 20 procent van de totale oppervlakte van de bouwstrook. Omdat er een sloot ligt na de laatste bestaande bebouwing zal er een stuk van de strook onbebouwd blijven, met een doorzicht vanaf de weg op het vliegveld. Dit wordt gezien als positief, maar geeft dan niet de mogelijkheid de gehele 60 meter te bebouwen. Uit de zienswijze wordt opgemaakt dat dat ook niet de bedoeling is. **Voor het overige zal een eventuele uitbreiding via een buitenplanse procedure (projectafwijkingsprocedure) moeten gebeuren,** aangezien de provincie heeft aangegeven dat een verdere uitbreiding in strijd komt met de provinciale regelgeving. Op dit moment is ook	Locatie: Postweg 120 Het bouwvlak zal in noordelijke richting met 60 meter worden uitgebreid. Conform de bijgevoegde tekening. Artikel 48.4 van de regels zal de wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming Verkeer - Luchtverkeer worden geschrapt. In artikel 48.2 van de regels van de bestemming Verkeer - Luchtverkeer zal het volgende sublid worden opgenomen: d. er zijn maximaal 2 bedrijfswoningen ten behoeve van het luchtverkeer toegestaan.

bijlage 5

Ecologisch onderzoek en akoestisch onderzoek
Los bijvoegen