Bundel - Raadscommissie van 31 maart 2021

Agenda bijlagen

Korte weergave - raadscommissie 31 maart 2021

Vastgesteld verslag - raadscommissie 31 maart 2021

1 Opening en mededelingen

2 Vaststelling agenda

Actuele agenda raadscommissie morgen, 31 maart 2021

3 Vaststelling verslag vorige raadscommissie 9 februari en 9 maart

Vastgesteld verslag - raadscommissie 9 februari 2021

Vastgesteld verslag - raadscommissie 9 maart 2021

4 Publieksrondvraag

5 Informatie vanuit het college over samenwerkingen en vanuit de burgemeester over Openbare Orde, Veiligheid en Corona

6 Vaststellen bestemmingsplan herstructurering golfbaan De Texelse

Voor het herstructureren van de golfbaan De Texelse is een bestemmingsplan ingediend. Het plan heeft tot doel de inrichting van de golfbaan te kunnen verbeteren ten behoeve van een doelmatiger gebruik. Het gaat daarbij om:
• het veiliger maken van de driving range en de holes in de directe nabijheid ervan.
• het vervangen van het clubgebouw op een locatie die een beter zicht biedt op de golfbaan.
• ook wordt de bedrijfsruimte voor opslag groter door een tweetal voormalige agrarische bedrijfsschuren hiervoor te bestemmen.
• bestaande opslagcontainers op het terrein zullen verdwijnen, evenals een tweetal overtollige agrarische bedrijfsschuren.
Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een vaststellings- en planschadeovereenkomst.

Dossier 439 voorblad

Advies - Vaststellen bestemmingsplan herstructurering Golfbaan

Bijlage 1 - Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan - ontwerp

Concept-raadsbesluit - Vaststellen bestemmingsplan herstructurering Golfbaan

7 Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel

De Woningwet verplicht corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken te maken als een gemeente een woonvisie heeft. De prestatieafspraken betreffen de bijdrage van Woontij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het college vindt het belangrijk dat dit onderwerp ook in de raad op de agenda komt en vraagt de gemeenteraad of er wensen en bedenkingen zijn bij de nieuwe prestatieafspraken.
Het gaat dan om afspraken over bijvoorbeeld woningbouw, verduurzaming, doorstroming, economiewoningen, toevoeging van noodwoningen. Belangrijk is de focus op nieuwbouw. De afspraken voorzien in de toevoeging van ca. 224 sociale huurwoningen.

Dossier 464 voorblad

Advies - Prestatieafspraken 2021-2025 - gemeente Texel - Woontij - Bewonersvereniging Texel

Bijlage 1 - Prestatieafspraken 2021-2025 Gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging Texel

Concept-raadbesluit - Prestatieafspraken 2021-2025 , Gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging

8 Motie PvdA pro Texel en GroenLinks: Een cadeautje ontvangen maakt blij

Motie PvdA pro Texel en GroenLinks - Een cadeautje ontvangen maakt blij

9 Overzicht 'brieven aan de raad' en Raadsinformatiebrieven

Elke maand ontvangt de raadscommissie een overzicht van brieven die door de griffie voor de gemeenteraad zijn ontvangen.
Wij horen graag of u zich kunt vinden in de behandeladviezen.
Let op: Het toegevoegde overzicht van ingekomen brieven dateert van 19 maart 2021. Een actueel overzicht van alle ingekomen brieven vindt u op www.texel.nl/gemeenteraad, dan: Overzichten, Brieven aan de raad.

Overzicht brieven aan Raad - versie 11/2/2021 tot 19/03/2021

Overzicht ontvangen Ribs - periode 11/2/2021 tot 19/03/2021

9.a Op verzoek van Fractie Koot - '100+ voor Den Hoorn'

Deze brief is geagendeerd op verzoek van mevrouw Koot namens de fractie Koot.
Omschrijving:
Vastgesteld beleid (beschermen dorpsgezicht) heeft kennelijk niet altijd het beoogde resultaat.
Hoe kunnen we dit bijsturen en hoe kijkt de wethouder aan tegen de voorstellen in de brief?

100+ voor Den Hoorn

10 Rondvraag

11 Sluiting

Korte weergave raadscommissie 31 maart 2021

1 Opening en mededelingen

Voorzitter, **de heer Van Sijp**, heet iedereen welkom

2 Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 Vaststelling verslag vorige raadscommissie 9 februari en 9 maart

Beide verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

4 Publieksrondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de publieksrondvraag.

5 Informatie vanuit het college over samenwerkingen en vanuit de burgemeester over Openbare Orde, Veiligheid en Corona

Burgemeester Uitdehaag over corona: is blij om samen met de ondernemers aan de slag te kunnen met de voorbereiding van het voorjaar. De draaiboeken liggen klaar voor als de terrassen weer open mogen.

Het vaccineren van de leeftijdsgroep tussen 60 en 75 start binnenkort op Texel. Er wordt geprobeerd om de groep 18 t/m 59 ook op het eiland te kunnen laten vaccineren.

De openbare toiletten blijven in ieder geval staan zolang de restaurants en cafés dicht zijn.

De vraag over Texel als *field lab* voor toerisme (PvdA) wordt binnenkort schriftelijk beantwoord.

Vanuit de portefeuille handhaving: Met elkaar is beleid afgesproken en dat moet dan ook zo worden uitgevoerd. Binnenkort is er een gesprek met **Dorcas.**

De heer Van de Belt meldt dat er binnenkomt een bestuurlijk overleg is met het regionaal platform arbeidsmarkt over *werk naar werk* in verband met Corona.

Voor **Jeugdzorgplus** worden de eerste stappen gezet richting een visie. Dit wordt met 18 raden opgepakt.

Het **fonds voor Coronasteun** is sneller leeg geraakt. In mei komt er een voorstel om dit met €50.000 te verhogen. Volgende week is er een Raadsinformatieavond over het Sociaal Domein. Daarbij komen ook de gevolgen van corona voor de organisatie aan de orde.

Burgemeester Uitdehaag heeft een goed overleg gehad met staatssecretaris Barbara Visser in verband met de **Vliehors/Luchtruim**. Texel had beter eerder betrokken kunnen worden. Afgesproken is om Texel voortaan beter te informeren.

6 Vaststellen bestemmingsplan herstructurering golfbaan De Texelse

Vragen en Toezeggingen

- Naar aanleiding van de vraag van de **heer Ran** (VVD) over het NNN-gebied en de mogelijke gevolgen die dat nog zou kunnen hebben, zegt **wethouder Kooiman** toe dit na te gaan bij de provincie.

VERVOLG: HAMERSTUK raad 14 april

7 **Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel**

Vragen en Toezeggingen

- Naar aanleiding van de vragen van de **dames Houwing** (CDA) en **Van de Wetering** komt wethouder **Huisman** schriftelijk terug op het verschil: op blz.17 en 18 cijfers streefaantal voor 2025, dat is plus van 114. In prognose op blz. 19 staat aantal nieuwe woningen van 224.
- N.a.v. een vraag van **mevrouw Hin-Hin** (Texel 2010) over het invoeren van woonplicht zegt **wethouder Huisman** toe om na de zomer met een voorstel naar de raad te komen.
- N.a.v. een vraag van **heer Witte** (Texels Belang) spreekt **wethouder Huisman** uit dat de huidige planning erop gericht is om voor de zomer 4 woningplannen op de raadsagenda te zetten (zie ook de Lange Termijn Planning)

VERVOLG: BESPREEKPUNT raad 14 april

8 **Motie PvdA pro Texel en GroenLinks: Een cadeautje ontvangen maakt blij**

Vragen en Toezeggingen

- De **heer Witte** (Texels Belang) vraagt zich af hoe e.e.a. belastingtechnisch zit om te voorkomen dat iemand in de problemen komt. **Wethouder Van de Belt** gaat dit na.

RESULTAAT: agendering wel of niet voor de raadsvergadering is aan de indienende fracties

9 **Overzicht 'brieven aan de raad' en Raadsinformatiebrieven**

Niemand heeft het woord gevoerd; de griffie zal de brieven zodoende afhandelen conform het afhandeladvies.

9.a **Op verzoek van Fractie Koot - '100+ voor Den Hoorn'**

Vragen en Toezeggingen

- Naar aanleiding de vraag van **mevrouw Koot** (fractie Koot) of een moestuin binnen het agrarische gebruik past, komt **wethouder Kooiman** hier schriftelijk op terug.

RESULTAAT: Dit komt alleen op de agenda van een raadvergadering als daarvoor door een of meer fracties een voorstel wordt ingediend

10 **Rondvraag**

Mevrouw Hin-Hin (Texel2010):

Er zouden overal watertappunten komen. In De Waal is er al een, hoop dat het zo'n antieke kraan blijft. Heeft college daar al contact over met PWN, dat het daar zo blijft? **Wethouder Kooiman** geeft aan dat er in ieder geval contact is geweest met dorpscommissie De Waal en met de initiatiefnemers. We voeren opdracht raad uit. Er was al eigen initiatief, maar dat onttrekt water van de kerk. PWN stelt eisen. Die voldoet er niet aan, a. qua onderhoud en b. vanuit kerk, te maken met bacteriën enz. Wel komt op deze plek weer een tappunt. Dit is opgenomen met dorpscommissie en initiatiefnemers. Die laatste waren het ermee eens, maar dorpscommissie wil toch de antieke kraan. In overleg zal gekeken worden naar de mogelijkheden.

De **heer Veltkamp** (PvdA):

In eerste instantie leek het verhaal van Dorcas een 1 april grap, maar blijkt niet zo. Vindt u de nu ingeslagen weg de juiste? Bent u bereid te onderzoeken of een uitzondering mogelijk is op volumineuze goederen? **Wethouder Kooiman** geeft aan dat er volgende week een gesprek is met Dorcas over de mogelijkheden. De raad wordt op de hoogte gehouden.

De **heer Kieft** (GroenLinks):
In de media is aandacht geweest voor het koelen van de datacentra bij Hollands Kroon met drinkwater. Texel zit aan einde van de pijplijn. Maakt de wethouder zich zorgen of levering drinkwater aan Texel te allen tijde gewaarborgd blijft? Wethouder Kooiman geeft aan hier schriftelijk op te antwoorden.

De **heer Hoogerheide** (Texels Belang):
Informeert naar de stand van zaken rond de verkeersveiligheid van de Emmalaan. **Wethouder Kooiman** geeft aan dat het advies klaar is en dinsdag in B&W wordt besproken. Daarna komt het naar de raad.

De **heer Hooijschuur**:

- 2000 Mensen hebben ten onrechte foutieve aanslag gehad. Zij zouden een creditnota krijgen. De gemeentelijke voorlichter gaf echter telefonisch als antwoord dat men het gewoon moet betalen. **Wethouder Huisman** zegt toe dat het op een zo klantvriendelijk mogelijke manier wordt opgelost. Mensen die niet tevreden zijn over een antwoord roept ze op om de wethouder te benaderen. Dat kan via het spreekuur, elke dinsdag.
- Vraagt zich af of er al meer bekend is over de toeristenbelasting 2020. Op parkeerbelasting €150.000 tekort, maar op toeristenbelasting een paar ton in de plus, aldus **wethouder Huisman**. Binnenkort komt deze informatie naar u toe.
- Leest dat fietspad Zanddijk nog niet open kan, want nog niet uitgehard. Voor de afwerking ging er al een kraan overheen. Men rijdt er al massaal overheen. Had daarom wellicht beter wel geopend kunnen worden. Beter kunnen zeggen dat de randen nog afgewerkt moeten worden. **Wethouder Kooiman** erkent dat dat misschien betere uitleg was geweest. Naast de gevaarlijke randen, moet ook de aanhechting moet nog worden afgemaakt.

De **heer Lindeboom** (D66):

- Is ervan geschrokken dat Emmalaan nu omleidingsroute is voor Akenbuurt. Dat betekent gigantische extra verkeersstroom. Volgens de borden is er een alternatieve route via Oudeschild langs de Redoute. Hij stelt voor om ook de route via Oudeschild aan te merken als omleidingsroute. Dat scheelt personenauto's op de Emmalaan. **Wethouder Kooijman** neemt de suggestie graag ter harte.
- De concrete doelen over stikstof in Noord-Holland liggen vast. O.a. bij 2 natuurreservaten is vastgesteld dat de meeste stikstof vanuit het buitenland (35%) en vanuit zee (29%) komt. Reductie is nodig. Weet het college van de urgentie? We halen actief veel stikstof naar ons toe, mest uitrijden, daar vraag ik ook aandacht voor, want beleid is toch juist vermindering. **Afspraak: gezien de aard van de vraag, zal d**e heer Lindeboom deze vraag schriftelijk stellen.

De **heer Schuiringa** (VVD)
Het rijk kent bermverhardingssubsidie in het kader van de verkeersveiligheid, weet de wethouder daarvan? Wethouder Kooiman dankt voor de suggestie.

11 Sluiting

Verslag raadscommissie woensdag 31-03-2021

Aanwezig

Voorzitter	de heer P.P. van Sijp
Raadsleden	De heer C. Hoogerheide, de heer W.J. Witte, de heer C.J. Hooijschuur (Texels Belang), de heer J.J. Schuiringa, de heer N.C.B. Ran (VVD), de heer H. Kieft, de heer H.J.F.M. Soyer (GroenLinks), de heer A.J. Veltkamp, de heer N. Lely (PvdA), de heer B. Zegeren, mevrouw L.J. Verseput (CDA), mevrouw A.A.M. van de Wetering (D66), mevrouw J.M. Hin-Hin (Texel 2010), mevrouw V.C. Koot (fractie Koot)
Commissieleden	Mevrouw L. Kiljan, mevrouw A. Visser-Veltkamp (PvdA), mevrouw T. Houwing, de heer M.H.M. van Troost (CDA), de heer H.J. Lindeboom (D66)
Raadsgriffier	Mevrouw M. de Porto
Verslag	Mevrouw H.D.M. Zandee-van Heerwaarden
College	Burgemeester M.C. Uitdehaag, wethouders de heer E.P. Kooiman, mevrouw H. Huisman en de heer R. van de Belt
Ambtelijk	--
Insprekers	--

Afwezig met kennisgeving

--

1. Opening en mededelingen

De VOORZITTER opent de vergadering en heet allen welkom, ook de kijkers en luisteraars thuis. Hij brengt bij de commissieleden nog even de vergaderdiscipline in herinnering. Wie het woord wenst dient het digitale handje op te steken, en bij interruptie een fysiek handgebaar te maken.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

3. Vaststelling verslag commissievergaderingen 9-2-2021 en 9-3-2021

Er zijn geen voorstellen tot wijziging ontvangen. *Verslagen worden vastgesteld.*

4. Publieksrondvraag

-

5. Informatie vanuit het college over samenwerkingen, en vanuit de burgemeester over Openbare Orde, Veiligheid en Corona

Burgemeester UITDEHAAG zegt dat over corona deze week al redelijk wat in de media is verschenen. Hij is blij samen met de ondernemers bezig te kunnen zijn met voorbereiden voor het voorjaar. Hij is ook blij met de standplaatsen, en in principe ligt ook het draaiboek klaar voor als de terrassen weer open mogen. Hij hoopt oprecht dat de strenge coronamaatregelen dit voorjaar voorbij zijn. Het vaccineren op Texel gaat binnenkort van start, en ze zijn nog bezig om de groep van 18 t/m 59 jaar ook hier te kunnen inenten.
De VOORZITTER attendeert erop dat vanavond de avondklok naar 22.00 uur gaat.
Burgemeester UITDEHAAG bevestigt dit, en spreekt de hoop uit dat dit soort maatregelen er ook z.s.m. af kunnen.

Vanuit portefeuille handhaving meldt de burgemeester dat er veel discussie is over 2 kwesties die op dit moment spelen, op de Hogeberg, en m.b.t. Dorcas. Hij vindt het zaak altijd te proberen belangen zo goed mogelijk te behartigen, maar aan de andere kant hebben we met elkaar beleid afgesproken en dat heeft hij ook maar uit te voeren, hoe
Toezegging vervelend ook. De burgemeester is zeker bereid er met elkaar nader over te spreken, in
toezegging beide zaken. Met Dorcas heeft hij komende week ook nog een gesprek.
Raadslid HOOGERHEIDE wijst op de verwarring die is ontstaan doordat Gamma wel detailhandel mag voeren op bedrijventerrein, en Dorcas dat niet zou mogen.
Burgemeester UITDEHAAG gaat met Dorcas om tafel, maar stelt dat hier in principe de eigenaar van het pand onderwerp is. Kern zit in onderscheid tussen kleinschalige en
Toezegging volumineuze detailhandel, en gebleken is dat dit laatste bij Dorcas minder het geval is, verduidelijkt hij. Beleid is dat kleinschalige detailhandel in dorpscentra thuishoort. Hij begrijpt de bezwaren wel, maar vraagt begrip, dat dit ook voor het gemeentebestuur een lastige situatie is.

Raadslid HOOGERHEIDE legt voor dat het telefonisch bij de GGD afspraak maken voor vaccinatie nogal 'knullig' geregeld is. Je hangt heel lang aan de lijn, en pas aan het eind van het gesprek, wordt naar je woonplaats gevraagd. Als dan uitkomt dat dit Texel is, blijkt een ander telefoonnummer gebeld te moeten worden. Burgemeester UITDEHAAG ervaart ook dat dingen soms onnodig ingewikkeld blijken te zijn. Hij doet er alles aan om
Toezegging het vaccineren van onze burgers zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Raadslid KIEFT vraagt of er dit jaar weer aandacht is voor voldoende openbare toiletten, zolang men bij horeca niet terecht kan. Burgemeester UITDEHAAG vindt dit een logische vraag, maar was in de veronderstelling dat de toiletwagens in Den Burg, De Koog en De
Toezegging Cocksdorp er nog stonden, maar hij pakt het op. Mochten ze er niet meer staan, dan gaat hij dat zo snel mogelijk regelen. Raadslid KIEFT vernam dat die op de Groeneplaats in elk geval weg is, maar dat dit wellicht met de werkzaamheden daar te maken heeft.
Wethouder VAN DE BELT kan meedelen dat de toiletwagens er nog wel degelijk staan.

Commissielid KILJAN heeft schriftelijk gevraagd of het college bereid is te informeren of Texel als 'fieldlab' voor toerisme kan gaan optreden. Burgemeester UITDEHAAG zegt dat
Toezegging antwoord al onderweg is. Het komt er in het kort op neer dat een 'fieldlab' bedoeld is voor een evenement, dus niet om eiland-breed toe te passen. Hij wil zich wel sterk maken voor aanmelden van een bepaald evenement. Commissielid KILJAN ziet toch iets meer mogelijkheden, want bijv. in Utrecht mocht wel een aantal horecazaken op proef open. Burgemeester UITDEHAAG wil dit graag samen met de ondernemers bekijken. Hij zou het ze van harte gunnen, maar waarschuwt dat het wel beheersbaar moet blijven.
Als bekend wordt dat op Texel meer kan dan elders, kan dat tot gevolg hebben dat teveel mensen hierheen komen, en dat zou ook onrechtvaardig zijn tegenover andere
Toezegging gemeenten. Volgens hem zijn bovendien die proeftrajecten in Utrecht al afgerond. Maar de vraag is helder, en hij wil de mogelijkheden –met die kanttekening- graag onderzoeken.

Wethouder Van de Belt somt vanuit zijn portefeuille op wat er regionaal gebeurt:
In het Algemeen Bestuur (AB) Regionaal Platform Arbeidsmarkt is een nieuw Dagelijks Bestuur (DB) benoemd. Hij heeft daar aangegeven dat we ons als gemeente op grote
Toezegging afstand voelen. Binnenkort hebben wethouder Huisman en hijzelf een afspraak met het DB, over werk naar werk, in verband met corona.
Over het Regionaal Preventieakkoord zegt hij dat ze dat als gemeenten wel willen, maar
Toezegging dat het dan structuur moet bieden aan *alle* dingen die ze regionaal oppakken. Die moeten daar dan wel in passen. Het is zijn bedoeling ook een lokaal preventieakkoord te maken.
M.b.t. Jeugdzorgplus is hij bestuurder namens de kopgemeenten. Eerste stap is daar richting conceptvisie, om met de 18 gemeenteraden te komen tot een plan hoe ze de

nieuwe aanbesteding gaan organiseren. De eerste bijeenkomst is in mei, en hij nodigt de raadsfracties van harte uit deel te nemen.

Toezegging

De raad heeft recent een RIB gehad wat de gemeente doet specifiek voor ondernemers i.v.m. corona. Dat gebeurt zowel via regeling TOZO 3 als via het ondersteuningsfonds wat de gemeenteraad heeft ingericht. Dit laatste raakt nu snel leeg, dus er komt in mei een voorstel om dat met €50.000 op te plussen. Volgende week vindt een RIA plaats over het Sociaal Domein. Tijdens die avond komen ook de gevolgen van corona voor de organisatie aan de orde.

toezegging

Burgemeester UITDEHAAG vertelt goed overleg te hebben gehad met Staatssecretaris Barbara Visser over de oefeningen rond de Vliehors. Het kort geding hierover dient begin volgende maand. De staatssecretaris erkent dat Texel beter en eerder had kunnen worden betrokken, maar vindt dat geen reden om de procedure te stoppen. Wel vindt overleg met Defensie plaats hoe die betrokkenheid voortaan beter kan worden geregeld. Ook is men landelijk bezig met herinrichting van het luchtruim. Er is volop inzet om Texel daar ook in mee te laten tellen.

6. Vaststellen bestemmingsplan herstructurering golfbaan De Texelse

Raadslid SOYER vraagt wat er gebeurt met de toeristische slaapplaatsen na sanering van de boerencamping. Gaan die terug in de pot of heeft De Krim er andere plannen mee? Wethouder KOOIMAN antwoordt dat de campingplaatsen terugvallen naar de gemeente, en straks weer uit te geven zijn.
Raadslid KOOT leest dat de aanleiding tot herstructurering de onveilige situatie op de driving range is. Ze hoort graag of ook is gekeken naar vergroten van de veiligheid door daar hoge(re) hekken te plaatsen. Wethouder KOOIMAN antwoordt dat er al van die hekken staan, maar niet hoog genoeg. En men slaat tegenwoordig steeds verder, dus is verplaatsing noodzakelijk. Bovendien gaat dit plan niet alleen over de veiligheid, maar ook om een nieuw clubgebouw.
Raadslid RAN vindt opvallend dat dit grote bestemmingsplan (639 pagina's) slechts één alinea wijdt aan het NNN (Nationaal Natuurnetwerk). Daarin wordt gesteld dat negatieve effecten niet worden verwacht (o.a. aan de noordkant wordt de natuur beschermd via ruimtelijk spoor). Hij is benieuwd of de Provincie hier ook nog naar kijkt, als de raad het vaststelt, en of dat nog belemmeringen kan opwerpen. Wethouder KOOIMAN antwoordt dat het bestemmingsplan al ter inzage heeft gelegen. Hij verwacht niet dat de Provincie nog reageert, maar zal het nog checken.

toezegging

Raadslid SOYER meldt dat GroenLinks zal instemmen, want het plan levert kwalitatieve verbetering op, minder verstening en minder 'ver-rommeling', en er zijn ook geen bezwaren van Texelaars.
Raadslid VAN DE WETERING zegt dat D66 ook zal instemmen. Wel was ze nieuwsgierig naar de 3,5 ha onttrekking van agrarische grond. LTO zegt geen probleem te hebben met inleveren van deze stukjes snippergrond, omdat daar toch geen agrarische activiteit mogelijk is. Ze noemt dit 'zwabberend' beleid, wat misschien toch eens nader moet worden bekeken.
Commissielid VAN TROOST heeft na het kennis nemen van dit voorgenomen collegebesluit nog wat vraagtekens. Dat betreft o.a. een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, omzetting strandpolders naar sport. Zijn vraag is of dat geen gemeentelijke planvorming had moeten zijn. Er zijn na de ter inzage legging geen zienswijzen ingediend, en nu ligt het ter vaststelling voor, maar er ligt geen grondexploitatie aan ten grondslag, dus hij begrijpt niet goed waar het voorgenomen raadsbesluit dan voor dient. Waarom moet het gemeentebestuur hierover oordelen, zonder te kunnen zien wat werkelijk de intentie is?
Wethouder KOOIMAN licht toe dat de golfbaan plannen heeft om veranderingen aan te brengen. Bepaalde zaken zijn nu agrarisch bestemd en gaan naar sportbestemming, dus daar is de bestemmingsplanprocedure voor nodig, inclusief goedkeuring door de raad. Wat nu voorligt is om de raadscommissie gelegenheid te bieden vragen te stellen en

inhoudelijk van gedachten te wisselen. Het college wijst erop dat uiteindelijk minder verstening ontstaat, en dit plan in de behoefte aan een veiliger golfbaan voldoet. Het gewijzigd bestemmingsplan heeft ter visie gelegen en wordt nu ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.
Commissielid VISSER dankt voor de duidelijke antwoorden op hun schriftelijke vragen. De PvdA deelt de mening van GroenLinks. Toch willen ze, net als mevrouw Van de Wetering, misschien toch eens in andere setting praten over vermindering van het agrarisch areaal. Ook raadslid RAN sluit zich aan bij de woorden van de heer Soyer en mevrouw Van de Wetering. De VVD ziet het plan als aanzienlijke kwaliteitsimpuls en steunt het volledig. Raadslid HIN vindt het door de voorgaande sprekers het goed verwoord. Wat haar betreft is dit een hamerstuk.
Raadslid KOOT kan zich er deels bij aansluiten, maar heeft nog 1 punt: de verplaatsing van het bestemmingsvlak van het clubhuis, is omdat het te klein is en om beter zicht op de baan te hebben. Ze snapt dit vanuit perspectief van de baan, maar als inwoner wil ze weten hoe groot het wordt, en hoe wordt het ingepast in het open duinlandschap, want 9 meter hoog klinkt best indrukwekkend. Ze hoopt dat het college haar zorg over de impact op het landschap kan wegnemen. Verder is fractie Koot ook met D66 eens dat hier wel weer 3,5 ha agrarische grond verdwijnt, waardoor het voortbestaan van de sector verder onder druk komt. En zo rolt dit alsmaar verder, terwijl die sector zo nodig is voor behoud van het Texelse landschap. Tot slot vraagt zich toch nog af of met een hoger hek die veiligheid niet ook geborgd kan worden.
Raadslid SOYER wijst mevrouw Koot erop dat het hier geen duinlandschap is, maar agrarisch. En op de kaart blijft de oppervlakte van het clubhuis ongeveer gelijk, en komt er een kelder onder. Een ‘artist impression’ is bijgevoegd, maar bouwvergunning moet alsnog worden aangevraagd, dus die kunnen ze alsnog beoordelen.
Raadslid HIN zegt tegen mevrouw Koot dat een hek van 15 meter hoog ook geen fraai gezicht is. En agrarisch snippergroen bestond al langer, en de toekomst van de agrarische sector was al langer zorgelijk, geeft ze mee.
Wethouder KOOIMAN verduidelijkt nog dat in het bestemmingsplan regels staan voor nok- (max. 9 meter) en goothoogte (max. 5 meter). Bovendien is kunstmatige verhoging van het peil niet toegestaan, en het wordt clubhuis zodanig ingepast, dat het vanaf de Postweg zelf nauwelijks zichtbaar zal zijn.
Dit neemt de zorg voor de omgeving van raadslid KOOT toch niet helemaal weg, want bijv. de nieuwe Rovershut viel ook binnen de regels, terwijl wat er nu staat toch niet helemaal de bedoeling was. We moeten daarmee oppassen, want we hebben alleen maar de omgevingsvergunning als instrument, waarschuwt ze. Ze hoopt van harte dat het nieuwe een clubhuis een sieraad voor de omgeving wordt. Het hek van de driving range hoger maken, was alleen haar eerste gedachte.
Raadslid WITTE kan namens Texels Belang alleen nog toevoegen het volledig te steunen.

conclusie *Dit agendapunt gaat als **hamerstuk** naar de raad van 14 april 2021.*

7. Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel

Het college stelt voor geen wensen en bedenkingen in te dienen.
Commissielid HOUWING vraagt wat wordt bedoeld met ‘robuuste kernen’. Ook hoort ze graag wat de gemeente vindt van de monopolie positie van Woontij. Is er ruimte voor een 2e partij, wat wellicht de woningbouw zou kunnen versnellen? En naast nieuwbouw is onderhoud van groot belang. Dat moet wel voortgang krijgen, want er zijn nog steeds woningen met enkel glas, verzakkingen, en dus hogere stookkosten, terwijl tóch huurverhoging wordt doorgevoerd. CDA vindt dat iedereen recht heeft op wonen in een goed onderhouden huis. Er is een flink bedrag beschikbaar voor isoleren van de huizen, dus ze gaan ervan uit dat die dan aan de maximale normen qua duurzaamheid gaan voldoen. Kan de organisatie daarvoor garant staan, wil mevrouw Houwing weten. Verder

wijst ze op de streefaantallen woningbouw. Op blz.17 en 18 komt dat voor 2025 uit op 114, maar in de prognose staat het aantal nieuwe woningen op 224. Ze hoort graag uitleg van dit verschil. De eerste woningen zullen ergens medio 2023 klaar zijn, neemt ze aan. Kan de organisatie garant staan voor snelle -of mogelijk versnelde- afwikkeling van vergunningen, ruimtelijke ordening procedures e.d., want er is veel haast bij.
Maatwerk inzake huur is mogelijk als het nodig is, leest ze, maar ze vindt dat dit toch de normale gang van zaken zou moeten zijn.
Wethouder HUISMAN legt uit dat het college met Woontij heeft gesproken over de focus voor de komende jaren. Die prestatieafspraken legt ze nu voor aan de raad, om eventuele wensen en bedenkingen mee te geven. Vraag is of de raad die focus deelt, maar ze proeft wel wat verschil in opvatting. Bijv. renovatie is eigenlijk een geheel ander onderwerp. De raad kan natuurlijk wel meegeven aandacht te willen voor deze problematiek. En ook over verduurzaming van de bestaande woonvoorraad kan de raad een amendement formuleren.
Met 'robuust' wordt 'krachtig' bedoeld. Buitendorpen mogen niet leeglopen, en mensen niet worden gedwongen naar Den Burg te verhuizen, dus pleit ze voor krachtige kernen.
Over de cijfers in de staatjes kan ze met zekerheid melden dat Woontij het streven heeft
toezegging om 224 sociale huurwoningen te gaan bouwen. Ze vraagt mevrouw Houwing deze vraag even schriftelijk in te dienen, dan zal ze het checken. Over snel bouwen kan de wethouder alleen zeggen dat -ook tot haar verdriet- er toch allerlei procedures aan vooraf gaan. Eindelijk kregen ze in november 2020 groen licht van de Provincie, en ze zijn toch wel blij want in plaats van 50 mogen het er 500 worden. Bovendien heeft de raad €50.000 versnellingsgeld gegeven, en de Provincie €40.000. Ze zetten nu alles op alles om zo snel mogelijk te kunnen bouwen. Met maatwerk, legt de wethouder uit, bedoelt Woontij, als mensen dat nodig hebben, dat ze daar graag op ingaan, maar ze houden een slag om de arm, want dat kan alleen als het echt mogelijk is.
Het college ervaart niet dat Woontij een monopolie positie heeft. De gemeente is juist heel blij een eigen woningbouwvereniging te hebben, en meer dan 1 kan in zo'n kleine gemeente ook echt niet. En Woontij stelt zich altijd heel welwillend op, ze hebben veel contact, en spreken alles goed door, al zijn dat soms wel stevige gesprekken. Ze moeten natuurlijk wel in staat blijven om de plannen te realiseren, maar er is geen enkele indicatie dat dat niet zou lukken. Als raadsfracties kunt u te allen tijde wensen en vragen aan het college meegeven, want zij hebben elke maand contact met Woontij.
Raadslid VAN DE WETERING wijst nog even op de cijfers, die mevrouw Houwing ook al noemde. Op blz.19 staat 224 woningen, maar op blz.9 staat 114 uit het eigen strategisch plan van Woontij, in 5 jaar tijd. Op zich vindt D66 dat te weinig en eigenlijk 224 ook.
Mevrouw Van de Wetering denkt dat woningen als voorheen de 'Skeve huuze' nog steeds een bepaalde functie kunnen vervullen. Ze komt ze niet meer tegen en vraagt of die nog terugkomen. Verder vraagt ze om een voorbeeld wat het college bedoelt met 'spoedzoeker'. Vallen die woningen ook onder de woningvoorraad, of is het meer iets als een caravan voor tijdelijk gebruik, wil ze weten.
Wethouder HUISMAN had al toegezegd schriftelijk op de verschillende cijfers terug te komen. Daar is ongetwijfeld een goede uitleg voor. 'Skeve huuze' vallen onder de sociale
toezegging portefeuille. Ze zal vragen of wethouder Van de Belt daar (schriftelijk) op terug komt.
Raadslid VAN DE WETERING doelt op bepaalde huurders die soms nogal wat overlast geven voor andere bewoners, dus het valt in haar ogen tevens onder Woontij, en dus ook onder wethouder Huisman, lijkt haar, want die moeten zo iemand toch een andere plek bieden. Wethouder HUISMAN stelt dat Skeve huuze voor mensen zijn die zich niet kunnen aanpassen, terwijl mevrouw Van de Wetering het heeft over mensen die overlast geven. Ze geeft aan dat dit wel bij haar hoort en dat Woontij daar beleid voor heeft, al kun je mensen niet onmiddellijk uitzetten of laten verkassen. Eerst wordt bemiddeld, en daar doet Woontij haar best voor, dus om nu te zeggen dat we voor zulke mensen weer speciale woningen moeten verzorgen, waar ze misschien weer hetzelfde gaan doen, vindt de wethouder nogal lastig. Dat lijkt haar ook meer een politieke keuze.

De opmerking dat 224 woningen nog te weinig zou zijn, wil ze toch ook wat relativeren. Journaliste Annemarie van Gaal had een logisch verhaal over niet-doorstromen en op de uitkering gekort worden bij samenwonen, en daardoor woningen bezet houden waar prima gezinnen in zouden passen. Woningbouw is dus niet de enige oplossing om in de behoefte te voorzien, maar ook dat is een politieke vraag, geeft de wethouder mee. Desgewenst kan de raad hierover natuurlijk een amendement indienen.
Spoedzoekers, zijn bijv. asielzoekers, of mensen in de personeelssfeer zoals van Omring. Die woningen gaan van de gewone voorraad af. Die mensen krijgen zo'n woning tijdelijk, tot ze doorstromen. Ze zitten in overleg te denken aan bijv. containerwoningen, wat daarvoor een oplossing zou kunnen zijn.
Raadslid SCHUIRINGA complimenteert het college dat ze van 50 naar 500 woningen zijn gekomen. De VVD vindt het plan van Woontij, om 45 woningen per jaar te bouwen, geweldig. Wel is ook voor de heer Schuiringa een probleem dat de cijfers in de verschillende staatjes nogal wisselen, en tevens dat ze nu voor alle locaties al precies zouden moeten invullen wat Woontij mag bouwen. Het gaat er volgens hem om dat de totalen wat hier en daar gebouwd mag worden bekend zijn. Dat iedereen nu weet waar dat mag is fantastisch, en nu is het zaak dit z.s.m. in te dienen. Wethouder HUISMAN beaamt dat
toezegging die aantallen indicatief bedoeld zijn, o.a. op de locaties van vrijkomende schoolgebouwen. Alle plannen komen uitgewerkt weer voor verdere besluitvorming naar de raad.
Ook raadslid KIEFT ergert zich aan de verschillen in de cijfers. Hij neemt aan dat zo'n stuk een aantal keren heen en weer is gegaan tussen ambtenaren en college, dus hij zou aannemen dat dan iemand zorgt dat die cijfers synchroon lopen. Hij heeft de volgende vragen: 1. Als het totaal woningbehoefte voor Texel op 100 zou staan, vult Woontij dan 60 in of 100? En als dat 60 is, waar en hoe wordt dan de rest ingevuld? 2. Wat is het verschil tussen woningzoekenden en *actief* woningzoekenden? En 3. Komt er tussen nu en maart volgend jaar nog een apart document over jongerenhuisvesting richting raad?
Wethouder HUISMAN heeft zelf het idee dat de staatjes wel degelijk grondig zijn bekeken. Volgens haar gaan de toelichtingen over verschillende dingen, maar ze biedt bij voorbaat excuus aan als er iets fout is. Ze wijst op de mismatch: zo zijn er in het duurdere segment 1000 woningen teveel, en in het goedkopere 1000 te weinig. Voor sociale woningbouw richten ze zich op Woontij, maar ze willen ook voor het middenhuur-segment bouwen, daar gaan ze de markt voor op (en kunnen zo nodig daar alsnog Woontij voor vragen), en daarnaast richten ze zich op cpo-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap). Daar proberen ze vooral jongeren mee te helpen, want dat is ook een goede manier om goedkoper te kunnen bouwen. Het klopt dus dat Woontij niet alles bouwt. De gedachte is zoveel mogelijk te faciliteren dat er een woning voor iedereen op Texel is. Alle actief woningzoekenden willen echt zo snel mogelijk een woning, maar de lijst van woningzoekenden die zich al bij voorbaat inschrijven om over een aantal jaren aan de beurt te zijn, is veel langer.
Raadslid HIN vraagt of hier ook al eens is gedacht over woonplicht, voor een x-aantal jaren. U had het over containerwoningen, maar ze had begrepen dat 'het landje van Pelgrim' al bedoeld was voor huisvesting van zorgmedewerkers. De stelling van Annemarie van Gaal dat er dus niet zo'n tekort aan woningen is vindt ze toch wat kort door de bocht, want dan zou je personen die gaan samenwonen bevoordelen boven echtparen. Verder merkt mevrouw Hin op dat Woontij ook woningen verkoopt, maar slechts via één makelaar, en ze heeft de indruk dat dit een prijsopdrijvend effect heeft over versterkt. Dat kan toch niet echt de bedoeling zijn. Wethouder HUISMAN zegt dat zij
toezegging woonplicht ook willen gaan invoeren, maar dat dit alleen bij nieuwbouw kan. Ze kondigt een voorstel na de zomer aan. En inderdaad zijn er bij Woontij plannen voor containerwoningen voor zorgpersoneel op het landje van Pelgrim, maar misschien moeten ze dat ook voor statushouders doen, ook op andere plekken waar dat past, denkt de wethouder. De woningnood op Texel is nu hoog, maar zal over 20 jaar inzakken, is de verwachting, dus dan is dat een mooi concept. Verkoop van woningen door Woontij gebeurt volgens een marktconforme, reële prijs, zeker niet aan de bovenkant van de

markt voor dergelijke woningen, heeft de directeur haar verzekerd. Bovendien wordt die verkoopopbrengst door Woontij weer gebruikt voor investering in nieuwbouw. De prijzen zijn zo rond €320.000.
Raadslid LELY neemt aan dat op de schriftelijke vragen binnenkort antwoorden komen. Over de prestatieafspraken op zich wil hij weten hoe hard die eigenlijk zijn, en ook of ze vorige keer wel gehaald zijn. Het is interessant te horen hoe goed dit werkt, vindt hij.
Toezegging Wethouder HUISMAN dacht dat evaluatie van de vorige afspraken in de raad is geweest, maar zal het navragen. Deze nieuwe afspraken zijn nog concreter dan de vorige, met het idee, hoe concreter, hoe beter het effect is te toetsen. Vandaar dat ook die aantallen
toezegging qua verduurzaming e.d. zijn opgenomen. De andere antwoorden komen schriftelijk, zegt ze.
Raadslid WITTE reageert een beetje in de lijn van de heer Lely. Texels Belang is blij met de afspraak om in 4,5 jaar zoveel woningen te bouwen, maar het lijkt hen wel ambitieus, want er ligt tevens de uitdaging om ook nog een deel te willen verduurzamen. Het valt de heer Witte op dat op locatie Fonteinschool maar 7 woningen gepland staan, terwijl dat terrein toch behoorlijk groot is. Vraag is dan ook of het college zelf al plannen heeft om voor de overige delen van die locaties met een voorstel te komen voor het deel wat Woontij niet gaat bouwen. Ook wil de heer Witte weten of de gemeente, in relatie tot de definitie van sociale woningen, afspraken heeft over maximale instroming van huurprijzen. Bij de plannen voor cpo weten ze uit ervaring, als het al kan en mag, dat dit in deze tijd zo 3 jaar kan duren voordat aannemers tijd hebben en je werkelijk kunt gaan bouwen. Op 27 januari hebben ze hier vragen over gesteld. Daar kwam op 3 maart antwoord op, maar ze hebben ook vragen over de bouw van in totaal 130 koopwoningen. Hopelijk hoeven we ons daar geen zorgen over te maken.
Wethouder HUISMAN bevestigt dat de 224 woningen inderdaad op geschikte locaties moeten worden gebouwd. Dit is heel globale indicatie hoeveel we hier en daar kwijt zouden kunnen, en die komt na meer 'fine tunen' naar uw raad ter beoordeling, zegt ze toe. Gedachte is wel dat we willen blijven bouwen in een stijl die bij Texel past. Bijv. de 130 woningen op een locatie moet wel planologisch inpasbaar zijn. Dus geen hoge of opgepropte (appartementen)-bouw, maar wel kleinschalige complexen in een prettige huiselijke leefomgeving. Voor sociale huurwoningbouw geldt bovendien dat er altijd geld bij moet. De gemeente doet dat al via goedkopere grondprijs, maar meestal is toch de combinatie met koopwoningen nodig om het financieel sluitend te krijgen. Per locatie moeten ze bekijken hoe die samenhang is in te passen. Het gaat dus *niet* alleen om zoveel mogelijk woningen bouwen op elk stukje.
Raadslid VAN DE WETERING vraagt of de koopprijs van €320.000 correct is voor woningen die Woontij op de markt zet. Ze dacht dat die woningen bedoeld waren om als starterswoning in de markt te zetten, maar daar is de prijs dan niet naar, vindt ze. En op blz.19 staan 7 woningen aan de Boodtlaan geprojecteerd, maar daar gaat het toch alleen over een cpo-project, zonder sociale woningen, meent ze. Ook hoort ze graag de stand van zaken van dit project, want daar zouden de nodige obstakels zijn. Over de aantallen denkt ze dus of dan 224 toch het totaal is, en de 114 alleen de sociale woningen.
Raadslid HIN begrijpt wel dat er geld bij sociale huurwoningbouw moet, maar vraagt zich ook af of ze elke keer het wiel opnieuw willen uitvinden, als ze ziet hoe lang de trajecten duren. Projecten als bijv. bij de Welkoop kosten enorm veel tijd en energie, ook van de gemeente, dus het lijkt haar zaak dat eens beter te stroomlijnen.
Raadslid WITTE zegt in reactie op de wethouder dat ze allemaal wel vinden dat het moet passen, maar hoort toch wel graag, zonder druk te willen zetten, wanneer dat voorstel eventueel naar de raad komt. Wethouder HUISMAN stuurt periodiek de lange-termijn planning toe, met daarin voor elke locatie de planning. Er zijn altijd onvoorziene obsta-
toezegging kels, maar ze streven er zeker naar de eerste 4 voor de zomer bij de raad te krijgen.
De wethouder is blij dat mevrouw Hin zich uitspreekt, maar vindt jammer dat zij een verkeerd beeld heeft. Woontij is juist zeer ervaren en heeft dit soort ontwikkeling al heel vaak gedaan, maar het gaat erom, dat die trajecten niet sneller kunnen gaan, omdat mensen bezwaar moeten kunnen maken, die moeten worden behandeld, en aan

allerlei bouwbesluiten en wetgeving moet worden voldaan. Dat is door de overheid allemaal heel ingewikkeld gemaakt. Aan de ene kant roept de politiek hard dat er een miljoen woningen bij moet, maar aan de andere kant zijn er allerlei regels. De wethouder is juist heel trots op onze gemeente en op Woontij, want Texel is echt koploper, de enige gemeente die alle woningen die we móchten bouwen ook daadwerkelijk heeft gebouwd. Ze snapt wel dat dit het tekort niet opheft, maar we doen dus wat we kunnen, en er is in ieder geval perspectief, nu deze heel belangrijke stap met de Provincie achter de rug is. Ze is dan ook heel blij eindelijk te kunnen beginnen.
In reactie op mevrouw Van de Wetering noemt wethouder Huisman de €320.000 toch een redelijke, marktconforme prijs. Die woningen zijn ook niet zozeer bedoeld voor starters, maar om de overwaarde van een deel van haar woningvoorraad te gelde te maken voor financiering van nieuwe projecten. Dat laat onverlet dat Woontij de mensen geen poot zal uitdraaien. En u wilt toch ook niet dat Woontij goedkoop aan a verkoopt en dat a dan duur doorverkoopt aan b, geeft de wethouder mee.
De Boodtlaan betreft inderdaad een cpo-project. Een aantal particulieren wil daar hun droom verwezenlijken, en daar willen we wel aan meewerken, maar er is juist een overschot aan woningen nodig in het duurdere segment. Ze zijn nu in overleg met de initiatiefnemers om in dat plan ook sociale huurwoningen op te nemen. Die staan daar wel voor open, dus daarom staan er nu 7 sociale huurwoningen aan de Boodtlaan genoteerd. De Provincie is wel erg kritisch als hoeder van het landschap, en die locatie is natuur-historisch landschap aan de rand van het dorp, dus daar ligt inderdaad nog wel een aantal obstakels. We gaan dus eerst onze energie richten op de meer kansrijke projecten, geeft de wethouder mee.
Raadslid VAN DE WETERING vindt bijzonder van die status, want die grond ligt helemaal tussen recreatieparkjes ingeklemd. Ze oppert dat misschien iets nodig is van de raad om het project Boodtlaan vlot te trekken, bijv. middels een raadsbesluit richting Provincie.
Commissielid HOUWING vindt de huizen die Woontij verkoopt toch best aan de prijs, als je bedenkt dat je ze ook nog moet renoveren. Er is meestal best achterstallig onderhoud, met kleine verouderde keukens, en slecht geïsoleerd, stelt ze.
Raadslid KOOT merkt n.a.v. de combinatie met particuliere bouw om de exploitatie van zo'n project rond te krijgen op, dat in dat segment ook woningen teveel zijn. Ze hoort graag wat voor combi de wethouder dan zoekt, of dat daar nog een andere van te maken is. Wethouder HUISMAN antwoordt dat ze combinatie van sociale huur, met midden-huur en betaalbare koop (cpo) zoeken.

inhoudelijk

Raadslid LELY is verbaasd over het staatje op blz.14 of 37. Het lijkt dan dat er weinig woningnood is, maar komt dus door het hoge segment, waarbij doorstromen te duur is.
De PvdA vindt belangrijk te kijken hoe de gemeente Woontij kan faciliteren voor sociale woningbouw, bijv. door te werken met lagere grondprijs, onder bepaalde voorwaarden. Dat maakt het interessanter om goedkopere huizen te bouwen. En het lijkt hen goed om zelf als coalitie/raad na te denken over een soort 'deltaplan' om binnen bepaalde tijd die huizen voor elkaar te krijgen. Er is bijv. in De Mars al ruimte om wat neer te zetten. De heer Lely roept collega's op met elkaar te sparren om te kijken wat zijzelf kunnen doen.
Raadslid KIEFT heeft vergelijkbare woorden. Hij vindt de uitspraak van de wethouder, dat de woningnood over 20 jaar is opgelost, bijzonder. Het lijkt hem dat zo'n deltaplan dan eenvoudig is op te zetten, door te bekijken waar tussen nu en 20 jaar de gaten nog zitten. Misschien is het zelfs goed om Woontij dan te vragen nu te verdubbelen. Hij vindt de prestatieafspraken eigenlijk een 'losse ijsschots in zee'. En het is in zijn ogen veel te weinig ambitieus vanuit de gemeente gezien. GroenLinks wil bijv. naar een wachttijd van 2 jaar, i.p.v. 5.
Raadslid WITTE krijgt wel de indruk dat er hard aan gewerkt wordt, maar is met de heer Lely eens, dat er -los van de grond- prima constructies zijn te bedenken om woningen te bouwen om en nabij de 2 ton, als je het maar wilt.

Commissielid HOUWING vraagt of het mogelijk is om grond voor woningen in erfpacht uit te geven. De VOORZITTER noemt dit wel interessant, maar eigenlijk niet voor dit moment, want ze hebben het nu over de prestatieafspraken met Woontij.
Raadslid SCHUIRINGA vult aan dat de grondexploitatie verder in het jaar aan de orde komt. Dat kunnen ze dan nader invullen, maar daarin heeft ieder zijn taak. Over de prestatieafspraken zegt hij dat dit voor de VVD een hamerstuk is.
Raadslid LELY sneed hier ook juist aan, dat het ene stuk van Woontij is, maar het andere stuk van onszelf, daar moeten we zo snel mogelijk mee aan de slag, vindt hij. Raadslid SCHUIRINGA wijst erop dat ze al werken met een systeem van zeer gereduceerde grondprijzen voor Woontij (100 euro, en in De Tuunen zelfs 50 euro).
Raadslid KOOT geeft complimenten aan de wethouder voor het stuk met goede afspraken. Ze is er heel tevreden mee en heeft het idee dat de wethouder uitstekend inzicht heeft waar de wensen liggen. Het spannendst is in haar ogen wat Woontij daadwerkelijk van de grond gaat tillen. Wat haar betreft is het een hamerstuk.
Ook raadslid VAN DE WETERING vindt het een goed stuk. Ze is nog wel nieuwsgierig naar de mening van haar mede-commissieleden over de Scheve Huuze.

conclusie *Dit agendapunt gaat als **bespreekstuk** naar de raad van 14 april 2021.*

8. Motie PvdA pro Texel en GroenLinks: Een cadeautje ontvangen maakt blij

toelichting Raadslid VELTKAMP licht toe dat deze titel zeker geldt als je het niet breed hebt. De 2e Kamer heeft een motie aangenomen, om mensen in de bijstand landelijk vrijstelling te geven voor giften van €1200 per jaar. Wat de indieners van de motie betreft moet vertrouwen de basis zijn, rekening houden met individuele gevallen. Iets meer armslag voor deze mensen vinden ze hoogst noodzakelijk. Die mogen niet direct gekort worden als ze giften ontvangen. Gemeenten kunnen zelf die vrijstelling regelen, dus willen PvdA en GroenLinks niet het landelijk beleid afwachten. De vrijstelling dient naar zowel ontvangers als gevers duidelijk kenbaar gemaakt te worden, om angst weg te nemen dat je iemand anders in problemen brengt met een kleine gift.
Raadslid KIEFT denkt hier hetzelfde over. Hij attendeert er nog even op dat dit niet de gemeentelijke begroting raakt, dus er is volgens hem geen reden om dit niet te doen.

vragen

Raadslid HIN vraagt of het dan om financiële giften gaat, of uit goederen kan bestaan.
Raadslid VELTKAMP antwoordt dat het beide kan zijn, als de waarde maar niet boven €1200 per jaar uitkomt.
Raadslid WITTE vindt het een sympathiek voorstel. Hij wil nog wel duidelijker krijgen hoe dat bij de belastingaangifte wordt bekeken, want je wilt niemand in problemen brengen., En ook denkt hij dat het nog door de 1e Kamer moet. Wethouder VAN DE BELT

toezegging zal op de vraag over belastingen nog terugkomen. Hij weet wel dat het technisch prima uitvoerbaar is, ze moeten alleen een kleine aanpassing in de verordening maken.
Raadslid RAN vindt de motie ook sympathiek. Hij is wel benieuwd of er een concrete aanleiding is om op Texel deze motie in te dienen. Raadslid VELTKAMP antwoordt dat zo'n situatie hem (nog) niet bekend is. Wel weet hij van mensen die angst hebben voor problemen met de belastingdienst. Het gaat er dus vooral om die zorg weg te kunnen nemen. Als voorbeeld noemt hij Stichting Kerk en Minima, die bijv. mensen die het goed doen in de schuldsanering, het laatste deel wil kwijtschelden. Raadslid KIEFT refereert aan de recente publiciteit over een mevrouw die wekelijks boodschappen kreeg van haar moeder. Hij weet ook uit zijn omgeving dat mensen daarom aarzelen. Die vrees nemen we met deze motie weg.
Raadslid RAN wijst op de landelijke motie die nog wordt uitgewerkt. De lokale motie klinkt sympathiek, maar gemeenten zijn al enigszins flexibel op dit gebied. En de VVD heeft wat moeite met vooruitlopen op wetgeving. Het is in hun ogen ook helemaal niet nodig elkaar aan het werk te houden met een eigen motie. Raadslid KIEFT benadrukt dat ze juist proberen het leven van mensen aan de onderkant van de samenleving iets

makkelijker te maken. Raadslid RAN wil absoluut niet op het gevoel spelen, maar het college wordt nu opgeroepen eigen regelgeving te maken, terwijl die flexibiliteit er al is. De VVD vindt de motie dus niet nodig. Raadslid VELTKAMP begrijpt deze overwegingen. Hij verwacht ook niet dat onze gemeente 'op alle slakken zout legt', maar denkt dat de bevolking dat niet weet. Met deze motie willen ze dat voor iedereen duidelijk maken. En waarom zou je wachten tot het over 1,5 jaar uiteindelijk door de 1e Kamer is, stelt hij. Raadslid VAN DE WETERING meldt dat D66 mede-indiener had willen zijn, en verwijst naar het praktijkvoorbeeld dat de heer Kieft noemde. De motie stelt voor hetzelfde te doen als de 2e Kamer, maar dat alleen iets eerder wil regelen en bekendmaken. Ze vraagt zich nog wel af wie gaat bijhouden of men al aan de jaarlijkse €1200 zit. Dit lijkt raadslid VELTKAMP een kwestie van uitvoering.

college

Wethouder VAN DE BELT wil voorop stellen dat we op Texel binnen Sociaal Domein maatwerk leveren, maar dat er zeker geen beleidsvrijheid is. De vrijstellingsmaatregel is volgens hem niet bedoeld om het scherp bij te houden, maar om kenbaar te maken dat er meer aan giften mogelijk is dan 0, wat nu het maximumbedrag is. De motie geeft dus alleen wat meer lucht in de onderlinge relatie.

Raadslid WITTE geeft aan dat Texels Belang het zal ondersteunen, maar is nieuwsgierig naar het antwoord hoe de motie aansluit op de werkelijkheid. Wethouder VAN DE BELT

toezegging legt dit aan de organisatie voor, maar beaamt dat het niet moet leiden tot negatieve gevolgen.
Raadslid RAN zegt in reactie op mevrouw Van de Wetering, dat ze de aangenomen motie niet helemaal 1-op-1 overnemen, omdat er ook amendementen liggen. Raadslid VAN DE WETERING wijst erop dat ze met de motie zeggen de landelijke besluitvorming te volgen.

9. Overzicht 'brieven aan de raad' en Raadsinformatiebrieven

9a. Op verzoek van Fractie Koot - brief '100+ voor Den Hoorn', over beschermd dorpsgezicht

toelichting Raadslid KOOT vraagt aandacht voor deze brief, die is ondertekend door meer dan 100 inwoners van Den Hoorn en anderen. Beschermd dorpsgezicht is vastgesteld, maar zij merken dat het er allerlei dingen gebeuren waardoor dat onder druk komt te staan, zelfs dreigt te verdwijnen. Ze vragen om maatregelen. Mevrouw Koot hoort graag hoe de wethouder hier tegenaan kijkt, en hoe hij de vragen in de brief gaat beantwoorden.
Wethouder KOOIMAN heeft de brief gezien, die constateert dat vastgesteld beleid niet altijd het beoogde resultaat heeft. Aanleiding was nu de moestuin van een ondernemer voor zijn restaurant. Die is mogelijk op deze locatie, want het past in het voorontwerp bestemmingsplan Den Hoorn dat enige tijd geleden door de raad is vastgesteld. Daar hadden ze eerst strengere regels in gezet, maar dat bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld n.a.v. zienswijzen. Als u dit wilt aanpassen, zult u zelf van gedachten moeten wisselen met de andere fracties, geeft de wethouder aan.
Raadslid KOOT kreeg al antwoorden op haar schriftelijke vragen, maar niet helemaal afdoende. Het college gaat er namelijk van uit dat een moestuin agrarisch gebruik is, maar veel gemeentes concluderen dat dit -net als volkstuintjes- geen agrarische percelen zijn. Ze vraagt of de wethouder dat heeft nagezocht. Mevrouw Koot is op zich blij dat men zuinig wil zijn op het dorpsgezicht, maar het lukt kennelijk maar moeilijk om dat in ons beleid vast te leggen. Nu het niet goed gaat en de bewoners aan de bel trekken, zou ze toch wat meer activiteit van de wethouder willen zien. Moeten we iets aan het beleid gaan doen, of wacht hij af wil ze weten.
Wethouder KOOIMAN herhaalt dat de raad het beleid heeft vastgesteld. Hij wil voor de

toezegging zekerheid nog wel nagaan of de moestuin op die locatie echt mogelijk is. Als er een raadsmeerderheid voor aanpassing van beleid is, kan de raad het college opdracht geven.

Raadslid VELTKAMP vermoedt dat de wethouder 2 zaken door elkaar haalt. Het bestemmingsplan is inderdaad in 2016 aangepast, maar in 2017 is nieuw beleidsstuk 'Texel is de rede' vastgesteld, met daarin wel degelijk aandacht voor beschermd dorpsgezicht. Het lijkt hem goed dit alsnog als reparatie op het bestemmingsplan door te
aankondiging voeren, want dat hebben ze destijds laten liggen. Hij kondigt voor de raad een voorstel aan van die strekking.
Raadslid HOOGERHEIDE vindt een moestuin, vertaald naar volkstuin, geen economische activiteit. Maar wat de heer Schuur daar wil is bijna wel economische activiteit, meent hij. Graag zou hij zien dat dit met het dorpscommissiebestuur wordt opgenomen, en als het werkelijk gaat om een ongewenste activiteit, daarop maatregelen worden genomen.
Commissielid HOUWING vraagt of grasland onder beschermd dorpsgezicht valt, en of zichtlijnen daar ook onder vallen. Die veranderen namelijk wel. Wethouder KOOIMAN snapt dat de Hoornders het zicht op hun kerkje willen behouden. Bouwsels mogen er in ieder geval niet komen, dus dat zicht blijft. Maar wat nu grasland is met schapen, is heel moeilijk te behouden, want het mag ook gescheurd worden. Dat is destijds in het bestemmingsplan zo opgenomen, geeft hij aan.
Raadslid HIN meent dat het toen ook om recreatief medegebruik ging. Ze denk dat daar de crux van het bezwaar zit. Willen we dat weg hebben, dan moet inderdaad het bestemmingsplan aangepast worden, concludeert ze.
Raadslid SCHUIRINGA vindt bewonderenswaardig van de 100+ dat ze zich zo inzetten voor hun dorpsgezicht. Hij herinnert aan de discussie destijds over boerengolf van Klif12 op land van de heer Jaap Lap. Dat was eerst geen probleem, maar toen dat vergund moest worden, kon dat niet meer. Toen is artikel 5.4 ingelast over dag-recreatief medegebruik. De heer Schuiringa kan zich best voorstellen dat de 100+ niet nog meer activiteiten willen in dit landschap. En over het scheuren van grasland, heeft iedereen gezegd, dat dit moest kunnen. De eigenaar had er toen geen behoefte aan, dus het is dit deel nog groen. Het andere deel is wel bewerkt, omdat men de 'vruchten des lands' mag gebruiken. De heer Schuiringa denkt dat iedereen inmiddels genoeg gewaarschuwd is, om voorzichtig met dit dorpsgezicht om te gaan.
Raadslid KIEFT denkt net als de heer Veltkamp dat het nodig is heel goed te kijken en aan te scherpen wat we onder dorpsgezicht verstaan, en hoe we dat goed kunnen beschermen.
Raadslid HOOGERHEIDE denkt dat Texels Belang het wel eens is met de bezorgde inwoners, dus ze wachten het initiatiefvoorstel van de heer Veltkamp af. Een motie kan het college namelijk naast zich neerleggen. U wekt de indruk alsof de wethouder niet te bewegen is, zegt wethouder KOOIMAN, maar hij wil dat wel, mits daar een meerderheid van de raad voor is. Hij snapt heel goed dat bewoners en raad graag dit dorpsgezicht willen behouden. Raadslid HOOGERHEIDE begrijpt dat de raad nu aan zet is. Hij hoopt wel dat de wethouder het raadsvoorstel in het college verdedigt.
Raadslid VAN DE WETERING ondersteunt het maken van een initiatiefvoorstel, want de brief geeft duidelijk aan dat ze willen dat er weinig tot niets in het dorpsgezicht gebeurt.

10. Rondvraag

10.1 Raadslid HIN heeft een vraag over de beloofde watertappunten. In de Waal was er al een aangelegd, en het dorp wil dat het deze 'antieke' kraan blijft. Ze hoort graag of het college al contact heeft met PWN over die wens. Wethouder KOOIMAN zegt dat er in ieder geval contact was met dorpscommissie De Waal en initiatiefnemer. Het college voert de opdracht van de raad uit. Het eigen initiatief in De Waal onttrekt water van de kerk, maar PWN stelt eisen waar dit niet aan voldoet, zowel qua onderhoud als qua bescherming tegen bacteriën e.d. Er komt op deze plek wel weer een tappunt, maar de dorpscommissie wil toch liever de 'antieke' kraan. Raadslid VELTKAMP neemt aan dat de eisen van PWN niet te maken hebben met hoe het eruit ziet. De VOORZITTER wijst erop
toezegging

dat rondvraag geen discussiemoment is. Wethouder KOOIMAN zal in overleg de mogelijkheden bekijken.

10.2 Raadslid VELTKAMP dacht in eerste instantie dat het verhaal van kringloopwinkel Dorcas een 1 april grap was (zie punt 5), maar dat blijkt niet zo. Hij vraagt zich af of de nu ingeslagen weg wel de juiste is, mede gezien alle handtekeningen. Bent u bereid te onderzoeken of een uitzondering mogelijk is op het begrip 'volumineuze goederen', in het kader van kringloop, vraagt hij het college. Wethouder KOOIMAN wijst erop dat de
toezegging burgemeester bij punt 5 al toelichting gaf op de handhaving. Volgende week gaan ze in gesprek met Dorcas over de mogelijkheden, en daar komt een vervolg op.

10.3 Raadslid KIEFT wijst op de media-aandacht over de datacentra bij Hollands Kroon die koelen met drinkwater. Texel zit aan het eind van de pijplijn van PWN, en vraag is dan ook of het college zich zorgen maakt of levering van drinkwater aan Texel wel te allen tijde gegarandeerd blijft. Wethouder KOOIMAN heeft dezelfde vragen. Texel zit
toezegging inderdaad via een zinker met het vasteland verbonden. Hij zegt toe dit nieuws binnen de organisatie te gaan bespreken en binnenkort met antwoord naar de raad te komen.

10.4 Raadslid HOOGERHEIDE herinnert wethouder Kooiman aan zijn toezegging hen te
toezegging informeren over de stand van zaken rondom verkeersveiligheid Emmalaan. Wethouder KOOIMAN meldt dat het advies klaar is, a.s. dinsdag in B&W op tafel komt, en daarna naar de raad komt.

10.5 Raadslid HOOIJSCHUUR wijst op de foutieve aanslag voor vuilnis ophalen die zo'n 2000 mensen ten onrechte ontvingen. Zij zouden een creditnota krijgen, maar de gemeentelijk voorlichter gaf als antwoord dat men het gewoon moet betalen. Dat is niet wat toegezegd was. Wethouder HUISMAN bevestigt dit technische foutje. Een vinkje was niet uitgezet. Ze vindt jammer dat mensen met zo'n klacht zich niet bij haar melden, want nu weet zij daar niet van. Het heeft zeker niet haar voorkeur dat men eerst moet
toezegging betalen, maar ze kan niet overzien of dat anders kan. In ieder geval zegt ze toe het op zo'n klantvriendelijk mogelijke manier te herstellen. Raadslid HOOIJSCHUUR geeft aan dat men niet zomaar de wethouder aan de lijn krijgt. Ook zou de voorlichter moeten weten dat men een creditnota krijgt. Wethouder HUISMAN roept mensen die niet tevreden zijn over zo'n antwoord, toch echt op de wethouder te benaderen. Het college staat daar altijd voor open, via het spreekuur op dinsdag, of telefonisch.

10.6 Raadslid HOOIJSCHUUR hoort graag hoeveel de belastingen hebben opgebracht, nu alle opgaven moeten zijn aangeleverd. Wethouder HUISMAN weet uit haar hoofd dat op
Toezegging parkeerbelasting €150.000 tekort was, maar op toeristenbelasting een paar ton meer. Ze zal de exacte bedragen binnenkort doen toekomen.

10.7 Raadslid HOOIJSCHUUR leest dat fietspad Zanddijk nog niet open kan, omdat het nog niet uitgehard zou zijn. Maar er ging al een kraan overheen voor de afwerking van de scherpe zijkanten, en fietsers rijden er ook al massaal. Volgens hem had het beter wél geopend kunnen worden, met de waarschuwing dat de randen nog niet afgewerkt zijn. Wethouder KOOIMAN denkt achteraf dat het feit van de gevaarlijke randen misschien een betere uitleg was geweest dan het uitharden. En ook de aanhechting bij de kruisingen moet nog afgemaakt worden. Hij hoopt dat de heer Hooijschuur wel kan delen dat het mooi geworden is. Raadslid HOOIJSCHUUR bevestigt dit.

10.8 Commissielid LINDEBOOM haakt in op de vraag van de heer Hoogerheide (10.4) over de versmalling van de Emmalaan. Er zijn veel brieven, stukjes in de krant, enz. over geschreven. Hij is verheugd dat er binnenkort oplossingen komen. Dat er bij de rotonde met Elemert/Beatrixlaan wel 50 km/u is geschilderd vindt hij niet handig. Ook is hij geschrokken dat de Emmalaan nu omleidingsroute is voor de afgesloten Akenbuurt. Dat

betekent volgens hem een gigantische verkeersstroom door de Emmalaan. Hij doet dan ook een oproep om er voor de Paasdagen heel duidelijke borden te zetten dat de rijbaan voor fietsers is. Auto's zijn er te gast. En wat al veel zou schelen is een alternatieve route via Oudeschild, langs de Redoute. Hier moet in ieder geval iets aan worden gedaan.

Toezegging

Wethouder KOOIMAN neemt deze suggesties graag ter harte, en gaat er zeker hard mee aan de slag. Hij vindt ook niet wenselijk dat alles naar de noordkant van het eiland via de Emmalaan zou moeten. Wel is de Emmalaan opengesteld op het moment dat Akenbuurt dicht ging, omdat anders Den Burg niet meer bereikbaar zou zijn.

10.9 Commissielid LINDEBOOM werd er door raadslid Schuiringa op gewezen dat in nieuwsbrief Noord-Holland staat dat de concrete doelen over stikstof in deze provincie vast liggen. O.a. bij 2 natuurreservaten staat vermeld dat de meeste stikstof vanuit het buitenland komt (35%), en vanuit zee (29%). Eerder stond er trouwens *van* zee. De derde grote veroorzaker is de landbouw (18%). Haast maken met reductie is dringend nodig, meent hij, en hij hoopt dat het college de urgentie beseft. En… De VOORZITTER interrumpeert hem. Dit soort vragen zijn minder geschikt voor de rondvraag en kunnen beter schriftelijk worden gesteld, ook als spoedvraag is dat mogelijk. Commissielid LINDEBOOM zal deze vragen schriftelijk toelichten. Wethouder KOOIMAN zegt schriftelijk antwoord toe.

Toezegging

10.10 Commissielid LINDEBOOM wijst erop dat Texel actief veel stikstof hierheen haalt, in de vorm van mest die wordt uitgereden. Hij vraagt hier aandacht voor, want dat lijkt hem strijdig met het beleid om juist de stikstofemissie te verminderen. Ook hierop zegt wethouder KOOIMAN schriftelijk antwoord toe.

Toezegging

10.11 Raadslid SCHUIRINGA vraagt of de wethouder weet van de bermverhardingssubsidie die het rijk in het kader van verkeersveiligheid beschikbaar stelt. Wethouder KOOIMAN steekt zijn duimen op. Hij dankt voor de suggestie.

Toezegging

11. Sluiting

De VOORZITTER dankt allen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22.15 uur.

Afkortingen

AB = algemeen bestuur, DB = dagelijks bestuur, cpo = collectief particulier opdrachtgeverschap, GGD = gezamenlijke gezondheidsdienst, LTO = land- en tuinbouworganisatie, NNN = nationaal natuurnetwerk, RIA = raadsinformatieavond, RIB = raadsinformatiebrief, rkc = rekenkamercommissie, TOZO = tijdelijke overbruggingsregeling zelfstandig ondernemers

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadscommissievergadering van 28-04-2021,

De griffier,



Agenda Raadscommissie

Datum	31-03-2021
Tijd	19:30 - 23:00
Locatie	Digitaal
Voorzitter	De heer Van Sijp
Omschrijving	De vergadering vindt digitaal plaats. U kunt deze live volgen via www.texel.nl/uitzendingraad

1 **Opening en mededelingen**

2 **Vaststelling agenda**

3 **Vaststelling verslag vorige raadscommissie 9 februari en 9 maart**

4 **Publieksrondvraag**

5 **Informatie vanuit het college over samenwerkingen en vanuit de burgemeester over Openbare Orde, Veiligheid en Corona**

6 **Vaststellen bestemmingsplan herstructurering golfbaan De Texelse**

Voor het herstructureren van de *golfbaan De Texelse* is een bestemmingsplan ingediend. Het plan heeft tot doel de inrichting van de golfbaan te kunnen verbeteren ten behoeve van een doelmatiger gebruik. Het gaat daarbij om:

- het veiliger maken van de driving range en de holes in de directe nabijheid ervan.
- het vervangen van het clubgebouw op een locatie die een beter zicht biedt op de golfbaan.
- ook wordt de bedrijfsruimte voor opslag groter door een tweetal voormalige agrarische bedrijfsschuren hiervoor te bestemmen.
- bestaande opslagcontainers op het terrein zullen verdwijnen, evenals een tweetal overtollige agrarische bedrijfsschuren.

Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een vaststellings- en planschadeovereenkomst.

7 **Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel**

De Woningwet verplicht corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken te maken als een gemeente een woonvisie heeft. De prestatieafspraken betreffen de bijdrage van Woontij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het college vindt het belangrijk dat dit onderwerp ook in de raad op de agenda komt en vraagt de gemeenteraad of er wensen en bedenkingen zijn bij de nieuwe prestatieafspraken.
Het gaat dan om afspraken over bijvoorbeeld woningbouw, verduurzaming, doorstroming, economiewoningen, toevoeging van noodwoningen. Belangrijk is de focus op nieuwbouw. De afspraken voorzien in de toevoeging van ca. 224 sociale huurwoningen.

8 **Motie PvdA pro Texel en GroenLinks: Een cadeautje ontvangen maakt blij**

9 **Overzicht ontvangen 'brieven aan de raad'**

Elke maand ontvangt de raadscommissie een overzicht van brieven die door de griffie voor de gemeenteraad zijn ontvangen.
Wij horen graag of u zich kunt vinden in de behandeladviezen.

*Let op: Het toegevoegde overzicht van ingekomen brieven dateert van 19 maart 2021. Een actueel overzicht van alle ingekomen brieven vindt u op www.texel.nl/gemeenteraad, dan: **Overzichten**, **Brieven aan de raad**.*

9.a **Op verzoek van Fractie Koot - '100+ voor Den Hoorn'**

Deze brief is geagendeerd op verzoek van mevrouw Koot namens de fractie Koot.

Nadere omschrijving van de reden van agendering door Fractie Koot:
Vastgesteld beleid (beschermen dorpsgezicht) heeft kennelijk niet altijd het beoogde resultaat. Hoe kunnen we dit bijsturen en hoe kijkt de wethouder aan tegen de voorstellen in de brief?

10 **Rondvraag**

11 **Sluiting**

Verslag raadscommissie dinsdag 09-02-2021

Aanwezig

Voorzitter	De heer H.J.F.M. Soyer
Raadsleden	de heer C. Hoogerheide, de heer W.J. Witte, de heer C.J. Hooijschuur (Texels Belang), de heer J.J. Schuiringa, de heer P.P. van Sijp, de heer N.C.B. Ran (VVD), de heer H. Kieft (GroenLinks), de heer A.J. Veltkamp, de heer N. Lely (PvdA), de heer B. Zegeren, mevrouw L.J. Verseput (CDA), mevrouw A.A.M. van de Wetering (D66), mevrouw J.M. Hin-Hin (Texel 2010), mevrouw V.C. Koot (fractie Koot)
Commissieleden	Mevrouw Th. Houwing
Raadsgriffier	Mevrouw M. de Porto
Verslag	Mevrouw H.D.M. Zandee-van Heerwaarden
College	Burgemeester M.C. Uitdehaag, wethouder mevrouw H. Huisman
Ambtelijk	--
Insprekers	De heer K. Boon (Stichting Kernwaarden Texel), mevrouw P. Keijzer (Vereniging Texelse Kampeerboeren), de heer A. Langeveld (LTO Texel), de heer W. Steenhof (werkgroep KADO), de heer M. Gregoire (TOP), de heer J. Witte (dorpscommissie Eierland/De Cocksdorp), de heer R. de Graaf (Woutershok, glasvezel)

Afwezig met kennisgeving

--

1. Opening en mededelingen

Na 21 minuten vertraging door technische problemen opent de voorzitter deze bijzondere raadscommissievergadering.

Raadslid RAN vond niet geheel duidelijk wat vanavond de bedoeling is, daarom hebben ze in de fractie na overleg afgesproken vanavond echt te willen gebruiken om te luisteren naar de insprekers en reacties daarop, en nog wachten met indienen van amendementen.

Raadslid HOOIJSCHUUR heeft dezelfde mededeling. Ook verzoekt hij alle commissieleden van de fractie(s) bij dit brede onderwerp te mogen laten spreken. De raadscommissie is akkoord; uiteraard maximaal naar aantal zetels per fractie.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

3. Richtinggevende notitie Toeristisch toekomstplan Texel

De VOORZITTER leest de inleiding voor. Er zijn 7 insprekers. *(noot EZ: bij een aantal insprekers speelde helaas een slechte verbinding; zij leveren hun teksten in ieder geval aan via de griffier; die teksten zijn hieronder letterlijk overgenomen; de vragen aan insprekers en hun antwoorden zijn zo goed mogelijk weergegeven).*

Inspreker 1 De heer BOON (namens SKT):
Ik neem aan dat u onze inspraakreactie hebt gelezen en ook heeft gezien wat daarop de hele snelle reactie was van het College. Het is fijn dat er snel wordt gereageerd, maar het is wel prettig als de onderwerpen die we aansnijden dan ook goed en volledig worden geadresseerd. Daarin zijn we toch wel wat teleurgesteld. Wat is SKT eigenlijk voor een club en waarom dringen we zo aan op betrokkenheid? SKT is in juni 2011 opgericht als werkgroep van een aantal mensen die zich sterk maakte voor een juiste behartiging van de kernwaarden in met name in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. De

werkgroep werd in september 2014 omgezet in een rechtspersoon: de Stichting Kernwaarden Texel. Bij de opstelling van de nota verblijfsrecreatie die in februari 2016 werd vastgesteld was een van onze mensen vertegenwoordigd in de stuurgroep, samen met TOP, VVV, gemeente en wethouder. Twee andere mensen zaten in de werkgroep. De gemeente zag SKT dus als serieuze gesprekspartner. B&W is nu echter van oordeel dat we niet als stakeholder behoeven te worden meegenomen.. Inderdaad we zijn geen club die inwoners vertegenwoordigt. Maar we zijn wèl de club die de kernwaarden vertegenwoordigt. De kernwaarden zèlf zijn geen aangeslotenen: die spreken letterlijk niet voor zichzelf. Toch wordt hun belang door bijna iedereen groot gevonden. Maar het gaat er niet om dat de kernwaarden vaak worden genoemd of geroemd of dat er naar wordt "gekeken" bij beleid- en planbeoordelingen. Het gaat erom wat je ermee doet. Hoe handel je ernaar? Hoe belangrijk vind je ze eigenlijk? Hoe geloofwaardig ben je als gemeente, als ondernemer of als organisatie? Om op dat punt voeling aan de pols te houden is er de stichting Kernwaarden Texel. Dat is een algemeen belang van alle Texelaars en alle bezoekers. Wij zijn de spreekbuis van die kernwaarden en komen voor ze op als ze ons inziens onvoldoende worden gerespecteerd. We willen dat er op een geloofwaardige manier mee rekening wordt gehouden en dat ze als toetsingskader worden toegepast. Ik wil nog een enkel punt aanstippen, ook op het punt van geloofwaardig handelen. We hebben iets gezegd over richting gevend kader 9, kampeerboeren. In het bestemmingsplan van 2013 is duidelijk vastgelegd wat een in aanmerking komende agrariër is. Over de bedoeling van de eis kan geen misverstand bestaan. Toch was het nodig om in het Coalitieakkoord van dit College op 3 mei 2018 vast te leggen dat het beter zou moeten worden geregeld. Waarom? Inmiddels is het februari 2021 en wordt dat opnieuw opgeschreven. Als je niet oppast wordt dit punt nog over de veerkiezingen van maart 2022 heen getild! We hebben iets gezegd over bedrijfsbeëindiging in de agrarische sector in de komende 10-15 jaar. Dat dit een aspect is van omgevingsbeleid is bevestigt het College. Maar het betreft ook toeristisch beleid op het punt van beddentoedeling als in het kader van de VAB of ruimte voor ruimte regeling, een recreatief opstal mag worden gevestigd. Nu de bedden "op" zijn kan dat niet meer. Dat raakt ook de stolpenregeling. Dit is dus wel degelijk ook een aspect van toeristisch beleid en van verstening. We ondersteunen de handhaving van het plafond van 45.000 NORM slaapplaatsen. Grenzen leveren ook altijd discussie op omdat mensen de grenzen opzoeken. Dat is niet erg als de grensbewaking maar op orde is en standvastig blijft. We vragen ook hier om transparantie over de toedeling van de NORM slaapplaatsen. Er is geen verjaardag of samenkomst op Texel of er wordt gesproken over de bedden en hun impact. Het zou het gesprek enorm helpen als de gemeente volstrekt open is over waar wat is toegedeeld, wat er nog in de pijplijn zit en waar het stopt. Dat mag geen probleem zijn. Het is toch ook moeilijk te bevatten dat er vijf jaar geleden al 44.440 uitgegeven slaapplaatsen waren en dat er nu wordt gesproken over 44.161 slaapplaatsen (bijna 300 minder dan 5 jaar geleden) EN 900 spookslaapplaatsen. En intussen worden nieuwbouwplannen goedgekeurd. Texel wil dat kunnen begrijpen. Zorg voor transparantie op adres of kadastraal perceel niveau! Zorg dat we het kunnen meebeleven in het belang van de kernwaarden. Er zal nooit een eind komen aan de vraag naar bedden en faciliteiten. Maar Texel moet geen Sylt of Aruba worden. Dat hebben we uitgesproken door een grens aan de groei te bepalen. De grens moet worden gehandhaafd. Zo simpel is het. Dank u wel voor uw aandacht.

Raadslid HOOGERHEIDE complimenteert SKT met deze inspraak. Hijzelf was ook verbaasd over het antwoord van het college, waarom SKT niet is betrokken. Dat lijkt bijna op

toezegging minachting, vindt hij. Hij vraagt om de inspraaktekst De heer BOON stuurt dit toe.

Inspreker 2 Mevrouw KEIJSER (VTKB):

Helaas voelen wij als vereniging Texelse Kampeerboeren ons genoodzaakt in te spreken op het Toeristisch Toekomstplan Texel. Alhoewel we in de Richtinggevende notitie Toeristisch Toekomstplan Texel opgenomen zijn als stakeholder waren we helaas niet uitgenodigd voor de klankgroep bijeenkomst in januari maar inmiddels mogen wij ook

aansluiten aan tafel. Boeren in Nederland maken momenteel een moeilijke tijd door. De marges zijn laag en er zijn veel uitdagingen binnen de landbouw, denk aan het stikstof beleid maar ook de regelgeving over landbouwproductie en de landbouwtransitie. Om hier op in te spelen is schaalvergroting en een goed verdienmodel noodzakelijk. Helaas hebben veel boeren daar een "extra" tak voor nodig om zo toch het hele jaar rond inkomsten te hebben. Een boerencamping is een goede toevoeging voor de boerderij en ook voor vele boeren echt noodzaak om hun hoofd boven water te kunnen houden. Veel boeren zijn al afgevallen. Dat komt ook tot uiting bij het aantal kampeerboeren. In 10 jaar tijd is de hele wachtlijst van kampeerboeren verdwenen en zijn er zelfs nog gelabelde slaapplaatsen over. In grote lijnen kunnen we het eens zijn met het advies: - Wij zijn ook tegen verdere verstening. Onze boeren op het eiland kleuren het Landschap! De kampeereenheden staan gecamoufleerd in het landschap. In de winter zijn ze weg. En als de vergunning af loopt zie je niets van de boerencamping terug - Onze slaapplaatsen zijn niet te verplaatsen maar alleen terug te geven aan de Gemeente. We bezitten dus ook geen spookslaapplaatsen. - Wij zijn het ook eens dat de vergunningen alleen verstrekt worden aan reëel volwaardige agrarische bedrijven. - De boerencampings kunnen gezien worden als de minst belastende toeristische tak op de kernkwaliteiten en kernwaarden van Texel. Sterker nog, in de oplegger Thuis-Texel-Thuis wordt het belang van de agrarische sector specifiek genoemd. - En… de kosten om bij een boer te kamperen zijn vele malen lager, ook dat speelt natuurlijk mee. - Iedereen is welkom op Texel, ook voor de toerist met een kleinere beurs. Het onderscheid tussen de doelgroep van kleinschalig kamperen en een regulier kampeerterrein is groot, zo ook de kampeerder. Het zou dus geen oneerlijke concurrentie bevorderen zoals in het plan staat beschreven en wat soms als argument wordt gegeven. De kampeerder die bij ons komt kamperen zoekt rust, ruimte, contact met het agrarisch bedrijf en de natuur. Zo sluiten wij aan op het landschappelijk gebied gerelateerd aan de recreatiebehoefte. Maar in de oplegnotitie staat ook dat Toerisme inderdaad een middel is voor de versterking van de welvaart. Dat we gebruik moeten maken van Typisch Texelse producten. Dat we ons moeten richten op foodtrends wat ook geproduceerd moet worden. Daar hebben we boeren voor nodig. Nu en in de toekomst. Dan komen we op de behoefte aan 250 extra camperplekken. De meeste kampeerboeren hebben hier al voorzieningen voor. En belangrijker nog het is "landschappelijk inpasbaar" en er zijn gelabelde slaapplaatsen voor binnen de grens van 45.000 bedden! Nieuwe uitgifte van slaapplaatsen is dus niet nodig. De kampeerboeren kunnen dat zo voor u invullen. Helaas ziet het er niet naar uit dat het verdienmodel van de boer niet op korte termijn gaat veranderen. Er zullen meer boeren en dus ook boerencampings af gaan vallen. De schaalvergroting zal daardoor ook toenemen. Ook noodzakelijk voor de aankleding van ons mooie landschap. Onze vraag is dan ook om die noodzakelijke schaalvergroting toe te passen voor de over gebleven kampeerboeren. Laat hun de overgebleven en gelabelde kampeerplaatsen invullen voor de toerist met smalle beurs en de behoefte aan camperplaatsen. Op deze manier is het voor ons als ondernemer rendabeler maar kunnen wij door deze opbrengst ook meer kwaliteit bieden. Het kleinschalige kamperen draagt bij aan extra inkomensvorming voor ons als agrariër en daarmee de instandhouding van het agrarische karakter van ons eiland. Uit ons verhaal blijkt ook dat er in het kamperen beweging zit. Zo ook bij de kampeerboeren! Bewegen is innoveren en kwaliteit bieden. Wij zitten niet in het versteende toeristische concentratiegebied. We zijn nog steeds kleinschalig, uniek en echt Texels. Onze accommodatie is niet te verkopen aan welke keten dan ook. Wij vragen u om eens mee te denken in een andere vorm als alleen het verhuren van een stuk gras. De kampeerder die bij ons komt kamperen zoekt rust, ruimte, contact met het Texelse agrarische bedrijf en de natuur waar wij mee werken. Zo sluiten wij aan op de recreatiebehoefte in het landelijk gebied en Thuis-Texel-Thuis.

Raadslid KOOT vindt fijn dat mevrouw Keijser de brief al rondstuurde. Ze hoopt goed begrepen te hebben dat VTKB vooral vindt dat de kampeerboeren nodig zijn voor de verbreding van het toeristisch seizoen, en dat ze bang zijn met de verscherping dat kamperen bij de boer zal verdwijnen. Mevrouw KEIJSER antwoordt dat ze kamperen bij de

boer zeker nodig hebben, en dat ze niet bang zijn voor verscherping.
Raadslid KIEFT vindt het een goed verhaal, en is ook blij dat ze konden meelezen. Bij het verdienmodel voor de boer en de formele criteria voor kamperen bij de boer, denkt hij dat daarin een belangrijk element ontbreekt, namelijk dat de boeren het landschap onderhouden. Hij vraagt of inspreker ideeën heeft hoe hun zorg voor het landschap, en hun belangrijke rol hierin, in het toeristisch aanbod kan meetellen. Mevrouw Keijser kan dat niet zomaar beantwoorden. Ze denkt zeker dat ze als boeren al heel goed bezig zijn het landschap te kleuren, en dat dit verder met gemeente en LTO is uit te werken.
Raadslid VAN DE WETERING merkt n.a.v. het zoeken naar uitbreidingsmogelijkheid voor campers op, dat die toch al vaak bij kampeerboeren staan. Ze hoort graag hoe VTKB die uitbreiding ziet. Mevrouw KEIJSER antwoordt dat kampeerboeren inderdaad gewoon open staan voor campers, maar ze zou graag de resterende slaapplaatsen voor kamperen bij de boer (132) verdeeld willen zien over de bestaande kampeerboeren. Ze denkt dat de boeren daar dan gewoon in kunnen voorzien. Raadslid VAN DE WETERING constateert dat ze dan over het maximum van 15 plekken gaan. Mevrouw KEIJSER beaamt dit. Ze geeft aan dat het fijn zou zijn als er zo ongeveer 2 plekken per boerencamping bij komen en dat kampeerboeren die plaatsen aan camperaars kunnen aanbieden.
Raadslid HIN vraagt of bij zo'n uitbreiding de reële agrarische bedrijfsvoering niet in gevaar komt. Je kunt je tijd maar aan één activiteit tegelijk besteden. Mevrouw KEIJSER denkt niet dat die 1 of 2 plaatsen erbij iets uitmaken voor de bedrijfsvoering. Vaak is er toch al één persoon thuis om de camping te draaien.

Inspreker 3 De heer LANGEVELD (LTO):
Landbouworganisatie LTO kent 3 richtingen, Dier, Plant en Multifunctioneel. Onder multifunctioneel vallen alle vormen van verbreding, waaronder zeker ook kamperen bij de boer en de diverse recreatieve andere activiteitenboerderij producten groene diensten, en groene hart landwinkels. Ik wil u dank zeggen dat ik kan , en zelfs MAG regeren op de " Richtinggevende notitie Toeristisch toekomstplan Texel" Graag wil ik u een compliment geven voor het feit dat u een beeld wilt schetsen en een visie wilt ontwikkelen over de belangrijkste Economische pijler van ons eiland en van onze SAMENLEVING. Het Toerisme. Als landbouw hebben wij dat de afgelopen twintig jaar ook gedaan met vier landbouw visies als leidraad voor ons zelf maar ook voor de politiek. Zodat we over een handvat beschikken dat ons helpt bij het maken van keuzes. De toeristische sector, Is een sector die niet alleen gaat over verblijfsrecreatie restaurants of middenstand! Die sector heeft haar bestaansrecht te danken aan het totaal plaatje wat TEXEL presenteert. Ik was dan ook blij verrast dat ik als LTO voorzitter afgelopen zomer werd uitgenodigd om mee te mogen praten met de heer Emden Huitema, en mevrouw Ellen Honing van het bureau IMA "Identety Matching Academie". Helaas hebben zei hun bevindingen door Corona nog niet openbaar kunnen presenteren. En zijn hun bevindingen ook nog niet besproken in de gemeenteraad. Dat is erg jammer. Temeer hun bevindingen deze richtinggevende notitie misschien veel completer en genuanceerder had kunnen maken. Wat voor ons eigenlijk heel duidelijk is, is dat dit stuk een aardige aanzet is om te komen tot een goed en gedegen stuk. Maar het is nog maar een beginnetje! Er ontbreekt nogal wat aan. Er wordt in het stuk over van alles gerept. Maar compleet is het nog lang niet. NU richt mij hier tot u als LTO voorzitter voor de landbouw! Waar het in dit stuk echter niet aan ontbreekt is het onderwerp kamperen bij de boer. Wat mij opvalt is dat er erg veel (op bijna ieder pagina) gesproken wordt over kamperen bij de boer! U maakt dat nogal groot!! De kampeer boeren vertegenwoordigen amper vijf procent van de totale verblijfsrecreatie. Zei faciliteren en voorzien in een stijgende behoefte van gasten die juist kleinere campings verkiezen boven grote campings. En dat heeft niet alleen met de prijs te maken. Kleine campings vergroten het authenticiteit gevoel en de gebiedsbeleving, voelen veiliger en maken het Texelgevoel intenser. Het is erg jammer dat mij het gevoel bekruipt dat u in uw visie zo'n beetje iedere innovatie op kleine campings onmogelijk wilt maken. U wilt hun markt tot in detail bijna sturen. Ik vraag mij af waarom?? Proef ik druk van buitenaf of heb ik het mis ?Of bent u ergens bang voor?

Uiteraard zijn wij als LTO groot voorstander van kamperen bij de boer zoals dat bedoeld is! Kleinschalig en op een boerenbedrijf dat ook werkelijk een boerenbedrijf is. De definitie kleine camping daar kun je over van mening verschillen. Die aantallen verschillen landelijk nogal. Ook lees ik regelmatig in het stuk dat het gaat om de kwaliteit ipv de kwantiteit van wat wij willen bieden, daar is LTO het roerend mee eens. Maar wat is kwaliteit? Dat is niet alleen een vier sterren hotel, of een viersterren bungalow! Dat is vooral van een kwalitatief hoogwaardige beleving, Dat begint met zorg voor ons eiland de juiste authentieke uitstraling en een goede facilitering zowel door de ondernemers als de gemeente. Dat is waar wij om gewaardeerd willen worden .Aandacht voor onze gasten, de positieve beleving van het geen wij aanbieden lekker lokaal eten, schone en uitgestrekte stranden een verzorgd landschap mooie natuur en een goed Texel gevoel wat onze gasten over houden aan ons eiland. Daarin speelt de landbouw ook een heel belangrijke rol. Denk aan de diverse activiteiten op boerderijen die de eilandbeleving van onze gasten vergroten Wandelingen door de landerijen, ons wereldberoemde schaap, kaasproeven, bezoek aan de ijs of knuffel boerderij, de zelfpluktuin. De keur aan Texelse producten, Kaas, ijs, zuivel Lams rund en varkensvlees fruit enz. Ze komen voor 90 procent van onze eigen boerderijen. Er wordt hardt gewerkt aan een korte keten, kringloop landbouw, biodiversiteit enz. we doen dat in alle rust, Het lijkt allemaal zo vanzelfsprekend maar is het dat ook? Ik lees daar niets over! Dat het toerisme ook voor de landbouw van groot belang is blijkt wel uit het feit dat wij op dit ogenblijk in verhouding met de rest van ons land verrassend weinig stoppers hebben. Dat komt omdat men kan verbreden. Blijven wij als gemeente en samenleving die kansen ook faciliteren? Uiteraard binnen afgesproken kaders? Het lijkt mij duidelijk dat de Landbouw (LTO) echt een van de kernpartners hoort te zijn bij het tot stand komen van dit "Toeristisch Toekomst plan". Al was het alleen al omdat de Landbouw met +/- 150 bedrijven en ruim 8000 ha aan gronden de grootste terreinbeheerder is van ons eiland. Eigenlijk een misser en voor ons zeer teleurstellend dat daar niet aan is gedacht. Of heeft het een reden?? Dit eiland en onze samenleving daar bouwen we toch samen aan? En u weet… Wie niet kan delen? Die kan ook niet vermenigvuldigen. Laat dat ons bestuurlijk DNA zijn.

Raadslid KOOT vindt dat de heer Langeveld iets aanstipt waar ze als raad regelmatig mee tobben. Namelijk hoe zou u definieer je een boerenbedrijf, dat ook werkelijk boerenbedrijf is. De heer LANGEVELD heeft dit al vaker beantwoord. Als je uitgaat van de gecombineerde opgave, met mestboekhouding e.d., als je die dingen allemaal positief kunt beantwoorden, dan heb je een echt boerenbedrijf, stelt hij.

Raadslid VAN DE WETERING onderschrijft zeker dat de boeren ons landschap beheren. Ze vraagt hoe LTO aankijkt tegen het idee van mevrouw Keijser om het aantal resterende slaapplaatsen voor kamperen bij de boer over de kampeerboeren te verdelen. U hebt het over kwaliteit in plaats van kwaliteit. Persoonlijk denkt ze dat 15 plekken genoeg zijn. De heer LANGEVELD gaat niet over slaapplaatsen. Wel weet hij dat ooit 3000 plaatsen zijn toegekend aan de kleine campings en beschikbaar moeten blijven voor de boerenbedrijven. Hij denkt dat die resterende plekken beschikbaar moeten blijven voor de landbouwbedrijven, die kamperen bij de boer bedrijven. Wel vraagt hij kritisch te kijken naar wanneer het een werkelijk boerenbedrijf is. Verdelen van de restplaatsen vindt hij wel een goede zaak, maar hij vindt wel wat eng dat iedere renovatie bij kamperen bij de boer helemaal wordt afgekaderd.

Raadslid VELTKAMP complimenteert en bedankt de heer Langeveld voor zijn inzichten, met name omdat die tracht verbindingen aan te leggen tussen zijn inzichten, die symbiose wil aanbrengen.

Raadslid KIEFT sluit zich hierbij aan. Hij hoort nog wel graag toelichting bij 2 plekken in de tekst waar de heer Langeveld suggereert alsof de raad ergens bang voor zou zijn. Tweede vraag is wat dan de goede definitie is van een echte boer. Is de formele definitie eigenlijk niet te beperkt? Boeren leveren ook landschapsdiensten en milieudiensten, en volgens hem zouden die ook mee mogen tellen.

De heer LANGEVELD dankt voor de complimenten. Over de definitie van boerenbedrijf

zegt hij, als je de gecombineerde opgave doet, dan geef je daarmee ook aan dat je aan vergroening doet, dus groene diensten verleent, rekening houdt met het landschap. De mestboekhouding heeft daar ook mee te maken. Hij vindt onbegrijpelijk dat zij als sector niet gevraagd zijn mee te praten over het toeristisch toekomstplan. Ze voelen zich te vaak gepasseerd, en vinden het best een misser dat vaak zonder hen over de landbouw wordt gesproken, want het toeristisch 'product' Texel komt toch voor het merendeel voort uit het aantrekkelijke landschap, waar zij de beheerders van zijn.
Raadslid SCHUIRINGA heeft wetenschappelijk bureau gevraagd naar de definitie van een agrarisch bedrijf. Hij vindt dat de hier gehanteerde beschrijving van wat een reëel boerenbedrijf is de lading niet dekt. Het moet echt een hoogwaardig agrarisch bedrijf zijn. Hij kondigt aan dat de VVD hierover met een amendement zal komen. En wat meneer Kieft aangeeft over onderhoud van het landschap, dat hangt samen met de klimaatplannen van de heer Timmermans.

Inspreker 4 De heer STEENHOF (KADO Texel):
Mag ik mij eerst even kort voorstellen? Mijn naam is Wil Steenhof. Wij, mijn echtgenote Hélène en ik, wonen nu 5 jaar op Texel en genieten daar iedere dag volop van. Wij zijn tevens eigenaar en verhuurder van twee vakantiewoningen, dus weten wij ook wat er leeft en speelt vanuit gasten die ons mooie eiland bezoeken. Sedert het voorjaar 2020 ben ik voorzitter van de werkgroep van KADO Texel. De vier letters van KADO staan voor: Kennis Advies Data Onderzoek. In deze werkgroep hebben op dit moment tevens zitting de heren Cees de Waal, Michel Gregoire, Frank Spooren en Henk Weijschede. KADO Texel komt als initiatief voort vanuit de VVV om feiten en data te verzamelen en te publiceren over het toerisme op Texel, zoals nu ook al per kwartaal gebeurt via de Texelse Courant, wekelijke updates op het KADO Texel platform, periodieke nieuwsbrieven en evenementen zoals de Inspiratietrip en de Texelse Week van de Ondernemer. KADO Texel verzamelt, onderzoekt, rubriceert en maakt data toegankelijk en vertaalt data naar informatie waarop besluitvorming gebaseerd kan worden. Veel data zijn op dit moment ook al beschikbaar bij KADO Texel. Niet alleen KADO Texel verzamelt informatie, tal van andere organisaties op Texel vergaren eigen informatie over bezoekers, reviews en klantprofielen. KADO Texel wil graag met al deze organisaties samenwerken. Het is de bedoeling om KADO Texel dit jaar te formaliseren in een op zich staande organisatie en om als zelfstandig orgaan adviezen te geven aan ondernemers, overheden en andere lokale instellingen, met name op het terrein van toerisme maar ook op hiermee samenhangende terreinen. KADO Texel wil zich verder ontwikkelen tot een onafhankelijk en waardevrij kennisplatform. Vorig jaar heeft langere tijd op de bestseller lijst een boek gestaan met de titel Grand Hotel Europa. De schrijver hiervan Ilja Leonard Pfeijffer, schrijft hierin onder andere: "terwijl toeristen bovenal op zoek zijn naar een authentieke ervaring, veroorzaakt hun aanwezigheid een teloorgang van de authenticiteit die ze begeren. Toerisme vernietigt datgene waardoor het wordt aangetrokken", Dit betrok hij dan vooral op Venetië en Giethoorn. Als inwoners van Texel willen wij ook die authenticiteit van ons prachtige eiland vasthouden. Het kan en mag voor Texel dan ook niet zo zijn dat het verschijnsel toerisme de ultieme probleemstelling is of wordt van het op zich al steeds problematischer wordende concept van (onze) authenticiteit. Als KADO Texel zijn wij er dan ook heel blij mee dat er een Toeristisch Toekomstplan wordt opgesteld. Als deelnemer aan de Klankbordgroep willen wij dan ook graag onze bijdrage hieraan leveren. Gezien alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren op het terrein van toerisme, zowel nationaal als internationaal, is het erg noodzakelijk om een dergelijk Toeristisch Toekomstplan te hebben. En dan niet alleen een dergelijk plan hebben, maar dit vooral als breed gedragen basis te laten dienen voor een dynamisch proces in en naar de toekomst. Enerzijds de blik gericht op de langere toekomst, maar ook permanent evalueren in de korte toekomst (bijvoorbeeld iedere 2-3 jaar) en dan ook ingrijpen, bijsturen of aanpassen indien dit noodzakelijk blijkt. Het mag als een eervolle vermelding gezien worden dat Texel in 2016 op een mooie plek in de gids van Lonely Planet vermeld werden. Enerzijds een bevestiging van wie we zijn en wat we te bieden hebben op Texel.

Anderzijds kan dit ook als een vorm van "bedreiging" gezien worden. Hoe belangrijk is het immers om het draagvlak bij ons als inwoners van Texel te behouden. We eten er dan wel direct of indirect van met z'n allen, maar we wonen hier ook om te blijven genieten van de mooie en fijne dingen die ons prachtige eiland te bieden heeft. De balans tussen welzijn en welvaart, inclusief de beleving van de drukte, moet in evenwicht blijven. Anders is het onvermijdelijk dat we over ons afroepen hetgeen Ilja Leonard Pfeijffer heeft geschreven. Tevens vinden wij als KADO Texel dat er sprake is van urgentie niet alleen bij het opstellen van het beleidsdocument zijnde het Toeristisch Toekomstplan, maar ook bij het in gang zetten en daadwerkelijk tot uitvoer brengen van noodzakelijke acties. En deze dienen ook op korte termijn plaats te vinden. Het belang is immers te groot voor onze economie maar ook voor ons welzijn. Wij doen dan ook een dringend beroep op de gemeenteraad en op het college van B&W om ten aanzien van de voortgang voor alles wat het Toeristisch Toekomstplan is gas te geven! Uiteraard niet alleen maar vliegende haast maar in ieder geval goed, waarbij "goed" een erg samengesteld en veelomvattend begrip is. Aan de inzet en medewerking vanuit onze kant zal het in ieder geval niet liggen! Dank u wel!

Raadslid SCHUIRINGA dankt voor deze duidelijke verklaring. Het is fantastisch dat de prijs/kwaliteitverhouding met 8,5 wordt gewaardeerd, en tevredenheidsgehalte nog hoger, maar hij hoort graag wat ze daarmee duiden. De heer STEENHOF antwoordt dat het veelal om trend gaat als je over de data publiceert. Je zou een norm moeten weergeven, en monitoren, maar als je dalende trend ziet kun je dat als signaal zien dat er iets moet gebeuren.

Raadslid KIEFT vindt het ook een helder verhaal. Hij noemt interessant dat de heer Steenhof zegt dat ze waardevrij data verzamelen, want volgens hem zitten er wel degelijk waardes in dit verhaal. Graag hoort hij of de ervaring van drukte door Texelaars en overlast ook door KADO bijv. met een kleur zijn aan te geven. De heer STEENHOF antwoordt dat niets ondenkbaar is. Ze zouden wel willen proberen zo'n kaart weer te geven, maar dan even zouden moeten nadenken welke criteria je hiervoor hanteert. Uit de dorpenrondes blijkt al een aantal zaken. Ze zouden dit zeker mee willen nemen.

Raadslid VELTKAMP kan de noodzaak van een toeristisch toekomstplan onderschrijven, en in snelheid betuigen en een zekere spoed kan hij ook nog wel meegaan, maar hij mist dat het toch ook met een zekere overweging moeten gebeuren als je beleid wilt vormen. Hij hoort graag of de heer Steenhof die mening deelt. De heer STEENHOF bevestigt dit natuurlijk. Hij ziet geen vliegende haast, en 'goed' is een complex, algebraïsch begrip, maar eigenlijk is die beleving van drukte al wel onbewust aan de orde, en als hij de internationale tendensen ziet, denkt hij dat beleid maken toch niet te lang moet duren. Gegeven al die ontwikkelingen moet je misschien ook wel ieder jaar met een bepaalde klankbordgroep evalueren, de peilstok erin houden. Het is een dynamisch proces.

Raadslid VELTKAMP vindt jaarlijks met elkaar dit beleid evalueren een zeer goede suggestie.

Raadslid KOOT heeft een vraag over de achterban. KADO nam deel als kernpartner, maar SKT kreeg te horen dat ze bij gebrek aan achterban *niet* uitgenodigd werden. Mevrouw Koot hoort graag wat dan precies de achterban van KADO is. De heer STEENHOF gaat niet over de samenstelling van de klankbordgroep. Wij zijn ervoor gevraagd en zijn overtuigd van het doel. KADO is voortgekomen vanuit de VVV om uit cijfers en data bepaalde trends te halen, en over stijging of daling iets te kunnen zeggen. Een echte achterban hebben ze dus niet, dat zijn de data.

Raadslid ZEGEREN lijkt het handiger dat gewoon de VVV aan hen rapporteert. Dat is al een partner van de gemeente. KADO is daaruit voortgekomen, en hij vindt beter als slechts een paar mensen de gemeente informeren om het behapbaar te houden. De heer STEENHOF weet dat het dan wel een initiatief vanuit de VVV is, maar dat KADO wel een eigen gezicht geeft aan de publicatie van de data, terwijl de VVV eigenlijk meer een organisatie is om het toerisme te bevorderen, zonder hen tekort te doen. Daaruit komen reviews, waarderingen, data en cijfers voort, maar ook vanuit andere bronnen, zoals TESO. Kortweg: de oorzaak is VVV, gevolg is KADO. Raadslid ZEGEREN ziet de functie van

de VVV toch in eerste instantie toch om de mensen hier wegwijs te maken, en de toeristen van informatie te voorzien. En daar betalen wij ook voor. Natuurlijk worden daarbij data verzameld. De drukte die wordt ervaren, lijkt hem een kwestie van perceptie. Hoe het maximum aan slaapplaatsen wordt ingevuld is iets anders. Daar zou hij graag nog een keer met alle stakeholders en belanghebbenden over van gedachten willen wisselen. Verder is vervoer uiteindelijk ook iets om een mening over te hebben. Vraag of KADO zich daar ook in verdiept. De heer STEENHOF is met de heer Zegeren eens dat het gevoel van drukte om individuele perceptie gaat, die kan leiden tot een collectieve beleving. Een ding is wat ons betreft *(hierna was de verbinding even verbroken, dus de rest van de reactie van de heer Steenhof ontbreekt).*

Inspreker 5 De heer GREGOIRE (TOP en Koninklijke Horeca afd. Texel):
We beginnen met onze waardering uit te spreken voor het werk dat op dit moment verzet wordt en de manier waarop we als TOP en KHN onze inbreng kunnen leveren Samen vertegenwoordigen wij zo'n 1000 ondernemers. We hebben vertrouwen in het proces en hopen op een zorgvuldige, maar ook bijtijdse afronding van deze belangrijke visie! Wij kunnen ons goed vinden in de aangegeven tijdslijn. Ons uitgangspunt is dat de groei zich de komende jaren moet afspelen in het stapsgewijs uitbouwen van kwaliteit en stabilisering van de huidige kwantiteit. Als je de grip op de toeristische capaciteit van ons mooie eiland wil optimaliseren, moet je je afvragen of je huidige sturingsinstrument; de planologische beddentelling, in voldoende mate aansluit bij de realiteit – de werkelijke capaciteit- en bijvoorbeeld ook of deze alle logiessectoren beslaat. Als het doel is om de overnachtingscapaciteit te beperken en te reguleren, dan moet er immers voor zorgen dat je daarvoor de goede instrumenten hebt. Wij komen die gedachte nog in onvoldoende mate tegen in de voorliggende notitie en vragen u om een richtinggevend kader hiervoor. Capaciteit is één factor van belang, bezettingsgraad de ander. Ondernemend Texel is er geen voorstander van dat er voor bezettingsgraad beperkingen in de kaders worden opgenomen. Op dit moment strekt het seizoen zich al tot 9 maanden uit en de mogelijkheid van een zekere jaarrondexploitatie geeft zowel werkgever als werknemer stabiliteit en inkomenszekerheid. Het haalt de exploitatiedruk weg van het hoogseizoen, waar voorheen alles van afhing. Het biedt voordelen op het vlak van huisvesting seizoenspersoneel en u weet hoe problematisch dit al tijden is. Wij vragen u om geen beperkingen van bezettingsgraad in de kaders op te nemen. In de kaders worden verschillende logiessectoren genoemd waarvoor groeibeperkingen overwogen worden; o.a. kamperen bij de boer en de B&B sector. In ondernemerskringen vindt men het belangrijk dat deze sectoren goed gereguleerd worden of zijn, maar vooral vanuit het perspectief van gelijkwaardige concurrentieverhoudingen. Soms ontstaan er logiesactiviteiten met zoveel extra aanbod in de vorm van detailhandel en/of horeca, dat geen sprake meer is van een nevenactiviteit of bijverdienste, zonder dat hiervoor het (wettelijk)eisenpakket geldt waaraan vergelijkbare ondernemers in andere sectoren moeten voldoen. Wij vragen u om aandacht hiervoor in de kaders die u gaat stellen. Er is de afgelopen tijd in het maatschappelijk verkeer regelmatig gesproken over het al dan niet beperken van dagtoerisme. Wij zeggen daar het volgende over: als sinds 2016 wordt dagtoerisme niet meer gepromoot door onze VVV organisatie. Als je naar de KADO en TESO cijfers kijkt, kun je goed beoordelen hoe het dagtoerisme bijdraagt aan het druktebeeld. Wij adviseren om dit goed in beeld te brengen in de kaders. Op de vraag of het überhaupt wel nodig is om aan destinatiemarketing te doen geven we u graag het volgende in overweging. Ooit heeft Amsterdam de fout gemaakt haar marketingbudget en activiteiten ernstig te beperken. Het resultaat: geen uitgekiende doelgroepenmarketing zoals we dat op Texel kennen. Amsterdam werd daardoor jarenlang overspoeld doet een ongecontroleerde, ongereguleerde stroom toeristen en heeft daardoor veel van haar authentieke karakter verloren. Wij hopen dat u de waarde van onze VVV activiteiten ziet en ook meeneemt in uw kaders. Wij denken dat de eerdere besluitvorming over zgn. spookslaapplaatsen onvoldoende is om deze problematiek werkelijk op te lossen. Daarom vragen we u om in de kaders ruimte te geven voor oplossingen waarmee deze

problematiek uiteindelijk op een correcte manier verdwijnt. Wij pleiten er voor dat de richtinggevende kaders helder, compleet en zonder tegenstrijdigheden ten opzichte van elkaar worden opgesteld. Wij hebben in de aanloop naar deze notitie een aantal mogelijke tegenstrijdigheden gesignaleerd en deze in een eerdere reactie op de richtinggevende notitie al onder uw aandacht gebracht. Ook hebben we daarbij een aantal zaken aangehaald waarvan wij denken dat er in de kaders meer aandacht voor zou moeten zijn, zoals mobiliteit. (bijlage bij de commissiestukken: 27012021 inbreng voor de Richtinggevende Notitie Toeristisch Toekomstplan Texel n.a.v. klankbordsessie 26012021).
Raadslid KIEFT is getriggerd door de opmerking m.b.t. sturingsinstrumentarium als het gaat over de kwantiteit. Hij vraagt of de heer Gregoire daar suggesties voor heeft. De heer Gregoire antwoordt dat ze nog in de richtinggevende fase zitten, maar constateert inderdaad dat je op de huidige manier niet alle logiessectoren omvat die je mede wilt reguleren. Ze willen de kwantiteit op goede en begrijpelijke manier beheersen.
Raadslid KOOT vraagt uitleg over beperking van de bezettingsgraad. Ten tweede hoort ze een pleidooi voor seizoenverbreding, maar dat wordt in haar ogen toch al 10 à 15 jaar gedaan. Het seizoen duurt nu al zeker 9 maanden, maar verdere verbreding lukt kennelijk toch niet helemaal, want bedrijven gaan buiten het seizoen toch regelmatig dicht, omdat ze dan geen personeel hebben. De heer Gregoire licht de samenhang toe. Wat we verstaan onder bezettingsgraad is dat in het hoogseizoen vrijwel iedereen z'n maximale capaciteit haalt, maar het hele jaar nog werkt met seizoenpersoneel, zolang een jaarrond-exploitatie er nog niet is. Naarmate je daar beter in wordt, heb je meer invloed op kostenbeheersing. Er is nu al een toenemende trend zichtbaar dat bedrijven personeel jaarrond op de payroll houden, en het gaat hen om extra bezetting om die kosten af te dekken. Ze willen zorgen die capaciteit goed aan te sturen.
Raadslid KOOT weet niet of de gemeente wel instrumenten heeft om die bezettingsgraad te beïnvloeden. Ze hoort toch veel jaarrondcontracten, waarbij men in de zomer veel overuren draait en die in de winter compenseert. Ook hoort ze dat van de overkant ook veel aan personeel wordt getrokken, o.a. voor schoonmaak. Ze wijst erop dat men met zo'n inkomen op Texel geen woonruimte kan bekostigen. De heer GREGOIRE bevestigt dat, want mensen met hoger inkomen vormen maar een heel klein deel. We moeten het hier doen met de banen die er wel zijn en de inkomens die je kunt genereren. Hij geeft mee dat dit ook heeft te maken met dat er te weinig voor starters gebouwd wordt.
Raadslid VAN DE WETERING somt de kernbegrippen van zijn betoog op: kwaliteit, stabiliteit, capaciteit, spookslaapplaatsen, en werkelijke telling. Ze is voorstander van kwaliteit voor kwantiteit. De heer Gregoire heeft het over werkelijke telling. Ze hoort graag of het dan ook over de bruine vloot, logies&ontbijt e.d. gaat, en of hij dan niet bang is dat we het maximum bereiken en uitgifte gaan stopzetten. DE heer GREGOIRE antwoordt dat je moet kijken naar de effectiviteit. Het centrale thema van deze toekomstvisie is dat je het wilt beheersen. We weten allemaal van de grens van 45.000. Als je kijkt naar B&B, dan bestaat dat in theorie in 6 bedden per woning, dan kom je op 36.000 bedden. Ook de overnachtingen in de jachthaven en bij de bruine vloot tellen niet mee. We weten wel om hoeveel dat gaat. Als je de capaciteit in de toekomst beheersbaar wilt maken, moet je je afvragen of dit planologische instrument wel voldoende is.

Inspreker 6 De heer J. WITTE (dorpscommissie Eierland/De Cocksdorp) – toerisme, grotendeels leven we ervan, waar blijven we, we willen wel seizoenverbreding, maar geen verstening. Dan is het toch wel wenselijk eens goed naar het bestemmingsplan te kijken, wat nog steeds ongewenste dingen mogelijk maakt, bijv. inpandige appartementen omzetten naar bungalows, en bij 25% regeling steeds vaker uitbreiding op uitbreiding. Ook is de stolpenregeling volgens ons niet bedoeld voor nieuwbouw met meer appartementen. Zo zijn er meer punten die ons triggeren, zoals de noodzaak van handhaving op zgn. deeltijdwoningen. Ook bij de B&B-sector kijken of er geen onderlinge verbinding is, hoe het zit met gemeenschappelijke ruimtes, is er geen kookgelegenheid, is het wel volledig inpandig. Tevens meer controle op genoeg parkeerplek. M.b.t. seizoenpersoneel, dat vaak

primitief en illegaal is gehuisvest, aandachtspunt dat ze ingeschreven moeten kunnen staan. Bij permanente locaties en activiteiten voldoende parkeergelegenheid verplichten. Zo had er bij het uitkijkpunt volgens ons wel parkeerplek moeten zijn. Om verkeersstromen te beperken denken aan combinatie verhuur met elektrische fietsen- of autohuur, denken aan een soort openbaar fietsenplan, gebruik ov sterk stimuleren, samen met logiesverstrekkers, horeca, winkels, hoe de autobewegingen sterk zijn te verminderen. Ook raden we aan te kijken naar noodparkeerterreinen bij elk dorp voor als er markten of evenementen zijn. Aandacht voor duidelijke inrichting wegen, zoals verlichting, belijning, voorrangssituaties. Sneller zandvrij maken parkeergelegenheid bij stranden. Ook graag nieuw fietspad op de dijk langs het kanaal in Eierland, met ernaast wandelpad, paardenpad, mountainbike-pad. Geen inzet op windmolens die horizon vervuilen, maar op getijdenenergiecentrales e.d.

Inspreker 7 De heer R. DE GRAAF (initiatiefnemer glasvezel Texel en campinghouder):
Voor degene die mij niet kennen, mijn naam is Ricardo de Graaf en ik ben de derde generatie in de familie die de exploitatie van 't Woutershok uitvoert. 't Woutershok is een voormalig Staatsbosbeheer kampeerterrein gelegen in De Dennen, waarbij de wortels terug gaan naar de jaren 60, toen mijn opa destijds als beheerder begon. Van oudsher is kamperen een populaire verblijfsmogelijkheid op Texel. Gasten genieten van de vrijheid die het kamperen met zich meebrengt. Voor alle sociale klassen is er wel een kampeerplek te vinden; van back to basic tot luxe plaatsen met allerlei voorzieningen. Echter sinds een paar jaar constateren wij in de kampeersector dat de behoeftes van kampeerders veranderen. Waar tot 20 of misschien wel 10 jaar terug minder behoefte was aan luxe en gemak, zoekt de huidige kampeerder dit heden ten dage steeds meer en meer. Ter illustratie neem ik u graag mee in een eenvoudig voorbeeld: een volwassen stel, gek van kamperen, plannen op een professionele camping een weekendje Texel. 20 jaar terug ging dat in een tweepersoons koepeltentje van amper 4 m2, inclusief gehannes en gedoe met het opzetten van de tent. Tegenwoordig kiest hetzelfde stelletje voor een luxe ingerichte tent welke al kant en klaar opgebouwd staat op dezelfde professionele camping. Het liefst eentje waar ook sanitair in zit. Zo kan het verliefde stelletje direct genieten van elk schaars gezamenlijke uurtje wat ze in hun drukke leven hebben. Dit in plaats van een echtelijke ruzie op de camping over waar welke tentstok zou moeten met alle gevolgen van dien… de invulling van het romantische weekendje krijgt dan toch een hele andere dimensie. De rest kunt u zelf wel invullen denk ik… Maar niet alleen voor een verliefde stelletje geldt dit. Ook het gezin met twee hardwerkende ouders en drie kinderen, waarvan de jongste net een jaar oud is, hebben dezelfde behoefte; heerlijk kamperen maar geen zin in gestress van de tent opzetten terwijl ook nog eens de huilende kinderen bezig gehouden moeten worden. Nee, dan kiezen ook zij liever voor een zelfde compleet ingerichte tent met alles erop en eraan om zo optimaal te kunnen genieten van een welverdiende vakantie. Niet alleen de praktijk laat ons deze trend zien, maar ook de trendrapporten en visies van onder andere de brancheorganisatie Recron en de ANWB bevestigen dit. Ook onze eigen VVV onderschrijft vanuit de praktijk, dat de moderne kampeerder steeds meer luxe zoekt. Kamperen wordt vanuit de markt cq gast in een ander perspectief geplaatst. De belangrijke overeenkomst die ik u uit het gestelde voorbeeld aan u mee wil geven, is dat het verliefde stelletje in bijvoorbeeld een moderne luxe safaritent wel degelijk hetzelfde kampeergevoel heeft als wanneer zij in het tweepersoons koepeltentje liggen. Het gevoel van vrijheid wat kamperen met zich meebrengt en de vogeltjes horen fluiten is nog steeds hetzelfde. Het grote verschil is alleen dat de traditionele kampeermiddelen van vroeger zoals de tent, caravan en vouwwagen tegenwoordig ook door een ander type accommodatie ingevuld worden. En dan geen bungalow – want ik begrijp wel degelijk dat verstening niet gewenst is - maar wel een luxere accommodatie als de genoemde traditionele kampeermiddelen. En het aanbod vanuit de markt ontwikkelt zich daarbij in een razend tempo. Waarbij een wereldwijde epidemie als Corona ook nog eens een forse duit in het zakje doet van de mindset van een potentiële kampeerder. Ik vind het belangrijk om u deze ontwikkelingen

mee te geven. Een nieuwe toeristisch toekomstplan is voor iedereen ontzettend belangrijk. Omdat het zo belangrijk is, is voeding vanuit de markt met de daarbij behorende trends en ontwikkelingen onlosmakelijk verbonden. Daarom dit geluid. Zoals gezegd, ik snap ook dat verstening niet gewenst is. Daarvoor pleit ik nu ook niet. Maar wel vraag ik het vertrouwen en ruimte voor ontwikkeling bij de professionele kampeerbedrijven. Achter hun eigen singels hebben zij ruimte nodig om te kunnen ontwikkelen en zo te kunnen voldoen aan de verwachtingen van de hedendaagse gast. Uiteraard moeten daar de gevormde kernwaarden daarin meegenomen worden. Ik realiseer mij dat het een pittige uitdaging is, maar giet niet alles in beton voor professionele kampeerbedrijven. Houdt rekening met ontwikkelingen welke de markt vraagt. Voor nu, maar zeker ook voor over 10 jaar. Wanneer daar niet op voorgesorteerd wordt, kunnen we als Texel de boot gaan missen met alle verstrekkende gevolgen en zal er ook zeker geen vierde generatie op 't Woutershok verder gaan. Simpelweg omdat een traditionele camping dan geen bestaansrecht meer heeft. En tot slot, nu ik hier toch sta de ingezette koers van vorig jaar voor de toeristenbelasting is een messteek voor de Texelse kampeersector. Kamperen doen gasten vaak voor langere tijd. Door het loslaten van de 7 nachten regeling betalen veel kampeerders fors hogere bedragen aan toeristenbelasting. Deze staan vaak niet en in een scheve verhouding met de totale verblijfskosten, helemaal ten opzichte van andere duurdere vormen van verblijf. Ook deze ontwikkeling doet iets met de lokale kampeermarkt. Een vorm van differentiatie in toeristenbelasting zou dit probleem kunnen verhelpen. Tot zover mijn betoog. Mocht u meer behoefte hebben aan geluiden uit de praktijk dan nodig ik u van harte uit contact met mij op te nemen. Voor nu bedankt voor uw aandacht en wens ik u verder een vruchtbare vergadering toe.

Raadslid VAN DE WETERING dankt voor het heldere betoog. Ze vraagt waar ze aan moet denken, als wordt gesproken over toekomstige ontwikkelingen van zijn bedrijf, want een luxe tent die al klaar staat, blijft toch een tent. Waar denkt u dan aan? De heer DE GRAAF houdt zijn pleidooi voor de gehele kampeersector. Ze zien trends en ontwikkelingen op zich af komen. Dat het een tent blijft is volgens hem precies de essentie. Tussen tent en bungalow zit nog heel veel, en dat is niet alleen een caravan. Gezien de ontwikkelingen pleit hij ervoor dat niet op slot te zetten. Raadslid VAN DE WETERING vraagt of hij dan toch denkt aan meer permanente zaken als stacaravans, net geen bungalow. De heer DE GRAAF denkt dat daar nog andere vormen tussen zitten, zoals bijvoorbeeld lodges, trekkershutjes, enz. In ieder geval zijn dat accommodaties waarbij wel het kampeergevoel bovenop staat. Het is de uitdaging dat te definiëren, maar wel die trends te kunnen blijven volgen.

Raadslid SCHUIRINGA meent dat hij doelt op ontwikkelingen voor de toekomst, zonder te verkrampen. De heer DE GRAAF beaamt dat hij dit prima samenvat. Tent, caravan en vouwwagen worden langzamerhand vervangen door andere vormen. De gast beleeft dat nog steeds als kamperen, dus zonder daar teveel aan vast te houden, gaat het nog steeds om het kampeergevoel realiseren.

Raadslid VELTKAMP vraagt hoe de heer De Graaf aankijkt tegen camperaars. Zijn dat kampeerders, al doen ze dat liever niet, die met hun kampeermiddel ook allerlei bezoekjes afleggen? Is dat een kampeerder of moet je die meer als dagtoerist betitelen? De heer DE GRAAF vindt dat wel degelijk een kampeerder. Hij onderscheidt 2 soorten camperaars: de ene staat het liefst gratis, en de andere zet zijn camper neer en betaalt graag wat meer voor de faciliteiten. Dat is ook een uitdagende markt, die Hij vraagt zich wel af of ze het daar op middellange langere termijn mee gaan redden.

Raadslid LELY is het wel met hem eens dat we niet meer zo kamperen als 35 jaar geleden, maar ziet toch wel heel veel huisjes ontstaan in plaats van kampeerplekken. En als iemand 'glamping' wil beleven, maar dan toch steeds meer naar verstening neigt, doordat meer huisjes worden aangeboden, denkt de heer De Graaf dan ook niet dat dit leidt tot steeds meer verstening, wil hij weten. De heer DE GRAAF vindt zelf de stap naar een huisje niet passen op een camping, maar het is aan elke ondernemer hoe die dat invult. Er is zeker een behoefte aan, en 'glamping' is in zijn ogen een andere vorm van kamperen,

die nog in de beginfase verkeert.
Raadslid HIN vindt dat duidelijk. Ze vraagt of die 'lodges' dan ook na het zomerseizoen opgeruimd worden. Anders is het een bouwwerk dat we niet willen op campings. De heer DE GRAAF geeft aan dat dit de essentie is. Als de markt erom vraagt, moeten we dan halsstarrig vasthouden dat we dat niet willen? Ze willen onderzoeken daarom samen met deskundigen hoe daarmee om te gaan. Raadslid HIN is benieuwd of bij de verandering van koepeltentje naar luxe tent er geen vraag naar meer vierkante meters ontstaat. De heer DE GRAAF bevestigt dat hij soms wel 2 of 3 reguliere kampeerplekken opoffert voor een luxe tent. Mensen verwachten daar ook luxe bij. Dan verdwijnen er dus kampeerplaatsen, maar de ervaring is dat die vraag ook daalt. We zijn groot geworden met kamperen, maar zien duidelijk die verschuiving in de markt. Raadslid HIN denkt dat een vraag om meer terrein voor hetzelfde aantal personen dan toch logisch gevolg zal zijn. De heer DE GRAAF respecteert het slaapplaatsenbeleid. Hij stelt dat ze dan liever voor kwaliteit gaan, in plaats van voor kwantiteit.
Raadslid VELTKAMP vraagt of ze een 'lodge' dan moeten beschouwen als luxere vorm van trekkershut, die wel toegestaan is op kampeerterreinen. Hoe ziet u dat? De heer DE GRAAF denkt dat de heer Veltkamp hiermee de spijker op de kop slaat. Hij geeft nog mee dat ze in Drenthe bij gebiedsontwikkeling een x percentage uitgeven om binnen bepaalde kaders te experimenteren. Misschien zou dat daar prima in passen.

De VOORZITTER dankt de sprekers. Hij biedt excuses aan voor de storingen. Vooral de heer Steenhof heeft zijn inbreng niet goed kunnen afronden. Insprekers kunnen hun inbreng nog schriftelijk aanvullen.
Hij licht voor de commissie het behandelschema toe: eerst hoofdstukken 1, 2 en 3, daar kunnen we snel doorheen. Hoofdstuk 4 is de essentie; bij elk kader houdt hij eerst een vragenronde, en vóór inhoudelijke behandeling ruimte voor toelichting van eventuele moties of amendementen.
Wat raadslid KIEFT betreft blijft vanavond tot informatieve ronde beperkt, want de tijd zal te beperkt zijn. Het onderwerp is het te belangrijk om er doorheen 'te jassen'.
Raadslid HOOIJSCHUUR is dat met hem eens. Er moet goed over gediscussieerd kunnen worden. De VOORZITTER zegt –na overleg met de griffier- dat het zeker niet de bedoeling is hier in de volgende raad al een klap op te geven. Het debat lijkt hem moeilijk te splitsen tussen vragenronde en inhoudelijk, dus hij stelt voor om 23.00 uur te kijken hoe ver ze zijn, en dan een vervolgafspraak te maken. Raadslid VAN DE WETERING vindt dat in het advies eigenlijk alle bespreekpunten mooi verwoord staan. Het lijkt haar dat ze die 11 punten goed als handleiding kunnen gebruiken. Raadslid SCHUIRINGA wijst op de vervolgstadia in de bijlage. Het plan zou naar de raad van maart gaan, maar hij neemt aan dat daarvoor nog een commissiebehandeling is, om het verder te verduidelijken.
Raadsgriffier DE PORTO legt uit dat deze behandeling anders werkt dan anders. Het is heel goed denkbaar in maart nog een extra avond te pakken, en dan pas te beslissen of het rijp is voor besluitvorming. Raadslid HIN stelt voor het nu af te sluiten en een volgende avond verder te gaan met de kaders. De VOORZITTER wil de rest van deze avond toch nog wel benutten. Hij stelt nu eerst hoofdstukken 1, 2 en 3 tegelijk aan de orde.

Bij hoofdstukken 1, 2 en 3 betoogt raadslid VELTKAMP dat vertrekpunt voor het toekomstplan een visie zou moeten zijn. Zo'n visie zien ze nergens verwoord in de stukken. Hij wil dat eerst trachten te verwoorden. Toerisme heeft veel welvaart gebracht. Keerzijde is de drukte. De PvdA wil dat het eiland in de toekomst bloeit, maar in balans. Bezoekers genieten van rust, kleinschaligheid, diversiteit, van wat Texel uniek maakt. Texel is tevens een levend natuureiland, waar mensen prettig wonen en verblijven, en wat niet elk seizoen even druk hoeft te zijn. Texel is aantrekkelijk, met voor 'ieder wat wils'. Het biedt positieve beleving op allerlei gebieden, voor bewoners en bezoekers. De PvdA wil een voorzet geven voor een heldere visie: toerisme en economie in balans met ecologie en leefbaarheid, afgekort TESSEL. Vanuit deze visie, met de kernwaarden en principes, is het zaak deze 4 containerbegrippen uit te werken, waarbij we ons vooral

richten op symbiose tussen alle factoren, met wisselwerking. En daarbij worden allen uitgenodigd om hun inzichten te delen. Vraag aan het college is dus, waarom hier een visie mist, en of het college zich kan vinden in zijn voorzet.

Wethouder HUISMAN wijst erop dat deze notitie eigenlijk een pre-stadium is voor de visie is.. Vanaf 2019 hebben ze juist informatie verzameld bij alle stakeholders, en daaruit kaders opgehaald. Het college hoort nu graag wat de raad daarvan vindt, en dan komen ze later in het jaar met de visie, aan de hand van die reacties. Raadslid VELTKAMP verbaast zich over deze omgekeerde route, want normaal vertrek je toch vanuit een visie, meent hij. De VOORZITTER verduidelijkt dat ze nog een fase eerder zitten, dit is richtinggevend.
Raadslid KIEFT meent bij 1.1 beleving van drukte, dat er toch al jaren een druktemonitor beschikbaar (irritatie-index) is. Hij heeft daar niets over kunnen vinden en begrijpt niet waarom dat instrument nog steeds niet gebruikt wordt. Bij 1.3 schrok hij van de cijfers, dat zo weinig Texelaars het toerisme steunen, en zo velen teveel drukte ervaren. Hij hoort graag waarom daarop niet verder wordt doorgestudeerd. Onderaan 1.3 gaat het over draagvlak verhogen door te zorgen dat iedereen profiteert, en compensatiemaatregelen richting inwoners, maar over uitwerking daarvan leest hij ook niets. Hij beveelt aan het advies van raad voor leefomgeving en infrastructuur hierover te lezen.
Wethouder HUISMAN antwoordt dat wel getracht is aan de gang te gaan met de druktemonitor, maar constateert dat het lastig is te objectiveren. In 2019 hebben ze dat geprobeerd met belevingsonderzoek, waaruit ook deze percentages kwamen. Die cijfers zijn inderdaad verontrustend. Het belevingsonderzoek is wel te beschouwen als monitor, maar moeilijk verder concreet te maken. Ook bij irritatie is moeilijk te bepalen of iemand echt schade van toerisme ondervindt, dat is voor iedereen verschillend, en nog lastiger is welke vergoeding daar tegenover zou moeten staan. Ze denkt wel dat, om het draagvlak toe te laten nemen, zoals de heer Witte van dorpscommissie Eierland/De Cocksdorp heel concrete punten aangaf. Dergelijke irritatie punten proberen we te vangen in de kaders, Ze hoort dan ook graag van de raad of dit goede kaders zijn. En als er meer zijn, zoals over compensatie, wil ze die graag toevoegen. Raadslid KIEFT merkt op dat een monitor een constant instrument is, om trends te kunnen meten. Hij maakt zich sterkt dat er elders wel voorbeelden van monitoring zijn, die je zo kunt kopiëren.
Raadslid KOOT heeft over dagtoerisme al schriftelijk iets gevraagd. Het zit haar dwars dat, hoewel het zo centraal wordt gezet, eigenlijk een containerbegrip is waar we zo weinig van meten. Dat kunnen gasten per fiets, auto, boot, bus, cruiseschip enz. zijn. De VOORZITTER zegt dat definiëren van dagtoerime expliciet bij Hoofdstuk 4 aan de orde komt. Raadslid KOOT wil daar toch ter discussie stellen of ze wel in staat zijn voor dagtoerisme een zinvol kader te maken.
Raadslid VAN DE WETERING leest in 1.2 de zin “het aantal geregistreerde slaapplaatsen is de laatste 20 jaar stabiel gebleven”. Ze vraagt hoe ze dit moet lezen, gezien de vele

toezegging

ontwikkelingen en verschuivingen. Wethouder HUISMAN antwoordt hier schriftelijk op.
Raadslid VELTKAMP vindt toch dat ze, ook al is het een richtinggevende notitie, als ze daarin besluiten nemen, die dan in ieder geval wel in het toeristisch toekomstplan moeten opnemen. Hij legt voor of je dat dan stuk voor stuk doet, of beter in symbiose moet zien. Hij wil toch meegeven bij Hoofdstukken 1, 2, 3, dat die raadsbesluiten automatisch moeten worden opgenomen. De VOORZITTER legt uit dat ze discussie zeker gaan voeren. Dit is wellicht in maart of later, en moet voorbereid worden met de input die u nu inbrengt. De RAADSGRIFFIER vult aan dat de wethouder vraagt om kaders te schetsen opdat u meegeeft in welke richting u denkt. Met deze avond en mogelijk nog een avond, kan de raad die al dan niet geamendeerde kaders straks vaststellen, want is dat toch een belangrijke rol van de raad. Dit was precies wat wethouder HUISMAN bedoelt. Raadslid VELTKAMP is wel een beetje gerustgesteld, maar hoopt wel op de toezegging dat de wethouder niet alleen sec naar kaders kijkt, maar ook het effect van het ene kader op het andere mee wil nemen. Dat is de symbiose waar hij op doelt. Wethouder HUISMAN hoort juist graag eerst de uitgangspunten. Ze kan die niet op voorhand koppelen, maar het gaat er volgens haar wel om dat ze vanuit de uitwerking van al die inbreng de samenhang in

beeld gaan brengen, maar dat komt later.
Commissielid HOUWING vraagt of bij het hoge percentage beleving dat het (te) druk is, is gekeken naar perspectief van een heel jaar rond, of dat is gekeken naar compensatie in rustiger delen van jaar. Wethouder HUISMAN antwoordt dat dit allemaal uitgekristalliseerd is in het belevingsonderzoek. Drukte is één van de kaders. Ze zegt het rapport toe.

toezegging

Raadslid HOOIJSCHUUR mist uit het coalitieprogramma de beddentelling, en ook bijv. het stolpenbeleid zou in de kaders meegenomen moeten worden. De VOORZITTER wijst erop dat hier al kaders zijn waar dit bij past, en ook zijn er al meerdere amendementen voor ingediend. Hij legt uit dat dit bespreekstuk uiteindelijk wordt uitgewerkt tot besluitstuk. De wethouder gaat de inbreng verwerken, en dan komt het in maart of later in de raad.
Raadslid ZEGEREN worstelt er ook wat mee hoe ze nu kaders voor langere tijd moeten formuleren. Hij denkt dat bijna alle betrokkenen wel hun zegje hebben kunnen doen, maar hoort graag of de raad nu ook al kaders voor de uitvoering moet meegeven. Als het bijv. gaat om de perceptie van teveel auto's op de weg, moeten we dan kaders meegeven om te realiseren dat men de auto's zoveel mogelijk laat staan?. Overleg-optie is dan in zijn ogen een systeem te maken om alle vormen van vervoer met elkaar te verbinden. En ten tweede kun je inzetten op vragen zo min mogelijk met eigen vervoer te komen. Moeten we dus al met ideeën komen voor uitvoering, of is het voldoende te zeggen dat we minder dagtoerisme willen, wil hij weten.
Raadslid LELY sluit aan bij de heer Zegeren, dat er een heleboel ruimtelijke kaders zijn, maar dat ze zich ook zullen moeten uitspreken over zaken als duurzaamheid, groen, wat voor soort eiland willen we zijn, enz. Daar hoort en leest hij nog niets van terug, en dat zou er volgens hem wel in moeten. De VOORZITTER merkt op dat dit juist de vraag van het college is. Als u ergens een kader voor heeft, dient u dat in, zegt hij. Raadslid LELY legde daarom ook zijn gedachten hierover aan zijn collega's voor.
Raadslid WITTE vindt wel helder wat de heer Veltkamp net aangaf en ook de heer Lely en anderen. Als ze de vorm van amendementen kiezen gaat dat al richting besluitvorming, is het gevoel. Ook hij had misschien een wat bredere visie verwacht. Texels Belang is wel heel blij met de notitie, maar merkt ook bredere behoefte aan inbreng in meer sectoren. Wethouder HUISMAN stelt dat het er juist om gaat dat de raad kaders meegeeft, zodat zij die kunnen oppakken voor nadere uitwerking.
Raadslid VAN DE WETERING denkt dat iedereen dit zo moeilijk vindt, omdat het nogal veelomvattend is. Alle dingen die voorbij komen, zie je her en der wel in de kaders terug, dus laten we die gewoon stuk voor stuk gaan volgen en zo nodig amenderen, roept ze op. Staat er iets niet in of willen we het anders, dan werkt dit hetzelfde als bij normale besluitvorming.
Het overvalt raadslid VELTKAMP toch dat ze nu al die kaders moeten verwoorden. Hij vraagt of het mogelijk is nog een aantal kaders schriftelijk in te dienen. De VOORZITTER merkt op dat er al 3 zijn ingediend, maar stelt de heer Veltkamp gerust dat daar nog alle tijd voor is. Wethouder HUISMAN bevestigt dit. Wat hierin staat hebben zij opgehaald uit alle gesprekken. Zij hebben hun best gedaan, en nu is de raad aan zet.
Raadslid RAN begint zich te storen aan het feit dat de heer Veltkamp van visie naar vertrekpunt wil, terwijl dit een vertrekpunt naar visie is. Hij dringt aan nu de kaders te behandelen, net zoals ze ook over duurzaamheid e.d. visies hebben ontwikkeld.
Raadslid SCHUIRINGA hoopt bij punt 1 wel contact wordt gelegd met alle achterbannen, met de vraag of die op- en aanmerkingen hebben, dat we weten waar we naar toe willen. Bij punt 2 merkt hij op dat hij het huidige plan prima vindt. Volgens hem is er niet eens zoveel te corrigeren.

De VOORZITTER legt nu de kaders van hoofdstuk 4 voor
Kader 1 – aantal personen dat Texel bezoekt is voldoende
Raadslid KIEFT vindt dit geen goed kader, want het gaat niet om aantal personen, maar om de effecten, onderscheiden naar locatie en tijd. Het moeten doelvoorschriften zijn. De VOORZITTER vraagt of hij een voorzet kan geven. Raadslid KIEFT kan dat nog niet nu. Hij ziet wel bepaalde logica in de opbouw van de kaders, maar is eens met de heer Veltkamp

dat er wel degelijk een visie onder zit, maar dat die niet expliciet gemaakt is. Hij wil wel -samen met de PvdA- hun best doen dat te formuleren, om te kijken hoe ze hier verder 'kleur' aan kunnen geven.
Raadslid WITTE merkt op dat die discussie nog gaande was, maar Texels Belang kan zich hier wel bij neerleggen. Richting mevrouw Van de Wetering zegt hij de zorgen van de heer Veltkamp wel te begrijpen. Ook zij hadden verwacht dat het nog wat breder getrokken zou worden, om juist de stakeholders breed gedragen kaders te laten formuleren. Verder sluit hij zich aan bij de woorden van de heer Kieft.
Raadslid KOOT ziet het ook zo als de heer Kieft. In feite gaat het eerste punt over de druktebeleving en hoe je daarmee omgaat. Daar zit een aantal kanten aan. Ze heeft bijv. nog vraagtekens bij dagtoerisme, hoe om te gaan met dagtoerisme, zo lang dat niet is uitgesplitst naar auto's, fietsers, voetgangers.
Raadslid ZEGEREN vindt jammer dat dit debat niet 'live' kan worden gevoerd. Zijn vragen gingen over het proces. Dit punt gaat over de vraag wanneer er genoeg zijn, of wanneer ze hinderlijk zijn. Zo heeft hij meer vraagtekens, dus daarom zijn vraag of hij al kaders op uitvoeringsniveau moet mee geven. Hij heeft besloten nu eerst te gaan luisteren.
Raadslid LELY is met de heer Kieft eens dat de aantallen bezoekers niet zoveel aangeven. Eigenlijk zou het veel sterkere kader 2.5 bovenaan moeten staan. Graag wil hij ook we met een aantal mensen buiten de vergadering meer kaders en amendementen gaan uitwerken. Hij begrijpt de drang om door te gaan wel, maar is bang dat het nu een soort 'Poolse landdag' zou worden.
Raadslid VAN DE WETERING wijst erop dat de voorbereidingen al anderhalf jaar gaande zijn. Wat voorligt is juist de input die is opgehaald bij alle stakeholders. Dat komt juist uit het veld en daar kan de raad nu iets van vinden. Het komt niet uit de lucht vallen en is niet door het college verzonnen. Ze denkt dat de verwoording van de heer Kieft de juiste zijn, maar meent toch dat ze allemaal wel begrijpen wat het college bedoelt. Het gaat om de beleving, het gevoel, voor iedereen dat het eiland vol is. Misschien zou het taal-technisch iets aangepast kunnen worden.
Raadslid VELTKAMP lijkt het simpel, als ze elk kader los willen zien. Maar hij vraagt zich dan af hoe ze dat dan realiseren, bijv. spreiden over de seizoenen? Raadslid VAN DE WETERING interrumpeert met de opmerking dat de raad dat kader moet vaststellen, en dat in die visie dan wordt uitgewerkt hoe ze dat gaan doen. Raadslid VELTKAMP had het liever andersom gezien. Hij hoopt dat de wethouder daar een antwoord op heeft, maar legt zich erbij neer. Wethouder HUISMAN vindt wel heel interessant te horen wat de raad vindt. Ze verwijst ook naar de klankbordgroep en het verslag daarvan. Daar kwam ook naar voren of dit misschien anders geformuleerd moet worden. Ze hoopt dat de raad daar wat aan heeft. Duidelijk is in ieder geval dat ze geen extra slaapplaatsen willen en het dagtoerisme willen beperken. In reactie op mevrouw Koot zegt ze dat dagtoeristen mensen zijn die geen verblijfsaccommodatie hebben. Juist die maken meer verkeersbewegingen over het eiland, en veroorzaken meer irritatie. Raadslid KOOT begrijpt dit goed, maar ziet in het rapport dat het college het zelf al tussen haakjes zet. Aan rijen fietsers 's zomers bij de boot kun je zien dat het dagtoeristen zijn, maar aan rondrijdende auto's kun je dat niet zien. Ze ziet graag onderbouwing voordat het college hier te zwaar op inzet.
Raadslid ZEGEREN constateert: het komt er in ieder geval op uit dat het toch te druk is.
Raadslid SCHUIRINGA zegt tegen mevrouw Van de Wetering, over 'als bedden overal op Texel verstrooid kunnen worden', dat we ons toch allemaal aan het bestemmingsplan te houden hebben. Raadslid VAN DE WETERING denkt dat de heer Schuiringa wel weet dat ze het zo niet bedoelde, maar ze wilde toelichting, omdat het zo verwoord staat in 1.2.
Raadslid HIN merkt n.a.v. de vraag van de wethouder op, dat het volgens haar niet om aantal personen, maar om het aantal bedden gaat. Groei zit eigenlijk alleen nog in voor- en najaar, meent ze. Die zin zou ze aanpassen. En over het weren van dagtoeristen lijkt het haar bijna discriminatie, alsof men hier niet meer een rondje mag fietsen. Daar is ze niet van gediend.

Kader 2 - Meer camperplekken binnen huidige aantal slaapplaatsen
Raadslid KOOT snapt dit niet helemaal, want een camper is toch gewoon een kampeermiddel. Het is aan de sector zelf om op deze populaire vorm in te haken, denkt ze. Ze hoort ook dat kampeerboeren hier heel goed toe in staat zijn. Wethouder HUISMAN legt uit dat naar voren kwam uit de peilingen dat campers overal wildkamperen. Een van de oorzaken zou zijn dat er te weinig plekken voor zouden zijn (250 van de benodigde 500). Ook hier geeft de klankbordgroep deze mening aan, waar u wat aan kunt hebben.
Raadslid VAN DE WETERING meent dat dit dan ook binnen de doelgroep van kampeerplekken opgevangen moet worden. Ze hoort dat ook groepsaccommodaties camperplekken zouden mogen realiseren. En ook dat in De Koog parkeerplaatsen zijn ingeleverd voor campers. Dat moet wel nader bekeken worden, vindt ze.
Raadslid KIEFT denkt dat dit kader niet op z'n plaats lijkt in een beleidsstuk van de gemeente, tenzij je erop wilt gaan handhaven. Als de sector wil reageren op de vraag, dus wil je er een kader van maken, zeg dan dat je erop wilt handhaven, stelt hij.
Raadslid VELTKAMP zegt over campers, als je die blijft zien als kampeermiddel, dan zouden die op de camping moeten blijven, wil hij dan toegevoegd zien. Want het gaat om overnachten, maar hoe maak je verschil met erin verblijven, en hoe handhaaf je draarop? niet. En zijn er onvoldoende plaatsen, dan raak je weer aan noodcamping. De kortste klap is misschien wel dat we ze niet meer op het eiland willen, geeft hij mee.
Raadslid WITTE vraagt hoe de wethouder aan die getallen is gekomen, ze zei dat er aan 500 plekken behoefte is, en maar 250 beschikbaar zijn. Wethouder HUISMAN heeft die cijfers via KADO Texel. Zij verzamelen die gegevens.
Raadslid SCHUIRINGA weet dat ten noorden van De Cocksdorp een camping bezig is camperplekken te gaan inrichten. Die heeft daar nog bedden voor. Misschien kan het college daaraan medewerking verlenen, oppert hij.
Raadslid HIN meent dat Loodsmansduin ook camperplekken heeft. Wethouder HUISMAN bevestigt dit. De VOORZITTER denkt van een stuk of 18.
Raadslid HOOGERHEIDE zegt tegen de heer Veltkamp dat campers tegenhouden onzin is. Hij weet wel dat er soms camperplekken op de campings vrij zijn, terwijl camperaars het een hobby vinden overal gratis te gaan staan. Moeilijk te traceren of te handhaven, meent hij. Raadslid LELY vraagt of ze, als iets moeilijk handhaven is, het maar toe moeten laten.

Kader3 – heldere en handhaafbare toetsingscriteria voor B&B's
Raadslid LELY ziet op dit gebied ontwikkelingen richting appartementengebouw. Dit zou zeker moeten worden voorkomen.
Raadslid KOOT denkt dat juist met B&B draagvlak onder inwoners is te behouden, omdat men hiermee iets kan bijverdienen. Dat kweekt veel goodwill, en groot effect is dat er niet voor bijgebouwd hoeft te worden. Ze ziet zeker dat iets aan de nadelen gedaan moet worden. Ten tweede denkt ze, als je het gaat vangen onder regelgeving, dat je dan een 'kerstboom' aan regels, administratie en handhaving gaat optuigen. Er zou een tussenoplossing te bedenken moeten zijn. Misschien is een redelijk alternatief het aantal bedden te beperken dat iemand mag verhuren, maar wel het recht te behouden.
De VOORZITTER wijst op 2 aspecten. Nu is het maximum aantal aan de orde.
Wethouder HUISMAN denkt dat doordoor vergroten van het draagvlak afhankelijk is van hoe je kijkt, vanuit degene die het aanvraagt, óf vanuit degene die overlast ondervindt. Ze zien verschuiving naar woonwijken, en keerzijde is dat door meer ergernis ontstaat, o.a. door parkeerproblematiek . Keerzijde is wel dat ze in de afweging moeten meenemen dat mensen hebben geïnvesteerd op basis van de huidige regeling. Daar kun je voor kiezen.
Raadslid VAN DE WETERING denkt dat er wel degelijk een maximum moet zijn, maar zou eigenlijk eerst willen weten hoeveel plekken voor B&B er *nu* zijn, en hoe we er meer grip op kunnen krijgen. Verplichte registratie zou al wat zijn, meent ze, want zoals de heer Gregoire noemde is er nu potentieel recht op 36.000 bedden voor logies en ontbijt.
Raadslid HOOIJSCHUUR vindt ook dat er wel grenzen aan gesteld moeten worden, want het moet niet zo zijn dat iedereen logies en ontbijt gaat verhuren. Je hebt immers ook te

maken met parkeren e.d. Registreren en aanpakken lijkt hem dus noodzakelijk.
Raadslid KIEFT vindt de volgorde van kaders niet helemaal logisch, want als ze kader 5 hebben vastgesteld (maximaal 45.000 toeristische slaapplaatsen), dan moeten die voor B&B eronder vallen. Dan is een plan nodig om ruimte te maken om dit planologisch te regelen. Uiteraard is een maximum gewenst, maar hoeveel tijd neem je daarvoor, en in welke volgorde ga je dat reguleren. Wethouder HUISMAN geeft aan dat voor alle kaders geldt, dat de raad zegt wat ze belangrijk vindt. Daarna pakken ze op hoe ze de uitwerking zien, aan de hand van die verschillende opties.
Raadslid HOOGERHEIDE vraagt wat de wettelijke, landelijke kaders zijn als je praat over registratieplicht of over een vergunningstelsel. Wethouder HUISMAN antwoordt dat ze hebben uitgezocht welke voorwaarden je voor B&B kunt stellen. Een vergunningstelsel invoeren is mogelijk. Daar kun je dan voorwaarden aan stellen, waarop beter is te handhaven. Bijv. parkeerplek voor een gast kun je nu nog niet afdwingen.
Raadslid HOOGERHEIDE vraagt tevens hoe het is als een aanvrager er bedden bij krijgt. Dat kun je nu dus niet tegenhouden. Wethouder HUISMAN antwoordt dat dit zou samenhangen met bijv. eenzelfde systematiek als bij kamperen bij de boer. Zo kun je het reguleren, maar je kunt ook zeggen dat er geen vergunningen meer gegeven worden..
Raadslid HIN vindt het nogal logisch dat in de woonwijken B&B voorkomt. Bij veel huizen kun je niet parkeren, dus hoe wil je dat doen, vraagt ze zich af. En registratie is er nu al, dat kun je toch 'nulmeting' noemen. Ze wijst er ook nog op dat een huis met B&B-vergunning veel meer waard wordt.
Wethouder HUISMAN antwoordt dat het 'hoe' nog uitgezocht moet worden. Wie nu vergunning heeft is zo te achterhalen, maar de vraag ligt voor of je het ook een halt toe wilt roepen. In het verleden begonnen mensen B&B's in gebieden waar er ruimte voor was, maar nu zie je meer verschuiving naar de woonwijken, geeft ze aan. Hoe je dat uitwerkt is voor later.

Raadslid RAN maakt een algemene interruptie. De stand van zaken is inmiddels goed uitgelegd. De raad maakt de kaders en stelt ze vast, het college gaat ermee aan de slag, en op basis daarvan krijgt de raad de uitwerking op een presenteerblaadje, vat hij samen.
Raadslid HIN snapt dit wel, maar is bang dat de beleidsregels waar het college mee komt bij de uitwerking sterk zullen afwijken van wat de raad wil. Dat bleek in het voorjaar, dus nu is iedereen daarop extra gefocust.
Raadslid VELTKAMP denkt dat ze zeker in het kader van B&B kunnen kijken naar een vergunningstelsel. Iedereen heeft recht op wonen, en op logies en ontbijt, dus dan zou je een voorrangsregeling kunnen maken, geeft hij mee.
Raadslid VAN DE WETERING wijst erop dat het kader is dat we het willen reguleren. Of dat via een vergunningstelsel of een andere manier gebeurt, is aan het college. Verplichting om aan de regels te voldoen ligt bij de klant zelf, maar in ieder geval zijn we het erover eens dat we hier kaders aan willen stellen.

conclusie *Gezien het late tijdstip wordt behandeling van dit onderwerp nu geschorst. De planningscommissie gaat nadenken over een plan hoe en wanneer het vervolgd is.*

4. Rondvraag

4.1 Raadslid HIN las in Nieuwe Oogst van 6 februari dat Waddenagenda 2050 niet goedgekeurd is door 3 deelnemers, met name uit de agrarische sector, o.a. als het gaat om dijken doorbreken waardoor zout water ongehinderd wordt ingelaten. Het is belachelijk, waar we aan de andere kant juist verzilting tegen willen gaan. Ze hoort graag hoe de burgemeester hierin staat. Burgemeester UITDEHAAG is ervan op de hoogte. Hij meent dat dit vorig jaar september ook al met de raadscommissie is besproken. Toen heeft de raad wel ingestemd met de agenda. Hij is dus wat verbaasd dat er op dit moment nog bezwaren komen uit deze hoek. Hij begrijpt de zorgen wel, ook als het gaat over bijv. dijkverzwaring, en ook dat LTO landinwaarts niet meer zout wil. Voor Texel zal dit

overigens niet acuut spelen, want de dijkverzwaring is net klaar, en het is in ieder geval niet zo dat hier op Texel goede agrarische grond verloren gaat. Hij denkt dat ze met deze reactie op de Waddenagenda al een soort voorschot nemen voor de toekomst, want die kijkt nog helemaal niet naar nadeel voor wie dan ook. Een grote meerderheid heeft het al ondertekend, behalve Noordoost Friesland.

5. Sluiting

De VOORZITTER dankt allen voor hun inbreng. Hij sluit de vergadering om 23.06 uur.

Afkortingen

rkc = rekenkamercommissie, SKT = stichting kernwaarden Texel, VTKB = vereniging Texelse kampeerboeren,

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadscommissievergadering van 31-03-2021,

De griffier,

Vervolgverslag raadscommissie Dinsdag 09-03-2021

Aanwezig

Voorzitter	De heer P.P. van Sijp
Raadsleden	De heer C. Hoogerheide, de heer W.J. Witte (?), de heer C.J. Hooijschuur (Texels Belang), de heer J.J. Schuiringa, de heer N.C.B. Ran (VVD), de heer H. Kieft, de heer H.J.F.M. Soyer (GroenLinks), de heer A.J. Veltkamp, de heer N. Lely (PvdA), de heer B. Zegeren, mevrouw L.J. Verseput (?)(CDA), mevrouw A.A.M. van de Wetering (D66), mevrouw J.M. Hin-Hin (Texel 2010), mevrouw V.C. Koot (fractie Koot)
Commissieleden	De heer N. Rutten
Raadsgriffier	Mevrouw M. de Porto
Verslag	Mevrouw H.D.M. Zandee-van Heerwaarden
College	Burgemeester M.C. Uitdehaag, wethouders de heer E.P. Kooiman, mevrouw H. Huisman en de heer R. van de Belt
Ambtelijk	--
Insprekers	[Insprekers]

Afwezig met kennisgeving

--

1. (Her-) opening en mededelingen

De VOORZITTER hervat de raadscommissievergadering over de toeristische toekomstvisie op het punt waar die op 3 maart is afgebroken (en die vervolg was op de vergadering van 9 februari 2021).

2. Richtinggevende notitie Toeristisch Toekomstplan Texel (vanaf punt 14)

In het coalitieakkoord "Balans Brengen" van mei 2018 is in Programma 3 (Mooi en gastvrij Texel) aangegeven dat we graag het karakter van het eiland, de rust en de ruimte en de andere kernwaarden willen behouden en daarnaast optimaal willen profiteren van de economische mogelijkheden. Daarbij wordt de vraag gesteld: Wat is goed voor de toekomst van Texel? Om die vraag te kunnen beantwoorden is in het coalitieakkoord vastgelegd dat er een Toeristisch Toekomstplan opgesteld wordt met een visie op toerisme en de daarbij behorende infrastructuur. In de afgelopen periode is er al veel onderzocht en hebben vele gesprekken plaatsgevonden. Ook is door bureau IMA een stuk geschreven waarin een profilering (het zogenaamde Marketing Landscape), voor Texel wordt voorgesteld. De uitkomsten uit dit stuk krijgen een plek in het Toeristisch Toekomstplan. In de richtinggevende notitie die het college u nu voorlegt ter bespreking, wat een stap is in de route die uitmondt in een Toeristisch Toekomstplan, vraagt het college vooral uw aandacht voor het proces, het plan van aanpak en de genoemde kaders.

De VOORZITTER licht toe dat er nog 2 amendementen en 4 moties ter bespreking voorliggen, en daarna nog ruimte is voor het gehele voorstel inhoudelijk.
Raadslid KOOT brengt in dat het onderwerp 'kampeerboeren' al is behandeld, maar dat zij daarna nog 2 voorstellen daarover heeft ingediend. Ze vraagt of die nu besproken kunnen worden, of pas in de raadsvergadering van 18 maart 2021. De VOORZITTER peilt wat de raad hiervan vindt. PvdA, en CDA hebben geen probleem met vanavond behandelen. GroenLinks vindt het prima, als er vanavond tijd over is. D66 ook. Texel 2010 wil behandeling in de raad. De VOORZITTER constateert dat er een meerderheid is voor vanavond behandelen, mits er tijd over is.

Kader 14, van fractie Koot: concentratiegebieden handhaven
Raadslid KOOT licht toe: de raad is uitgenodigd zelf kaders toe te voegen. Aanleiding voor dit kader is dat in het antwoord op de brief van 10 voor Texel het college aangeeft in kader van de druktebeleving in te zetten op spreiding van de dagtoerist. Verder staat in het stuk dat seizoenverbreding een toename in de druktebeleving betekent. Mevrouw Koot denkt dat ze grenzen moeten stellen, want spreiding in ruimte en tijd vergroot de drukte-beleving alleen maar. Het wordt overal, en altijd, druk. In het verleden zijn 3 gebieden aangewezen aan de westzijde voor concentratie van het toerisme. Zij vindt het belangrijk die te handhaven, om de druktebeleving te beperken, en de leefbaarheid te behouden, dus ze wil toevoegen dat de oostkant van Texel niet verder toeristisch ontwikkeld mag worden. Dat lijkt haar een goede verwoording van hoe het op Texel gezien wordt.
Raadslid LELY vindt dit wat dubbel klinken, en meent dat dit toch staand beleid is. Hij ziet ook geen enkele beweging om hier van af te stappen, en vraagt mevrouw Koot of ze niet bang is dat het straks afgestemd wordt.
Raadslid KOOT wijst op het antwoord richting 10 voor Texel. De wethouder wil mogelijk wel gaan inzetten op spreiding in ruimte en tijd. Een hotel op de haven van Oudeschild is bijvoorbeeld aangehouden in afwachting van de toekomstvisie, dus ze krijgt toch de indruk dat de wethouder wil bewegen. Raadslid LELY is met haar eens dat ze dit soort ontwikkelingen goed in de gaten moeten houden, maar volgens hem biedt het bestaande beleid geen enkele ruimte voor het college om van af te wijken.
Raadslid VAN DE WETERING bevestigt dat dit staand beleid is, maar aan de andere kant wil bijvoorbeeld Oosterend toch ook wat meepikken van het toerisme, al is het dan niet zozeer qua verblijfsaccommodaties. Ze zou het amendement dus meer daarop richten.
Raadslid KIEFT vindt het amendement te vroeg, want misschien willen de raad er zelf wel iets aan verschuiven. En bovendien noemt het college geen kader om dit af te schaffen.
Raadslid HIN weet ook dat het staand beleid is, maar ziet toch in de notitie ook onderzoek naar spreiding van toeristische ontwikkelingen. Texel 2010 vindt dat niet nodig. In Oosterend zouden de leegstaande kerken omgebouwd kunnen worden (dat gebeurt ook al). Daar hoeft het college geen onderzoek meer naar te doen, dus dat bespaart tijd.
Raadslid ZEGEREN vindt dit een beetje dubbel, want volgens hem was de ontwikkeling bij Dorpszicht de grens. Hij hoort graag hoe het college dat ziet. Als er bedden voor nodig zijn, moeten die toch vanuit de concentratiegebieden komen, omdat het aantal niet mag groeien. Hij is net als mevrouw Koot benieuwd naar de gevolgen voor de druktebeleving.
Wethouder HUISMAN verduidelijkt dat het college met ‘spreiding in ruimte en tijd’, in de brief aan 10 voor Texel, doelde op de mensen als ze eenmaal op het eiland zijn. Qua slaapplaatsen is de concentratie inderdaad staand beleid, maar je kunt bijvoorbeeld ook denken aan excursies naar andere delen van het eiland. Of je de oostkant in dat opzicht niet verder wilt ontwikkelen komt eigenlijk te vroeg, is ze met de heer Kieft eens. Dat zouden ze nog nader moeten invullen, ook al komt het daar misschien wel op uit. En voor de ondernemers in de buitendorpen is het toch ook goed te zien wat voor hen wel en niet goed is qua ontwikkelingen.
Raadslid VAN DE WETERING vindt het kader ook wat te boud, te stellig. Ze gaf al eerder aan dat draagvlak belangrijk is, en hoe men het ervaart. Als je nu zegt dat bijv. Oosterend niet verder toeristisch mag ontwikkelen, dan ga je de wens van zo’n dorp misschien niet honoreren. Ze sluit zich aan bij de wethouder. Ook raadslid RAN vindt de uitleg van de wethouder duidelijk. Toeristische ontwikkeling omvat meer dan bouw van accommodaties.
Raadslid HIN had het ook gelezen als uitbreiding van aantal bedden. Ze vindt dat ze dat in de vorm van hotels, campings en dat soort zaken niet moeten willen.

Amendement van GroenLinks en CDA: Visie op toerisme T.E.x.E.L. (TOERISME en ECONOMIE in balans met ECOLOGIE en LEEFBAARHEID)

toelichting Raadslid KIEFT beseft dat dit amendement ongebruikelijk is in z'n reikwijdte. Ze hebben het hele hoofdstuk herschreven, want ze vinden dat het college een aantal signalen te weinig uitwerkt en al teveel op uitvoeringsniveau bezig is. Raadslid VELTKAMP vult aan dat hij de eerste avond al begon over visie die er vooraf zou moeten liggen. Daar is een volgorde in gekozen, maar de missie die ze voor zich zien, is hoe ze de komende generaties kunnen laten genieten, én kunnen blijven verdienen aan het toerisme op Texel, vervolgt raadslid KIEFT. Het gaat hen erom Texel als een ecosysteem te beschouwen, met allerlei waarden, de 7 kernwaarden. Er heerst duidelijk het gevoel dat de drukte een grens begint te naderen. Een ecosysteem wat onder druk begint te staan zal, op het moment dat een bepaald kantelpunt bereikt wordt, onherstelbaar uit balans raken. Het is dan ook nodig om veel preciezer te weten waar, door wie, en wanneer, die drukte ervaren wordt. Dat vinden ze veel te weinig terug in de kaders van het college. Ze hebben daarom 5 nieuwe kaders geschreven. Die kaders geven 5 sturingselementen ter beschikking om te komen tot een goede balans. *De voorgestelde aanpassingen van het conceptbesluit:*

Hoofdstuk 4 wordt: Missie, visie, doelen en kaders (zie amendement). Met dus ook een geheel nieuwe set kaders, waarbij geldt dat de meeste 'oude' kaders wel terug te vinden zijn, al dan niet aangepast/aangescherpt: oude kaders 7 en 8 → bij kader 3b, oude kaders 2, 3, 4, 5 en 9 → bij kader 4, oud kader 11 → bij kader 5, oud kader 6 bij kader 6.

De nieuwe kaders worden:

Kader 1: Uitwerking, vorm en grondigheid van alle beleidsvoorstellen
Kader 2: Ruimte voor de kleine beurs Kader 3a: Nulmeting als eerste noodzakelijke stap
Kader 3b: 'Ont-gunnen' niet gebruikte/ slapende/ spookbedden
Kader 4: Vaststellen definitief plafond aantal bedden
Kader 5: Mobiliteit op eilandschaal
Kader 6: Bescherming van het natuurlijke kapitaal van Texel
Kader 7: Druktemonitor
Kader 8: Evenwichtige verdeling van lusten en lasten ter behoud van draagvlak
Kader 9: Vreemd geld ondermijnt draagvlak en dat moet voorkomen worden

Combinatie kader 5 met oud kader 11 lijkt hen logisch.

Met doelgroep-management gaat het om mensen aan de onderkant van de markt. Er moet ruimte voor die vraag gegarandeerd worden. Dat kan mogelijk bij kampeerboeren en/of bij campings, maar je moet beginnen bij hoe groot die vraag eigenlijk is, vinden ze.

Bij verblijfsaccommodaties gaat het om 'meten is weten'. Dat zien ze ook in de reacties uit het veld. Het is dan ook vreemd dat daar bij de raad eigenlijk geen meerderheid voor is. Op papier is er wel een sluitend systeem met een soort bovengrens, maar je weet niet hoe dat doorgroeit, hoe het zit na de vergroting van zomerhuizen, hoeveel bedden er in potentie boven de 45.000 zijn. Ze denken dat je dan toch op 3000 à 9000 komt, die er nog aankomen binnen de normen die we nu hanteren, betoogt de heer Kieft. Dat wil je dan toch veel preciezer weten. De schatting die er nu ligt van bruine vloot, Waddenhaven, en B&B is onzeker. Dat kan ook het dubbele zijn, en Airbnb is nog helemaal niet in beeld. Misschien kom je wel op 18.000 toeristische bedden bovenop de 45.000. Het is volgens hen nodig om daar een beeld van te hebben. Als het aantal bedden groter is dan nu, is dat misschien nog niet erg, maar wel de ermee gepaard gaande overlast.

Voor wat betreft niet-gebruikte spookbedden, volgen ze het college. Het is staand beleid, maar het zou wel goed zijn die onzekere groep scherper in beeld te hebben.

Qua mobiliteit vinden de indieners aanmoedigen de auto te laten staan volstrekt onvoldoende. Er moet in hun ogen een veel strikter operationeel voorstel voor komen in 2022/2023, om mobiliteit zonder overlast te realiseren.

Texel is een ecosysteem waar we allemaal op af komen en waar we van genieten. Er is nu geen zicht op de kwaliteit van die cijfers. Het gaat erom greep zien te krijgen op de aantasting van de kernwaarden, dat is kader 6.
Kader 7: Een druktemonitor of overlastmonitor moet gegevens op tafel brengen om grip te krijgen op dat aspect van drukte/overlast grip op krijgen. Het college springt in hun ogen te snel naar het aantal mensen dat Texel bezoekt.
Kader 8 betreft verdeling van lusten en lasten. We willen draagvlak en leven er allen van, en dat willen we ook voor de komende generaties. Texel heeft allerlei voorzieningen, zoals meer winkels e.d. daarover moeten we blijven vertellen. Eigenlijk zou je alle Texelaars een soort aandeelhouder moeten maken. Bijv. een aandeel geven met dividend voor elke baby, vanuit de gedachte de bewoners mede-eigenaar te maken, om ze mede zorgzaam te maken.
Kader 9 gaat over vreemd geld dat het draagvlak ondermijnt. Daar is waarschijnlijk niet op te sturen, maar we zouden in staat moeten zijn om een model of vorm te vinden om de verdiencapaciteit op Texel te houden, anders zijn we gauw 'blut'. De sector kan hiervoor met ideeën komen, en verzoek aan het college is om met de sectoren te praten, over manieren om Texel sterk te houden. Op basis van die vervolggesprekken bepalen we hoe we er in de raad mee om willen gaan. Als voorbeeld noemt hij de 'tragedie van de meent' elders, het totaal dreigt onder te slibben door het grote succes.
Commissielid RUTTEN geeft aan dat het CDA zich hier heel goed in kan vinden. Vooral wat betreft het gemis van analyse waar het gevoel van drukte vandaan komt, het draagvlak, en mobiliteit, vinden zij dit goede voorstellen. Bij het college missen ze de 'stip aan de horizon'. Ook lijkt het college te snel richting beleidsregels te willen gaan. Het is goed nog even uit die discussie te blijven, dus het CDA steunt dit amendement.

Reacties/vragen

Raadslid LELY ziet hier een stuk meer visie in dan in veel van de kaders van het college. Over de drukte zegt hij dat het in zoverre selectief is, dat ook eigenbelang speelt. Dat geldt ook bij het vreemde geld, denkt hij. Misschien is bij TESO af te kijken hoe op Texel veel grotere deelname is te krijgen, want dat geeft grotere betrokkenheid van degene die hier woont. Valkuil is misschien dat men teveel gaat uitponden. De heer Lely is wel benieuwd hoe we mensen uit de auto gaan lokken. Hij ziet nu namelijk al veel meer overlast door allerlei tuk-tuks, quads, enz., dus er moet nog wel goed worden gekeken hoe de verschillende voorstellen in elkaar te steken zijn. Hij steunt GroenLinks hierin, maar ook in de ideeën van het college vindt hij niet alles negatief.
Raadslid VAN DE WETERING heeft respect voor het werk van de heer Kieft. Ze vraagt nog of hij bij het 'ont-gunnen' van spookbedden de algemene voorraad bedoelt. En of Groen Links ze dan toch weer wil toekennen. Je hebt er dan wel ineens 900 slaapplaatsen bij, terwijl het college ze juist niet meer in omloop wil zien.
D66 is groot voorstander van 'meten is weten', maar andere fracties zijn minder positief, dus hoe brengt u het in stemming, vraagt ze, want daar hangt veel mee samen.
Raadslid KIEFT wil eerst de druktemeting in beeld krijgen, en ook de bedden. Er mag niet eerder ruimte zijn om die 900 eventueel weer in te zetten. En als er voor beddentelling geen politieke meerderheid zou zijn, willen ze zelf -samen met de sector- tot een betrouwbare telling zien te komen. Voor GroenLinks is dit essentieel. Het is niet uit te leggen aan de burger waarom je dat niet zou doen, stelt hij.
Raadslid KOOT vindt dit een verfrissend idee. Net als mevrouw Van de Wetering zag ze wel een aantal haken en ogen, maar met de uitleg van de heer Kieft zijn er al een paar getackeld. Op deze manier pakken we de leefbaarheid voor de inwoners mee, meent ze. Het college komt nog wel met het grote geheel, maar het gevoel bestaat dat dit doorgaat op de manier van de laatste 20 jaar, terwijl velen nu toch zeggen dat het punt is bereikt, dat het écht genoeg is. Ze is er dus voor dit voorstel mee te nemen in de toekomstvisie.
Ook raadslid HIN vindt dit heel verfrissend. Ze geeft nog mee, als de raad het college opdracht geeft, moet het uitgevoerd worden. Ze hoort graag reactie van de wethouder.

Raadslid RAN had ook die vraag. Als amendement is het deze inbreng ongebruikelijk, maar hij complimenteert de heer Kieft voor de gedetailleerde uitwerking. Wel legt hij voor waarom deze vorm is gekozen, en niet de amendementen stuk voor stuk zijn ingediend. Nu bestaat het risico dat het gehele amendement niet wordt aangenomen, omdat men het op onderdelen niet eens is. Sommige zaken lijken hem namelijk praktisch niet goed uitvoerbaar, terwijl ze als raad op de hoofdlijnen moeten blijven. Bijv. elke ondernemer als maatschappelijk betitelen, ook bij bedrijfsbeëindiging, gaat hem wel wat ver.
Raadslid KIEFT ziet voor zich, dat ze van de amendementen en moties die er al liggen voor de raadsvergadering precies aangeven waar die passen in het raadsbesluit. Hij licht toe dat deze ongebruikelijke stap eigenlijk kwam doordat visie gemist werd. Toen zijn ze gaan denken waarom we hier nu mee bezig zijn, en toen ontstond de gedachte over een ecosysteem, waarin je niet op het kantelpunt wilt belanden.

Wethouder HUISMAN reageert op mevrouw Hin met de opmerking dat de kaders voor de helft -in iets andere bewoordingen- hetzelfde zegt als het college. En de andere helft is misschien wel verfrissend, maar als uitvoerder wordt zij toch wat ongelukkig van met name kaders 6, 7, 8 en 9, want ze heeft geen enkel idee hoe dit aan te pakken. Bijv. bij nulmeting van natuurlijk kapitaal, en relevante metingen op basis van de 7 kernwaarden, heeft ze geen flauw benul wat de indieners van het college verwachten. Ook zit ze met de vraag om een 'irritatie-index'. Het idee is wel innovatief, maar qua uitvoerbaarheid weet ze niet wat ze ermee zou kunnen doen. Zo heeft ze bij kader 9, niet aan vreemden verkopen, de vraag of het gaat over woningen, of ondernemingen, en wijst ze op zelf-regulering. Volgens ben je met dit amendement heel erg aan het afdwalen van de inbreng. Ze zou graag wat concreter worden, bijv. over de B&B bedden. Uit alle gesprekken is immers al duidelijk dat er grote irritatie is over B&B's in woonwijken. Daarom heeft het college getracht dat concreet in een kader te vatten. Ze hoopt dat de raad dit steunt.

Raadslid KIEFT noemt het antwoord van de wethouder illustratief voor wat ze willen, want dat duikt meteen de uitvoering in. Ze willen het college graag helpen, maar ook de sector nauw betrekken, want daar zit veel kennis, evenals bij de mensen, over de kernwaarden. Met die 'knowledge of the crowd' denkt hij in een paar maanden tot een hele goede druktemonitor te kunnen komen.
Raadslid LELY vraagt de indieners om de verschillende kaders voor de raad wat meer in hapklare brokken te herschrijven, en richting de wethouder de denkrichting toe te lichten, zodat het stuk voor stuk goed behandelbaar wordt. Raadslid KIEFT pakt die
afspraak handschoen graag op. Hij zal nauw contact hebben vóór de raadsvergadering.
Raadslid RAN geeft mee dat een kader in 1 of 2 zinnen te omschrijven moet zijn. Door teveel details verlies je dat uit het oog. Hij is benieuwd waar GroenLinks bij de raad mee komt, want de VVD kan zich in een aantal dingen totaal niet vinden.

Wethouder HUISMAN benadrukt dat het echt geen kwestie van onwil is van het college, maar dat ze niet weet wat van haar wordt verwacht. Is de druktemonitor bijv. hetzelfde als irritatiebeleving? Als de heer Kieft dat wat concreter in kaders kan zetten, zou haar dat zeker helpen. Ook benadrukt ze dat ze al deze kaders uitgebreid meerdere keren met de sector hebben afgestemd, en ook met instanties als Natuurmonumenten, e.d. Het college is juist al positief met hen op weg met dit stuk.
Raadslid KIEFT heeft ook gesprekken met mensen uit de sector en proeft sympathie en bereidheid mee te werken aan hun voorstel. Dat is niet bedoeld om de inzet van college en organisatie als waardeloos te bestempelen, maar ze willen meer diepgaand meten en monitoren. Advies voor toepassing van de irritatie-index komt van de Raad voor de Leefomgeving. Wethouder HUISMAN las dat juist zo, dat ze daar de irritatie-index afraden.

16. **Motie Texel 2010: niet omzetten in stenen, behouden slaapplaatsen in segment kampeerplaatsen voor tent, caravan, camper of blokhut.**
Raadslid HIN had deze motie in 2020 al aangekondigd en uitgewerkt, maar aangehouden, omdat het college er al mee bezig was. De planning werd niet gehaald, mede door corona, dus nu wil Texel 2010 niet langer wachten, om verdergaande verstening tegen te gaan.
Raadslid LELY vindt prima dat dit categoriseringsplan terugkomt. Hij heeft nog wel de vraag, omdat een blokhut al meer op een huisje lijkt, waaruit jaarrond inkomen kan worden verworven, of Texel 2010 die blokhut er echt in wil houden. Raadslid HIN antwoordt dat ze nog zou kunnen overwegen dit voor de raad aan te passen.
Commissielid RUTTEN leest dat Texel 2010 de kampeerplaatsen wil behouden en niet wil omzetten in huisjes. In het collegevoorstel ziet hij een zelfde kader, dus hij hoort graag wat mevrouw Hin daarin mist. Raadslid HIN denkt dat het college al naar deze motie gekeken kan hebben.
Raadslid KIEFT vindt de motie in de basis sympathiek, maar voor GroenLinks te vroeg komen. Ten eerste omdat ze niet weten hoe groot de doelgroep is, en ten tweede omdat het begrip verstening te weinig nauwkeurig gebruikt wordt. Op sommige plekken kan verstening in hun ogen wel, zonder de kernwaarden te beschadigen, bijv. achter houtwallen. Raadslid SOYER vult aan dat ze er nog niet helemaal uit zijn. In de toelichting leest hij ook chalets, en dat vindt hij lastig, want die staan jaarrond, en leiden volgens hem wel degelijk tot verstening. Raadslid HIN heeft hier bedoeld dat stacaravans, inclusief chalets, niet omgezet mogen worden.
Raadslid RAN begrijpt waar de motie vandaan komt, maar de VVD wil toch eerst weten waar ze naar toe willen met het totale plan.
Raadslid VAN DE WETERING wijst er net als de heer Rutten op dat dit al bij de kaders van het college staat. De motie is wel een goede basis om met elkaar af te tasten wat ze willen, bijv. met lodges. Raadslid RAN is dat met haar eens, maar vindt dat ze dit stukje niet naar voren moeten halen. Dat is raadslid VAN DE WETERING wel met hem eens, maar ze hoort wel graag hoe de VVD hierover denkt. Ze heeft er zelf toch wel moeite mee dat steeds meer echte kampeerplaatsen door verstening verdwijnen.
Raadslid KOOT kan instemmen, want de motie lijkt haar versterking van het kader van het college. De VOORZITTER wijst erop dat ze zich in de raad pas hoeven uit te spreken.

Motie D66: openbare en toegankelijke registratie van bedden.
Raadslid VAN DE WETERING weet dat hier al meerdere keren over gesproken is. D66 dringt aan op nulmeting, in wat voor vorm dan ook. Ze steunt GroenLinks, dat dit via de sector zelf voor elkaar te krijgen is. Actuele cijfers zijn ieders eigen verantwoordelijkheid. De gemeente heeft alleen de eigen website, maar het gaat D66 om een voor iedereen raadpleegbare openbare website.
Raadslid LELY heeft weleens horen zeggen, dat veel Texelaars eerlijker zijn tegen de belastingdienst dan tegen de gemeente. Hij heeft dan ook nog niet door, en vertrouwen in, de manier waarop dat moet gaan. Tot nu toe zit hij meer op de richtlijn van het college, want het is toch lastig om overal binnen te treden om bedden te tellen.
Raadslid VAN DE WETERING bedoelt daarom juist dat de eigenaar zelf verplicht is de juiste aantallen op de site in te schrijven. Daarvoor hoeft niemand naar binnen. Raadslid LELY denkt dat dit utopisch is.
Raadslid ZEGEREN begrijpt de behoefte aan zekerheid wel, maar meent dat de grote getallen/eenheden wel bekend zijn. B&B's moeten dat immers al zelf opgeven. Wel ziet hij als haalbaar, dat in bestemmingsplannen is op te nemen dat men op basis van de oppervlakte van een woning tot een maximum aantal bedden kan komen. Met deze registratie lijkt hem dat ook redelijk aan te geven, en hij denkt dat ze dan met de telling aardig in de buurt komen. Raadslid VAN DE WETERING vindt dat de heer Zegeren zichzelf hier tegenspreekt. Raadslid ZEGEREN verduidelijkt dat je in potentie het aantal bedden in een huis kent, en als men dan B&B aanvraagt, al aardig weet hoeveel er mogelijk is. En anders kom je daar via de toeristenbelasting achter. Raadslid VAN DE WETERING wil

juist de verantwoordelijkheid bij het individu zelf neerleggen, in plaats van bij de gemeente.
Raadslid KIEFT nodigt D66 uit om hier eens goed over om tafel te gaan.
Raadslid VELTKAMP wijst erop dat iedereen vrij is hoeveel bedden hij opgeeft. Hij verwacht dat elke aanvrager dan op het maximum van 6 gaat zitten, dus dan blijft de vraag wat je daarmee moet. Wil je dat het gaat over de bedden die daadwerkelijk in gebruik zijn, of over het maximum dat ergens mogelijk is? Het lijkt hem moeilijk de werkelijke aantallen te meten. Raadslid VAN DE WETERING wijst erop dat dit mensen zijn die al toeristenbelasting e.d. betalen. Die verplicht je eenmalig zich aan te melden, en daarmee heb je in ieder geval een opgaaf als basis.
Raadslid KOOT vindt dit voorstel bijna te mooi. Ze zou misschien een aantal steekproeven toevoegen, maar verwacht dan toch aardig inzicht in hoeveel B&B gasten te verwachten zijn. Ze is benieuwd hoe de wethouder hier naar kijkt.
Wethouder HUISMAN denkt dit weleens het 'ei van Columbus' kan zijn. Als je iets anders wilt dan de huidige normatieve beddentelling (die overigens prima functioneert), is dit wel een goed alternatief, als de raad het werkelijk aantal bedden wil weten.

Motie CDA: Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst
Raadslid ZEGEREN ligt toe dat het ging over groepen die niet mee hebben kunnen praten. Het CDA wil vooral zorgen dat de jeugd mag meedenken, zoals JBT, JONT, AJT, bestuursklas, OSG, enz., want de 'jeugd heeft de toekomst'. Commissielid RUTTEN vult aan dat de motie een aantal suggesties biedt hoe ze het kunnen benaderen. Wethouder HUISMAN heeft dit precies zo opgevat. Ze geeft aan dat AJT wel benaderd is. De heer Ricardo de Graaf kwam zelf al inspreken. Aan de OSG hadden ze niet gedacht, maar daarom is daar inmiddels samen met wethouder Van de Belt naar gevraagd. De rector kan zich er wel in
toezegging vinden. Het college gaat verder onderzoeken hoe ze dit kunnen te regelen, zegt ze toe.

Motie CDA: praat ook met een boer
Commissielid RUTTEN zegt dat ze in de klankbordgroep en kerngroep de boeren misten, terwijl die toch heel belangrijk zijn voor het landschap. Denk aan akkerrandenbeheer, streekproducten, enz. Kijken hoe je natuur en landschap kunt verbinden, bereik je niet alleen met TOP en SBB, vindt het CDA.
Raadslid RAN hoort graag reactie van het college. Wethouder HUISMAN geeft toe, evenals bij de vorige motie, niet in eerste instantie aan LTO, DETV e.d. te hebben gedacht, maar tijdens de vorige commissieavond is er wel duidelijk geworden dat die inbreng in 2^{e} instantie nuttig is. In ieder geval heeft LTO er inmiddels al een prominente rol in gekregen. De motie wordt dus al uitgevoerd.
Raadslid KIEFT vindt deze landschapsbeheerders natuurlijk ook een belangrijk onderdeel voor Texel als ecosysteem, dus heeft sympathie voor de motie.
Commissielid RUTTEN is blij met de reactie van het college.

Amendement fractie Koot bij kamperen bij de boer: bedrijfsverbreding en 3000 plaatsen behouden (na 3 maart ingediend).
Raadslid KOOT refereert aan de vorige commissie-avond en de inspraak van de kampeerboeren. Ze stelt een kleine tekstwijziging in dit kader voor: het gaat niet om een nevenfunctie maar om bedrijfsverbreding. Daar is het toch ooit voor ingesteld, om ook kleinschaliger bedrijven hun toekomst te laten behouden, want anders is enorme schaalvergroting vaak de enige manier om voort te bestaan.
Commissielid RUTTEN vindt het amendement prima, maar struikelt over de term 'reëel agrarisch bedrijf'. Dat verschilt van 'volwaardig ….' en heeft juridische uitleg nodig. Het zou namelijk jammer zijn als Texel weer voor jaren vast zit aan een onduidelijk begrip.
Raadslid KOOT had juist de bedoeling het beter te definiëren. Binnen de sector hoort ze ook wel veel discussie. Bij de inspraakavond gaf LTO volgens haar 3 heel duidelijke criteria, maar ze wil die definiëring nog apart in een motie inbrengen. Na overleg met

LTO en VTKB komt er hopelijk een heldere omschrijving waar zowel gemeente als agrariërs mee uit de voeten kunnen.
Raadslid SCHUIRINGA wijst erop dat er in het concept van de raad al 'volwaardig' van gemaakt is. Hij vindt belangrijk om gezamenlijk met LTO tot een realistische omschrijving te komen.
Raadslid HIN vindt het ook een goed voorstel. Kamperen bij de boer is inderdaad van oorsprong bedoeld voor verbreding van agrarische bedrijven, maar óók om de burger dichter bij de agrariër te brengen. Ze kan alleen akkoord gaan als het woord 'reëel' eruit gaat.
Raadslid VELTKAMP vindt dat er nog teveel discussie is over wat een boer precies is. Hij geeft mee aan het college, dat ze het niet van tevoren dicht moeten spijkeren, en is benieuwd wat het college ervan vindt.
Raadslid SOYER had dezelfde vraag, hoe de wethouder aankijkt tegen dit amendement.
Wethouder HUISMAN is wat minder enthousiast. Als wordt bedoeld om met LTO te gaan praten over de criteria, dan is dat overbodig, want dat doen ze al. Maar als bedoeld wordt om samen tot aanpassingen te komen, dan lijkt het er meer op alsof de boeren het voortouw daarin hebben. Ze weet niet of ze hun wensen volledig moet overnemen.
Raadslid HIN merkt op dat de wethouder daar wel een punt heeft. Het is juist belangrijk om de kleinschalige boer op de been te houden, om het landschap aantrekkelijk te houden, en dat kan alleen met inkomen uit verschillende sectoren.
Raadslid KOOT vindt dat mevrouw Hin precies verwoordt waar haar amendement en motie voor bedoeld zijn. De motie gaat vooral over: wat is een agrarisch bedrijf. Momenteel is er veel onvrede over de vaststelling daarvan. De wethouder zegt al volop in overleg te zijn, maar uit de inspraak bleek dat de agrariërs het veel duidelijker willen hebben. Daar gaat de motie over, dus daar is het nader in toe te spitsen. De motie en het amendement horen ook eigenlijk een beetje bij elkaar, geeft mevrouw Koot nog aan.

Inhoudelijk over het gehele voorstel.
Raadslid VELTKAMP leest voor dat deze richtinggevende notitie ter besluitvorming in de raad van 18 maart 2021 wordt voorgelegd. Centraal staat de vraag: "waar willen we naar toe met het eiland"? Hoe de PvdA erin staat heeft hij tijdens de eerste commissieavond (9 februari) over dit toeristisch toekomstplan al verwoord. Ze vinden dat deze notitie zeker niet voldoende is voor integrale aanpak, maar dat is niet onoverkomelijk. Het is al behoorlijk duidelijk dat de grenzen bereikt zijn, dus de PvdA ondersteunt dat beperkt moet worden, en mogelijk afgebouwd. Over 1 deel kunnen we nu wel besluiten, en van daaruit de leefbaarheid en de omgang met het toerisme in meerdere stappen uitwerken, geeft hij aan. Pas dán kan een integraal afgewogen besluit worden genomen, met heldere visie en consistent beleid, vindt de PvdA.
Raadslid KIEFT vindt dat mooie woorden, maar geeft aan dat GroenLinks wel wat verder wil gaan. Ze zien Texel als ecosysteem waarin allerlei facetten van elkaar afhankelijk zijn. Mocht één van die onderdelen de kritische grens bereiken, dan moeten we klaar staan om in te grijpen, stelt de heer Kieft. Ze zien dat graag concreter in het stuk van het college, en komen nog met een amendement hoe ze dit gaan formuleren en in zullen brengen.

De VOORZITTER vraagt of dit punt als bespreekstuk naar de raad van 18-3-2021 kan.
De RAADSGRIFFIER vraagt zich af of dit wel haalbaar is, want er is nog veel overleg nodig. Woensdag 31 maart is een alternatief. Raadslid VELTKAMP vraag of met dit uitstel de volgende fase voor het reces nog wel haalbaar is. Er is immers al behoorlijke vertraging. Raadslid HIN vindt 31 maart verstandig. Raadslid KIEFT ziet dit als een tussenstap. Alles wat we nu meegeven als richtinggevend kan volgende ronde weer ter discussie komen. En dan kunnen we opnieuw amenderen, zegt hij. Wat GroenLinks betreft proberen ze zover te komen voor besluitvorming op 18 maart. Raadslid VAN DE WETERING denkt dat die week extra misschien niet zo'n ramp is, om de teksten goed te formuleren. Raadslid RAN wijst erop dat het 2 weken zijn. Hij denkt ook dat er niet heel veel zal veranderen qua inzichten.

Wethouder HUISMAN geeft nog mee dat de planning al heel krap is. Ze gingen uit van besluit in februari, dus voor de zomer met de uitgewerkte visie komen zouden ze toch al niet halen, dat wordt september. Maar zolang de raad zich niet uitspreekt, kunnen zij niet verder, dus dan zou het wel het 4e kwartaal worden.

Bij handopsteken ziet de VOORZITTER een meerderheid voor ***bespreekstuk 18-3-2021****.*

3. Rondvraag

3.1 N.a.v. punt 2: Raadslid LELY vindt opvallend dat steeds meer 'fun-voertuigen' op het eiland rondrijden, vaak in groepen, en alsof het eiland van hun is, en ook op plekken waar het niet mag (parkeerterrein, Ceres, …). De irritatiefactor wordt hier aardig door opgezweept, want ze veroorzaken behoorlijk wat overlast en stank. Vraag is wat we daaraan gaan doen, en of je dat nog wel meer wilt toestaan, als je mensen uit de auto lokt. Hij denkt dat dit niet de bedoeling kan zijn. Wethouder HUISMAN antwoordt dat voor die verhuur nu gewoon een vergunning wordt afgegeven. Er is ook geen beleid om dat niet te vergunnen. Als een meerderheid dit een halt toe wil roepen, zou dat een extra kader bij de toeristische visie moeten worden, geeft ze mee.
Raadslid HIN doet de suggestie om op Texel –als fietsparadijs- alvast een paar verkeersborden neer te zetten dat auto's hier te gast zijn. *Zie ook 3.5.*

3.2 N.a.v. punt 2: Raadslid KIEFT ziet nog graag in de richtinggevende notitie markering van de aanpassingen die n.a.v. de raadscommissie van 3 maart zijn aangebracht. De VOORZITTER denkt dat ze die opmerking moeten duiden als de aantekeningen die wethouder Huisman zou meenemen. Wethouder HUISMAN heeft toen gezegd dat ze de sfeer uit de raadscommissie wel op kon pikken. Ze heeft wel behoefte aan formulering van de kaders die de fracties nog mee willen geven. Dit was echter niet de vraag van raadslid KIEFT. Hij ziet graag welke dingen na 3 maart zijn aangepast in het stuk. Wethouder HUISMAN antwoordt dat het woordje 'verder' is geschrapt uit het kader om dagtoerisme niet (verder) te promoten. En tevens vond ze de opmerking terecht dat continueren van spook-slaapplaatsenbeleid er niet expliciet in hoeft (is bestaand beleid). Als de meerderheid van de raad dat er toch in wil laten, kunt u dat alsnog aangeven.

3.3 Raadslid RAN wijst op de toezegging aan horecaondernemers dat ze precariorecht alleen hoefden te betalen over de periode dat ze open mochten zijn (i.v.m. corona). Nu hebben ze toch facturen voor het hele jaar gekregen. In hoeverre is dit volgens afspraak en wat kunnen we eraan doen voor de mensen die het niet kunnen betalen, wil hij weten. Wethouder HUISMAN antwoordt dat dit te maken heeft met de administratieve procedure. Op het moment dat duidelijk is hoe het verder gaat met corona, moeten ze
toezegging dat berekenen. En uitstel aanvragen kan eenvoudig via de site.

3.4 Raadslid RAN dacht dat alle kentekens op een adres binnen de ring een (bewoners-) parkeerkaart zouden kunnen krijgen. Maar mensen met bijvoorbeeld een kantoor daar, die hun auto op dat adres hebben staan, blijken niet zo'n kaart te kunnen kopen. Vraag is of dat wel volgens beleid is. Wethouder HUISMAN is hier niet mee bekend. Ze denkt
toezegging dat ze moeten kijken of dit misschien ten onrechte verkeerd geïnterpreteerd wordt.

3.5 Raadslid VAN DE WETERING reageert op de vraag van de heer Lely onder punt 1. Het lijkt haar dat die voertuigen in heel Nederland gewoon toegestaan zijn. Wethouder HUISMAN denkt inderdaad dat ze op de openbare weg mogen. Misschien is er door toetsen aan
toezegging kernwaarden beleid voor te maken, maar dan moeten ze wel opletten dat het planschade kan betekenen.
Raadslid SOYER meldt dat dit vorig jaar al door hem met afdeling vergunningen is uitgezocht. Deze verhuur is *niet* vergunning-plichtig. Als je hier iets voor wilt regelen zou

dat in de APV moeten gebeuren, dan kan men ontheffing vragen. De heer Soyer is geneigd dit bij de kaders van agendapunt 2 toe te voegen.
Raadslid VELTKAMP vraagt of de burgemeester schriftelijk kan aangeven wat de mogelijkheden zijn voor zulke voertuigen, gezien het uitnodigende karakter. In ieder geval moet duidelijk zijn dat die alleen voor de openbare weg bedoeld zijn.

toezegging Burgemeester UITDEHAAG zegt dit toe.

4. Sluiting

De VOORZITTER dankt allen voor hun inbreng. Hij sluit de vergadering om 21.30 uur.

Afkortingen

rkc = rekenkamercommissie

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadscommissievergadering van 31-03-2021,

De griffier,

Raadscommissie

Dossiernummer	439
Extern Zaak ID	2943719
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	31 maart 2021
Agendapunt	6
Titel	Vaststellen bestemmingsplan herstructurering golfbaan De Texelse
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen (VTH)
Portefeuillehouder	E. Kooiman
Aanleiding	Overig

Bijlagen
Advies - Vaststellen bestemmingsplan herstructurering Golfbaan
Bijlage 1 - Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan - ontwerp
Concept-raadsbesluit - Vaststellen bestemmingsplan herstructurering Golfbaan

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B&W	2 maart 2021
Raadscommissie	**31 maart 2021**
Raadsvergadering	14 april 2021

Toelichting

Voor het herstructureren van de golfbaan De Texelse is een bestemmingsplan ingediend. Met dit bestemmingsplan wordt op een drietal locaties de bestemming veranderd. Het gaat daarbij om;
- het verplaatsen van het bouwvlak van het clubgebouw op het golfterrein,
- het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Postweg 185 naar de bestemming
'Sport – Golfbaan'
- en van het perceel Postweg 211 naar 'Sport – Golfbaan' en 'Wonen' en het wijzigen van de bestemming van het agrarische perceel – voorheen behorend bij Postweg 211- achter de woningen aan de Postweg 151 tot en met 211 naar de bestemming 'Sport – Golfbaan'.

Het plan heeft tot doel de inrichting van de golfbaan te kunnen verbeteren ten behoeve van een doelmatiger gebruik. Dan gaat het daarbij om het veiliger maken van de driving range en de holes in de directe nabijheid ervan. Het vervangen van het clubgebouw op een locatie die een beter zicht biedt op de golfbaan. Ook wordt de bedrijfsruimte voor opslag groter door een tweetal voormalige agrarische bedrijfsschuren hiervoor te bestemmen. Bestaande opslagcontainers op het terrein zullen dan verdwijnen, evenals een tweetal overtollige

agrarische bedrijfsschuren. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een vaststellings- en planschadeovereenkomst.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-on01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het hier geen ontwikkeling met gemeentelijk handelen betreft.

Gemeente Texel

.txl

Advies

Vaststellen bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’.

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Het bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-on01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het hier geen ontwikkeling met gemeentelijke handelen betreft.

Toelichting

Voor het herstructureren van de golfbaan De Texelse is een bestemmingsplan ingediend. Met dit bestemmingsplan wordt op een drietal locaties de bestemming veranderd. Het gaat daarbij om;
- het verplaatsen van het bouwvlak van het clubgebouw op het golfterrein,
- het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Postweg 185 naar de bestemming ‘Sport - Golfbaan’
- en van het perceel Postweg 211 naar ‘Sport - Golfbaan’ en ‘Wonen’ en het wijzigen van de bestemming van het agrarische perceel - voorheen behorend bij Postweg 211- achter de woningen aan de Postweg 151 tot en met 211 naar de bestemming ‘Sport - Golfbaan’.

Het plan heeft tot doel de inrichting van de golfbaan te kunnen verbeteren ten behoeve van een doelmatiger gebruik. Dan gaat het daarbij om het veiliger maken van de driving range en de holes in de directe nabijheid ervan. Het vervangen van het clubgebouw op een locatie die een beter zicht biedt op de golfbaan. Ook wordt de bedrijfsruimte voor opslag groter door een tweetal voormalige agrarische bedrijfsschuren hiervoor te bestemmen. Bestaande opslagcontainers op het terrein zullen dan verdwijnen, evenals een tweetal overtollige agrarische bedrijfsschuren. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een vaststellings- en planschadeovereenkomst.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Voorgesteld wordt om dit plan ongewijzigd vast te stellen.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☑ Nee	Majeure risico’s	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☐ Ja ☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja ☑ Nee
Beleid	☑ Ja ☐ Nee	Structuurvisie	☐ Ja ☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	2943719

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan

Vaststellen bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’.

Samenvatting

Het college stelt de raad voor het ontwerpbestemmingsplan ‘Herstructurering Golfbaan De Texelse’ vast te stellen. Dit plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan gaat uit van een herstructurering van de golfbaan met daarbij samenhangend het wijzigen van de bestemming van de percelen Postweg 185 en Postweg 211.
Op terrein van de golfbaan komt een nieuw clubhuis ter vervanging van het bestaande. De locatie van het clubhuis wijzigt en komt op ongeveer 50 meter afstand van het huidige clubhuis te staan. Doel van deze verplaatsing is een beter uitzicht op de golfbaan vanuit het clubhuis en daarnaast is het clubhuis aan vervanging toe. Verder vinden er aanpassingen plaats aan de toegangsweg, komen er nieuwe parkeerplaatsen bij het clubhuis en worden hekken rond de driving range verwijderd en vervangen door een natuurlijke afscherming. Ook verdwijnen er zeecontainers die nu gebruikt worden voor opslag. De driving range wordt om veiligheidsredenen verlengd. Door verbetering van golfclubs wordt er verder geslagen waardoor ballen over het hekwerk op de daar gelegen 2 par-3 holes belanden. Deze 2 holes worden verplaatst.
Het agrarische perceel Postweg 185 en de voormalige agrarische schuur en de voormalige agrarische gronden van Postweg 211 worden bij het terrein van de golfbaan betrokken. Deze percelen liggen ingeklemd tussen niet- agrarische bestemmingen (Golfbaan, Wonen, Bedrijf en Bos) en worden al lange tijd niet meer benut voor de agrarische functie omdat de agrarische bedrijven zijn gestopt c.q. zijn verplaatst. Deze percelen zijn omgeven door andere functies (golfbaan, bos). Het is niet realistisch om deze gronden weer in gebruik te nemen voor agrarische doeleinden. Het gaat om een afname van ongeveer 3,5 ha. Op de lijst met toe- en afname van agrarische gronden bij bestemmingswijzigingen is er per saldo, na deze afname, nog altijd een toename van 5 hectare.
De agrarische bestemming van het perceel Postweg 185 wijzigt naar Sport – Golfbaan. Een deel van de agrarische bebouwing wordt gesloopt en een deel van de bebouwing blijft in gebruik voor de golfbaan. De woning Postweg 185 blijft een bedrijfswoning, maar in de nieuwe situatie ten behoeve van de nieuwe bestemming ‘Sport-Golfbaan’.
Het perceel Postweg 211 heeft nu ook een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd in een deel ‘Wonen’ en een deel ‘Sport – Golfbaan’. Ook hier verdwijnt een deel van de agrarische bebouwing. De sloop van de bebouwing, de nieuwbouw en een waterbassin met circa 4.700 m^2 PV panelen wordt geborgd door het een vaststellingsovereenkomst met de intiatiefnemers.

In totaliteit leidt dit plan tot minder verstening en een kwalitatieve verbetering van de golfbaan. Daarom heeft het college ingestemd met het starten van een procedure voor een nieuw bestemmingsplan. Het plan heeft van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020 in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college legt nu het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

Vaststellen bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’

Argumenten tot advies

Exploitatiemaatschappij De Texelse Golfbaan B.V. heeft plannen voor het herstructureren van de Golfbaan aan de Roggeslootweg 3 in De Cocksdorp. De gewenste herstructurering vindt plaats aan de zijde van de Postweg en heeft ook betrekking op de percelen Postweg 185 en 211. Voor de geplande wijzigingen is een nieuw bestemmingsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Dit plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020. Tijdens deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De planbeschrijving
Het plangebied ligt aan de Postweg in De Cocksdorp en heeft betrekking op de percelen Postweg 185 en 211 en de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de golfbaan.

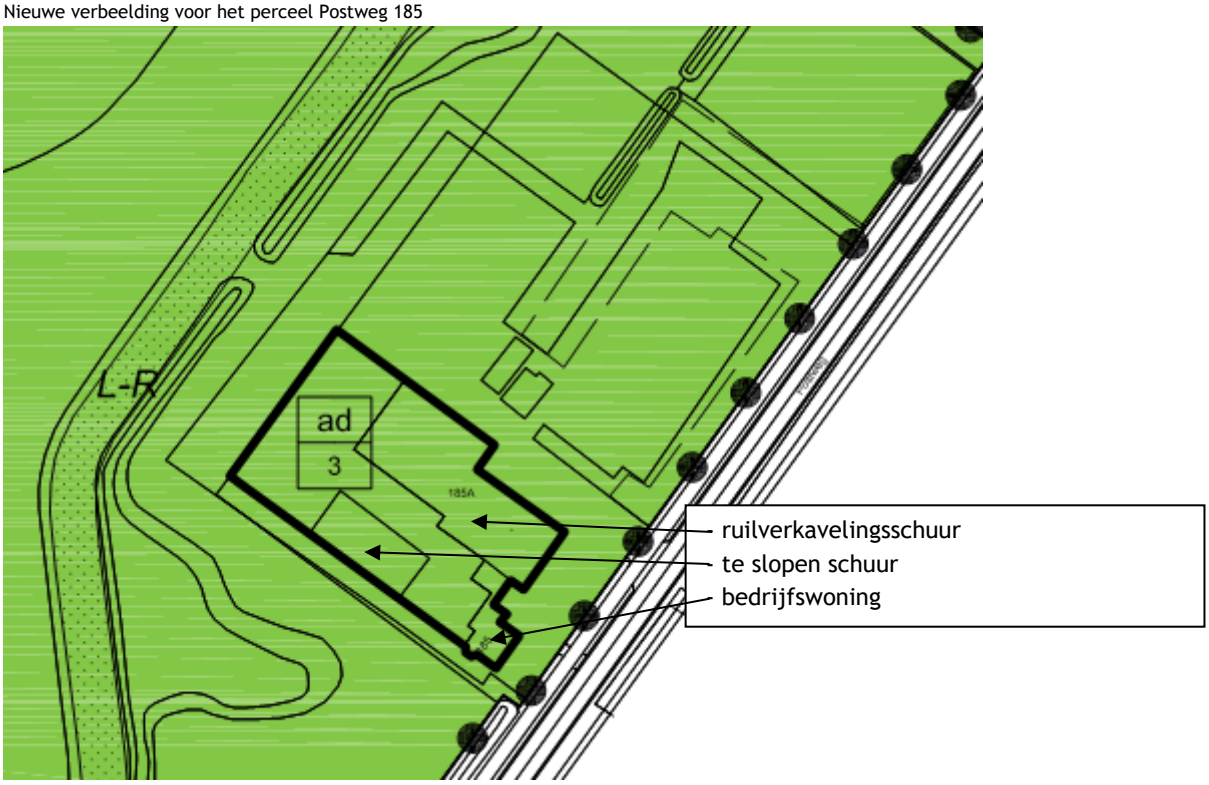
Postweg 185
Het perceel Postweg 185 bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. Postweg 185 is een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende (voormalige) boerencamping. Hierop staat een bedrijfswoning met bijbehorende ruilverkavelingschuur en een vrijstaande agrarische schuur. Het grenst aan de meest recente uitbreiding van De Golfbaan (hole 10 tot en met 18) en ligt direct aan de Postweg, met aan de andere kant van de weg het natuurgebied de Roggesloot. Het perceel wordt in de huidige situatie al gebruikt voor opslag ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan. Ten noorden van de Postweg 185 is een paar jaar geleden een waterpartij aangelegd met daarbovenop PV-panelen.
Op de luchtfoto hieronder in blauw het perceel omkaderd. Op de foto daaronder het vooraanzicht vanaf de Postweg.





Op dit voormalige agrarische perceel wordt de camping gesaneerd (kamperen bij de boer), worden diverse gebouwen gesloopt en blijft de ruilverkavelingschuur met een aanbouw behouden. De woning wordt gebruikt als bedrijfswoning ten behoeve van de golfbaan. De schuren worden gebruikt ten behoeve van opslag ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan. De bestemming van het perceel wijzigt van 'Agrarisch – Strandpolders' naar de bestemming 'Sport – Golfbaan'. Het bouwvlak wordt hier teruggebracht van 1 hectare naar ongeveer 2500 m^2.

Nieuwe verbeelding voor het perceel Postweg 185



Roggeslootweg 3, Golfbaan

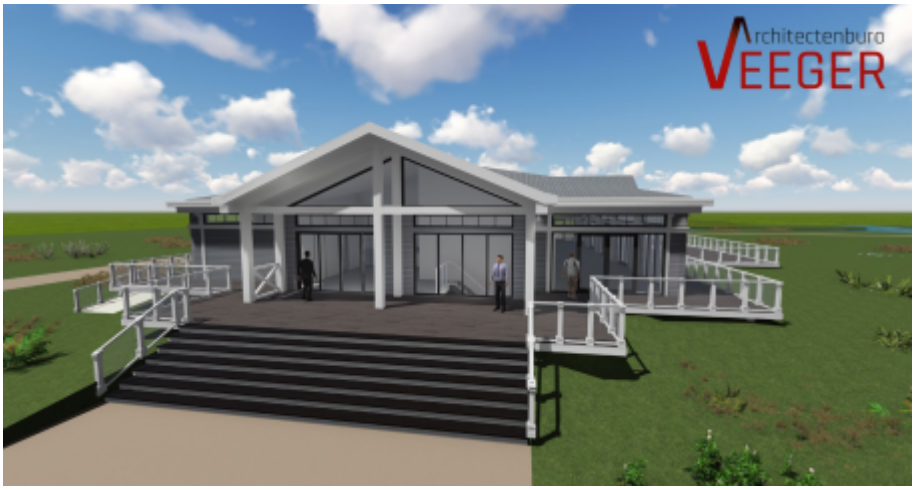
Het voornemen is om de bestaande golfbaan te herstructureren en deels uit te breiden. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls en ook een doelmatiger gebruik bereikt. Op de golfbaan wordt het huidige clubhuis gesloopt en op ongeveer 50 meter wordt een nieuw clubhuis gebouwd in de richting van de ingang van de in 2014 geopende nieuwe negen holes. Hierdoor is het uitzicht op de golfbaan beter vanuit het clubhuis. De inrichting van het gehele terrein wordt hierop aangepast. De toegangsweg wordt over het oude agrarische perceel geleid en komt uit op de nieuwe parkeerplaatsen bij het nieuwe clubhuis. De hekken om de driving range worden verwijderd en vervangen door een natuurlijke afscherming, gemaakt van hoge duinen.

De nu aanwezige zeecontainers waarin spullen ten behoeve van de golfbaan worden opgeslagen, zullen verdwijnen. In het clubhuis zal een kelder worden gebouwd, die de ruimte voor opslag zal bieden. Het oude clubhuis wordt afgebroken.

Op onderstaande foto is de situatie aangegeven. In het rode vlak is het toekomstige clubhuis beoogd.



Impressie nieuw clubgebouw (is indicatief)



Postweg 211



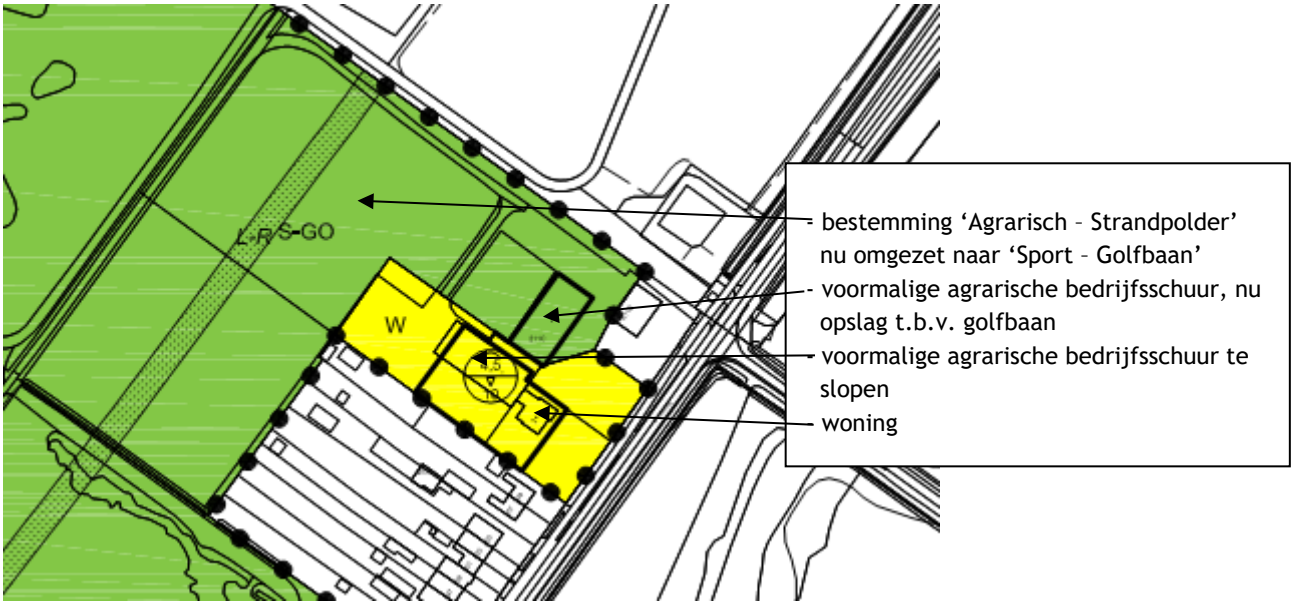
Het perceel Postweg 211 ligt aan de noordzijde van het plangebied. Postweg 211 is een voormalig agrarisch bedrijf met een stukje agrarische restgrond dat grenst aan de entree van de golfbaan, de Postweg, de brandweerkazerne (Postweg 211) en een rij woningen met aan de andere kant van de weg het natuurgebied De Roggesloot. Op het perceel staat een bedrijfswoning met twee voormalig agrarische schuren.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel te zien met in het perceel Postweg 211 blauw omkaderd.



De huidige bestemming van het perceel is ‘Agrarisch – Strandpolders’. Het perceel is ongeveer 2,3 ha groot met daarop een bouwvlak van 1 hectare. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel omgezet naar ‘Sport – Golfbaan’ en ‘Wonen’ met een passend bouwvlak van ongeveer 2.500 m^2. Van de voormalige agrarische schuren wordt er één afgebroken (630 m^2) en één krijgt een opslagfunctie ten behoeve van de golfbaan (oppervlakte 500 m^2).

Nieuwe verbeelding gebied rond Postweg 211.



Duurzame energieopwekking
Op het terrein achter Pontweg 185 is een waterbassin aangelegd en hierop liggen inmiddels al enkele jaren zonnepanelen. Deze capaciteit wordt uitgebreid door de aanleg van een nieuwe waterpartij met daar bovenop nieuwe panelen. De oppervlakte hiervan bedraagt ongeveer 4.700 m2. Dit zal binnen 3 jaar worden gerealiseerd nadat Liander te kennen heeft gegeven dat haar netwerk voldoende capaciteit heeft voor de terug levering van de met deze panelen op te wekken elektriciteit.

Afwegingen
De ontwikkelingen op de golfbaan en de percelen Postweg 185 en Postweg 211 hebben positieve gevolgen voor onder andere de bouwmogelijkheden op de diverse percelen. Met name voor Postweg 185 en 211 betekent dit een afname van de bebouwing door sloop van voormalige agrarische schuren. Maar ook het verkleinen van de bouwvlakken zorgt ervoor dat hier in de toekomst minder mogelijkheden zijn voor grootschalige agrarische bebouwing. Ook op het golfterrein zelf zorgt deze ontwikkeling voor een afname van bebouwing. Er staan nu containers waarin opslag plaatsvindt van materialen ten behoeve van de golfbaan. Deze containers worden verwijderd nu er voldoende opslagruimte beschikbaar komt op de percelen Postweg 211 en Postweg 185.
Met dit bestemmingsplan worden twee voormalige agrarische bedrijven omgezet naar de bestemming Wonen en Sport – Golfbaan. De agrarische bestemming verdwijnt hier. Dit heeft uiteraard een gevolg voor de oppervlakte van het agrarisch areaal. De percelen worden in de huidige situatie geheel omsloten door niet agrarische bestemmingen zoals Wonen, Sport – Golfbaan en Bedrijf. Deze bestemmingen laten een nieuw volwaardig agrarisch gebruik van deze gronden niet toe. In deze situatie is dan ook gekozen om de agrarische bestemming volledig om te zetten naar voor de locatie passende bestemmingen. De afname van het agrarisch areaal zal in het overzicht van de toe- en afname van agrarische bestemde gronden worden opgenomen (afname 3,5 hectare).

Deze golfbaan staat op plaats 18 van de Top 50 van de beste 18 holes golfbanen in Nederland. Golfbaan De Texelse is één van de zeven zgn. links courses in Nederland en ligt in een prachtig duingebied. Daarmee is het een uitdagende en aantrekkelijke baan voor Texelaars en toeristen. En de golfsport levert een waardevolle bijdrage aan het aanbod van sport op Texel.

Procedure bestemmingsplan
Het bestemmingsplan heeft van 3 november 2020 tot en met 14 december 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Reacties overlegpartners Hoogheemraadschap, veiligheidsregio en provincie Noord-Holland.
1. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
   Bij de voorbereiding van het plan is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap. Dit advies is opgenomen in de waterparagraaf van de toelichting op dit bestemmingsplan. Als reactie op het plan heeft het Hoogheemraadschap nog enkele specifieke opmerkingen gemaakt in relatie met een aanwezige persleiding. Het gaat dan om het volgende:
   - Minimale gronddekking 1,00 meter;
   - Maximale gronddekking 2,00 meter;
   - De leiding dient altijd bereikbaar te blijven voor onderhoudswerkzaamheden (Geen water boven de leiding i.v.m. de bereikbaarheid voor onderhoud).
   Deze opmerkingen vormen nu geen aanleiding tot het aanpassen van het plan, maar bij het uitvoeren van werkzaamheden moet hiermee wel rekening worden. Voor het tracé van de persleiding is een aparte aanduiding in het plan opgenomen. De regels daarvoor zijn voor dit deel identiek aan de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
2. Veiligheidsregio: geen reactie ontvangen
3. Provincie Noord-Holland: geen reactie ontvangen op het ontwerpplan. Op 19 oktober 2019 is deze ontwikkeling besproken in het Proactief Ruimtelijk Overleg met de provincie. Daarbij is geconstateerd dat deze ontwikkeling geen provinciale belangen raakt.

Vaststellingsovereenkomst
In het plan is aangegeven dat diverse gebouwen worden gesloopt en/of weggehaald (containers). Dit maakt een wezenlijk onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit van dit plan. Daarom is een vaststellingsovereenkomst opgesteld waarin wordt geborgd dat deze panden ook daadwerkelijk worden gesloopt en/of weggehaald. Ook de realisatie van het waterbassin met ongeveer 4.700 m2 PV-panelen is in de overeenkomst opgenomen. Eventuele planschade komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
De overeenkomst wordt aangegaan om de ruimtelijke- en financiële belangen van de gemeente te borgen.
In het addendum op de vaststellingsovereenkomst is de sloop van één overkapping op Postweg 185 uitgesteld tot 1 april 2024. Vanwege een lopende huurovereenkomst is er anders geen mogelijkheid om de grote machines voor het onderhoud van de golfbaan overdekt te stallen. Buitenopslag daarvan is geen optie en niet wenselijk.

Alternatieven
Het voorstel gaat uit van een kwalitatieve verbetering van de golfbaan. Daarvoor is het bestemmingsplan gemaakt. Uiteraard zijn er alternatieven die leiden tot een ander plan of die passen in het huidige bestemmingsplan. Een nieuw clubgebouw kan binnen het bestaand bouwvlak gerealiseerd worden, maar dan kan er niet optimaal genoten worden van het uitzicht op de golfbaan. Ook kunnen voor de agrarische bestemmingen de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing worden toegepast. Dat heeft dan wel direct gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. Zo is gebruik ten behoeve van de golfbaan dan niet toegestaan en kan de driving range niet veiliger worden gemaakt en draagt de herinrichting niet bij aan een doelmatiger gebruik van de golfbaan. Met de gekozen wijze van bestemmen is getracht een optimale gebruiksmogelijkheid te creëren voor de gronden met daarbij een goede ruimtelijke inpassing.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**
  Dit plan heeft geen beleidsmatige consequenties. De wijzigingen zijn alleen mogelijk op basis van een nieuw bestemmingsplan, maar hebben geen gevolgen voor het bestaande beleid. Er wordt geen nieuwe ontwikkeling in gang gezet.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan Buitengebied Texel
- Wet ruimtelijke ordening
- Burgerlijk Wetboek, Boek 6

GEMEENTE TEXEL

BESTEMMINGSPLAN HERSTRUCTURERING GOLFBAAN DE TEXELSE GOLFBAAN

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Planologische regeling	3
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Voorgenomen initiatief	11
2.3	Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing	14
2.4	Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**18**
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**26**
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Geluid	27
4.4	Water	27
4.5	Bodem	28
4.6	Aardkundige waarden	28
4.7	Cultuurhistorie	29
4.8	Archeologie	29
4.9	Ecologie	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Luchtkwaliteit	31
4.12	Kabels en leidingen	32
Hoofdstuk 5	**Juridische opzet**	**33**
5.1	Algemeen	33
5.2	Toelichting op de bestemming	33
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**34**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Watertoets**
Bijlage 2	**Stikstofonderzoek**
Bijlage 3	**Quickscan Wet natuurbescherming Soorten**
Bijlage 4	**Quickscan Wet natuurbescherming Soorten Aanpassingen Golfbaan**

REGELS

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**35**
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsomschrijving**	**41**
Artikel 3	Sport - Golfbaan	41
Artikel 4	Wonen	43
Artikel 5	Leiding - Riool	47
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	48
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**50**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 10	Algemene bouwregels	53
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 12	Overige algemene regels	55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels 56
Artikel 13 Overgangsrecht 56
Artikel 14 Slotregel 57

Bijlagen bij de regels

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

toelichting

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De exploitant van De Texelse Golfbaan heeft plannen om de bestaande golfbaan (18 holes en een par 3 baan met driving range) te herstructureren en deels uit te breiden. De oppervlakte bedraagt circa 58 hectare. Met de gewenste situatie wordt een kwaliteitsimpuls beoogt, die mogelijkheden biedt om verbeteringen aan te brengen en de golfbaan aan de huidige omstandigheden aan te passen. De ontwikkeling houdt in hoofdzaak het volgende in:

1. het verplaatsen van het clubhuis en opslagmogelijkheden naar een nieuwe locatie gelegen op het bestaande terrein;
2. het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en golfbaan op de locatie Postweg 211. Hierbij wordt één van de bestaande schuren gesloopt. Het bestaande woonhuis wordt in gebruik genomen ten behoeve van regulier wonen en de agrarische gronden ten noordwesten hiervan worden ingericht ten behoeve van de golfbaan. Een resterende schuur wordt ingezet ten behoeve van de golfbaan;
3. het wijzigen van de agrarische bestemming naar golfbaan op de locatie Postweg 185, waarbij het woonhuis als bedrijfswonen ten behoeve van de golfbaan wordt ingezet en gronden tevens voor opslagdoeleinden ten behoeve van de golfbaan worden ingericht;
4. het aanleggen van een natuurlijke afscherming in verband met het vergroten van de driving range en de verplaatsing van 2 holes;
5. de aanleg van een nieuwe waterpartij voor uitbreiding van het aantal zonnepanelen. Initiatiefnemer levert hierbij een bijdrage aan de nationale doelstelling om in 2050 een klimaatneutrale samenleving te zijn en hiermee ook een bijdrage levert aan het realiseren van de duurzaamheidsambitie van de gemeente Texel

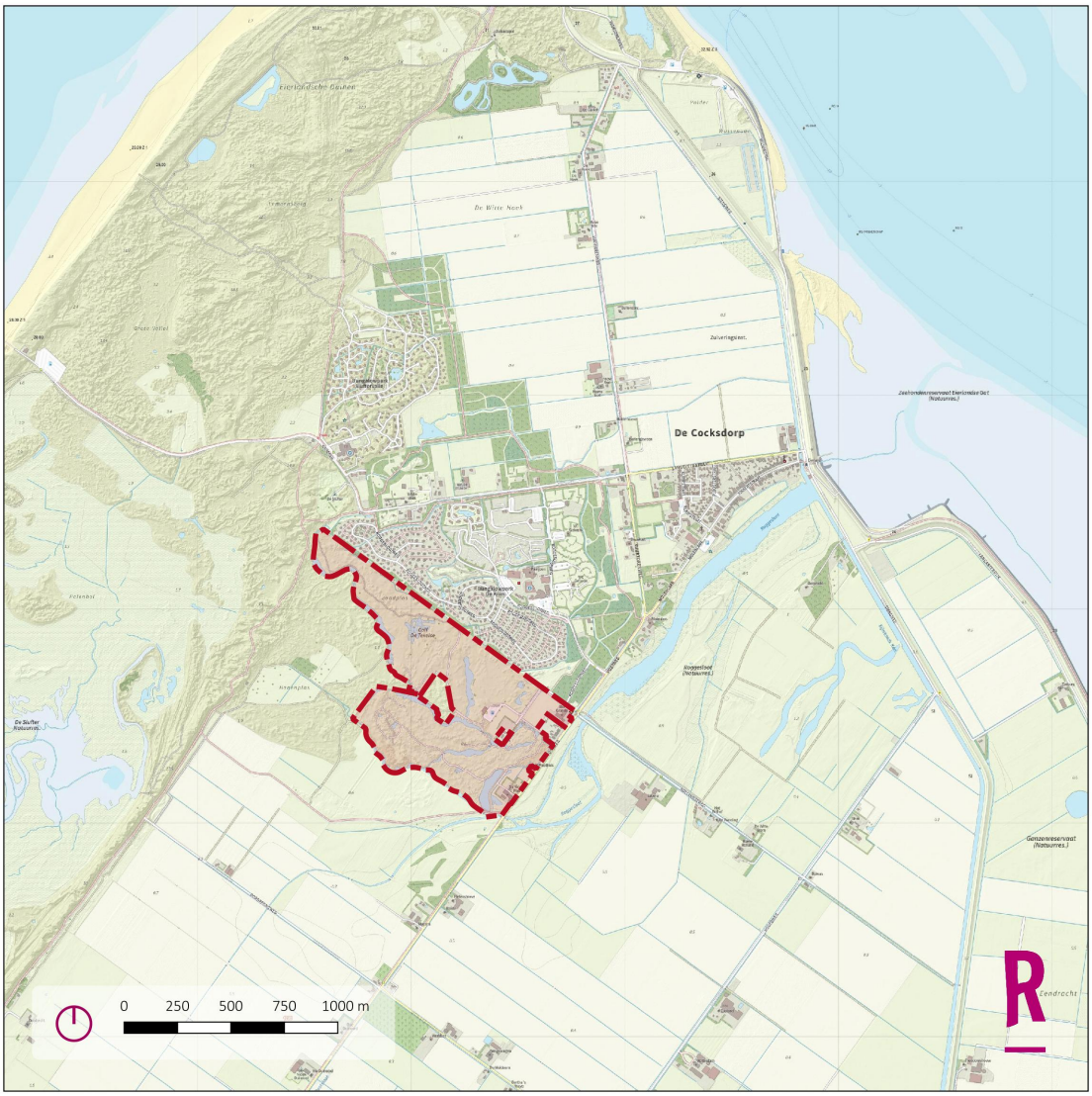
De noodzaak van het vernieuwen van clubhuis is dat het ooit als tijdelijke voorziening neergezet is en nooit vervangen is. Het is inmiddels oud, te klein en ook voor wat betreft isolatie niet meer van deze tijd. Het is duurzamer om een goed geïsoleerde, milieubewuste, gasloze nieuwbouw neer te zetten. De driving range moet verlengd worden voor wat betreft veiligheid. Als dit niet gebeurd dan is de kans groot dat er gewonden gaan vallen. Door vernieuwde technieken en materialen wordt er verder geslagen en komen de ballen regelmatig op Par 3 baan terecht. Deze moet verplaatst worden. De mest logische plek hiervoor is op de plaats van het huidige clubhuis. De locatie van het nieuwe clubhuis is bij de nieuwe afslag van de vergrootte golfbaan. Het is een logische plek waar vanuit je een deel van de baan kan overzien. De opslag die nu in containers zit kan worden geïntegreerd in de bebouwing plaats vinden.

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Texel 2013* en *Reparatieplan buitengebied Texel*. Om het voornemen juridisch-planologisch toch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich direct ten zuidwesten van het dorp De Cocksdorp. De Cocksdorp bevindt zich aan de noordzijde van het eiland Texel. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. en betreft de percelen:

- Roggeslootweg 3 en de daarbij behorende gronden van het golfterrein;
- Postweg 185
- Postweg 211 en het daarachter gelegen agrarisch perceel.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

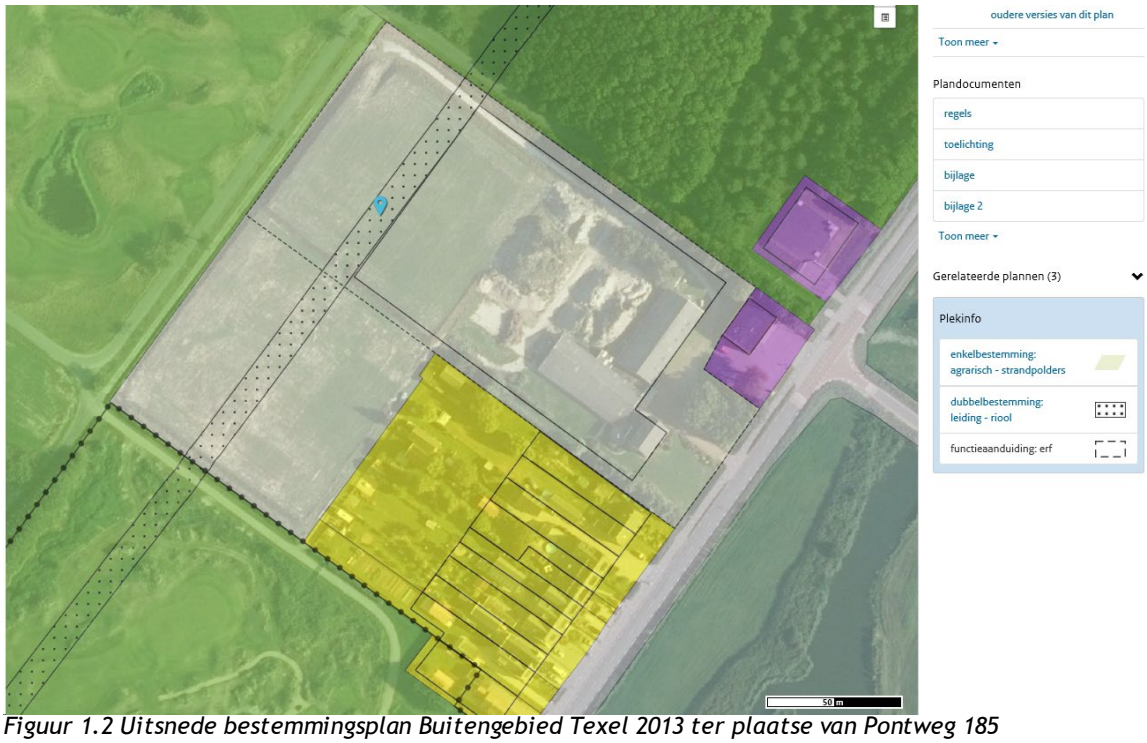
1.3 Planologische regeling

De percelen zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Texel 2013*. Hierin hebben onderhavige percelen de volgende bestemmingen.

Postweg 185 en 211
Postweg 185 en 211 hebben de bestemming 'Agrarisch strandpolders' (artikel 6). Binnen de bestemming is een agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak'. Voor de bouw van een woning gelden de regels van de bestemming 'Wonen'. Specifiek houdt dit in dat voor een woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter geldt. De dakhelling bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden. De oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 150 m^2. In figuur 1.2 en 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven ter plaatse van deze locaties. De bedrijfsbestemming (paarse vlek) aan de oostkant maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Door het agrarisch perceel ten noorden van de Postweg 211 loopt een rioolleiding. Deze leiding loopt door in noordwestelijke -en zuidwestelijke richting van het plangebied. In het bestemmingsplan is de leiding beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd. Paragraaf 4.12 Kabels en leidingen gaat hier nader op in.

Het gebruik van de locatie ten behoeve van de golfbaan, het regulier gebruiken van de voormalige bedrijfswoning (nummer 211) en het gebruiken van de bedrijfswoning (nummer 185) als bedrijfswoning ten behoeve van de golfbaan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 ter plaatse van Pontweg 185



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 ter plaatse van Pontweg 211

De gronden van de golfbaan (Roggeslootweg 3)
De gronden van de golfbaan hebben de bestemming 'Sport - Golfbaan'. De bestaande golfbaan is derhalve al toegestaan binnen deze bestemming. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. In onderhavig geval zijn de gebouwen van de driving range en het bestaande clubhuis voorzien van een bouwvlak. In figuur 1.4 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven ter plaatse van deze locatie

De beoogde nieuwbouw van het bestaande clubhuis, is buiten het bouwvlak gepositioneerd en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak van het bestaande clubhuis verplaatst naar de beoogde locatie van het nieuwe clubhuis. Er is geen sprake van extra bebouwingsmogelijkheden.



Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 ter plaatse van het clubhuis

Reparatieplan buitengebied Texel
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. Voor onderhavig bestemmingsplan geldend hiervoor geen relevante regels.

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 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling (het initiatief) is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en wordt in dit hoofdstuk beschreven. Een beschrijving van de huidige situatie is om die reden ook in dit hoofdstuk opgenomen.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden

Het plangebied is gelegen aan de Postweg. Deze weg is de verbindingsweg tussen De Koog/Den Burg en De Cocksdorp en wordt aangemerkt als een echte polderweg. Hij loopt recht door Polder Eijerland, het nieuwe land van Texel, een strandpolder. Het landschap van deze strandpolder is groot en open met aan één zijde duinen op de achtergrond.

Het kent een eenvoudige inrichting van rechte wegen in grote vierkanten en een sequentie van losse erven erlangs. Dwars door deze menselijke ordening kronkelen oude natuurlijke kreken. Het nieuwe poldergrid laat de oude ondergrond erdoorheen schijnen. De Polder is ongenaakbaar open, met zijn enorme afmeting en zandkleurige bodem is dit indrukwekkend.

De maat van Polder Eijerland geeft ruimte tot grootschalige productie die elders op het eiland niet past. De erven zijn naar eigen oorsprong en smaak bebouwd, je vindt hier rivieren type, de Noordhollandse stolp en varianten op de kop-romp-staart boerderij. De erfbeplanting ontbreekt meestal, de meeste erven staan al op de kaart van 1880. (Beeld van Texel)

2.1.2 Postweg 185

Het perceel Postweg 185 bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. Postweg 185 is een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende (voormalige) boerencamping. Hierop staat een woning met bijbehorende ruilverkavelings schuur en twee agrarische schuren. Het grenst aan de nieuwe uitbreiding van De Golfbaan en ligt direct aan de Postweg, met aan de andere kant van de weg het natuurgebied de Roggesloot. Het perceel wordt in de huidige situatie al gebruikt voor opslag ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan.

Ten noorden van de Postweg 185 is een waterpartij aangelegd met daarbovenop zonnepanelen. In figuur 2.1 is een luchtfoto weergegeven van het perceel. Het perceel is blauw omkaderd. In figuur 2.2 is een vooraanzicht vanaf de Postweg weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige schuur aan de Postweg 185



Figuur 2.2 Vooraanzicht vanaf Postweg

2.1.3 Postweg 211

Het perceel Postweg 211 bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Postweg 211 is ook een voormalig agrarisch bedrijf met een stukje agrarische rest grond dat grenst aan de entree van de golfbaan, de Postweg, de brandweerkazerne (Postweg 211) en een rij woningen met aan de andere kant van de weg het natuurgebied De Roggesloot. Hier staat een dienstwoning met twee schuren op.

In figuur 2.3 is een luchtfoto weergegeven van het perceel. Het perceel is blauw omkaderd. In figuur 2.4 is een vooraanzicht vanaf de Postweg weergegeven.



Figuur 2.3 Luchtfoto van de huidige inrichting van het perceel Postweg 211



Figuur 2.4 Vooraanzicht vanaf Postweg

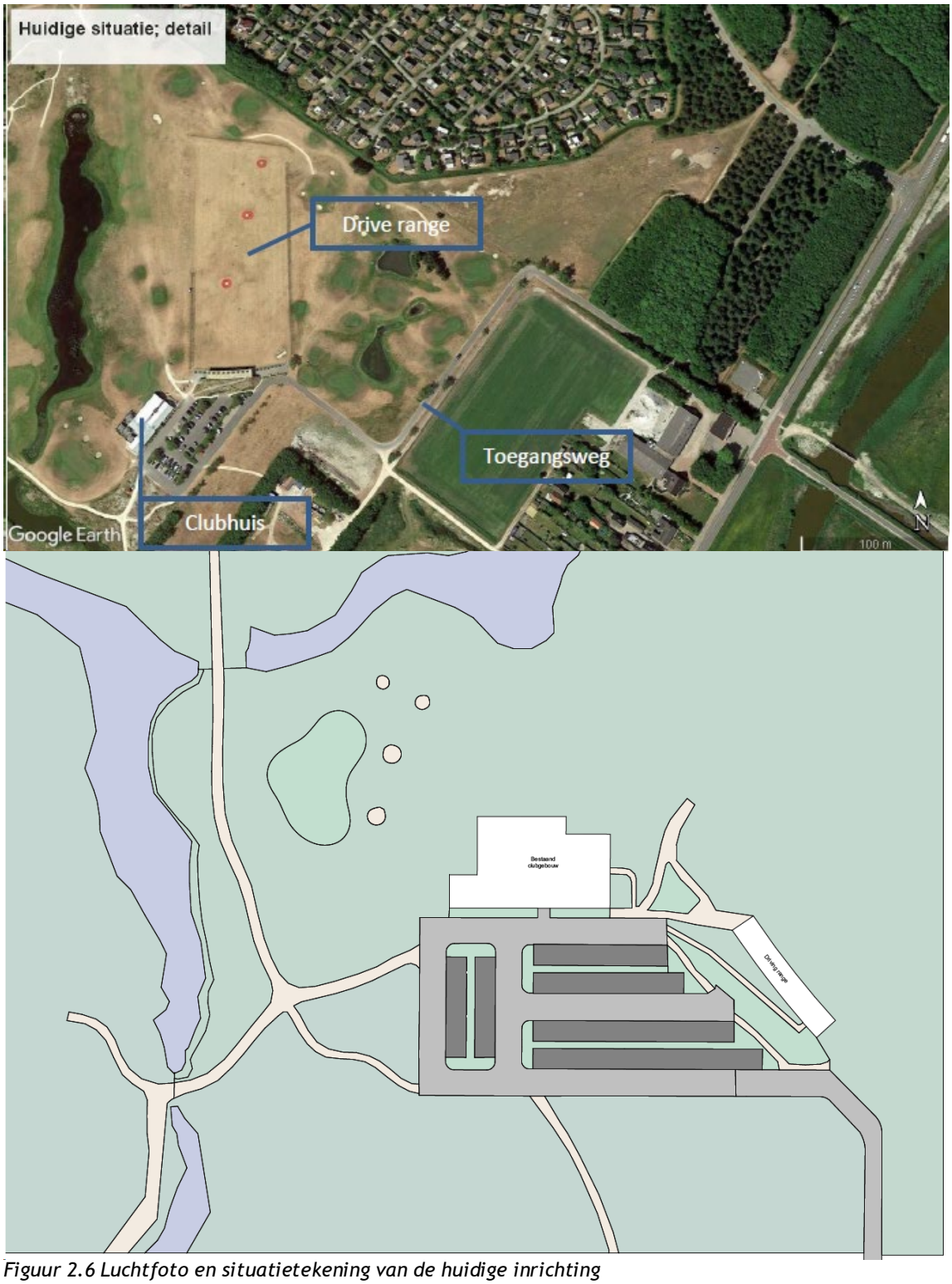
2.1.4 De golfbaan

Direct ten zuidwesten van de kern De Cocksdorp en ten westen van het verblijfsrecreatieve terrein De Krim bevinden zich de gronden van De Texelse Golfbaan. Dit is een bijzondere golfbaan met duinen, waterpartijen en grote grens. Hij is te vergelijken met de authentieke Engelse en Schotse 'linkse golfbanen. Deze staan bekend om hun prachtige ligging in duingebieden en aan zee. De Texelse Golfbaan heeft het ruige karakter van een echte duin baan waar er maar weinig van zijn in Nederland. De faciliteiten die hier aanwezig zijn, bestaan uit een verouderd clubhuis en een driving range.

In figuur 2.5 en 2.6 is een luchtfoto weergegeven van de golfbaan. In figuur 2.7 is een vooraanzicht vanaf de Postweg weergegeven.



Figuur 2.5 Luchtfoto van de huidige inrichting van de golfbaan



Figuur 2.6 Luchtfoto en situatietekening van de huidige inrichting



Figuur 2.7 Vooraanzicht vanaf Postweg

2.2 Voorgenomen initiatief

2.2.1 De golfbaan

Het voornemen is om de bestaande golfbaan te herstructureren en deels uit te breiden. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls beoogt.

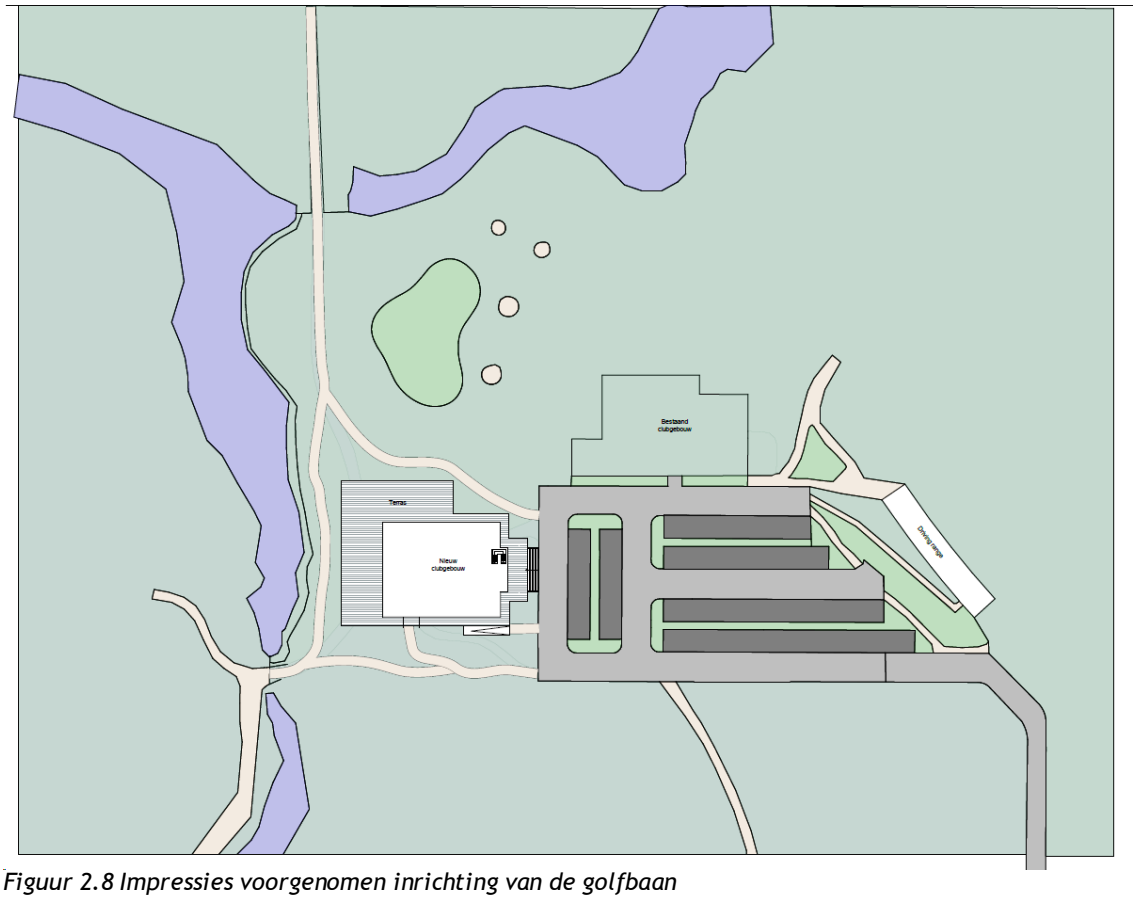
Op de golfbaan wordt het clubhuis ongeveer 50 meter verplaatst in de richting van de ingang van de in 2014 geopende nieuwe negen holes. Hierdoor is het uitzicht op de golfbaan beter vanuit het clubhuis. De inrichting van het gehele terrein wordt hierop aangepast. De toegangsweg wordt over het oude agrarische perceel geleid en komt uit op de nieuwe parkeerplaatsen bij het nieuwe clubhuis. De hekken om de driving range worden verwijderd en vervangen door een natuurlijke afscherming, gemaakt van hoge duinen.
De nu aanwezige zeecontainers waarin spullen ten behoeve van de golfbaan worden opgeslagen, zullen verdwijnen. In het clubhuis zal een kelder worden gebouwd, die de ruimte voor opslag zal bieden.

De driving range wordt om veiligheidsredenen verlengd. Door verbetering van golfclubs wordt er verder geslagen waardoor ballen over het hekwerk op de daar gelegen 2 par-3 holes belanden. Deze 2 holes worden verplaatst naar het oude agrarische perceel.

Figuur 2.8 geeft een impressie weer van de voorgenomen inrichting van de golfbaan. Figuur 2.9 geeft een impressie weer van het clubhuis. In het rode vlak is het toekomstige clubhuis beoogd. Op de tekening is daarnaast aan de oostkant een bouwblok rondom de bestaande schuur voorzien. De schuur zal worden gebruikt ten behoeve van opslag.



Figuur 2.8 Impressies voorgenomen inrichting van de golfbaan



Figuur 2.8 Impressies voorgenomen inrichting van de golfbaan



Figuur 2.9 Impressies voorgenomen clubhuis

2.2.2 Postweg 185

Op dit voormalige agrarische perceel wordt de camping gesaneerd, wordt de kleinere schuur gesloopt en blijft de ruilverkavelings schuur met de daar achtergelegen schuur en de woning behouden. De woning gaat gebruikt worden als bedrijfswoning ten behoeve van de golfbaan. Het perceel blijft daarnaast gebruikt worden ten behoeve van opslag ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan.

2.2.3 Postweg 211

Op dit voormalige agrarische perceel word een van de schuren gesloopt en wordt de woning omgezet ten behoeve van regulier gebruik. De omliggende agrarische gronden worden ingericht ten behoeve van de golfbaan. De overgebleven (opslag) schuur krijgt een eigen bouwvlak binnen de golfbaan bestemming.

2.2.4 Duurzame energieopwekking

In aanvulling op het panelenveld op de bestaande waterbassin, wordt het aantal panelen uitgebreid middels de aanleg van een nieuwe waterpartij met daar bovenop nieuwe panelen. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 4.700 m^2.

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. Op de percelen Postweg 185 en 211 wordt niet gebouwd maar alleen gesloopt. De bestaande bebouwing blijft grotendeels behouden. Hierdoor is het passend in het landschap.

Alleen op de Golfbaan zelf wordt nieuwbouw gepleegd, op alle andere locaties wordt alleen gesloopt en blijft de rest van de bebouwing als zodanig behouden. Het nieuwe clubhuis moet een Texelse en stijlvolle uitstraling krijgen met een mooi uitzicht op de golfbaan. De sfeer van het gebied, de golfbaan in de duinen, moet terug komen in de bebouwing. Dit houdt in dat de bebouwing licht en luchtig moet zijn, passend bij zon, zee, strand en duinen. Er moet sprake zijn van lichte materialen met een natuurlijke uitstraling met zorgvuldige detaillering. De oriëntatie van het pand is op de golfbaan.

Hierna wordt het initiatief getoetst aan de drie documenten die betrekking hebben op ruimtelijke inpassing.

Beeldkwaliteitsplan
In de Structuurvisie 2040 is het maken van een ‘beeldkwaliteitsplan verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo “behoud door ontwikkeling”, waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op ‘regionale identiteit en ‘ruimtelijke kwaliteit’.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de verplaatsing van het bouwvlak voor het clubhuis op de golfbaan en het omzetten van twee agrarische bedrijven naar wonen met golfbaan en bedrijven vab in de directe nabijheid van de golfbaan aan de Postweg, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:
1. aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
2. aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap (omgeving);
3. aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
4. aanpassing van het plangebied in de wijdere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Deze punten worden in deze toelichting allemaal besproken. Op de voormalige agrarische bedrijven blijven de huidige indelingen gehandhaafd, op de te slopen schuren na. Bij Postweg 185 zorgt dit ervoor dat de architectuurcombinatie van de woning en de schuur beter tot zijn recht komt en vrijer op de kavel komen te staan.

Voor de andere kavel, Postweg 211, verandert er ruimtelijk minder. Het aanzicht vanaf de Postweg blijft nagenoeg hetzelfde, er komt iets meer lucht tussen de schuur en de woning. Echter aan de kant van de golfbaan verandert er meer. De ontsluiting van de golfbaan komt dichter bij het voormalige agrarische perceel te liggen en gaat met een vloeiende beweging tussen het duinlandschap door in plaats van de een rechte grens tussen de golfbaan en het vlakke voormalige agrarische weiland.

Het clubhuis maakt plaats voor een natuurlijke afscheiding van de driving range. Hierdoor wordt de golfbaan beter landschappelijk ingepast. Het nieuwe clubhuis komt ook aan de parkeerplaats te liggen met uitzicht op de nieuwe golfbaan. De architectuur van het clubhuis staat op zichzelf maar is passend in deze omgeving en bij het gebruik als golfbaan. Het clubhuis krijgt een luchtige open uitstraling, waar binnen en buiten samenkomt.
De hoogte wordt ook hier niet opgezocht om beter te passen in het omliggende open duinlandschap.

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 ontwikkeld. Hierna wordt hier een beschrijving van gegeven. De 7 Texelprincipes waaraan getoetst moet worden betreffen:

1. vertrek vanuit natuur en landschap

De omliggende natuur is de golfbaan zelf. Dit is een aangelegd duingebied wat heel veel soorten flora
en fauna herbergt. De nieuwbouw heeft uitzicht op dit mooie gebied en is voor wat betreft het ontwerp passend in de omgeving.

2. koppel schoonheid aan schoonheid

De nieuwbouw heeft een eigen uitstraling die door materiaalkeuze en uitvoering niet alleen mooi is voor het oog, maar ook duurzaam is voor het milieu. De ambitie is een 0 energie clubhuis door de toevoeging van zonnepanelen en goede isolatie. Voor de bestaande agrarische percelen die worden omgezet is er ook de ambitie om deze duurzamer te maken door toevoeging van bijvoorbeeld zonnepanelen.

3. ga voor echt Texels en Texels eigen

Door het verwijderen van de hekken en het toevoegen van duinen als afscherming is sprake van 'echt Texels'. Vroeger werd dit net even anders gedaan, toen gebruikte men tuinwallen als afscherming. Deze zijn alleen niet passend op deze locatie en niet hoog genoeg voor dit specifieke gebruik. Daarom worden er duinen aangelegd, deze bepalen ook voor een groot deel het beeld op deze plek op Texel. De nieuwbouw van het clubhuis is ook in een Texelse stijl. Het is luchtig, licht en laagbouw met een kap. Passend als bebouwing in de duinen.

4. beweeg met de seizoenen mee

De nieuwe inrichting van de golfbaan is natuurlijker, het clubhuis is transparanter, hierdoor zijn de seizoenen beter te beleven. Het een versterkt het ander. Door het terras kan je in de zomer en het voor en najaar goed buiten zitten en door de fijne binnenruimte zit je in de winter en met slecht weer behaaglijk binnen. De detaillering van het clubhuis zal ervoor zorgen dat het bij elk seizoen behaaglijk is. De zonwerking wordt in het ontwerp meegenomen wat voor mooie oplossingen zorgt.

5. ruim op en revitaliseer

Door de sloop van de oude rommelige bebouwing, zowel op de golfbaan als op de voormalige agrarische percelen en de nieuwbouw van een mooi nieuw paviljoenachtig clubhuis, wordt aan dit Texel principe voldaan. Verder worden de huidige containers die voor stalling van de golfbuggy's worden gebruikt ook verwijderd, deze faciliteiten worden in het souterrain van het nieuwe clubhuis gerealiseerd.

6. koester eenheid in diversiteit

De nieuw toe te voegen duinen als afscherming van de driving range sluiten aan bij het al aanwezige duinlandschap. Ze zijn stijler en hoger dan de gemiddelde duinen, maar worden niet de stijlste en hoogste duinen van de golfbaan. De beplanting zal hetzelfde worden als de omliggende duinen, waardoor het passend is in het geheel.

7. blijf jutten, pionieren en innoveren

Deze ontwikkeling is een innovatie voor deze unieke golfbaan. Hierdoor kan de golfbaan weer verder met pionieren als enige golfbaan op Texel, uniek in zijn ligging en soort voor Nederland, maar ook voor Europa. Het zand voor de landschappelijke inpassing is gejut bij de buren, dit was over van het aanleggen van de Hanenplas.

Texelse kernwaarden

De Texelse kernwaarden waaraan getoetst moet worden zijn:
1. Rust en ruimte
2. Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
3. Grote afwisseling in landschappen en landgebruikvormen
4. De Texelse identiteit
5. Het specifieke eilandkarakter
6. Nachtelijke duisternis
7. Maritieme monumenten

Toetsing Texelse kernwaarden
Door de sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt het beeld ruimtelijker langs de Postweg. De bebouwing van de golfbaan wat nu erg dicht op elkaar staat komt meer verspreid op het perceel te liggen waardoor ook dit een stuk ruimtelijker oogt. Doordat de functies meer bij elkaar aansluiten en elkaar versterken zullen er minder verkeersbewegingen plaats vinden waardoor er meer rust komt. De reden hiervan is als volgt: De schuren van de voormalige agrarische bedrijven worden nu voor de golfbaan gebruikt, in plaats van andere schuren die op grotere afstand liggen. Verder werden de agrarische schuren gebruikt voor het bewerken van land op grote afstand aangezien er in de directe omgeving van de schuren geen agrarische grond meer is. Dit zorgde voor meer verkeersbewegingen. Daar is in de toekomstige situatie geen sprake meer van.

Op de Golfbaan, zeker vanuit het nieuwe clubgebouw, is sprake van een groots uitzicht. Je kan ver van je af kijken over het open landschap van de golfbaan. De natuur van de golfbaan is vanuit het nieuwe paviljoen beter te beleven dan vanuit het bestaande paviljoen, ook de plek draagt daaraan bij. De flora en fauna kan zich verder uitbreiden door de uitbreiding van de golfbaan.

Ook al sluiten de functies meer bij elkaar aan dan de agrarische percelen deden, blijven het wel verschillend landgebruik vormen. Dit blijft dus gehandhaafd. De Texelse identiteit blijft ook gewaarborgd. Deze ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan. De hekken worden verwijderd bij de golfbaan en vervangen door duinen. Dit past veel beter bij het Texelgevoel. Het nieuwe clubhuis wordt één laag met een kap met een souterain waardoor het binnen de Texelse maat en schaal blijft. Het wordt luchtig en transparant, passend als duinbebouwing. Anders dan wat er verder op Texel te vinden is. Het souterrain geeft de extra ruimte voor de faciliteiten waardoor de oppervlakte van de bebouwing beperkt kan blijven.

2.4 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Texel heeft eigen parkeerbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Texel 2015. Voor parkeren is belangrijk dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de golfbaan.

Hierbij geldt het gemeentelijk parkeerbeleid als uitgangspunt. Echter zijn in de Nota Parkeernormen Texel 2015 geen specifieke parkeernormen opgenomen voor de golfbaan. Derhalve wordt aangesloten bij de landelijke kengetallen van CROW. Hiervoor geldt een parkeernorm van 119 parkeerplaatsen voor een 18 holes golfbaan.

Het huidige aantal parkeerplaatsen is, gezien de ervaring, voldoende gebleken. De nieuwe ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering geen kwantiteit toename. Er worden geen extra bezoekers, gebruikers verwacht. Daardoor is het huidige aantal parkeerplaatsen van 85 moeten voldoende en kan er afgeweken worden van de CROW norm. De reden hiervoor is dat de gebruikers van de golfbaan voornamelijk verblijven op het vakantiepark of in het hotel Molenbos. Beide locaties bevinden zich op korte loopafstand tot de golfbaan. In zowel de huidige -als de toekomstige situatie zijn er daarom voldoende parkeerplaatsen bij de golfbaan aanwezig om aan de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Voor woningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Op de locaties Postweg 185 en Postweg 211 is hiervoor voldoende ruimte.

Verkeer
Het plan heeft geen significante invloed op de verkeerssituatie. De ontsluiting van het perceel blijft gelijk met de bestaande situatie en er zal geen noemenswaardig aantal extra verkeersbewegingen plaatsvinden door deze ontwikkeling aangezien de huidige agrarische bedrijven en boerencamping verdwijnen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en haar doelen, belangen en opgaven tot 2028. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen zijn aan andere overheden door hen goed worden behartigd. De vereisten van de Rijksoverheid met betrekking tot ruimtelijke plannen liggen vast in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het is gericht op doorwerking van de nationale belangen in onder meer gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

In dit geval betreft de voorgenomen ontwikkeling geen ontwikkeling die betrekking heeft op de 14 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR en waarvoor regels zijn gesteld in het Barro. Daarmee is het plan niet in strijd met het beleid zoals uiteen gezet in deze stukken.

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 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 mogelijk is, 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.

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking
Met dit bestemmingsplan wordt de verplaatsing van een clubhuis, de functiewijziging van een tweetal percelen én de herinrichting inclusief uitbreiding van een golfbaan mogelijk gemaakt. Tevens worden bestaande gebouwen gesloopt. Met de ontwikkeling wordt meer gesloopt dan dat er terug gebouwd wordt. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom is toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening
Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie 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.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, geconsolideerde versie 14 januari 2019) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling
Het plangebied ligt niet in Bestaand Stedelijk Gebied. In artikel 5c (Kleinschalige ontwikkeling) is geregeld dat in een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt kan worden. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. In principe dient de ontwikkeling binnen een bestaand bouwblok mogelijk gemaakt worden. Dit staat als zodanig in lid 1 van artikel 5c genoemd. In lid 2 van artikel 5c staat dat in afwijking van het eerste lid bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk is, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

De nieuwbouw van het clubhuis vindt plaats buiten een bestaand bouwblok. Echter het bouwblok van het bestaan clubhuis wordt verplaatst naar de nieuwe locatie van het clubhuis. Het maximaal te bebouwen oppervlakte blijft in de toekomstige situatie gelijk.

Voor de functiewijziging van de locaties 185 en 211 wordt in artikel 17 van de verordening mogelijkheden gegeven. Onder het kopje '*Artikel 17 lid 1 Voormalige agrarische bouwpercelen*' en '*Artikel 17 lid 2 Voormalige agrarische bouwpercelen*' wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
Ook is artikel 15 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied' van toepassing. De ruimtelijke inpassing zoals omschreven in artikel 15 wordt gewaarborgd door de eisen vanuit de beeldkwaliteit (zie paragraaf 2.3) en zoals besproken onder het kopje 'Leidraad landschap en cultuurhistorie'. Dit kopje is hieronder te vinden.

In artikel 15 staat aangegeven wat de ruimtelijke kwaliteit is ingeval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

- kernkwaliteiten landschapstypen en aardkundige waarde
- 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.

Hoofdstuk van deze toelichting bevat een motivering waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in de bovengenoemde voorwaarden.

Artikel 8 Aardkundige waarden
De ontwikkeling ligt gedeeltelijk in een aardkundig waardevol gebied. Op basis van artikel 8 van de verordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven worden in hoeverre rekening is gehouden met aardkundige waarden. Voor de aardkundige waarden is het belangrijk dat de hoogteverschillen in het landschap behouden blijven. De locaties waar de agrarische bedrijven verdwijnen, zijn in het verleden al vlakgetrokken en hier zijn geen aardkundige waarden meer aanwezig. De verplaatsing van het clubhuis wordt op een locatie gepositioneerd waar ook geen aardkundige waarde meer zichtbaar zijn. Dit ligt allemaal op enige afstand van natuurgebied De Roggesloot, die met deze ontwikkelingen niet wordt aangetast.



Artikel 17 lid 1 Voormalige agrarische bouwpercelen
In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging.

In artikel 17 lid 1 wordt de mogelijkheid geboden om een voormalige agrarische bouwperceel te gebruiken voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties. In dit geval gaat het perceel Postweg 185 gebruikt worden als bedrijfswoning ten behoeve van het golfterrein. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden.

1. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;

Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd.

2. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;

Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in. Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt worden.

3. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;

Het perceel gaat deel uitmaken van het golfterrein. De bebouwing komt naast de bedrijfswoning ten dienste van het golfterrein te staan. In de bestaande situatie vond op het perceel ook al opslag van materialen voor het beheer en onderhoud van de golfbaan plaats. Dit gebruik wordt voortgezet.

4. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;

Er is slechts sprake van een functiewijziging waarbij de agrarische bedrijfswoning gebruikt gaat worden als bedrijfswoning bij de golfbaan. Er is geen sprake van een toename aan verkeer. Zie hiervoor ook paragraaf 2.4.

5. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;

Op het terrein is voldoende ruimte voor parkeren. Zie hiervoor ook paragraaf 2.4.

Artikel 17 lid 2 Voormalige agrarische bouwpercelen
In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging.

In artikel 17 lid 2 wordt de mogelijkheid geboden om een voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. In onderhavige situatie (locatie Postweg 211) is hiervan sprake. Hieronder worden de voorwaarden gegeven waaraan voldoen moet worden. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

1. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;

Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in. Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt worden.

2. aan maximaal 2.500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel wordt de woonbestemming toegekend;

Aan de voorwaarde wordt voldaan. De toekomstige woonbestemming bedraagt circa 1.100 m².

3. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouwmogelijkheden;

Op dit voormalige agrarische perceel wordt een van de schuren gesloopt en wordt de woning omgezet ten behoeve van regulier gebruik. De omliggende agrarische gronden worden ingericht ten behoeve van de golfbaan zonder bouwmogelijkheden. De overgebleven (opslag) schuur krijgt een eigen bouwvlak binnen de golfbaan bestemming.

4. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;

Dit lid is niet van toepassing. Er wordt geen tweede burgerwoning mogelijk gemaakt.

5. een burgerwoning is uitsluitend mogelijk op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

De ontwikkeling vindt plaats op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De ontwikkeling ligt in het Aandijkingslandschap, deels binnen het aardkundig waardevol gebied maar er zijn weinig tijdsperioden zichtbaar. Het landschap is een open landschap met een tweezijdige begrensde ruimten. Een uitsnede van de overzichtkaart van de landschapskaart uit de leidraad is weergeven in figuur 3.1.

Aandijkingslandschap
De nieuwere aandijkingen (op Texel strandpolders genoemd) zoals polder Eijerland, polder De Eendracht en polder De Witte Hoek, hebben een grootschalige opzet, een regelmatige en rechtlijnige verkaveling en losse erven. Het zijn van oudsher ingesloten strandvlakten, waar de duinen en dijken nu het decor vormen. Deze strandpolders vormen een modern landschap waar ook de meeste plaats is voor vernieuwing. In het aandijkingenlandschap en delen van het keileemlandschap herinneren de getijdestructuren (wadkreken) aan het vroegere waddenlandschap.

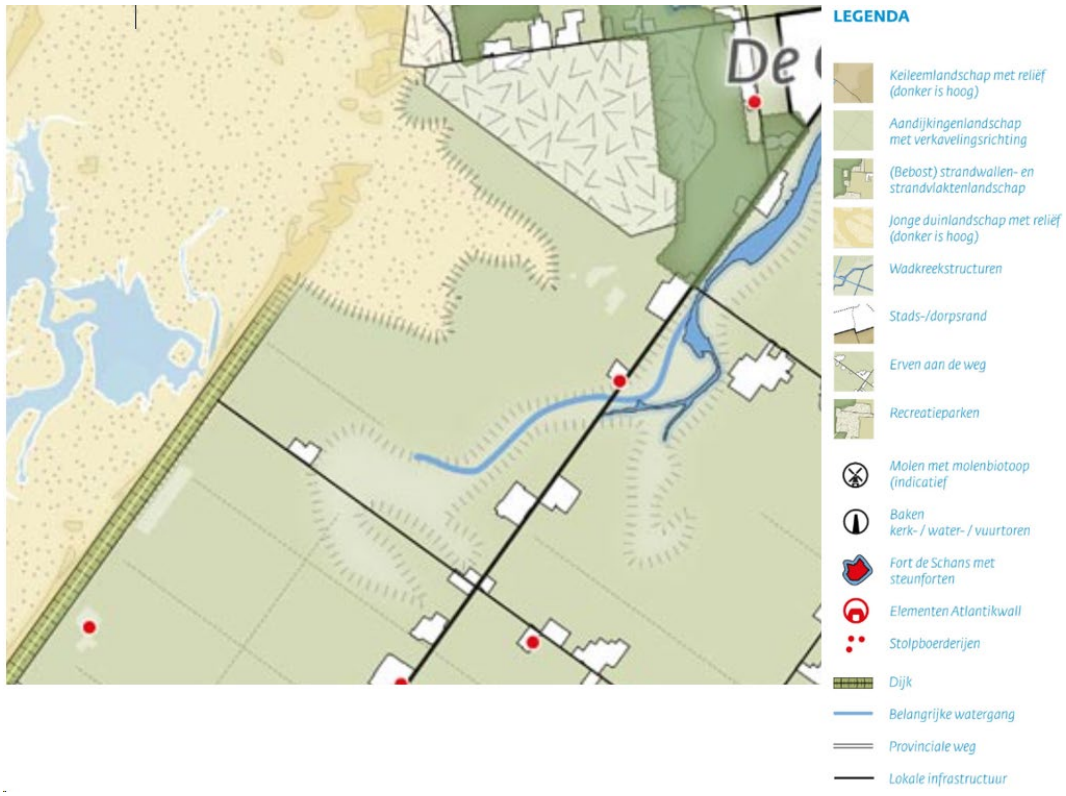
Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Deze gebieden zijn als geheel ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Er zijn sterke contrasten tussen de geometrische inrichting (het poldersysteem) en de natuurlijke kreeklopen (De Roggesloot). Het aandijkingslandschap bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied.

Het plangebied ligt in de aandijking Eierlandse polder. Deze heeft een zeer open karakter. In deze polder kun je zowel de duinen (Noordzeekust) als de Waddendijk (Waddenzeekust) zien.

Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de polderstructuur of de kreeklopen en de openheid van het landschap. En is hierdoor geen aantasting van het aandijkingslandschap. Door de sloop van voormalige agrarische bebouwing sluit het juist goed aan bij het aandijkingslandschap.

Het open landschap geeft aan dat er geen visuele barrières zijn zoals dijken, bomen en huizen. Het aandijkingslandschap wordt getypeerd als het meest open landschap. In dit geval wordt het landschap wel aan twee zijden begrensd. In de nabijheid van de ontwikkeling ligt ook het Krimbos, dit kan gezien worden als de begrenzing van het open landschap aan deze zijde. De locaties waar de ontwikkeling plaatsvinden zijn visuele barrières in dit landschap. De omzetting van de agrarische bedrijven en de sloop van een deel van de bebouwing zorgt ervoor dat de bestaande barrières afnemen.

Voor de locatie van het clubhuis wordt de visuele barrière verplaatst, dus de openheid neemt niet af. Door het aanleggen van hoge duinen komt er wel een extra visuele barrière te liggen, maar deze past in de hele structuur van de golfbaan en het aangrenzende duinlandschap. Van een aantasting is in die zin geen sprake.



Figuur 3.1 Uitsnede overzichtkaart uit Leidraad

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Texel op Koers'
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. De gemeente wil inzetten op zowel een agrarisch, toeristisch en kennis eiland, met vitale dorpen met een zo hoog mogelijk voorzieningen niveau. Deze visie gaat over veranderingen van bestemmingen, het toenemen van de woningvoorraad en het ontwikkelen van bedrijvigheid.

Er zijn grote en kleine (familie)bedrijven op Texel. Al deze zelfstandige ondernemers zijn belangrijk voor de economie. De ondernemers zijn ervan doordrongen dat de eilandeconomie een directe relatie heeft met de Texelse kernkwaliteiten. Samen werken ze aan een duurzaam Texel dat economisch levensvatbaar is en ecologisch houdbaar. De golfbaan is zo'n Texels bedrijf die onder De Krim Texel valt, een bedrijf dat in zijn statuten heeft staan dat het de Texelse economie moet bevorderen, met name die van het noorden van Texel. Hierdoor is het een grote aanvulling op Texel. De toeristische ontwikkeling valt binnen het toeristische concentratiegebied en heeft een grote bijdrage aan de toeristische mogelijkheden. Door deze ontwikkelingen wordt de golfbaan aantrekkelijker en daardoor ook een beter visitekaartje voor Texel, wat een bijdrage kan leveren aan de Texelse economie.

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.

In de Welstandsnota worden drie welstandsniveaus onderscheiden, namelijk 'bijzonder', 'welstandsvrij' en 'dorpsranden'. Het plangebied kent het welstandsniveau 'Welstandsvrij'. Binnen deze gebieden hoeft de ontwikkelaar geen rekening te houden met de welstand. Het streven is echter wel om de Texelse identiteit te behouden. Het plan wordt getoetst door het Beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

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 zoveel mogelijk de gemeentelijke parkeernormering gehanteerd (zie paragraaf 2.4). Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Texel.

Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013
De percelen zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Texel 2013*. De bestaande golfbaan kent hierin de bestemming 'Sport - Golfbaan'. Functioneel gezien is de golfbaan derhalve al toegestaan. De ontwikkeling op de golfbaan heeft onder andere betrekking op het verplaatsen van het clubhuis. De bouw van het nieuwe clubhuis is niet mogelijk, omdat ter plaatse geen bouwvlak is voorzien. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak verplaatst naar de beoogde locatie van het clubhuis. Er is derhalve geen sprake van extra bouw- en functionele mogelijkheden ten opzichte van wat huidig planologisch is toegestaan.

Daarnaast heeft de gemeente Texel beleid voor agrarische nevenfuncties en vrijkomende agrarische bebouwing. De percelen Postweg 185 en 211 zijn voormalige agrarische percelen. De bedrijfsvoering hiervan is reeds beëindigd.

De percelen kennen beide de bestemming 'Agrarisch strandpolders' (artikel 6). In artikel 6.7 lid e en f is een wijzigingsbevoegdheid dat het mogelijk maakt dat na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Strandpolders" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Vab én 'Bedrijf - Vab'.

De duurzame Waddeneilanden in 2020
De waddeneilanden hebben de ambitie om in 2020 volledig op duurzame wijze in de eigen energie- en waterbehoefte te willen voorzien. Zonder gebruik van bestaande technieken lukt het de eilanden niet om in 2020 zelfvoorzienend te zijn. Vlieland werkt op dit moment aan een zonneweide waarmee het een belangrijke stap richting doel zet. Ameland heeft deze stap al gezet met de ingebruikname van het zonnepark. Texel wil drijvende zonnepanelen op een waterzuiveringsinstallatie plaatsen en gaat het draagvlak voor windenergie onderzoeken. Terschelling onderzoekt nog of het ook een zonneweide wil aanleggen of een windmolen wil plaatsen. Met deze investeringen komt 2020 echt in beeld.

Met de beoogde uitbreiding van het aantal zonnepanelen wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie van de gemeenten met betrekking tot het opwekken van duurzame energieproductie.

Energie voor Texel
Texel heeft ambitie op het gebied van duurzaamheid. Al vele jaren wordt er actief geïnvesteerd in stimuleringsmaatregelen en energiezuinige projecten.De gemeenteraad heeft het doel uitgesproken om in 2020 alle energie die nodig is op Texel zelf op te wekken met gebruik van duurzame bronnen.

Om in 2020 de ambitie te kunnen waarmaken, is een slimme mix van projecten nodig, die goed aansluit bij de kwaliteiten van het eiland. Projecten die zeker voldoende draagvlak hebben bij de bevolking en gewaardeerd kunnen worden door de toeristen op Texel. Daarnaast moeten de projecten natuurlijk ook rekening houden met de speerpunten van beleid bij de provincie en het Rijk. Er zijn drie soorten projecten nodig:

1. Om te beginnen moeten we ‘meters maken’, het ‘laaghangende fruit plukken’. Een aantal grote projecten met bestaande techniek, die veel megawatts opleveren.
2. Tegelijk moet de energietransitie ook zichtbaar worden voor iedereen. Dat betekent projecten die misschien minder kW opleveren, maar wel communicatief een grote waarde hebben.
3. Onderzoek naar nieuwe en innovatieve vormen van duurzame energie.

De gemeente Texel wil een energieneutraal eiland zijn in 2020. De huidige energievraag wordt voor 8,1% duurzaam ingevuld. Dit betekent dat nog 91,9% van de 1.614.000 GJ duurzaam moet worden ingevuld, ofwel 1.484.000 GJ. Om een idee te geven: 1,5 miljoen GJ kan worden geproduceerd met bijvoorbeeld 58 stuks 2 MW windturbines of 420 ha zonnepanelen.

In de periode 2013-2020 wordt de hoeveelheid vierkante meters zonnepanelen (PV, elektriciteit) opgeschroefd naar 50.000 m2 en groeit het aantal zonneboilerinstallaties tot 5.000, in combinatie
met thermochemische opslag.

Met de uitbreiding van het aantal zonnepanelen wordt een bijdrage geleverd aan de speicifieke ambitie van de gemeente Texel met betrekking tot het opwekken van duurzame energieproductie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een mer-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Functiewijzigingen naar wonen
In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Met dit bestemmingsplan wordt ten opzichte van de huidige planologische regeling geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is slechts sprake van een functiewijziging. De bestaande woningen worden ontsloten op de bestaande Postweg. Hiervoor hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor de hele stad of een stadswijk. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject.

Golfbaan
Een wijziging of uitbreiding van een golfbaan valt formeel onder categorie D9 van het besluit m.e.r. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is officieel dan een m.e.r.- beoordeling noodzakelijk. Gezien de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling, het omzetten van de agrarische percelen naar een deel van de golfbaan, is er geen sprake van een categorie D 9 landinrichtingsproject.

Conclusie
Daarnaast blijkt uit de beoordeling in de hierna beschreven paragrafen dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
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.

Toetsing
Een golfbaan is aangewezen als inrichting uit milieucategorie 1. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De bepalende factor voor deze afstand betreft geluidhinder. De afstand van de golfbaan tot de woningen aan het lint van de Postweg bedragen ruim 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering niet noodzakelijk. Tevens verdwijnt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid tot de vestiging van een agrarisch grondgebonden bedrijf uit milieucategorie 3.2.

4.3 Geluid

Toetsingskader
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.

Toetsing
Het clubhuis betreft geen geluidgevoelig object. De woningen aan de Postweg 185 en 211 staan binnen de geluidszone van de Postweg. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichter op de weg dan in de huidige situatie.

4.4 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. 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. Het waterschap volgt nog met een definitief wateradvies.

Verharding en compensatie maatregelen
Voor de ontwikkeling is geen sprake van een toename van de verharding. Omdat dit geen gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Wel wordt een nieuwe waterberging van 4.700 m^2 aangelegd.

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 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 uitloogbare materialen zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien materialen als koper, lood en zink worden gebruikt, is voor de afvoer van hemelwater maatwerk vereist.

Persleiding
Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:
- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Van bovenstaande is geen sprake. Binnen de signaleringszone van de rioolpersleiding vinden geen ontwikkelingen plaats. Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient u vroegtijdig contact op te nemen met het hoogheemraadschap.

Proces watertoets
Dit bestemmingsplan wordt 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.

4.5 Bodem

Toetsingskader
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.

Toetsing
De ontwikkeling heeft weliswaar betrekking op uitvoering voor milieugevoelige functie (wonen), maar de situatie is reeds bestaand. In milieuhygiënische zin verandert het gebruik niet. De ontwikkeling vormt op dit punt geen belemmeringen. Volgens het bodemloket is er geen vervuiling bekend. In het kader van dit bestemmingsplan kan het uitvoeren van een bodemonderzoek achterwege worden gelaten.

4.6 Aardkundige waarden

Toetsingskader
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.

Toetsing
De ontwikkeling ligt gedeeltelijk in een aardkundig waardevol gebied. Op basis van artikel 8 van de verordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven worden in hoeverre rekening is gehouden met aardkundige waarden. Voor de aardkundige waarden is het belangrijk dat de hoogteverschillen in het landschap behouden blijven. De locaties waar de agrarische bedrijven verdwijnen zijn in het verleden al vlakgetrokken en hier zijn geen aardkundige waarden meer aanwezig. De verplaatsing van het clubhuis wordt op een locatie gepositioneerd waar ook geen aardkundige waarde meer zichtbaar zijn. Dit ligt allemaal op enige afstand van De Roggesloot, die met deze ontwikkelingen niet wordt aangetast.

Dit aspect staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader
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.

Toetsing
Binnen 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.

4.8 Archeologie

Toetsingskader
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 2021 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 waarde, 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.

Toetsing
De gemeenteraad heeft op 12 juni 2013 de geactualiseerde archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze locatie is een “terrein van lage archeologische verwachting” (Categorie 5). De trefkans op archeologische resten is in dit gebied relatief laag. Er is daarom geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Wanneer er archeologische vondsten worden gedaan is een uitgebreid archeologisch onderzoek altijd noodzakelijk en zullen passende maatregelen worden genomen.

4.9 Ecologie

Toetsingskader
Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide aspecten zijn 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.

Daarnaast is in elke provinciale verordening een uitwerking van de Wnb opgenomen. In de provincie Noord - Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage I bij deze verordening. Per soort worden de handelingen, middelen en methoden genoemd die mogen worden toegepast, slechts voor zover er geen andere bevredigende oplossing bestaat.
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

Natura-2000
De golfbaan grenst aan het Natura 2000-gebied 'Duinen en Lage Land Texel' (1.150 meter) en tevens op korte afstand van het Natura 2000-gebied 'Waddenzee' (1.800 meter).

Gezien de aard van de ontwikkeling is areaalverlies, versnippering of verandering van de waterhuishouding van de Natura 2000 niet aan de orde.

Daarnaast leidt het verplaatsen van het clubhuis en de uitbreiding van de golfbaan niet tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000. Er is namelijk slechts sprake van een verplaatsing en uitbreiding van de golfbaan. Per saldo is op eiland - niveau geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Met de ontwikkeling wordt enkel een kwaliteitsimpuls van de golfbaan beoogt. Zekerheidshalve is voor de ontwikkeling een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 toegevoegd. Uit de (verschil)berekening blijkt dat het netto-effect voor de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is, waarbij het opheffen van de agrarische functie van het gebied een gunstige invloed heeft. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Voor dit project bestaan er dus geen belemmeringen in het kader van de Wnb.

Weidevogelleefgebied
Wel is het plangebied gelegen in een weidevogelleefgebied. Ter plaatse is in de huidige situatie al een golfbaan en de daarbijbehorende bebouwing aanwezig waardoor reeds verstoring van de weidevogels plaatsvindt. Het betreft dan ook een ingreep die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied oplevert. Er zijn in het seizoen weidevogels en broedparen op de golfbaan. Deze nesten worden gemarkeerd ter bescherming.

NNN-gebied
Ook grenst de locatie aan de noordkant aan het NNN. Dit gebied heeft geen externe werking. De aanduiding NNN wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Gezien de kleinschallige ontwikkeling in relatie tot de bestaande planologische mogelijkheden worden negatieve effecten op deze gebieden niet verwacht.

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.

Vanwege de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn een drietal ecologische onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage 3 en 4 opgenomen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat geen sprake is van beschermde soorten in het plangebied, waar rekening mee gehouden dient te worden tijdens de uitvoering van de plannen. Wel dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Uitgangspunt is daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Daarmee is voldoende rekening gehouden met broedende vogels en vormt het aspect ecologie geen belemmering voor dit plan.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het GR onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

Toetsing
Om te onderzoeken of in de omgeving van het plangebied sprake is van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit is naar voren gekomen dat alle drie niet voorkomen in en in nabijheid van het plangebied. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor dit plan.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
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.

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 slechts sprake is van de verplaatsing van het clubhuis, een summiere uitbreiding van de golfbaan, waarbij het aantal holes het zelfde blijft, de herinrichting van de driving range, de functiewijzigingen van de woningen aan de Postweg 185 en 211 én daarnaast de huidige agrarische bedrijven en boerencamping verdwijnen, is geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen.

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader
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.

Toetsing

Door het agrarisch perceel ten noorden van de Postweg 211 loopt een rioolleiding. In het bestemmingsplan is de leiding beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd. Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorstelt, worden geen ingrepen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' mogelijk gemaakt. Ook in dit bestemmingsplan blijft de dubbelbestemming van toepassing.

Verder lopen er in en rondom het plangebied geen kabels, leidingen of zoneringen die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

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 gemeentelijke handboek voor standaard bestemmingen. De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming wordt hieronder toegelicht.

Wonen
De toekomstige reguliere woning aan de Postweg 211 krijgt de bestemming Wonen.

Sport - Golfbaan
De bestaande golfbaan blijft de bestemming Sport - Golfbaan behouden. Enkel het bouwvlak van het bestaande clubhuis wordt verwijderd. Deze wordt ter hoogte van het nieuwe clubhuis terug gepositioneerd. Daarnaast krijgen de gronden ter hoogte van de uitbreiding van de golfbaan de bestemming Sport - Golfbaan.

Tevens is binnen de bestemming duurzame energiewinning toegestaan. Tot slot gaat het perceel Postweg 185 deel uit maken van de golfbaan. De bestaande woning wordt hierbij in gebruik genomen als bedrijfswoning bij de golfbaan en eveneens als tijdelijke buitenopslag ten behoeve van de golfbaan.

Leiding - Riool
De bestaande rioolleiding die door het plangebied loopt, wordt ook in onderhavig bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Op de gronden mogen geen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd.

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 overleg
Het ontwerpbestemmingsplan wordt 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 wordt het voorontwerp niet voor inspraak ter inzage gelegd.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling
Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het 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 initiatiefnemer heeft aangetoond over voldoende financiële middelen te beschikken voor de uitvoering van de plannen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

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 11-2-2019
dossiercode 20190211-12-19835

Project: Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan
Gemeente: Texel
Aanvrager: Jan-Jacob Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan-Jacob Posthumus,

Voor het plan *Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan* 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 *Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan*. 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
Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

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.

Persleiding
Uw plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient u vroegtijdig contact op te nemen met het hoogheemraadschap.

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

MEMO

Van	:	M.A. Bulthuis
Project	:	Herstructurering De Texelse Golfbaan
Opdrachtgever	:	SAB Texel
Datum	:	29-05-2020
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofdepositie

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

1. Inleiding

In opdracht van SAB Texel is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van een aantal ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'Herstructurering De Texelse Golfbaan', waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van dieselaangedreven materieel.

Berekend is het effect op de stikstofemissie en stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan. Voor saldering in het bestemmingsplankader zijn provinciale beleidsregels niet van toepassing en kan de gemeente het effect zelfstandig beoordelen.

Binnen het bestemmingsplan 'Herstructurering De Texelse Golfbaan' wordt ter plaatse van de golfbaan en golfoefencentrum aan de Roggeslootweg 3 het clubhuis verplaatst. Het nieuwe clubhuis zal worden verplaatst naar de zuidzijde van de golfterrein. Aan de Postweg 211 bevindt zich een agrarisch restperceel, een woning en twee schuren. Het agrarische restperceel aan de Postweg 211 zal worden gebruikt voor de uitbreiding van de golfbaan. Het agrarische gebruik zal dus worden beëindigd. Daarnaast zal één van de schuren aan de Postweg 211 worden gesloopt. Aan de Postweg 185 zal een kleine schuur worden gesloopt. Het project bestaat dus uit het beëindigen van een agrarische functie, het verplaatsen van het clubhuis en de sloop van twee schuren. In figuur 1 en 2 zijn de ontwikkelingen op de golfbaan en het perceel behorend bij de Postweg 211 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 3 is de broninvoer in de AERIUS-calculator met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven.

2.2 Referentiesituatie

Aan de Postweg 211 bevindt zich in de referentiesituatie (huidig) een agrarisch restperceel. Dit betreft grasland van circa 1,5 hectare. Deze graslanden kunnen in de referentiesituatie worden bemest met een toegestane 90

kg stikstof per hectare per jaar (tijdelijk grasland met bemesting tot 15 mei)[1]. De gemiddelde ammoniakemissie bij de huidige wijze van emissiearme mestaanwending op grasland (overwegend zodebemester en zode-injecteur) bedraagt 19% , het geen wil zeggen dat 19 % van de totale hoeveelheid stikstof in de opgebrachte mest als ammoniak verdwijnt naar de lucht[2]. Uitgaande van een bemesting van 90 kg per hectare, vormt elke hectare bemest grasland een bron van 17,1 kg stikstof die als ammoniak naar de lucht verdwijnt. Voor 15.000 m^2 betekent dit 25,65 kg ammoniak.

2.2 Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van gasloze gebouwen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de gebouwen.

Op basis van een golfbaan van circa 60 hectare en een golfoefencentrum van circa bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 666 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de Oorsprongweg.

Tabel 1: Verkeersbewegingen per etmaal

Inrichting	Stedelijkheidsgraad	Locatie	Kencijfer CROW per centrum
Golfbaan	Niet stedelijk	Buitengebied	211,5
Golfoefencentrum	Niet stedelijk	Buitengebied	454,2
Totaal			665,7

2.3 Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van de exacte bouwgegevens die beschikbaar zijn gesteld door de aannemer. 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 aanlegfase wordt uitgegaan van 60 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van puin, materiaal en machines.

Tabel 2: uitgangspunten berekening stikstofdepositie aanlegfase

Machine	Klasse	Vermogen in kW	Belasting in %	Emisiefactor g/kwh	Uren	Stikstofdepositie in kg/j
Bouw nieuw clubhuis						
Shovel L50H	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, Cat R 75-130 kW	130	80%	0,4	30	1,25
Kraan EWR 150E	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, Cat R 75-130 kW	130	80%	0,4	60	2,5
Trekker Dumper	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, Cat R 75-130 kW	110	80%	0,55	30	1,45

[1] *Bron: ww.rvo.nl: stikstofgebruiksnormen augustus 2019*

[2] *bron: Bruggen, V.C. Van et al (2012):"Ammonia emissions from animal manure and inorganic fertilisers in 2009"*

Machine	Klasse	Vermogen in kW	Belasting in %	Emissiefactor g/kwh	Uren	Stikstofdepositie in kg/j
Sloop twee schuren en clubhuis						
Rupskraan 15 ton	STAGE klasse IV bouwjaar 2014, Cat R 75-130 kW	86	80%	0,4	18	0,50

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

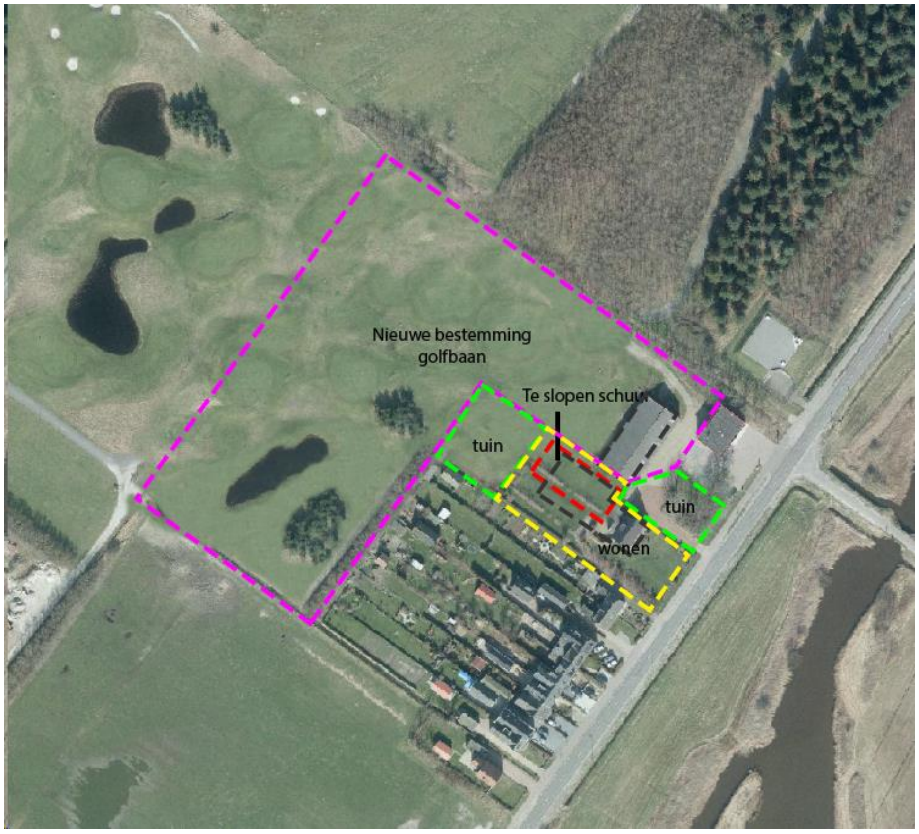
3. Resultaat en conclusie

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de (verschil)berekening blijkt dat het netto-effect voor de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is, waarbij het opheffen van de agrarische functie van het gebied een gunstige invloed heeft. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Voor dit project bestaan er dus geen belemmeringen in het kader van de Wnb. De referentiesituatie is in deze berekening met de toekomstige aanleg- en exploitatiefase vergeleken. De aanleg- en exploitatiefase zijn samengevoegd in één situatie, omdat de aanleg- en exploitatiefase nog in hetzelfde jaar plaatsvinden.

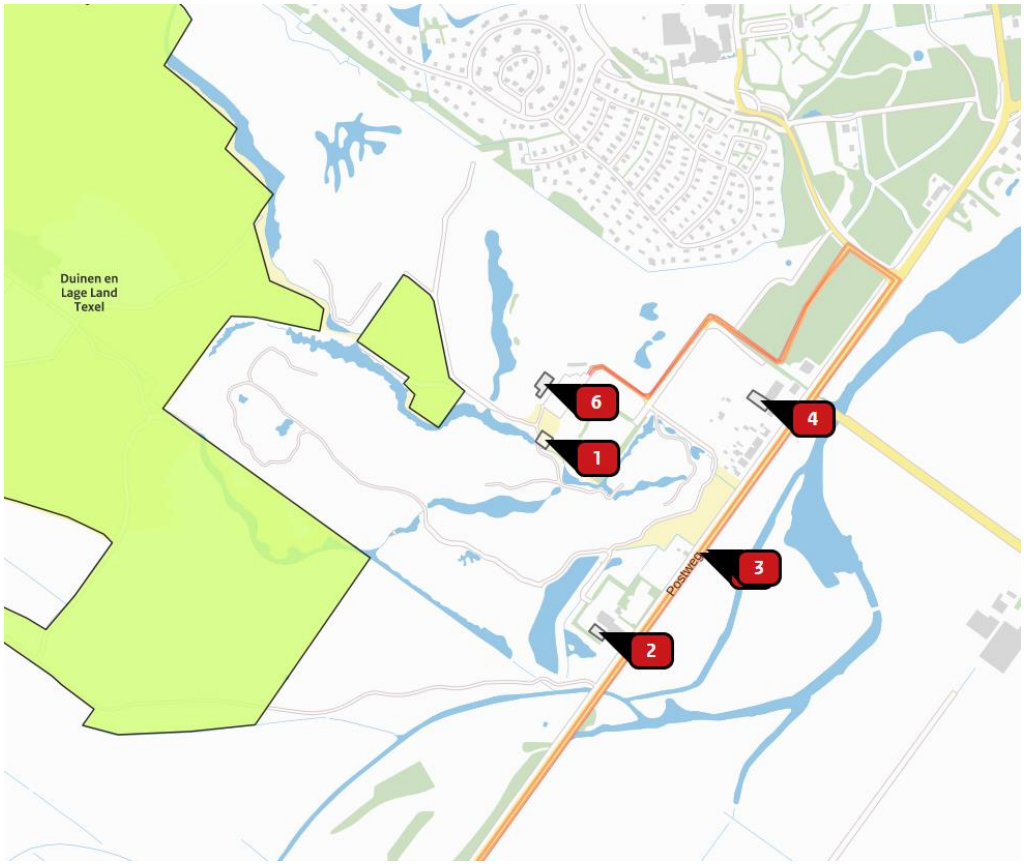
Het vervallen van de agrarische functie geldt voor meerdere jaren. Dit effect wordt niet in de berekeningen meegenomen, maar heeft wel een gunstig effect.



Figuur 1 Verplaatsing clubhuis



Figuur 2 *Nieuwe situatie aan de Postweg 211*



Figuur 3 *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 Referemtiesituatie en Aanleg en toekomstige exploitatie

- 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	Roggeslootweg 3, 1795 JX De Cocksdorp

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Herstructurering De Texelse Golfbaan	Rh8pFtiKwWCE

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 mei 2020, 12:22	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Verschil
NOx	182,05 kg/j	186,97 kg/j	4,92 kg/j
NH3	38,46 kg/j	12,71 kg/j	-25,75 kg/j

Resultaten

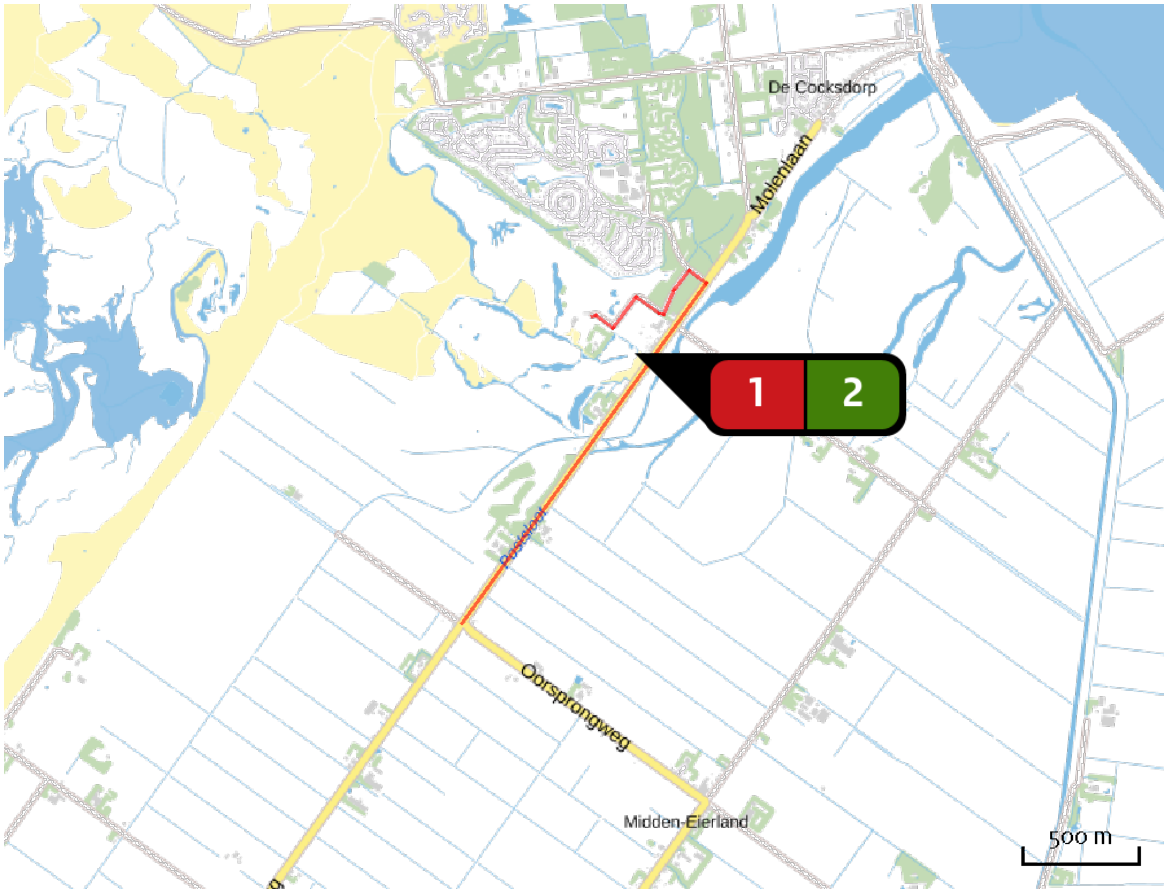
Hectare met hoogste verschil (mol/ha/j)

Natuurgebied	Verschil
Duinen en Lage Land Texel	0,00

Toelichting

.

Locatie
Referemtiesituatie

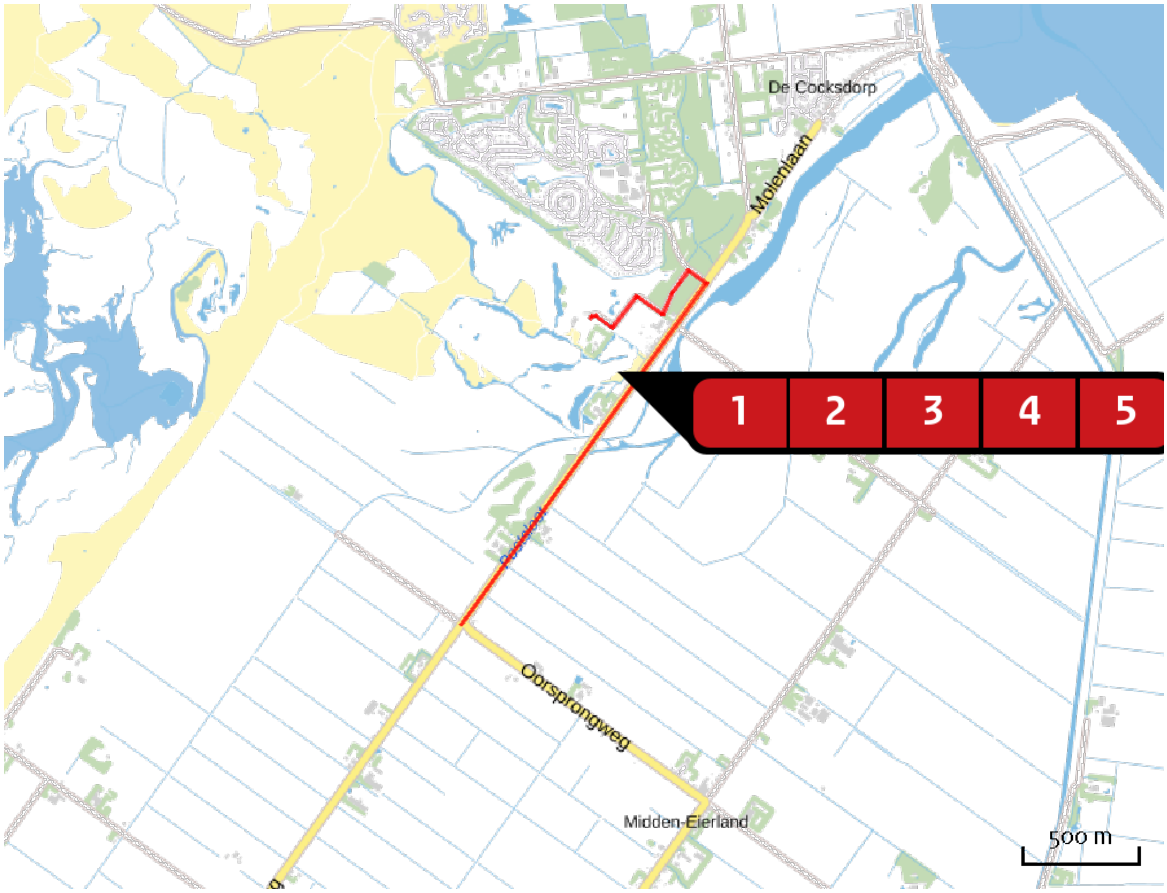


Emissie
Referemtiesituatie

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Verkeer referentiesituatie Wegverkeer | Buitenwegen	12,76 kg/j	182,05 kg/j
2		Bron 2 Bemesting grasland Landbouw | Mestaanwending	25,70 kg/j	-

Locatie

Aanleg en toekomstige exploitatie



Emissie

Aanleg en toekomstige exploitatie

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bron 1 Machines aanleg clubhuis Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	5,20 kg/j
2	Bron 2 Sloop schuur Postweg 185 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	< 1 kg/j
3	Bron 3 Transport aanlegfase Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
4	Bron 4 Sloop schuur Postweg 211 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	< 1 kg/j
5	Bron 5 Verkeer exploitatiefase Wegverkeer | Buitenwegen	12,70 kg/j	181,24 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Duinen en Lage Land Texel	0,01	0,01	0,00	-0,00
Noordzeekustzone	0,01	0,00	0,00	
Waddenzee	0,01	0,00	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

Duinen en Lage Land Texel

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,01	0,01	0,00	-0,00
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,01	0,01	0,00	-0,00
H1310B Zilte pionierbegroeiingen (zeevetmuur)	0,01	0,01	0,00	
H2110 Embryonale duinen	0,01	0,00	0,00	
H2120 Witte duinen	0,01	0,01	0,00	
H2130A Grijze duinen (kalkrijk)	0,01	0,01	0,00	
H2160 Duindoornstruwelen	0,01	0,00	0,00	
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	0,01	0,00	0,00	
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,01	0,01	0,00	
H2130C Grijze duinen (heischraal)	0,01	0,00	0,00	
H2140B Duinheiden met kraaihei (droog)	0,01	0,00	0,00	
H2190Aom Vochtige duinvalleien (open water), oligo- tot mesotrofe vormen	0,01	0,00	0,00	
H2150 Duinheiden met struikhei	0,01	0,00	0,00	
H2180B Duinbossen (vochtig)	0,01	0,00	0,00	
ZGH2180B Duinbossen (vochtig)	0,01	0,00	0,00	
H7210 Galigaanmoerassen	0,01	0,00	0,00	
H1320 Slijkgrasvelden	0,01	0,01	0,00	
H2180C Duinbossen (binnenduinrand)	0,01	0,01	0,00	
H2170 Kruipwilgstruwelen	0,01	0,01	0,00	

Duinen en Lage Land Texel

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,01	0,01	0,00	
H2180Abe Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,02	0,01	- 0,01	
H6230 Heischrale graslanden	0,04	0,02	- 0,02	

Noordzeekustzone

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2110 Embryonale duinen	0,01	0,00	0,00	
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,01	0,00	0,00	

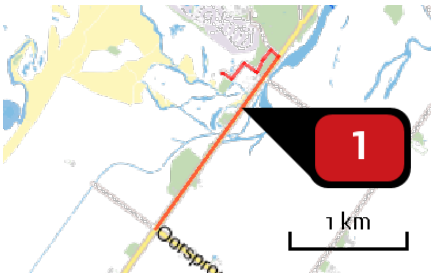
Waddenzee

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H1310A Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	0,01	0,00	0,00	
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	0,01	0,00	0,00	
H1320 Slijkgrasvelden	0,01	0,00	0,00	
H2110 Embryonale duinen	0,01	0,00	0,00	
H2120 Witte duinen	0,01	0,01	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

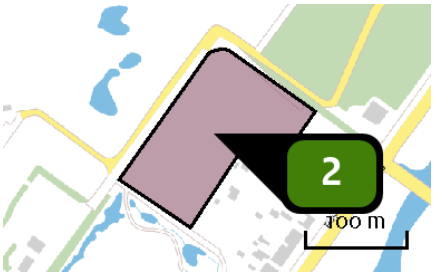
Emissie (per bron)

Referemtiesituatie



Naam	Bron 1 Verkeer referentiesituatie
Locatie (X,Y)	119599, 573258
NOx	182,05 kg/j
NH3	12,76 kg/j

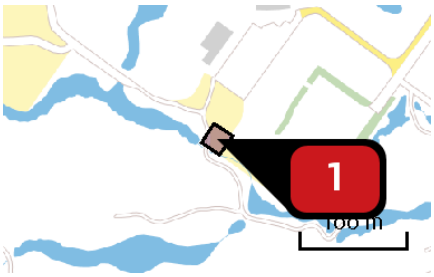
Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	666,0 / etmaal	NOx	182,05 kg/j
			NH3	12,76 kg/j



Naam	Bron 2 Bemesting grasland
Locatie (X,Y)	119612, 573534
Uitstoothoogte	0,5 m
Oppervlakte	1,6 ha
Spreiding	0,3 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Meststoffen
NH3	25,70 kg/j

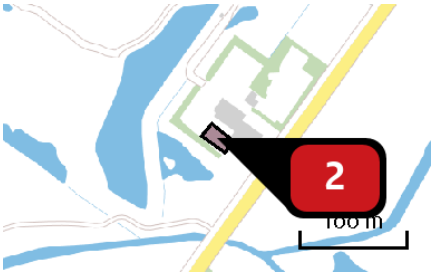
Emissie (per bron)

Aanleg en toekomstige exploitatie



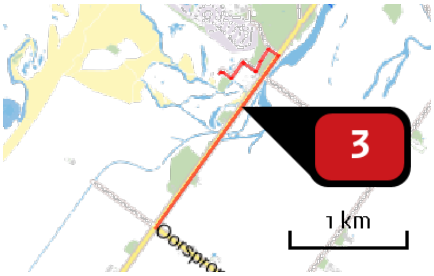
Naam: Bron 1 Machines aanleg clubhuis
Locatie (X,Y): 119343, 573436
NOx: 5,20 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Shovel		4,0	4,0	0,0	NOx	1,25 kg/j
AFW	Kraan EWR E		4,0	4,0	0,0	NOx	2,50 kg/j
AFW	Trekker Dumper		4,0	4,0	0,0	NOx	1,45 kg/j



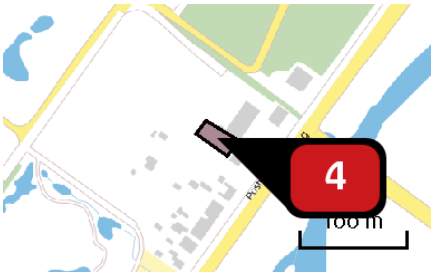
Naam: Bron 2 Sloop schuur Postweg 185
Locatie (X,Y): 119431, 573123
NOx: < 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Rupskraan 15 ton		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j



Naam: Bron 3 Transport aanlegfase
Locatie (X,Y): 119607, 573258
NOx: < 1 kg/j
NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	50,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Bron 4 Sloop schuur Postweg 211
Locatie (X,Y)	119693, 573500
NOx	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Rupskraan 15 ton		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j



Naam	Bron 5 Verkeer exploitatiefase
Locatie (X,Y)	119594, 573253
NOx	181,24 kg/j
NH3	12,70 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	666,0 / etmaal	NOx	181,24 kg/j
			NH3	12,70 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

BIJLAGE 3

Quickscan Wet Natuurbescherming Soorten

Bestemmingsplan wijziging
Sir Robert Peel, De Cocksdorp



NOORDKOP GROEN

Quickscan Wet Natuurbescherming Soorten

Bestemmingsplan wijziging
Sir Robert Peel, De Cocksdorp

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 Sir Robert Peel, De Cocksdorp
Rapportnummer: 2019-13
Status: Eindrapportage
Datum: 8 juli 2019
Opdrachtgever: De Texelse Golfbaan BV
Contactpersoon: Dhr. Iwan Groothuis

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	BESCHERMING CONFORM DE NATIONALE WETGEVING	5
3.	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
	3.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving	6
	3.2 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden	8
	3.3 Te verwachten werkzaamheden en ingrepen	8
	3.4 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie	9
4.	ONDERZOEKSMETHODIEK	10
5.	ONDERZOEKSRESULTATEN	11
	5.1 Nationale databank Flora en Fauna	11
	5.2 Vogels	11
	5.3 Vleermuizen	11
	5.4 Overige zoogdieren	12
	5.5 Amfibieën, reptielen en vissen	12
	5.6 Libellen en vlinders	12
	5.7 Vaatplanten	12
6.	TOETSING AAN WET- EN REGELGEVING Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3. Soorten	13
	6.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn	13
	6.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn	14
7.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	15
	7.1 Waarnemingen en te verwachten soorten	15
	7.2 Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten	16
	7.3 Nader onderzoek	16

BIJLAGE:

A.	- Geraadpleegde bronnen	17
B.	- Habitatrichtlijnsoorten in de omgeving van de planlocatie (NDFF)	18

1. INLEIDING

Noordkop Groen heeft van De Texelse Golfbaan B.V. de opdracht gekregen voor het uitvoeren van een QuickScan Wet Natuurbescherming Soorten voor de voorgenomen plannen voor de bestemmingsplan wijziging van Sir Robert Peel, Postweg 185 te De Cocksdorp op het Waddeneiland Texel.

Het plan betreft de bestemmingsplan wijziging van Sir Robert Peel van een agrarische bestemming naar de bestemming Golfbaan. Verder zal er aan de inrichting van het terrein weinig veranderen.

De Quickscan heeft als doel in te schatten of er negatieve effecten te verwachten zijn op het voorkomen van voor de Wet 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.

2. BESCHERMING CONFORM DE NATIONALE WETGEVING

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu.

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

Veel verschillende planten- en dierensoorten zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. 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 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De rol van de gemeente

Ook de rol van de gemeente is enigszins veranderd. De gemeente had al de plicht om te toetsen op volledigheid en informatieplicht. Met de decentralisatie is de verplichting tot toetsen op volledigheid bij omgevingsvergunningen veel belangrijker geworden.

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. (www.RUDNHN.nl)

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

In de huidige situatie ligt voormalige boerderij Sir Robert Peel aan de postweg 185 te De Cocksdorp. Sir Robert Peel ligt ten zuiden van het dorp De Cocksdorp vlak bij Natuurgebied De Roggesloot, De Texelse Golfbaan en Vakantiepark De Krim.



Figuur 1. Overzicht huidige situatie (Google Earth).

In de onderstaande figuur is de huidige situatie in detail weergegeven.



Figuur 2. Detail huidige situatie (Google earth).





Figuur 3. Huidige situatie van het gedeelte van de voormalie boerencamping.

3.2 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden



Figuur 4. Ligging ten opzichte van beschermde gebieden. Met rode pijl aanwijzing van de planlokatie.
(https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapsgebied.aspx?id=n2k001&groep=2)

De planlokatie zijnde de voormalige boerderij Sir Robert Peel ligt op ca. 400 meter van natura 2000 gebied Duinen en Lage land van Texel. Dit betreft de huidige begrenzing.

3.3 Te verwachten werkzaamheden

Er zijn gen specifieke werkzaamheden gepland. Het betreft alleen een bestemmingsplan wijziging.

3.4 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie

Het bouwblok van de voormalie boerderij Sir Robert Peel blijft gelijk. Verder krijgt het terrein de bestemming Golfbaan.



Figuur 5. Situatieschets toekomstig gebruik.

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.

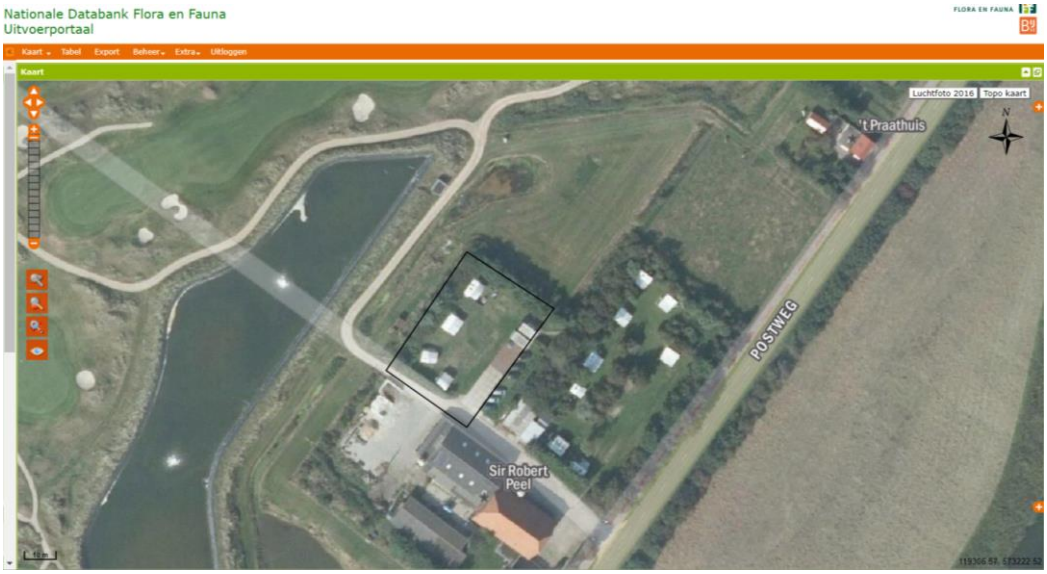
De informatie in de verspreidingsatlassen is veelal weergegeven op kilometerhokniveau (1 x 1 kilometer) of op uurhokniveau (5 x 5 kilometer). De kaart van Nederland is door de Topografische Dienst van Nederland verdeeld in blokken van 1 km², de kilometerhokken. De plaatsaanduiding van een kilometerhok bestaat uit de coördinaten van de x-as en de y-as die elkaar in de linker onderhoek van het hok snijden. Aangezien met de schaal van kilometerhokken of uurhokken een groter gebied wordt beschouwd dan alleen de onderzoeklocatie, betekent dit niet dat de kritische soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de begrenzing van de onderzoeklocatie. Sommige verspreidingsgegevens zijn niet erg actueel. Dit betekent dat de meest recente verspreidingsgegevens reeds verouderd kunnen zijn. De meeste te gebruiken gegevens vormen daarom geen uitsluitsel over het aantal soorten en type waarneming van een soort in het betreffende gebied, maar enkel een indicatie over het voorkomen.

Naast het bureau onderzoek heeft er een veldbezoek plaatsgevonden.
Het veldbezoek is afgelegd op 14 maart 2018. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoeklocatie 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

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 geen gevalideerde gegevens naar voren voor de planlocatie.



Figuur 6. Waarnemingen op de planlokatie

5.2 Vogels

Broedvogels
Op de planlocatie zijn algemene broedvogels te verwachten. Hierbij valt te denken aan Merel, Roodborst, Heggemus en Houtduif. Deze soorten zullen dan broeden in de opgaande begroeiing rondom het terrein waar de chalets geplaatst worden. Het moment van plaatsing zal buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Slaapplaatsen
Er zijn geen aanwijzingen dat de planlocatie als slaapplaats gebruikt wordt.

Andere soorten
Waarnemingen van andere vogelsoorten zullen veelal betrekking hebben op trekkende vogels.

5.3 Vleermuizen

Er zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van vleermuizen. Binnen een straal van 500 meter zijn er wel waarnemingen bekend van de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger (Bijlage B).

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie
Vanwege het ontbreken van gebouwen of hele oude bomen met holen is de planlokatie ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Er zijn alleen kraamkolonies bekend van

de Laatvlieger op Texel. De bekende kolonies liggen niet in de buurt van de onderzoekslocatie.

5.4 Overige zoogdieren

Van soorten zoals de Noordse Woelmuis zijn geen waarnemingen bekend op de planlocatie, maar wel binnen een straal van 500 meter (Bijlage B).

Er zijn wel algemene soorten te verwachten op de planlokatie als de Huismuis. Naast de algemene zorgplicht hebben deze soorten bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

5.5 Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van de soorten Amfibieën die in het kader van de Wet Natuurbescherming zijn beschermd. Uit de omgeving (binnen een straal van 500 meter) zijn waarnemingen bekend van Habitatrichtlijnsoorten als de Poelkikker en Rugstreeppad (NDFF).

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.

Geen van de beschermde zoetwater vissoorten is ooit op Texel waargenomen.

5.6 Libellen en vlinders

Voor libellen geldt dat ze water nodig hebben voor voortplanting. Daarnaast zijn beschermde libellen soorten niet waargenomen op Texel.

Binnen een straal van 500 meter zijn geen waarnemingen bekend van beschermde dagvlinders. Het is uitgesloten dat er op de planlokatie voldoende geschikt habitat aanwezig is voor deze soort.
Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. 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

Binnen een straal van 500 meter zijn er geen waarnemingen bekend van beschermde vaatplanten.

6. TOETSING AAN WETGEVING; Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3. Soorten

6.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; § 3.1. Wet Natuurbescherming

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.

6.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; § 3.2. Wet Natuurbescherming

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.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Noordkop Groen heeft van de Texelse Golfbaan BV de opdracht gekregen voor het uitvoeren van een QuickScan Wet Natuurbescherming Soorten voor de voorgenomen bestemmingsplan wijziging voor Sir Robert Peel van een agrarische bestemming naar de bestemming golfbaan. Sir Robert Peel ligt aan de Postweg 185 te De Cocksdorp op het Waddeneiland Texel.

Er zijn geen specifieke werkzaamheden gepland.

7.1 Waarnemingen en te verwachten soorten

- Vogels

Op de planlocatie zijn broedvogels te verwachten in de omringende opgaande beplanting. Effecten op eventuele broedvogels wordt voorkomen door de werkzaamheden niet uit te voeren tussen 1 maart en half augustus. Mochten er wel werkzaamheden plaatsvinden in die periode, dient er vlak voor de start van de werkzaamheden een controle plaats te vinden op de aanwezigheid van nesten.

- Vleermuizen

Een bestemmingsplan wijziging zal geen effecten hebben op het eventueel voorkomen van vleermuizen.

- Overige zoogdieren

Er zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van Habitatrichtlijn soorten als de Noordse Woelmuis (NDFF). Deze soort wordt ook niet verwacht op het terrein.
Voor de overige zoogdieren geldt in het kader van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

- Amfibieën

Voor de meeste Amfibieën geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

- Libellen en Dagvlinders

Er zijn geen zeldzame libellen of dagvlinders te verwachten. Het is uitgesloten dat er binnen de planlocatie voldoende geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van beschermde vlindersoorten.
Voor de algemene eventueel aanwezige soorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

- Vaatplanten

Binnen een straal van 500 meter zijn er geen waarnemingen bekend van beschermde vaatplanten.

7.2 Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Er zullen geen overtredingen plaatsvinden met betrekking tot broedvogels als eventule werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden.
Uitgangspunt is dat er geen broedende vogels op het moment van ingrijpen aanwezig zijn binnen het te verstoren gedeelte van de onderzoekslocatie.
In de Wet Natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal wordt de periode maart tot half augustus aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.
Indien de werkzaamheden in het broedseizoen starten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit omvat een controle op de aanwezigheid van nesten. Bij aanwezigheid van nesten dient er een ontheffing aangevraagd te worden.

7.3 Nader onderzoek

Op basis van de conclusies is er voor de bestemmingsplan wijziging geen ontheffing nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Noordkop Groen, Ing. M.L. de Jong

Den Helder, 8 juli 2019

BIJLAGE A

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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.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 (Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3 Soorten)

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/

Nieuwsbrief vleermuis werkgroep Texel 2017, P. Bonnet

Verslag vleermuis- en visweekend Texel 2013, K. Dekker, E. Goverse, C. van den Tempel, Landschap Noord-Holland, Rapportnummer: 13-55017

BIJLAGE B

Habitatrichtlijnsoorten in de omgeving van de planlocatie (NDFF)



Soort	Status	aantal	Datum	dataeigenaar
Laatvlieger	levend exemplaar	1	7-6-2012	Waarneming.nl
Laatvlieger	levend exemplaar	3	7-6-2012	Waarneming.nl
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	29	16-10-1995	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	31	16-10-1995	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	17	16-10-1995	Zoogdiervereniging
Laatvlieger	levend exemplaar	1	27-6-2016	Telmee.nl
Ruige dwergvleermuis	levend exemplaar	1	27-6-2016	Telmee.nl
Laatvlieger	levend exemplaar	1	27-6-2016	Waarneming.nl

BIJLAGE 4

Quickscan Wet Natuurbescherming Soorten

Aanpassingen Golfbaan, De Cocksdorp



Quickscan Wet Natuurbescherming Soorten

Aanpassingen Golfbaan, De Cocksdorp

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: Aanpassingen Golfbaan, De Cocksdorp
Rapportnummer: 2018-17
Status: Eindrapportage
Datum: 27 juni 2018
Opdrachtgever: De Texelse Golfbaan BV
Contactpersoon: Dhr. Iwan Groothuis

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	BESCHERMING CONFORM DE NATIONALE WETGEVING	5
3.	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
	3.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving	6
	3.2 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden	9
	3.3 Te verwachten werkzaamheden en ingrepen	9
	3.4 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie	10
4.	ONDERZOEKSMETHODIEK	11
5.	ONDERZOEKSRESULTATEN	12
	5.1 Nationale databank Flora en Fauna	12
	5.2 Vogels	12
	5.3 Vleermuizen	13
	5.4 Overige zoogdieren	13
	5.5 Amfibieën, reptielen en vissen	13
	5.6 Libellen en vlinders	13
	5.7 Vaatplanten	13
6.	TOETSING AAN WET- EN REGELGEVING Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3. Soorten	14
	6.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn	14
	6.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn	15
7.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	16
	7.1 Waarnemingen en te verwachten soorten	16
	7.2 Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten	17
	7.3 Nader onderzoek	17

BIJLAGE:

A.	- Geraadpleegde bronnen	18
B.	- Habitatrichtlijnsoorten in de omgeving van de planlocatie (NDFF)	19

1. INLEIDING

Noordkop Groen heeft van De Texelse Golfbaan B.V. de opdracht gekregen voor het uitvoeren van een QuickScan Wet Natuurbescherming Soorten voor de voorgenomen plannen voor de aanpassing van de Texelse Golfbaan. Roggeslootweg 3 te De Cocksdorp op het Waddeneiland Texel.

Het plan is om een drietal aanpassingen uit te voeren.

1. Aanpassing van de Drive range met duinen.
2. Verplaatsing van het clubhuis.
3. Aanpassing van de toegangsweg.

De Quickscan heeft als doel in te schatten of er negatieve effecten te verwachten zijn op het voorkomen van voor de Wet 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.

2. BESCHERMING CONFORM DE NATIONALE WETGEVING

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu.

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

Veel verschillende planten- en dierensoorten zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. 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 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De rol van de gemeente

Ook de rol van de gemeente is enigszins veranderd. De gemeente had al de plicht om te toetsen op volledigheid en informatieplicht. Met de decentralisatie is de verplichting tot toetsen op volledigheid bij omgevingsvergunningen veel belangrijker geworden.

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. (www.RUDNHN.nl)

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

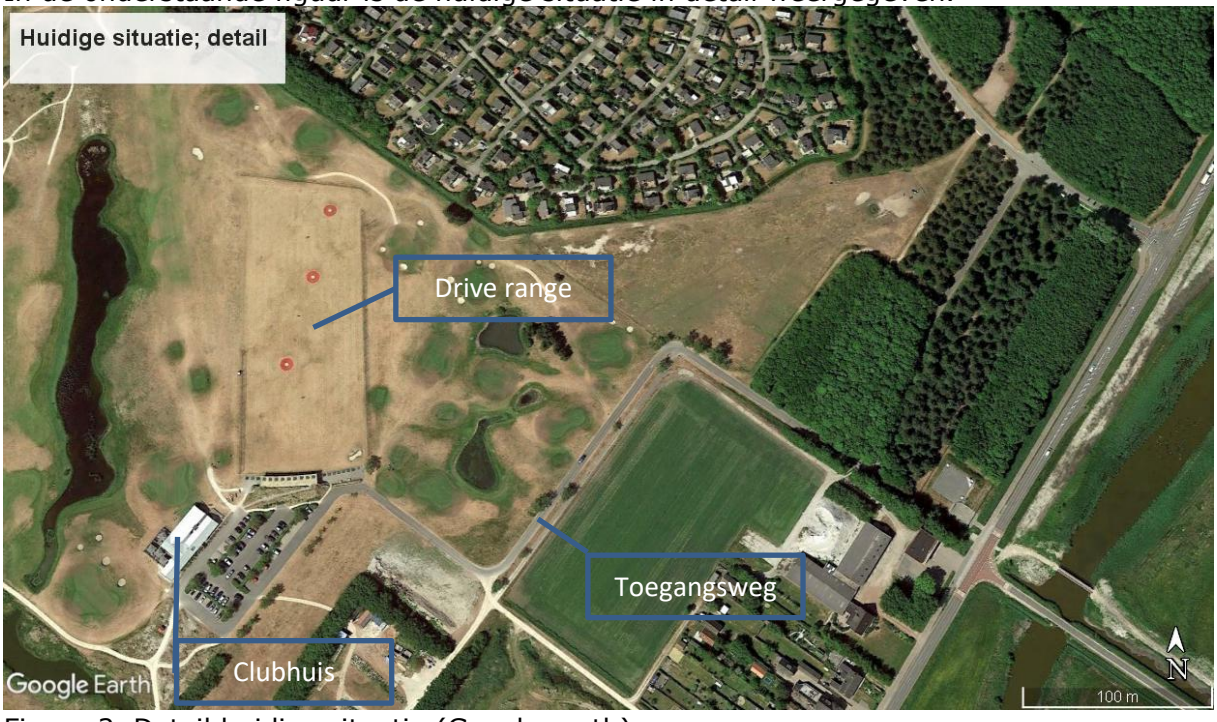
3.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

Ten zuiden van het dorp De Cocksdorp en vakantiepark De Krim ligt De Texelse Golfbaan met ontsluiting via de Roggeslootweg.



Figuur 1. Overzicht huidige situatie (Google Earth).

In de onderstaande figuur is de huidige situatie in detail weergegeven.



Figuur 2. Detail huidige situatie (Google earth).



Figuur 3. Nieuwe locatie clubhuis



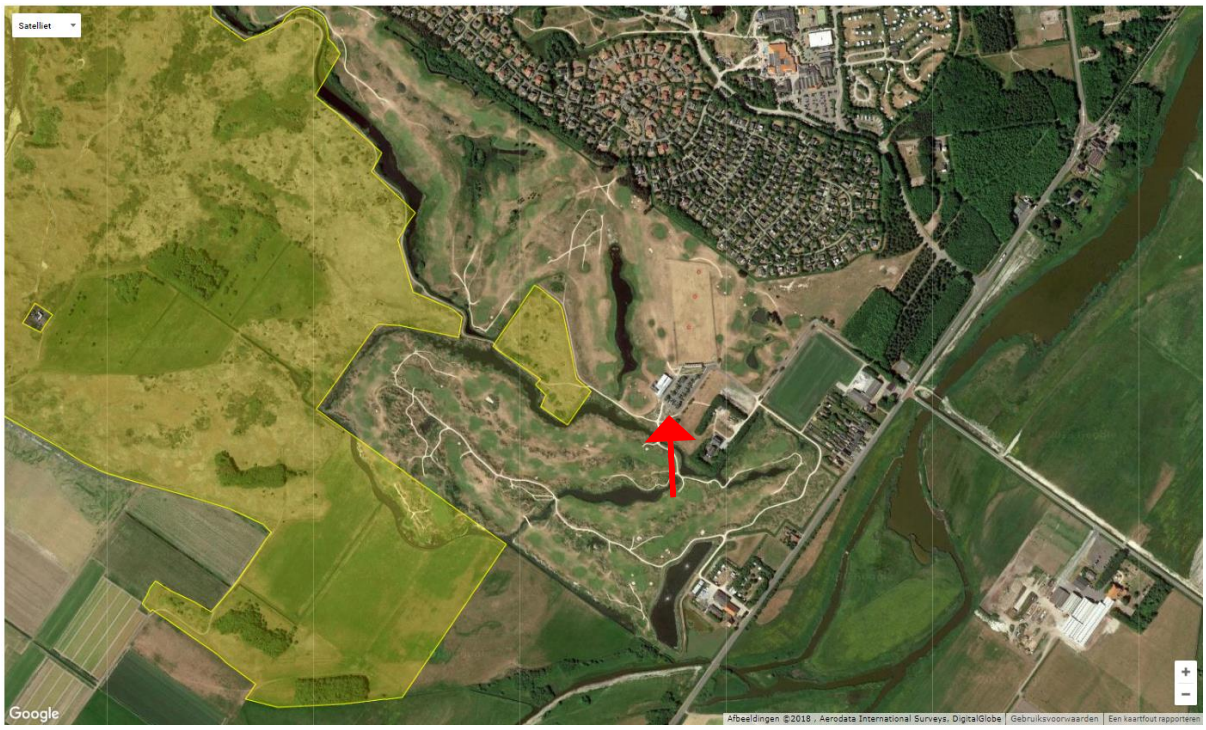
Figuur 4. Toegangsweg



Figuur 5. Toegangsweg


Figuur 6. Clubhuis

3.2 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden



Figuur 7. Ligging ten opzichte van beschermde gebieden. Met rode pijl aanwijzing van de planlokatie.
(https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapsgebied.aspx?id=n2k001&groep=2)

De planlokatie zijnde het te verplaatsen clubhuis, aanpassing Drive Range met duinen en de aanpassing van de Toegangsweg liggen dicht in de buurt van Natura 2000 gebied Duinen en Lage land van Texel. Hierbij ligt in de huidige situatie het clubhuis het dichtst bij op ca. 120 meter.

3.3 Te verwachten werkzaamheden

Voor het clubhuis zullen de werkzaamheden bestaan uit het demonteren en herplaatsen van het huidige clubhuis met aanpassing van de aansluiting van de nutsvoorzieningen.
Voor de aanpassing van de Drive-range zal de grond gebruikt worden die vrijgekomen is bij de herinrichting van natuurgebied De Hanenplas en dichtbij tijdelijk ligt opgeslagen (zie rapport 2018-01).
Na verplaatsing van deze grond kan de toegangsweg en het omringende terrein waar nu de grondopslag ligt worden heringericht.

De werkzaamheden staan gepland voor dit najaar-winter.

3.4 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie



Figuur 8. Schetsplan van de aanpassingen

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.

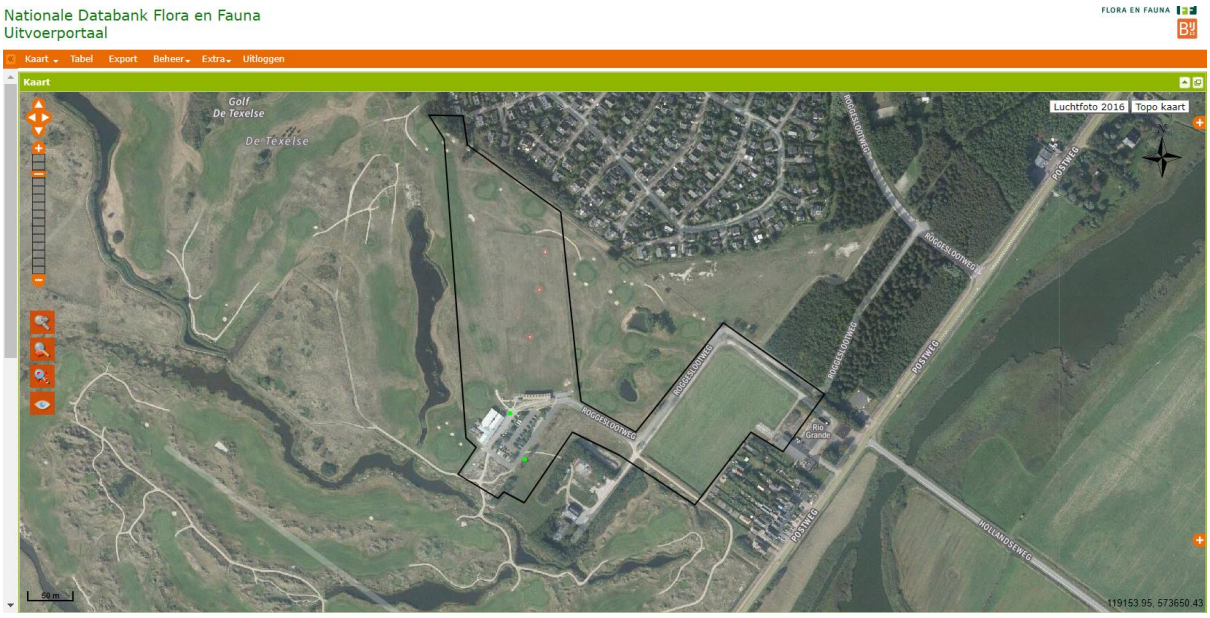
De informatie in de verspreidingsatlassen is veelal weergegeven op kilometerhokniveau (1 x 1 kilometer) of op uurhokniveau (5 x 5 kilometer). De kaart van Nederland is door de Topografische Dienst van Nederland verdeeld in blokken van 1 km², de kilometerhokken. De plaatsaanduiding van een kilometerhok bestaat uit de coördinaten van de x-as en de y-as die elkaar in de linker onderhoek van het hok snijden. Aangezien met de schaal van kilometerhokken of uurhokken een groter gebied wordt beschouwd dan alleen de onderzoeklocatie, betekent dit niet dat de kritische soorten ook daadwerkelijk voorkomen binnen de begrenzing van de onderzoeklocatie. Sommige verspreidingsgegevens zijn niet erg actueel. Dit betekent dat de meest recente verspreidingsgegevens reeds verouderd kunnen zijn. De meeste te gebruiken gegevens vormen daarom geen uitsluitsel over het aantal soorten en type waarneming van een soort in het betreffende gebied, maar enkel een indicatie over het voorkomen.

Naast het bureau onderzoek heeft er een veldbezoek plaatsgevonden.
Het veldbezoek is afgelegd op 22 december 2017, 8 januari en 9 maart 2018. Tijdens deze veldbezoeken is de gehele onderzoeklocatie 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

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.



Figuur 9. Waarnemingen op de planlokatie

Soort	Status	aantal	datum	dataeigenaar
Braamsluiper	Baltsend / zingend	1	29-04-2017	Waarneming.nl
Braamsluiper	Baltsend / zingend	1	29-04-2017	Waarneming.nl

5.2 Vogels

Broedvogels
Op de planlocatie zijn algemene broedvogels te verwachten. Vooral de golfbaan waar de aanpassing van de Drive Range gaat plaatsvinden zijn broedvogels als de Graspieper en Witte kwikstaart te verwachten.

Slaapplaatsen
Er zijn geen aanwijzingen dat de planlocatie als slaapplaats gebruikt wordt.

Andere soorten
Waarnemingen van andere vogelsoorten zullen veelal betrekking hebben op trekkende vogels.

5.3 Vleermuizen

Er zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van vleermuizen. Binnen een straal van 500 meter zijn er wel waarnemingen bekend van de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger (Bijlage B).

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie
Vanwege het ontbreken van vliegopeningen is in het clubhuis is deze ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Er zijn alleen kraamkolonies bekend van de Laatvlieger op Texel. De bekende kolonies liggen niet in de buurt van de onderzoekslocatie.

5.4 Overige zoogdieren

Van soorten zoals de Noordse Woelmuis zijn geen waarnemingen bekend op de planlocatie, maar wel binnen een straal van 500 meter (Bijlage B).

Er zijn ook wel soorten te verwachten op de planlokatie als de huismuis. Naast de algemene zorgplicht hebben deze soorten bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

5.5 Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van de soorten Amfibieën die in het kader van de Wet Natuurbescherming zijn beschermd.. Uit de omgeving (binnen een straal van 500 meter) zijn waarnemingen bekend van Habitatrichtlijnsoorten als de Rugstreeppad (NDFF).
De voorgenomen werkzaamheden zullen geen effect hebben op deze soort.

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.

Geen van de beschermde zoetwater vissoorten is ooit op Texel waargenomen.

5.6 Libellen en vlinders

Voor libellen geldt dat ze water nodig hebben voor voortplanting. Daarnaast zijn beschermde libellen soorten niet waargenomen op Texel.

Binnen een straal van 500 meter zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten. Het is uitgesloten dat er op de planlokatie voldoende geschikt habitat aanwezig is voor deze soort.
Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. 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

Binnen een straal van 500 meter zijn er geen waarnemingen bekend van beschermde vaatplanten.

6. TOETSING AAN WETGEVING; Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3. Soorten

6.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; § 3.1. Wet Natuurbescherming

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.

6.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; § 3.2. Wet Natuurbescherming

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.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Noordkop Groen heeft van de Texelse Golfbaan BV de opdracht gekregen voor het uitvoeren van een QuickScan Wet Natuurbescherming Soorten voor een voorgenomen plannen voor de aanpassing van de Texelse Golfbaan. Roggeslootweg 3 te De Cocksdorp op het Waddeneiland Texel.

Het plan is om een drietal aanpassingen uit te voeren.

1. Aanpassing van de Drive range met duinen.
2. Verplaatsing van het clubhuis.
3. Aanpassing van de toegangsweg.

Voor het clubhuis zullen de werkzaamheden bestaan uit het demonteren en herplaatsen van het huidige clubhuis met aanpassing van de aansluiting van de nutsvoorzieningen.
Voor de aanpassing van de Drive-range zal de grond gebruikt worden die vrijgekomen is bij de herinrichting van De Hanenplas en Dichtbij tijdelijk ligt opgeslagen (zie rapport 2018-01).
Na verplaatsing van deze grond kan de toegangsweg en het omringende terrein waar nu de grondopslag ligt worden heringericht.

De werkzaamheden staan gepland voor dit najaar-winter.

7.1 Waarnemingen en te verwachten soorten

- Vogels

Op de planlocatie zijn algemene broedvogels te verwachten zoals de Graspieper en de Witte kwikstaart. Effecten op eventuele broedvogels wordt verder voorkomen door de werkzaamheden niet uit te voeren tussen 1 maart en half augustus. Mochten er wel werkzaamheden plaatsvinden in die periode, dient er vlak voor de start van de werkzaamheden een controle plaats te vinden op de aanwezigheid van nesten.

- Vleermuizen

De voorgenomen plannen voor de herinrichting van een deel van de Golfbaan zal geen effect hebben op vleermuizen.

- Overige zoogdieren

Er zijn binnen het plangebied geen waarnemingen bekend van Habitatrichtlijn soorten als de Noordse Woelmuis (NDFF). Deze soort zou wel voor kunnen komen, met name in het gebied waar de Drive Range omzoomd gaat worden met duinen. De aanpassing van de Drive Range alsmede de aanpassingen rondom de toegangsweg zullen eerder een verbetering en uitbreiding van het potentiële habitat zijnn van deze en andere muizen soorten.
Voor de overige zoogdieren geldt in het kader van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

- Amfibieën

Voor de meeste Amfibieën geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

- Libellen en Dagvlinders

Er zijn geen zeldzame libellen of dagvlinders te verwachten. Het is uitgesloten dat er binnen de planlocatie voldoende geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van beschermde vlindersoorten.

Voor de algemene eventueel aanwezige soorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

- Vaatplanten

Binnen een straal van 500 meter zijn er geen waarnemingen bekend van beschermde vaatplanten.

7.2 Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Er zullen geen overtredingen plaatsvinden met betrekking tot broedvogels als de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden.
Uitgangspunt is dat er geen broedende vogels op het moment van ingrijpen aanwezig zijn binnen het te verstoren gedeelte van de onderzoekslocatie.
In de Wet Natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal wordt de periode maart tot half augustus aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.
Indien de werkzaamheden in het broedseizoen starten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit omvat een controle op de aanwezigheid van nesten. Bij aanwezigheid van nesten dient er een ontheffing aangevraagd te worden.

7.3 Nader onderzoek

Op basis van de conclusies is er de herinrichting van een deel van de Texelse Golfbaan geen nader onderzoek nodig.

Noordkop Groen, Ing. M.L. de Jong

Den Helder, 27 juni 2018

BIJLAGE A

GERAADPLEEGDE BRONNEN

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.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 (Wet Natuurbescherming Hoofdstuk 3 Soorten)

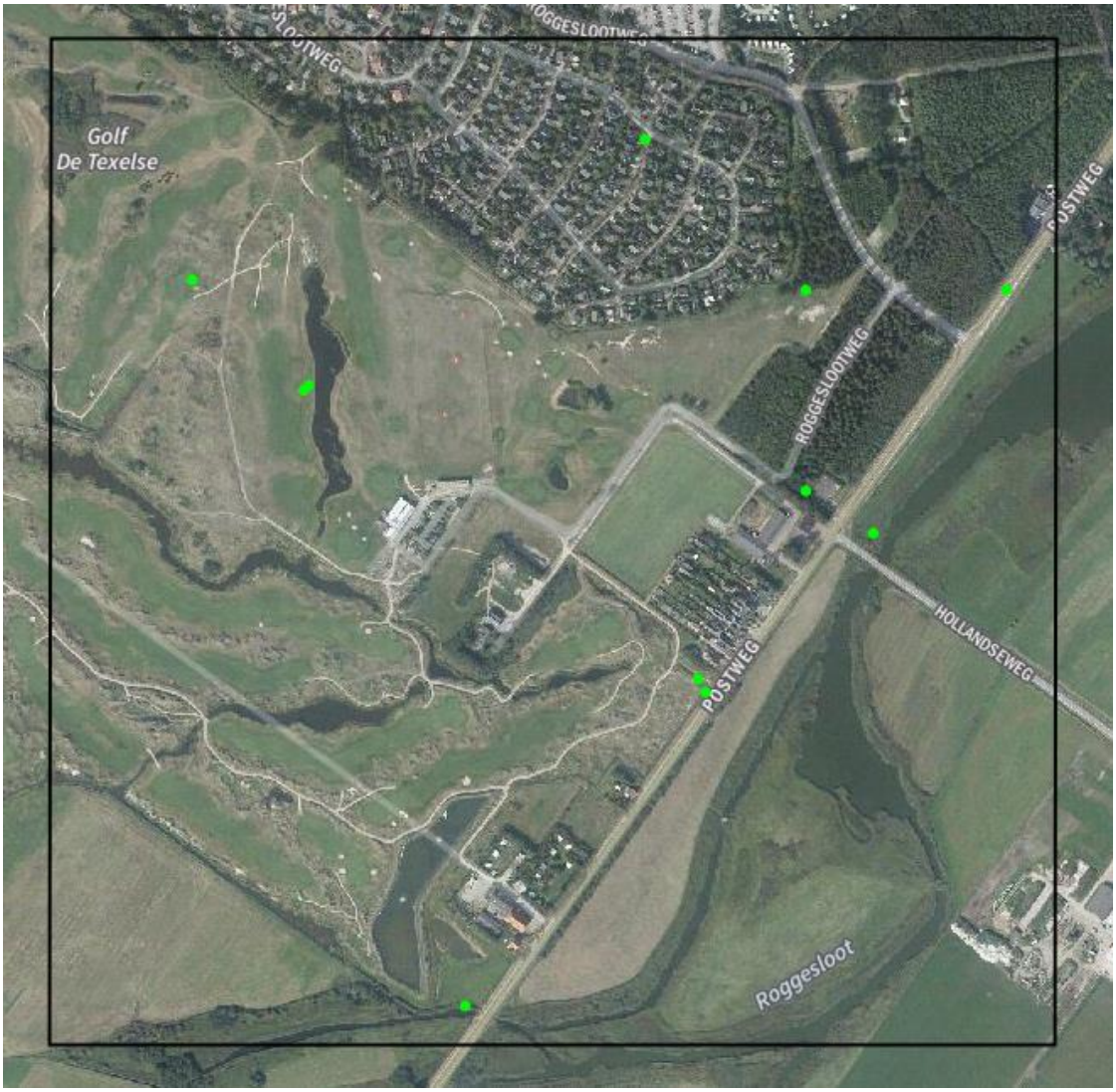
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/

Nieuwsbrief vleermuis werkgroep Texel 2017, P. Bonnet

Verslag vleermuis- en visweekend Texel 2013, K. Dekker, E. Goverse, C. van den Tempel, Landschap Noord-Holland, Rapportnummer: 13-55017

BIJLAGE B

Habitatrichtlijnsoorten in de omgeving van de planlocatie (NDFF)



Soort	Status	aantal	datum	dataeigenaar
Laatvlieger	levend exemplaar	1	7-6-2012	Waarneming.nl
Laatvlieger	onbekend	1	11-6-1993	Zoogdiervereniging
Laatvlieger	onbekend	1	11-6-1993	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	1	22-11-2002	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	29	16-10-1995	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	15	16-10-1995	Zoogdiervereniging
Rugstreeppad	levend exemplaar	1	5-5-2014	Waarneming.nl
Laatvlieger	levend exemplaar	1	24-10-2014	Waarneming.nl
Ruige dwergvleermuis	levend exemplaar	1	27-6-2016	Telmee.nl
Laatvlieger	levend exemplaar	1	27-6-2016	Waarneming.nl
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	1	21-11-2002	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	1	21-11-2002	Zoogdiervereniging
Noordse woelmuis (arenicola)	levend exemplaar	1	21-11-2002	Zoogdiervereniging

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan met identificatienummer NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-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 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

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

1.9 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;

1.10 bebouwingspercentage:
een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijfswoning:
Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben;

1.12 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;

1.13 bestaand:
a. 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;
b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

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

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.19 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, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 m;

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

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

1.22 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

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

1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

1.26 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;

1.27 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;

1.28 erker:
een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

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

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

1.31 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.32 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;

1.33 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;

1.34 kap:
een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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;

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

1.39 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de gebiedsbescherming op basis van de Natuurbeschermingswet en de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.40 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;

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

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

1.43 paardrijdbakken:
paardrijdbakken zijn buitenrijbanen 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.

1.44 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;

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

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

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

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

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

1.50 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;

1.51 tijdelijke buitenopslag:
al dan niet regulier binnen de periode van een jaar voorkomende tijdelijke opslag buiten gebouwen;

1.52 verbeelding:

de kaart van het bestemmingsplan Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan n de gemeente Texel;

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

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

1.55 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.56 wooneenheid:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

1.57 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.

1.58 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.

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:

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.

de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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 meter in zijn geheel meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsomschrijving

Artikel 3 Sport - Golfbaan

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Golfbaan aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. terreinen ten behoeve van golfsport;

met daaraan ondergeschikt:
b. het wonen ten behoeve van Sport - Golfbaan;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van beheer en onderhoud;
d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van clubgebouw, instructie, horeca, detailhandel en afslagplaats;
e. duurzame energiewinning;
f. 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;
g. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
h. tijdelijke buitenopslag;

en daarbij behorende:
i. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
j. tuinen en erven;
k. water(berging);
l. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd;
c. de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan artikel Wonen;
d. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max 5 m
Bouwhoogte	max 9 m
Oppervlakte	max 1.250 m²

e. in afwijking van sub a zijn maximaal 6 schuilhutten toegestaan. De maatvoering van een schuilhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Bouwhoogte	max 3 m
Oppervlakte	max 10 m²

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 mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Woning

De bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen.

3.3.2 Strijdig gebruik

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

a. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
c. het gebruik van gebouwen, anders dan de bedrijfswoning, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. permanente opslag van al dan niet aan het golfterrein gerelateerde goederen buiten de gebouwen en overkappingen;
e. opslag van niet aan de golfbaan gerelateerde goederen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
het bepaalde in lid 3.3.2 onder c in die zin dat de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits:

a. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
b. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
c. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
d. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
e. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
f. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m² bedraagt, met een maximum van 13 m² per persoon;
g. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een woonhuis of inpandige woning;
h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;

met daaraan ondergeschikt:
b. het verlenen van mantelzorg;
c. uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep 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.
d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
e. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in artikel 4 lid 4.2.2 en 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. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. per bouwvlak mag 1 woonhuis worden gebouwd;
d. de maatvoering van een woonhuis op gronden met de bestemming Wonen moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Dakhelling	min. 30° en max 60°
Oppervlakte	max. 150 m²

en voorts zoals op de verbeelding is aangegeven in de maatvoering "Maximale goot- en bouwhoogte";
of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte of oppervlakte, indien deze hoger of groter is;
e. de maatvoering van een woonhuis op gronden met een andere bestemming dan een woonbestemming moet voldoen aan het volgende bouwschema:

ter plaatse van de maatvoering	Bouwhoogte	Goothoogte	Dakhelling	Oppervlakte
Wonen = 3	max. 10 m	max. 4,5 m	min 30° en max 60°	150 m²

f. de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m, dan wel gelijk aan de hoogte van de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag + 0,25 m als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft
Dakhelling	min. 30° en max 60°
Bouwhoogte	max. 7 m

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling of oppervlakte, indien deze hoger, minder, meer of groter is;
Bij een inpandig bijbehorend bouwwerk wordt de goot-, bouwhoogte en dakhelling van het woonhuis gehanteerd als uitgangspunt, zoals weergegeven in 4.2.2 d of e indien een maatvoering is aangegeven;

g. per woning mogen maximaal twee bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief de onder sub k bedoelde opstallen;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning mag maximaal 100 m² bedragen;
i. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal in ieder geval niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van de woning, tenzij de bestaande oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt.

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 Afwijken van de bouwregels

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:

Nieuwe stolp

a. het bepaalde in lid 4.2.2 sub d in die zin dat de oppervlakte van een nieuw te bouwen woonhuis, in de vorm van een stolp, maximaal 250 m² bedraagt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de nieuw te bouwen stolp voldoet aan de volgende maatvoering:

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

2. aangetoond is dat de bouw van een stolp passend is bij de cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied;
3. de bouw van de stolp doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Mantelzorgunit
b. het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van het plaatsen van een mantelzorgunit;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de mantelzorgunit binnen 3 maanden van het terrein verwijderd;
3. de locatie van de mantelzorgunit is goed landschappelijk ingepast;
4. de afstand van de mantelzorgunit tot de woning bedraagt maximaal 25 meter, tenzij de feitelijk situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van de mantelzorgunit tot het woonhuis maximaal 50 meter bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

Bij een woning mag gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober één tent of caravan op het achtererf worden geplaatst;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de afstand tot de woning bedraagt maximaal 50 meter;
2. de locatie van de tent of caravan is goed landschappelijk ingepast;
3. de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel.

4.4.2 Beroep aan huis

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gelden de volgende regels:
a. een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is alleen toegestaan als het is genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit is die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
b. een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en de oppervlakte bedraagt maximaal 80 m^2;
c. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het uiterlijk van de betreffende woning worden aangebracht;
d. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
e. het beroep of bedrijf aan huis levert geen onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, en doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven en/of de woonsituatie.

4.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één wooneenheid;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
    1. logies met ontbijt ondergeschikt aan de woonfunctie en tot een maximum van 6 slaapplaatsen, verdeeld over maximaal 3 slaapkamers;
    2. kamperen op het achtererf in 1 tent of in 1 caravan.
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
f. het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

4.5 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.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Splitsing in 2 wooneenheden

a. het bepaalde in lid 4.4.3 sub b in die zin dat een woonhuis wordt gesplitst in 2 wooneenheden.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een boerderij met een monumentale status;
2. de extra woning draagt in belangrijke mate bij aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de splitsing mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Mantelzorg in bijbehorend bouwwerk

b. het bepaalde in lid 4.4.3 sub c in die zin dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk wordt gebruikt voor mantelzorg.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van de bewoning weer in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke functie; in geval van een bijbehorende bouwwerk worden in ieder geval de sanitaire voorzieningen en de keuken verwijderd;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de mantelzorg mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Paardrijdbak

c. het bepaalde in lid 4.4.3 sub f in die zin dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
2. er is geen verlichting aanwezig;
3. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m^2;
4. de afschermende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
5. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de woonfunctie;
6. de afstand tot enige in de nabijheid gelegen woning van een derde is minimaal 100 meter;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
8. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. rioolleidingen;
met daarbij behorende:
b. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen
Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), met voorrang bestemd voor:
a. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van dijken en kaden;
b. oevers en taluds;

en ondergeschikt voor:
c. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daarbij behorende:
d. d. overige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Het is verboden gebouwen en overkappingen op te richten op de voor Waterstaat - Waterkering bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte, zoals genoemd in de bestemmingen Water en Bedrijf - Gemaal van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, vastgesteld 12 juni 2013, NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01 en zoals is aangepast in het Reparatieplan buitengebied Texel, vastgesteld 21 december 2016, NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va01 en het Reparatieplan buitengebied Texel, vastgesteld 17 oktober 2018, NL.IMRO.0448.BUI2016BP0001-va02.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. er mogen uitsluitend overige bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de waterkerende functie en eenvoudige recreatieve voorzieningen, met dien verstande, dat de hoogte van de overige bouwwerken niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.
b. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter.

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

6.3.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
b. 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;
c. het inplanten van gronden met bomen of struiken.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik betreffen;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

6.3.3 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 lid 6.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend indien de betreffende werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de waterkerende functie van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - duin

9.1.1 Bouwregels

Het is verboden gebouwen en overige bouwwerken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – duin', uitgezonderd ter plaatse van bestaande bestemmingsvlakken of aanduidingen die bebouwing reeds toelaten.

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

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

a Algemeen

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

1. het aanplanten van bomen of houtgewas;
2. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharden van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
3. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
4. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

b Uitzonderingen

Het in a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud of het normale gebruik betreffen;
2. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De in a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurwaarden dan wel de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden of de het belang van de waterkering wordt aangetast. Alvorens omtrent het verzoek een beslissing genomen kan worden wordt advies verkregen van de waterkeringbeheerder.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsgrenzen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal 75% van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

10.2 Maximale bouwhoogte

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt
b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in dit plan in die zin dat:

a. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van geringe omvang gebouwd mogen worden ten behoeve van een publieke dienst, zoals wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes, schakelkasten, gemaaltjes, toiletten en bedieningshuisjes. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
   1. de hoogte van het bouwwerk bedraagt maximaal 5 meter;
   2. de inhoud bedraagt maximaal 50 m^3;
   3. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
b. 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;
c. tijdelijke opslag van materialen voor het uitvoeren van waterstaatkundige werken die noodzakelijk zijn voor de kustverdediging wordt toegestaan;
d. een antenne wordt gebouwd die noodzakelijk is voor het VDF-luchtvaartbaken, tot een hoogte van 10 meter;
e. een antenne wordt gebouwd die noodzakelijk is voor het MF/HF radiotelefonie-communicatiesysteem (communicatie met schepen en vliegtuigen) dat gebruikt wordt door de Kustwacht voor het bewaken van de veiligheid op de Noordzee, in de nabijheid van de vuurtoren, tot een hoogte van 20 meter;
f. tijdelijk afgeweken mag worden van de gebruiks- en bouwregels ten behoeve van het houden van een evenement.

11.2 Toetsing

Bij de afweging van de afwijking(en), zoals hierboven genoemd is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.
De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien hierdoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en opstallen of de waarden van omliggende gronden.

Artikel 12 Overige algemene regels

12.1 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 Overgans- en Slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 sub a met maximaal 10%.

c. lid 13.1 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.

13.2 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 instandhouding 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 13.2 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 13.2 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 14 Slotregel
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan **Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan van de gemeente Texel.**

Behorend bij het besluit van **.**

bijlagen
bij de regels

BIJLAGE 1

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.

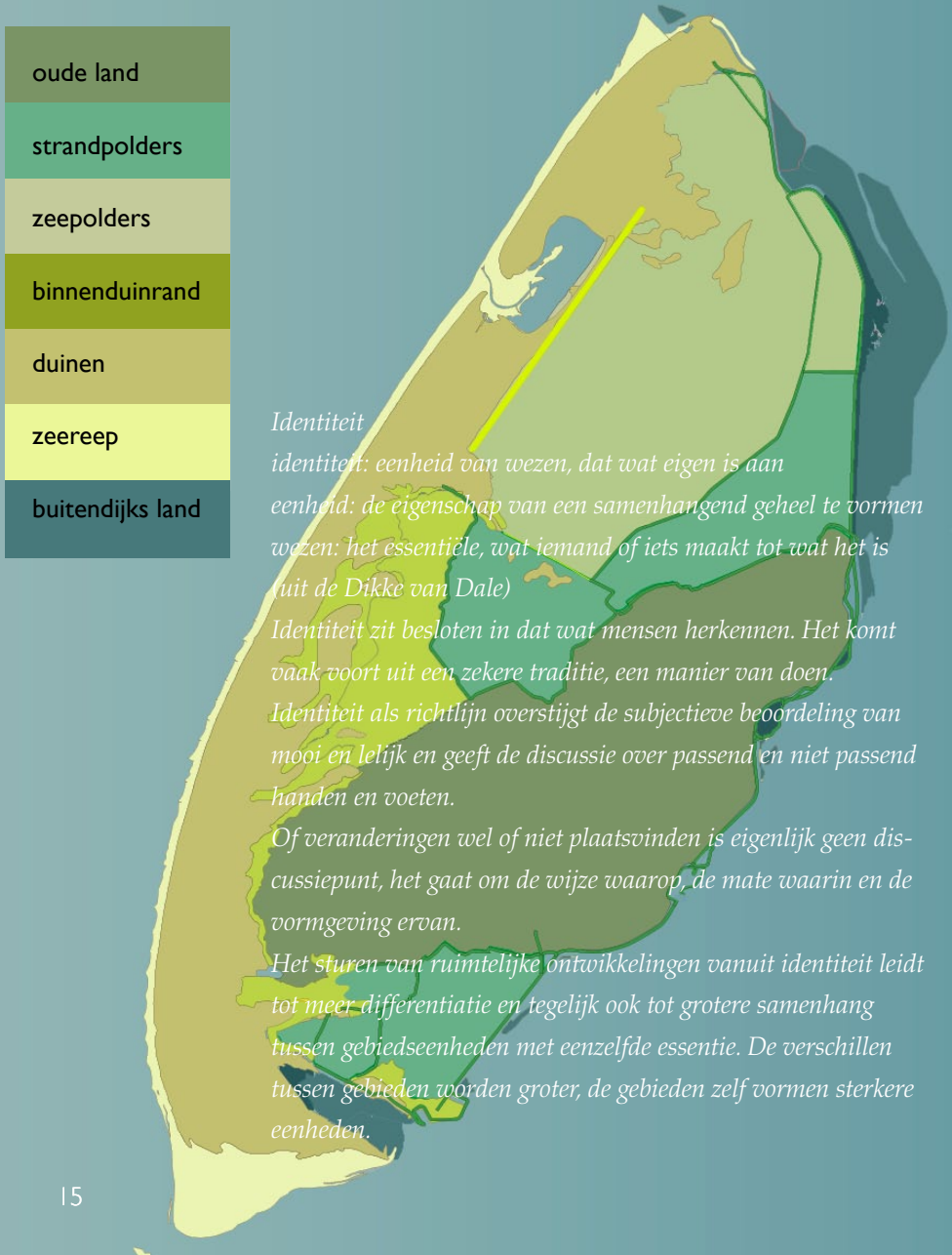
Identiteit en landschap

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

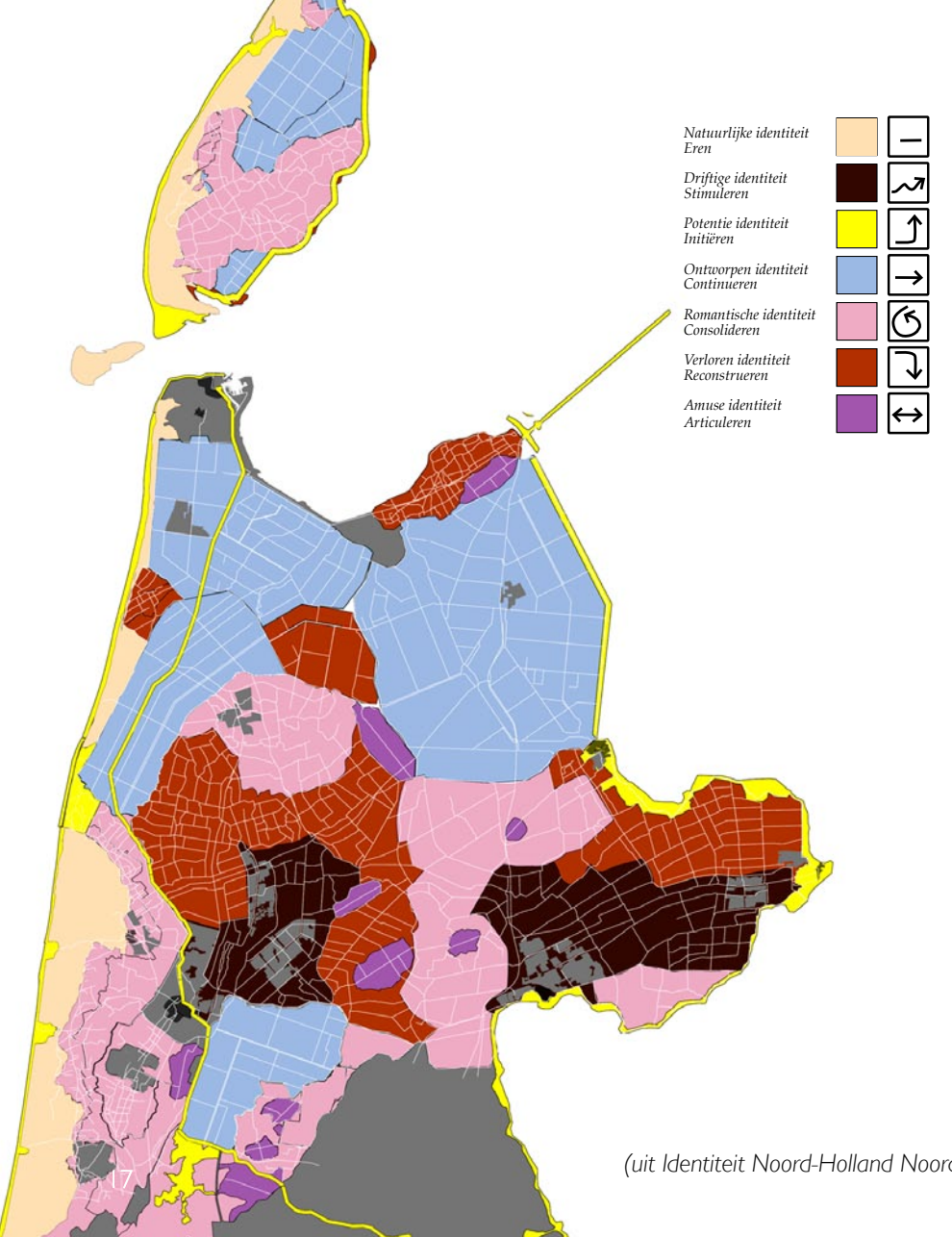
De provincie heeft op basis van de oorsprong, leeftijd en staat van de identiteit de landschappen van Noord-Holland onderverdeeld in identiteitstypen. Er zijn zeven typen onderscheiden, waarvan er op Texel vier voorkomen: *Romantische identiteit, Ontworpen identiteit, Natuurlijke identiteit en Potentie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

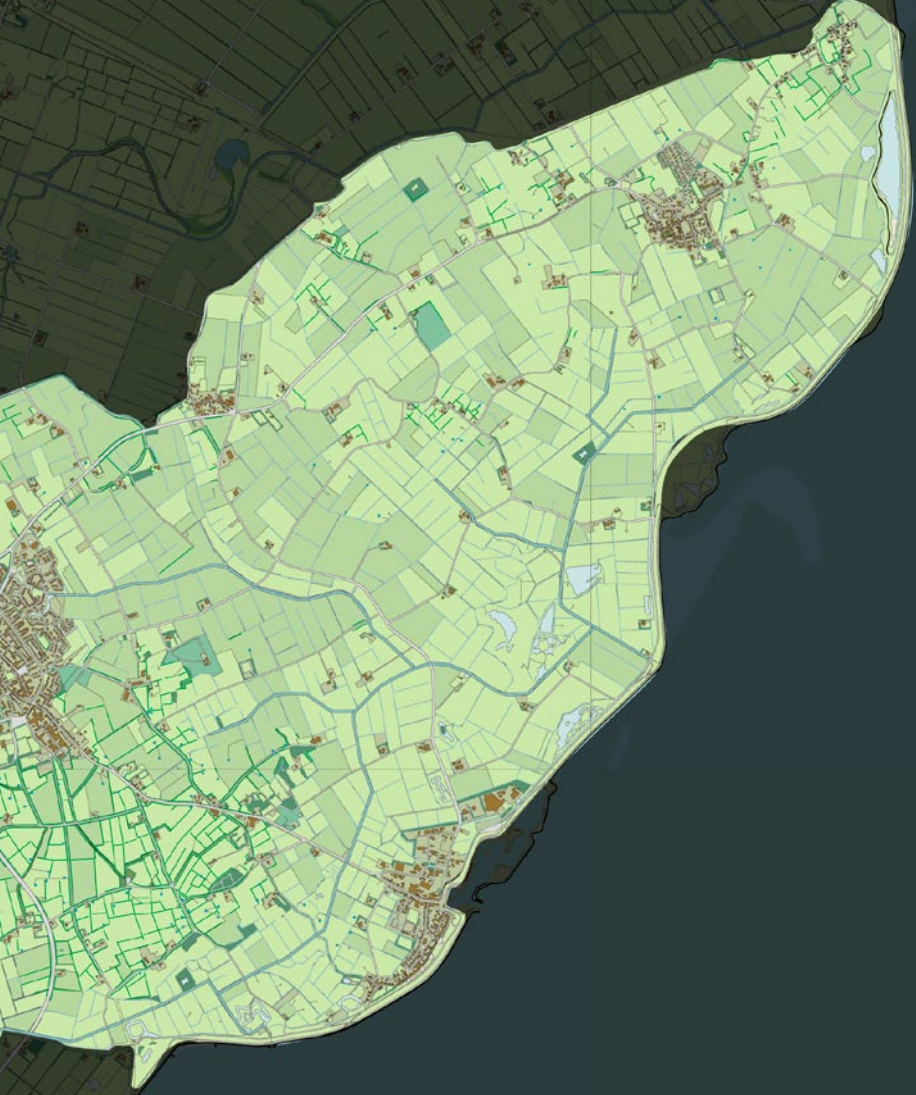
landschapsstructuur 34
kavels 36
water 56
verkeersruimte 64

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

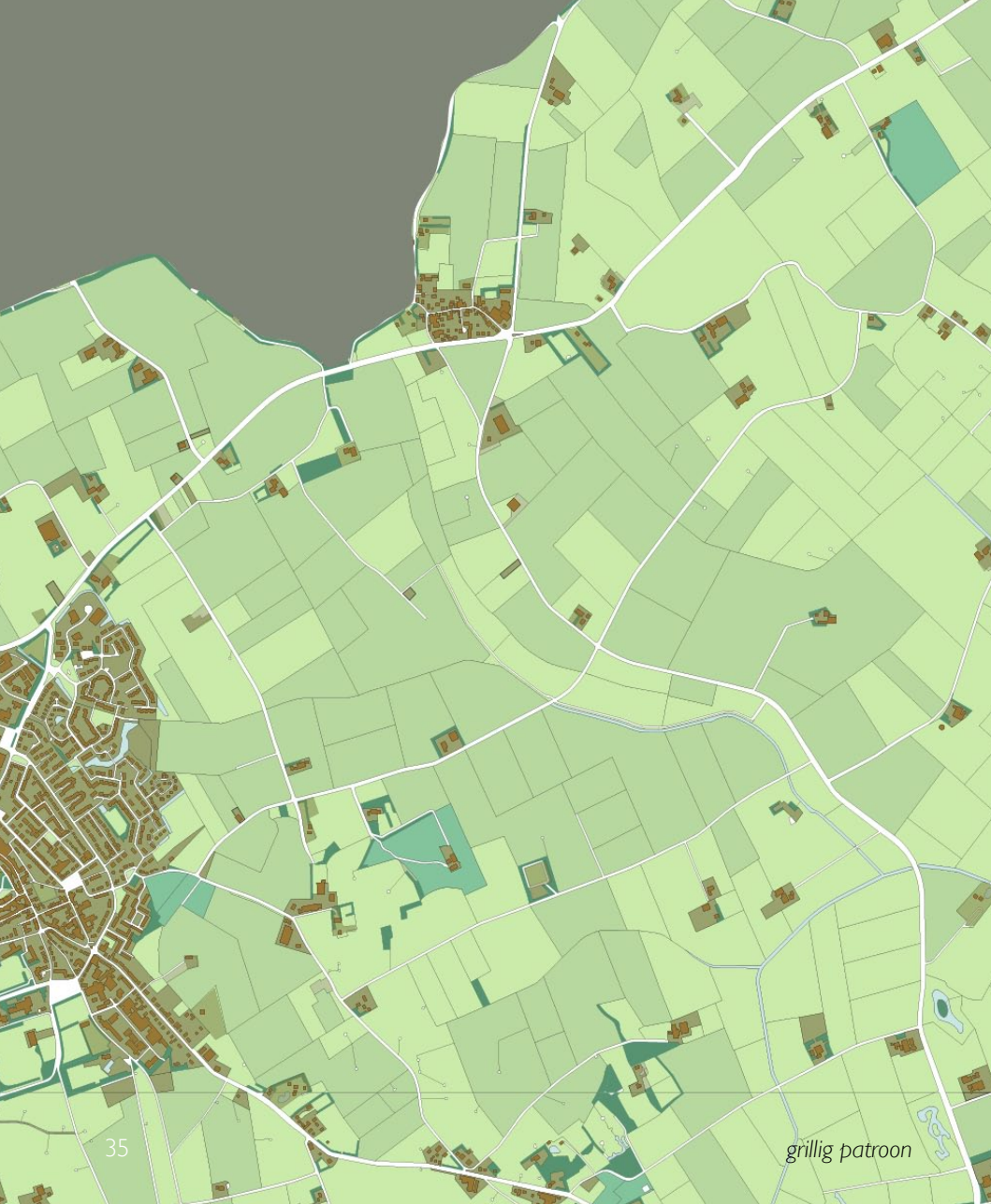
De dragers van het landschap zijn het reliëf van de oude keileembult, de kreken en slenken die van de keileembult aflopen en de bochtige landelijke wegen er overheen.
Het samenspel van deze drie vormt het fundamentele onderscheid tussen het Oude Land en de andere landschappen op Texel.
Hierlangs is het 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

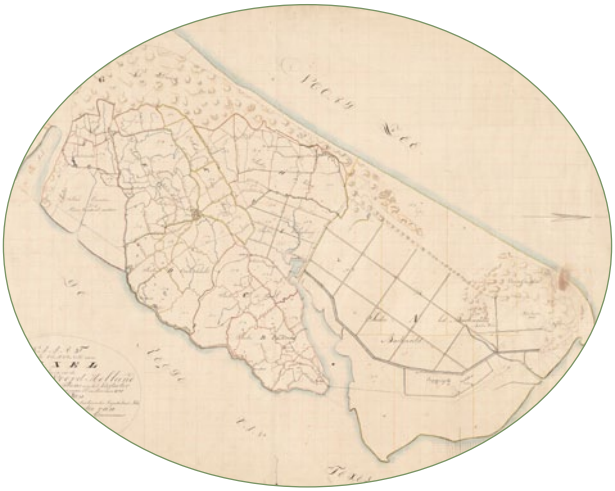
- *vergroten van de beleefbaarheid en toegankelijkheid van de dijk*

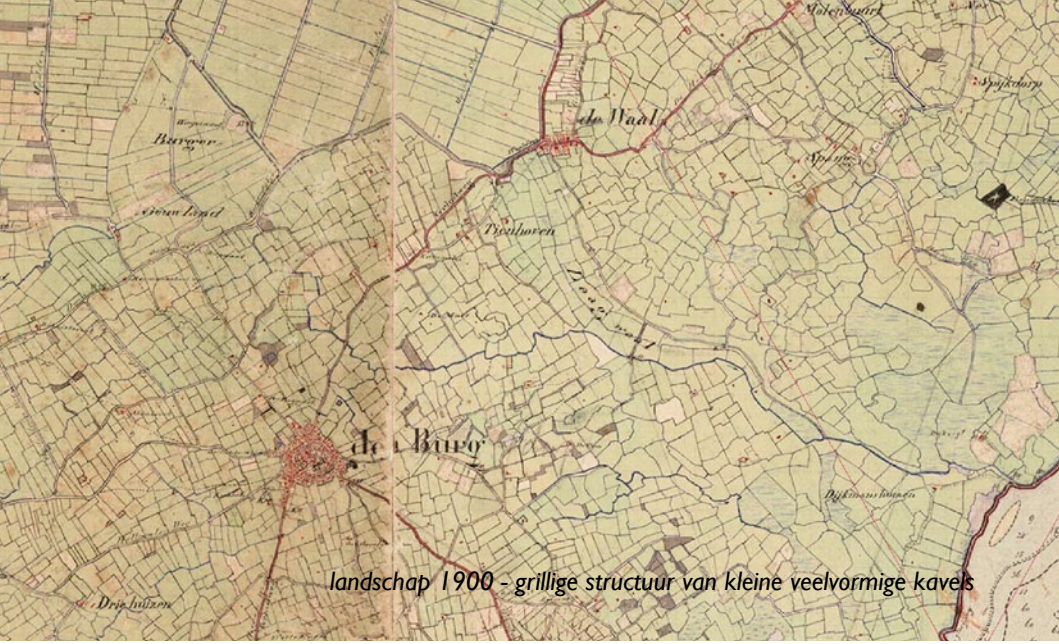


grillig patroon

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



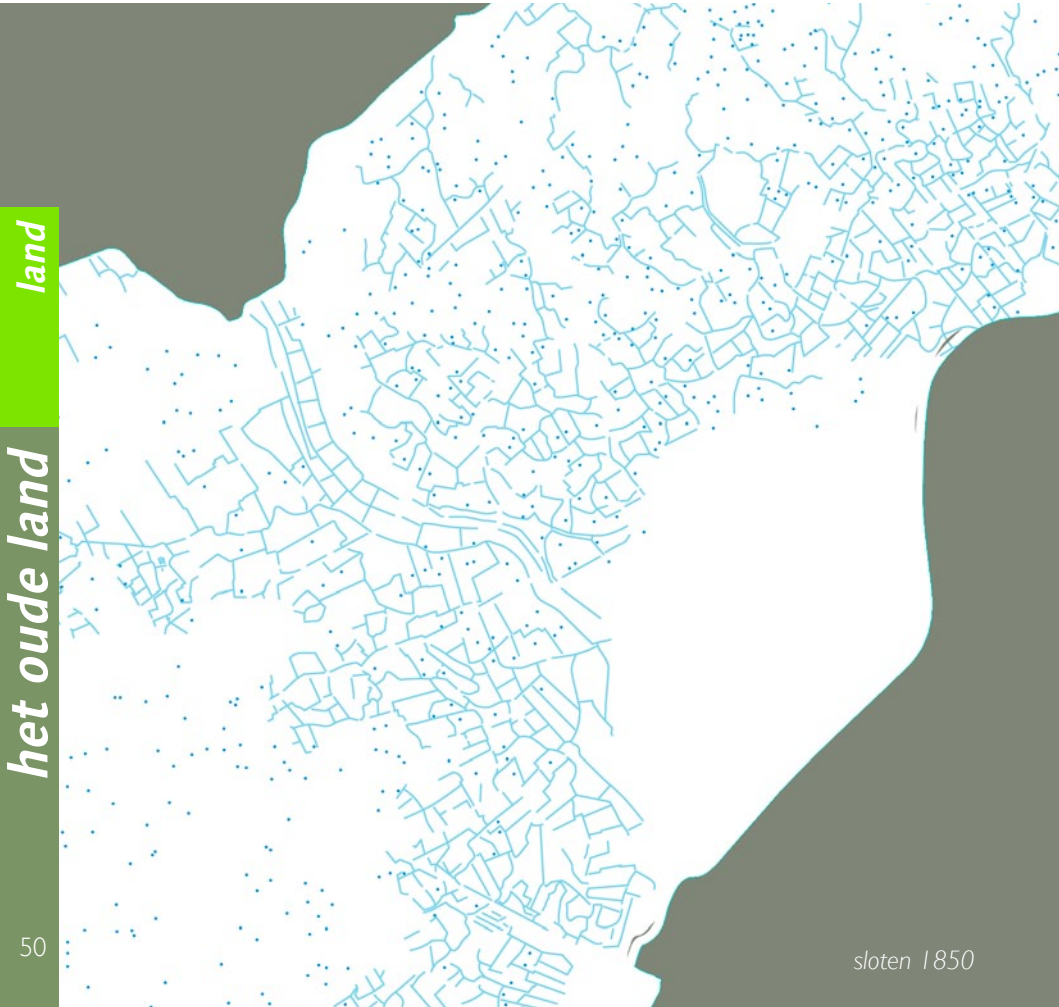
beeldbewerking: tuinwallen vervangen storende schuttingen en lelijke hekken

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*

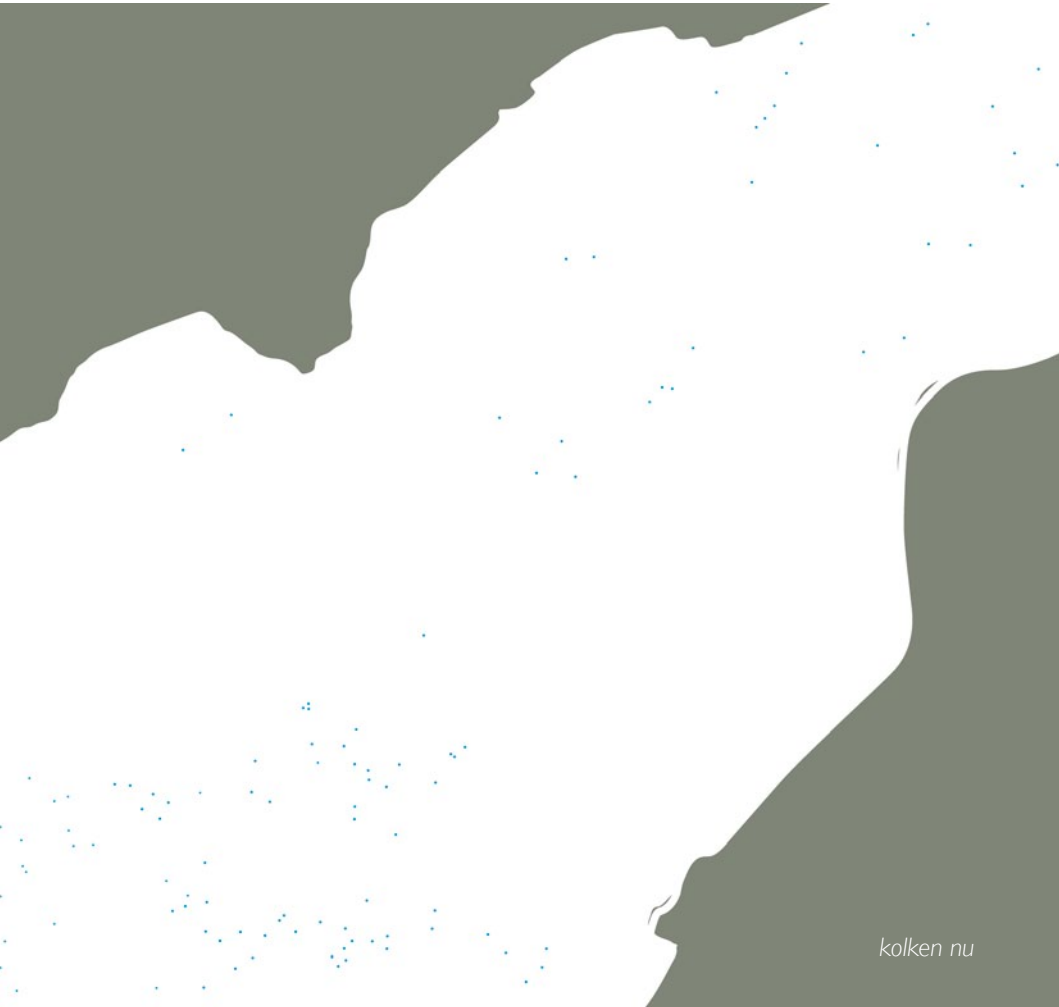




Water
kolken



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



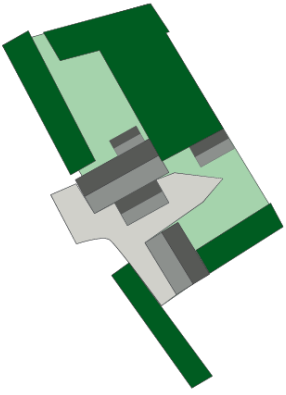

nieuwe erven: stenig

Boerenerven
groene voet

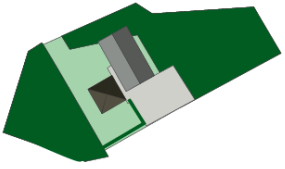
Na het bestuderen van de oude en de nieuwe erven op het Oude Land is een verhoudingsmarge voor de verschillende erfcomponenten vastgesteld. Deze verhouding zorgt ervoor dat groeiende en nieuwe erven een grote groene voet hebben en zodoende blijven bijdragen aan de landschappelijk rijke groenstructuur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

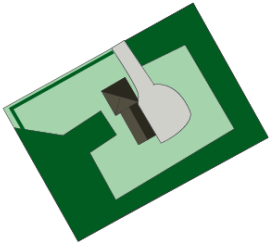
De richtlijn is dat de erfkavel maximaal 20% bebouwd worden en maximaal 20% verhard. Bebouwing moet binnen de erfbeplanting worden gezet, waardoor het erf een groene verschijningsvorm krijgt. Onder erfoppervlak wordt verstaan het ruimtelijk samenhangend geheel van gebouwen en groene voet. Het erf als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



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

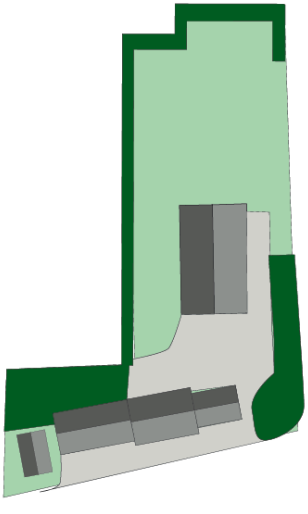


voet	100%
boombeplanting	50%
verharding	10%
bebouwing	10%

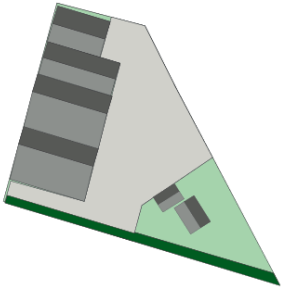


voet	100%
boombeplanting	50%
verharding	10%
bebouwing	5%

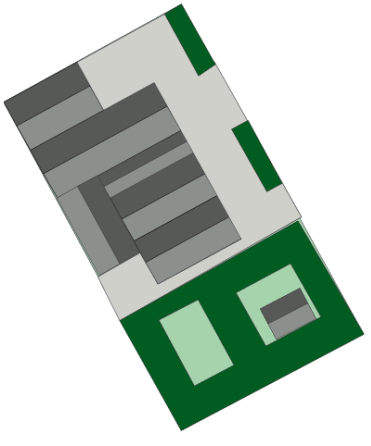
analyse oude erven



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

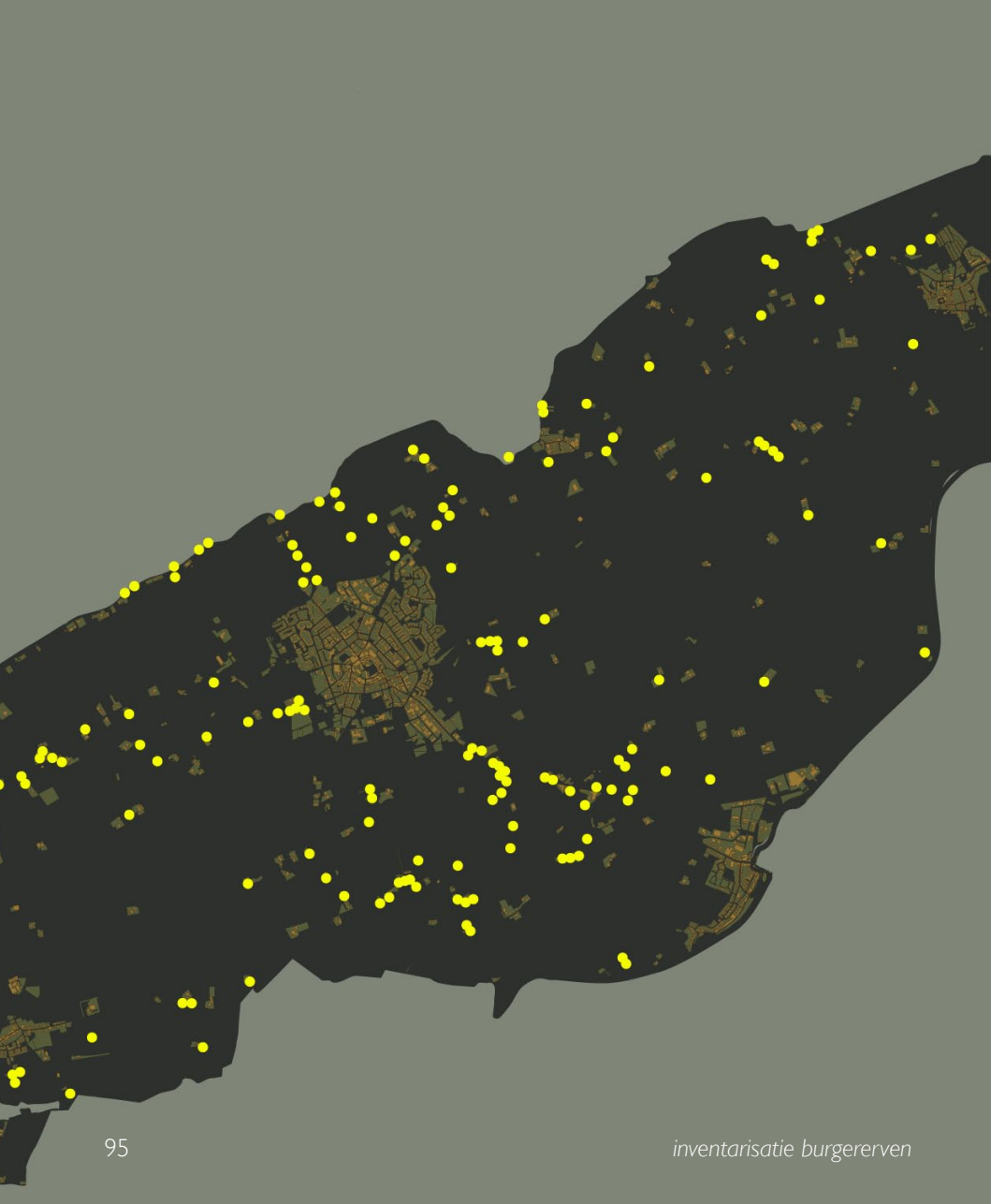
Burgererven





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



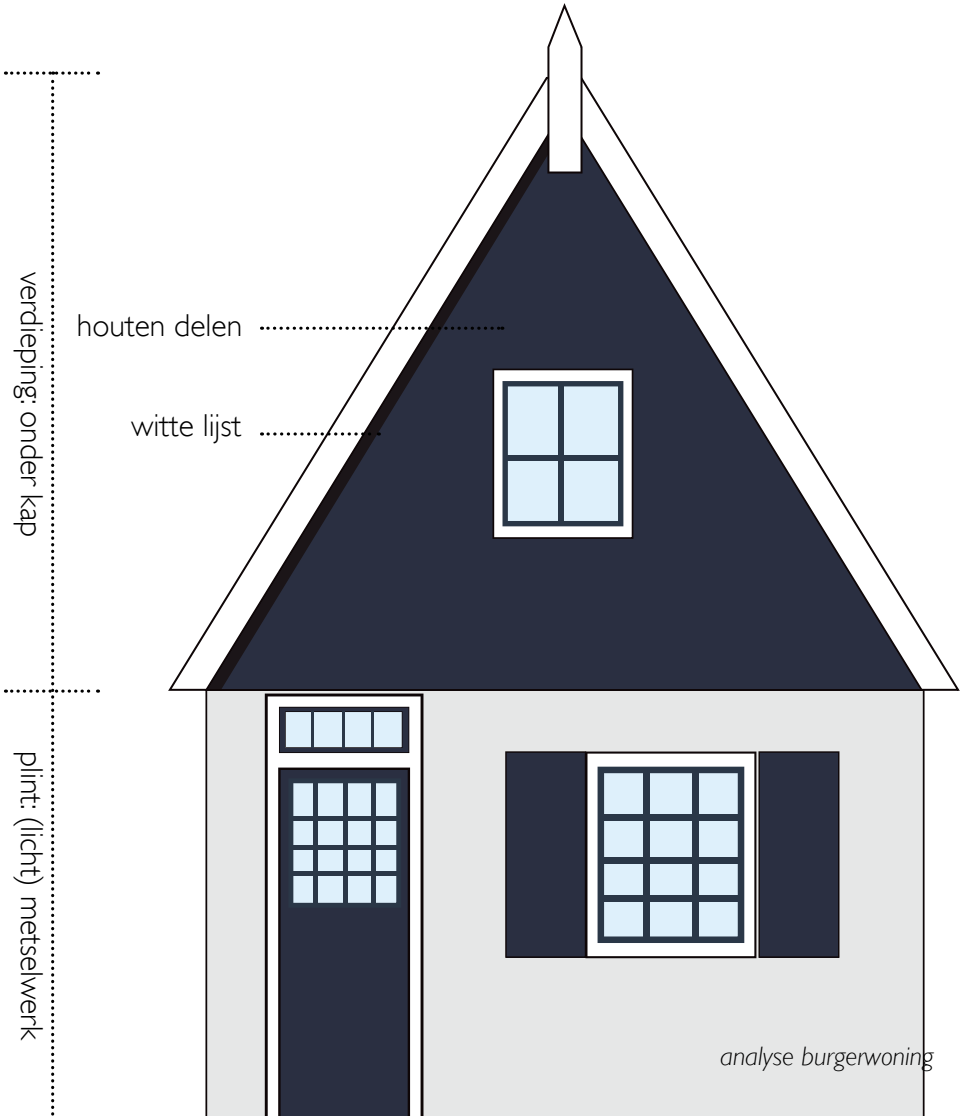
te weinig esthetische ambitie, te dominant op de kavel en geen erfbeplanting rondom

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

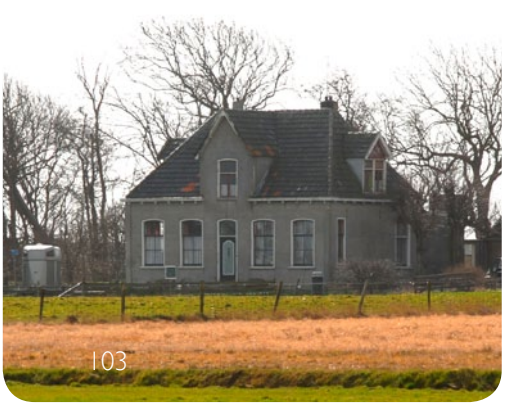
- *relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen*
- *hoge esthetische ambitie met zorg voor detail*
- *hoogwaardige materialen*
- *voldoende ruimte op de kavel voor aanleg groene voet met landschappelijke beplanting*
- *landelijke uitstraling*













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

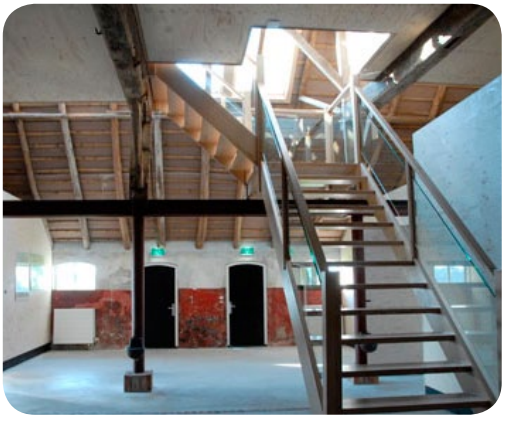
- *landelijke architectuur*
- *onderscheid hoofdgebouw en bijgebouwen*
- *zorgvuldige materialisering/ detaillering*
- *erven plaatsen binnen grote groene voet*

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

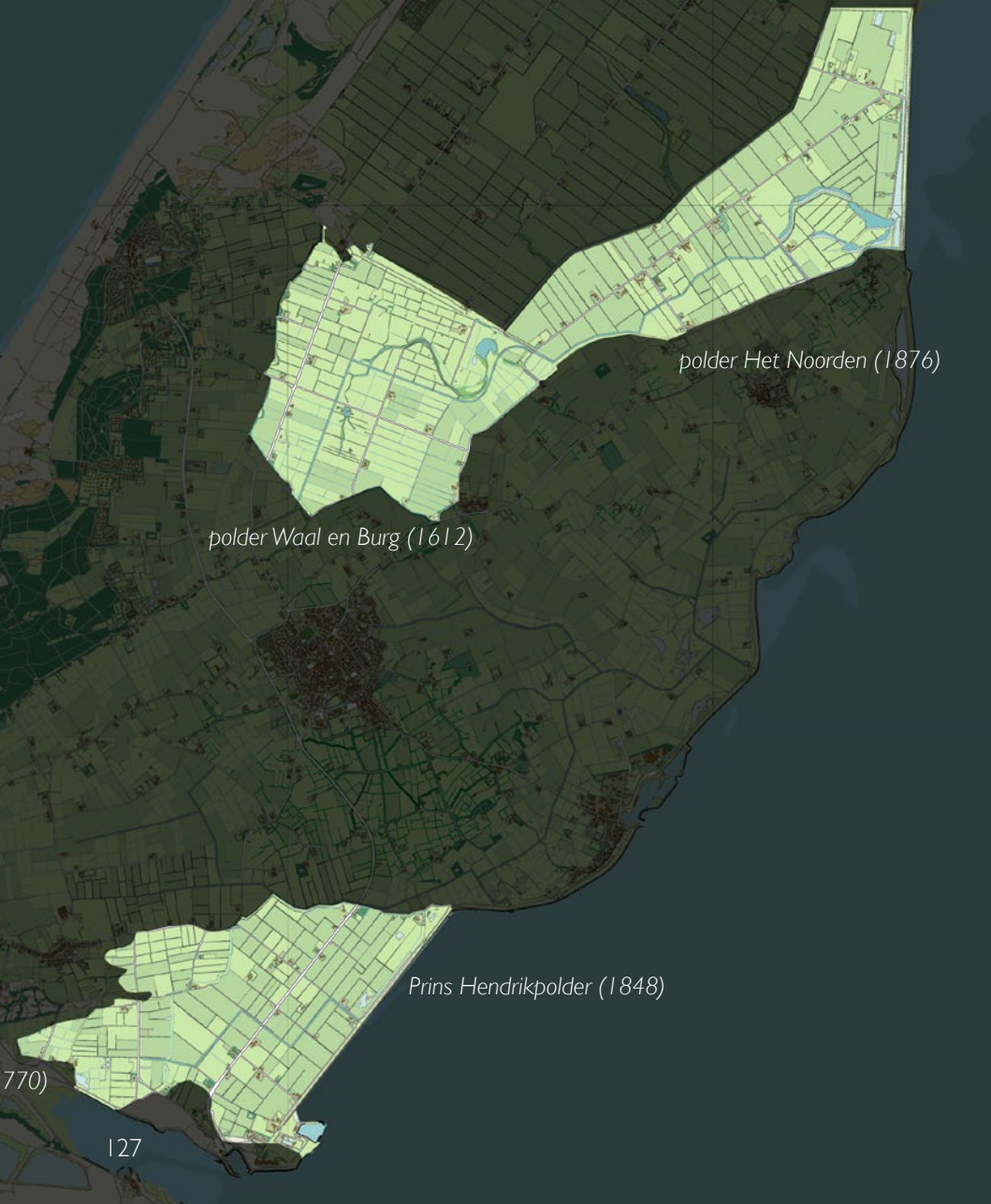
- landelijke architectuur - onderscheid hoofdgebouw en bijgebouwen
- zorgvuldige materialisering / detaillering
- erven plaatsen binnen grote groene voet
- aanbeveling: nieuwe gebouwen met agrarisch en/of schuurachtig voorkomen

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 •

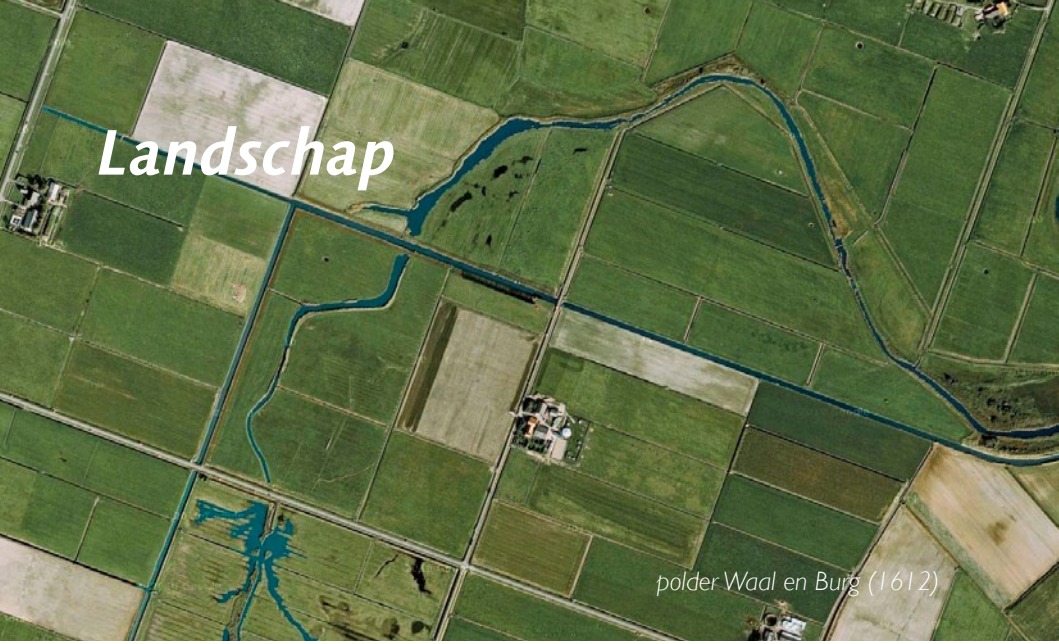
Landschap

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.

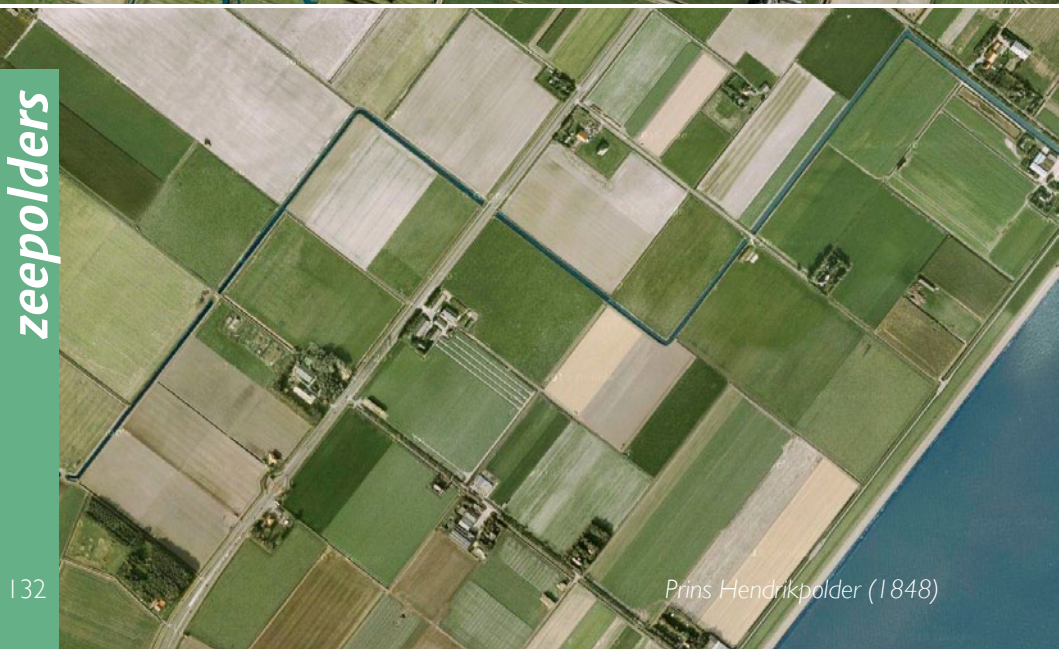


rationele verkaveling in Prins Hendrikpolder naast blokstructuur van de Hoornder polders

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

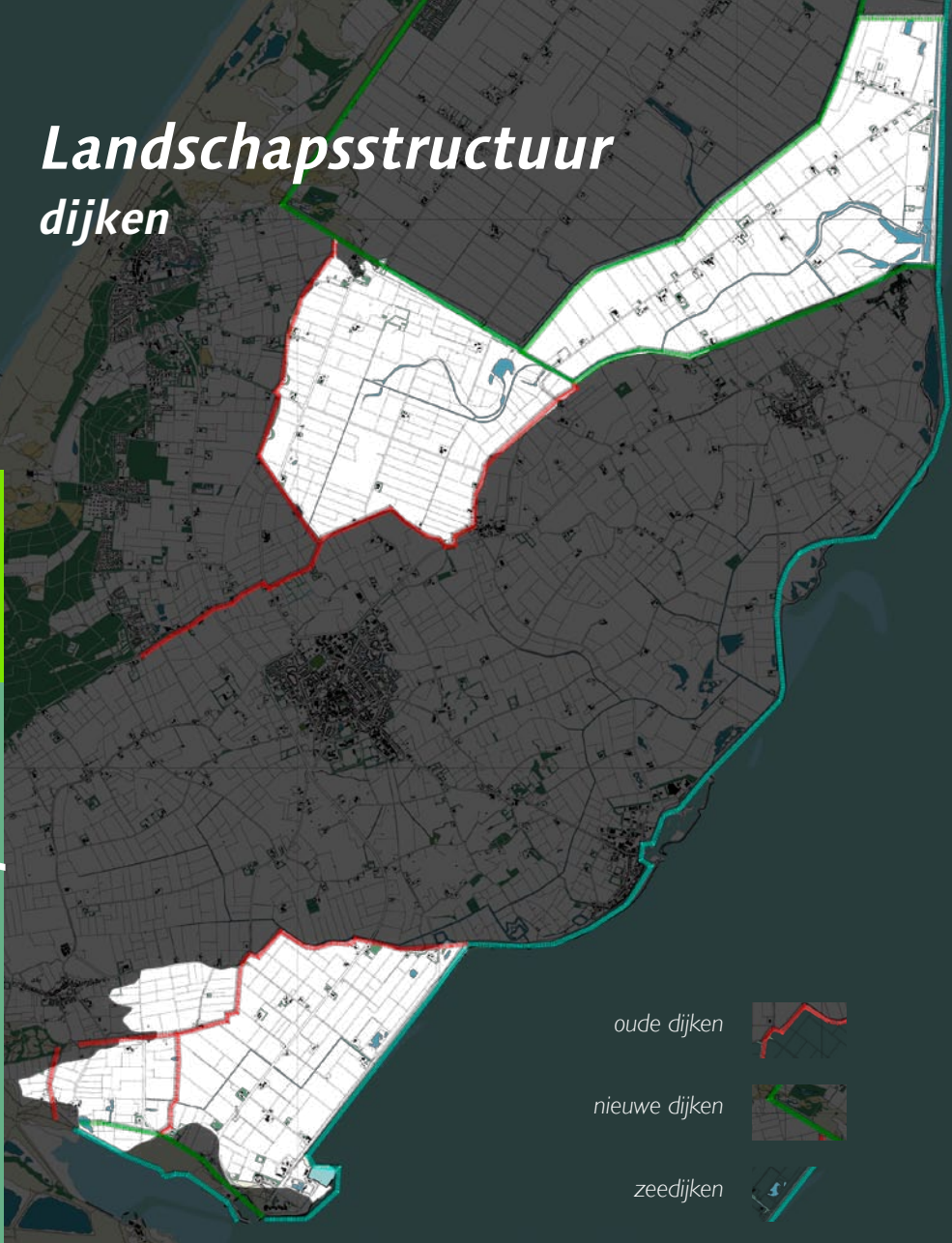
- *oorspronkelijk karakter van de dijk behouden*

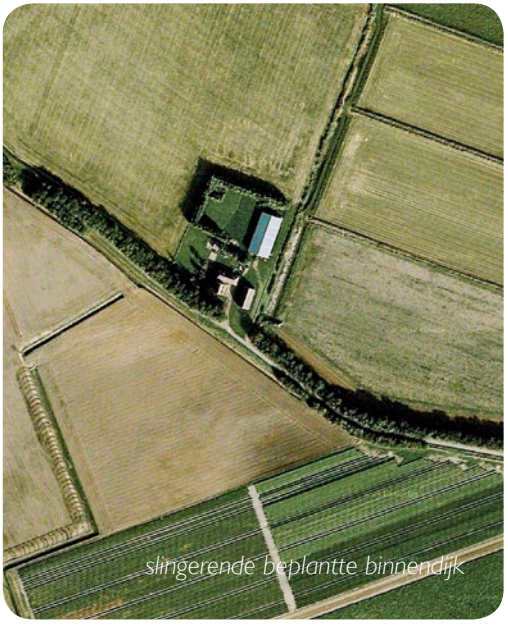
aanbevelingen

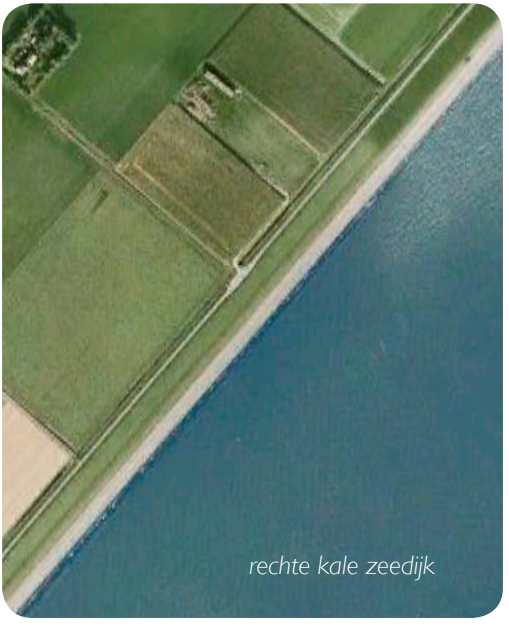
- *nieuwe dijken een functionele uitstraling*
- *oude dijken een natuurlijke uitstraling*
- *toegankelijkheid dijken vergroten*



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.



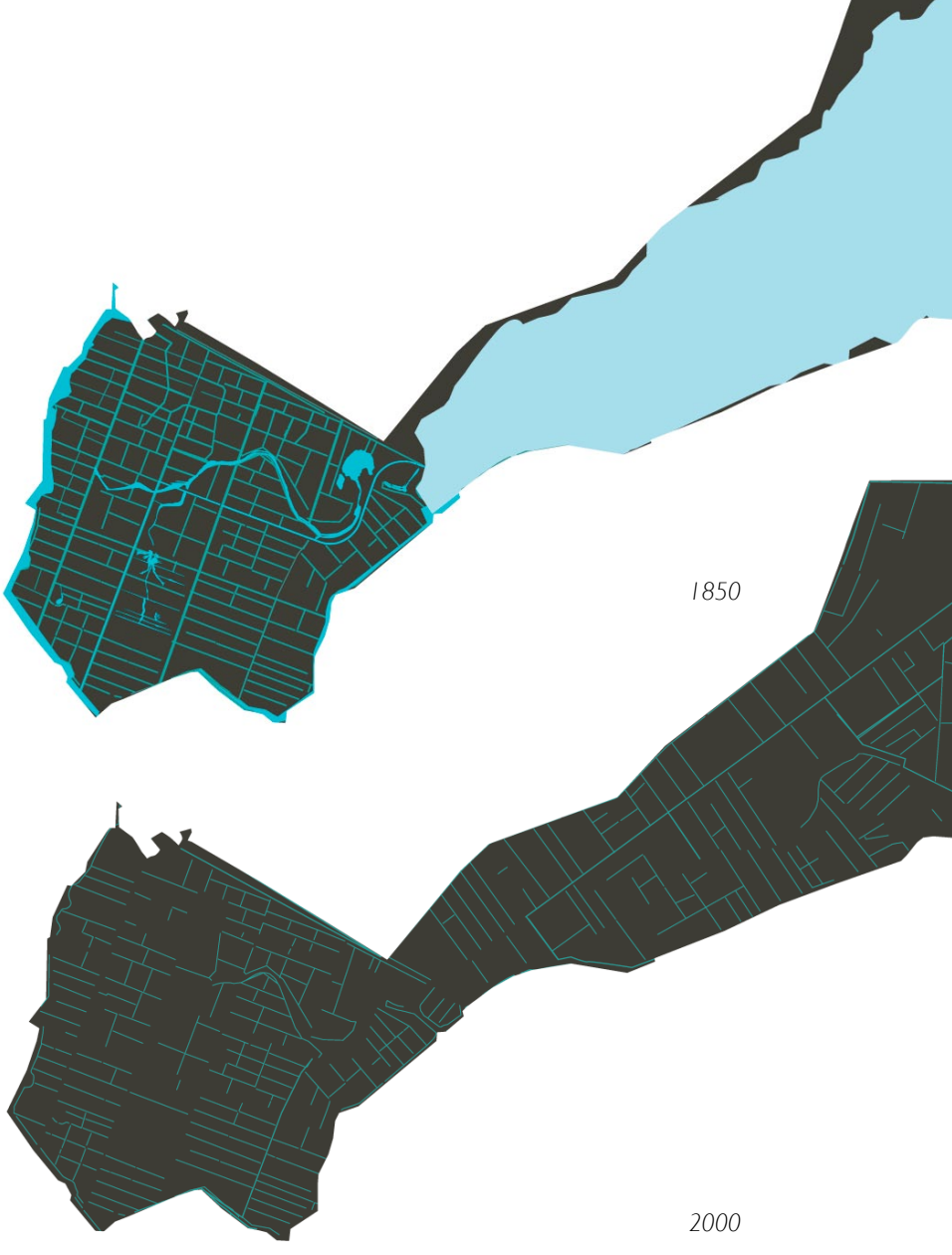
Kavelgrenzen
sloten



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*



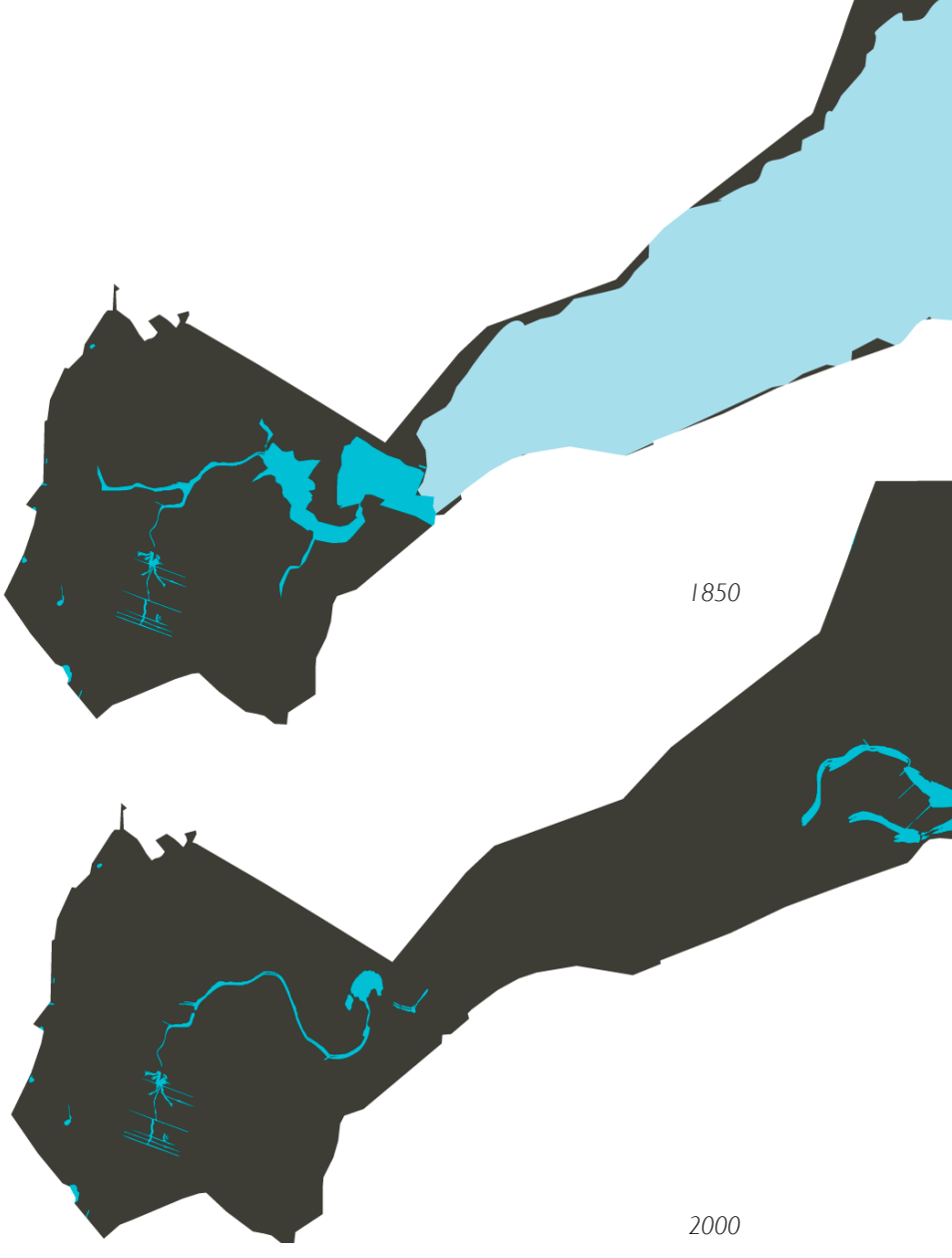
Water
kreken en plassen



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

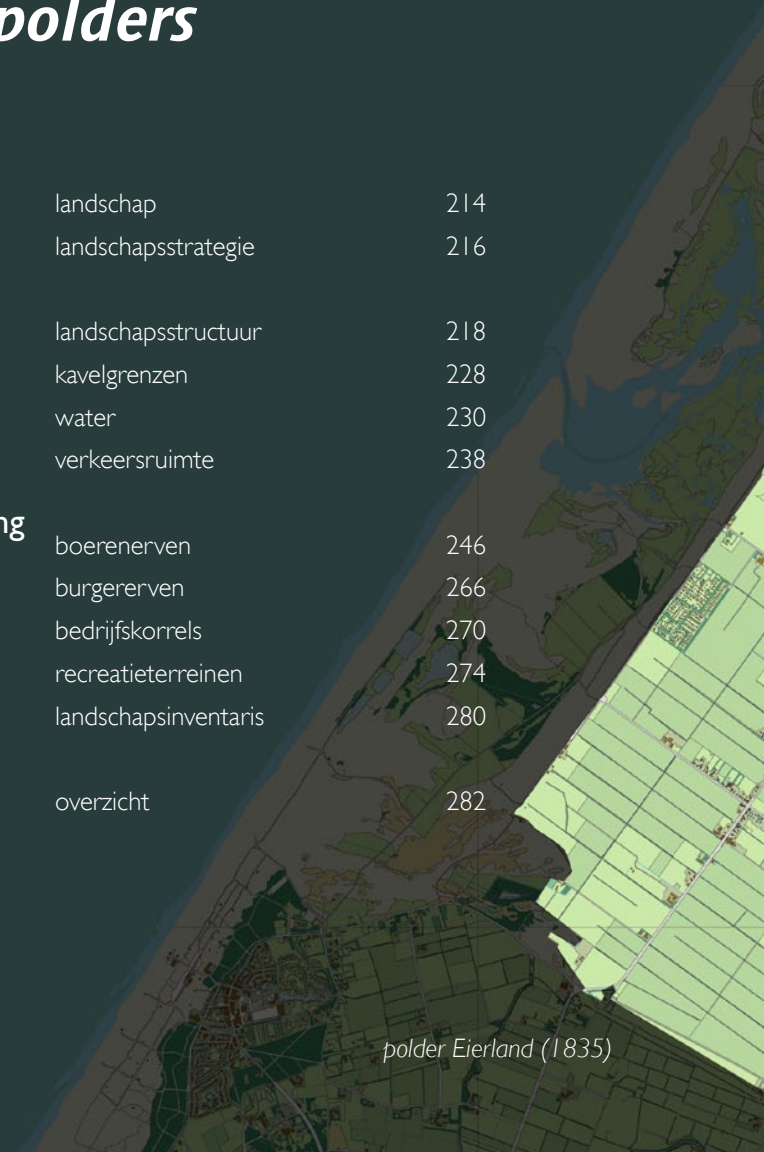
- bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten.
-erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.

Recreatie bebouwing

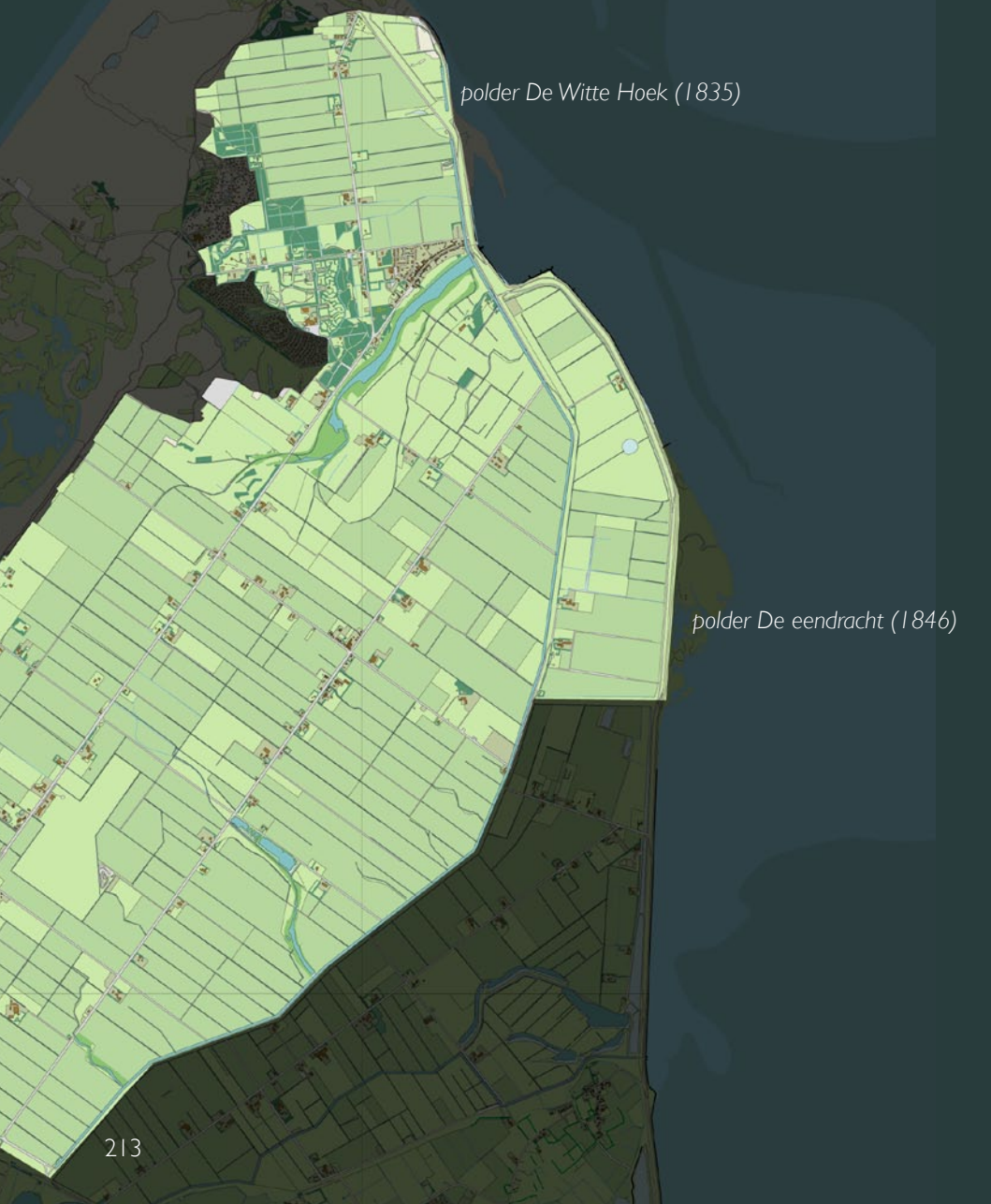
- architectuur passend bij poldersfeer
- materiaal passend bij poldersfeer
- duurzaam, natuurlijk materiaalgebruik
- mooie, bijzondere vormgeving recreatievoorzieningen
- kleurgebruik passend in het landschap
- recreatievoorzieningen logisch plaatsen in het landschap
- aanbeveling: architectuur in de 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.

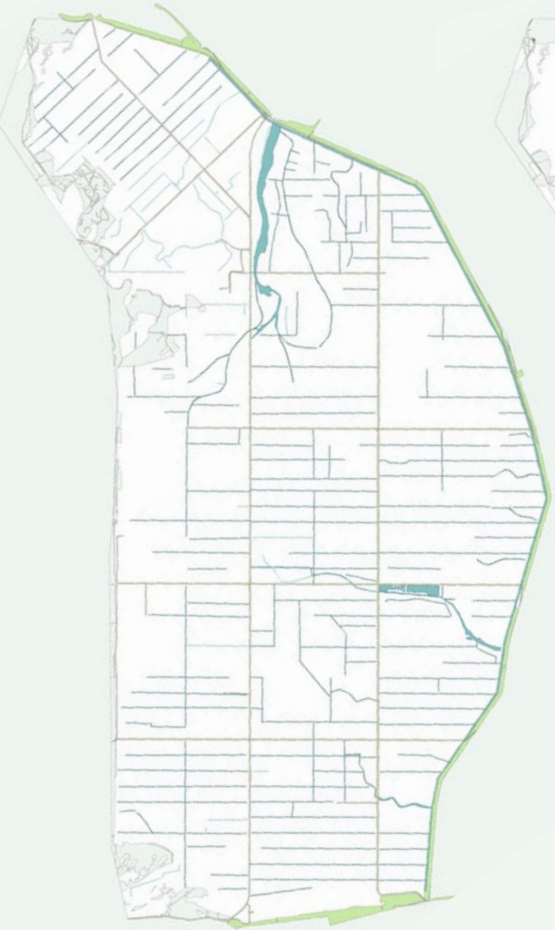
De leesbaarheid van het landschap in de strandpolders zou langzaam kunnen groeien langs verschillende (particuliere) initiatieven. De bewoners van de strandpolder kunnen met hun erven en land en de beplanting daarvan op kleine schaal een bijdrage leveren aan het creëren van een grotere variatie in het 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



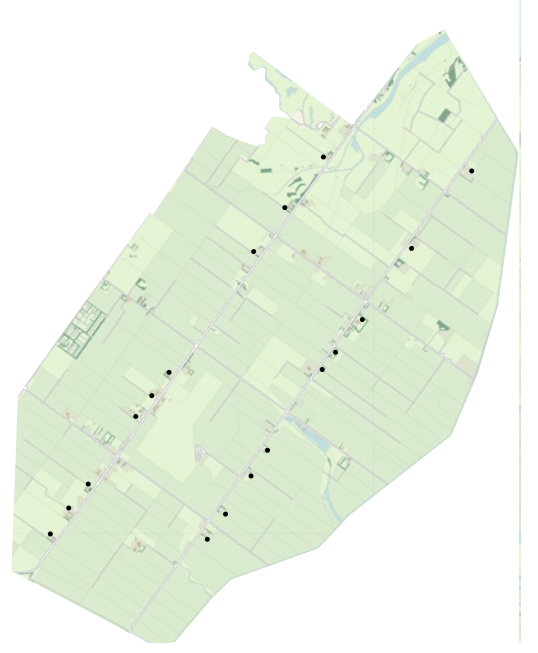
windmolens articuleren de poldergrens



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

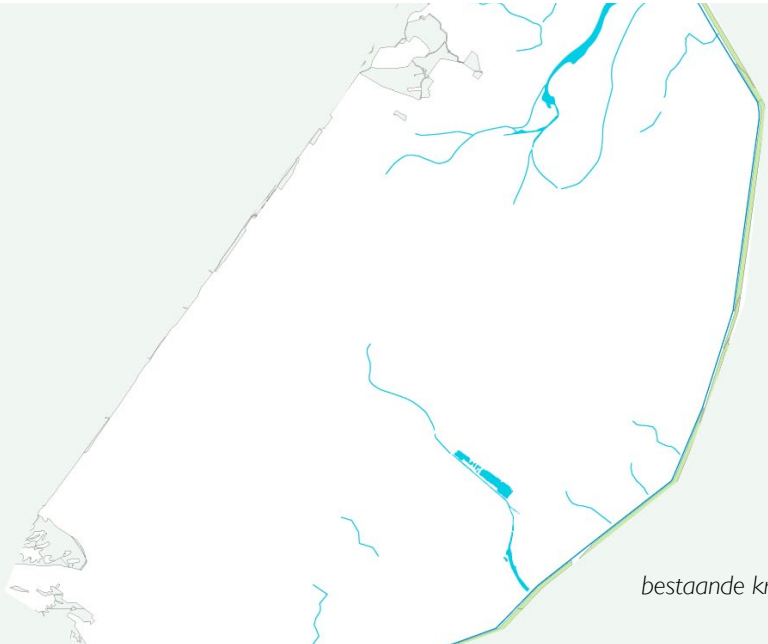




Water
kreken



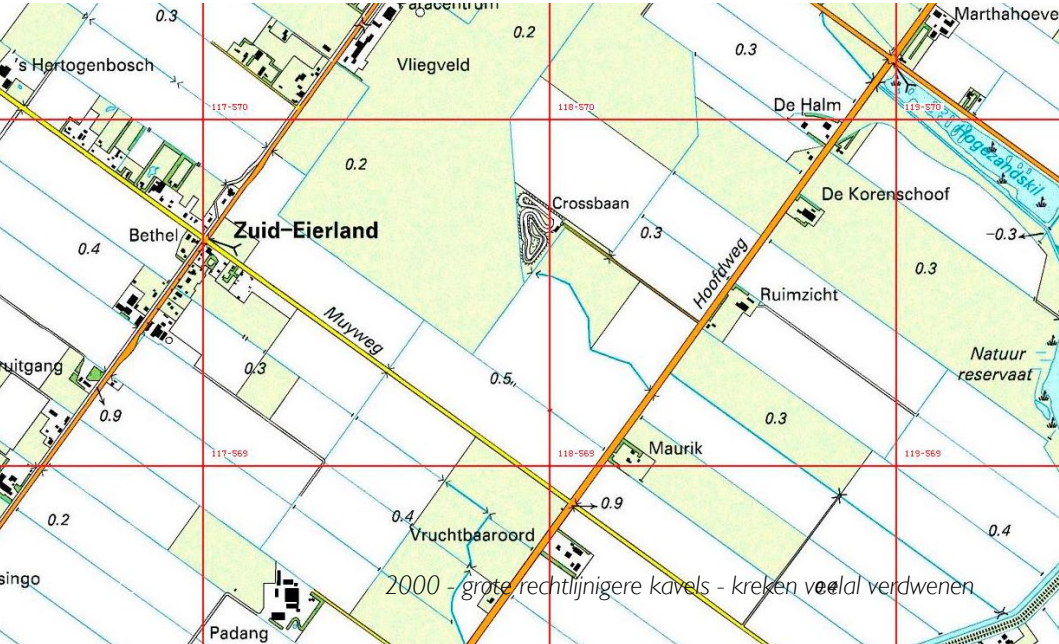
kreken rond 1880



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

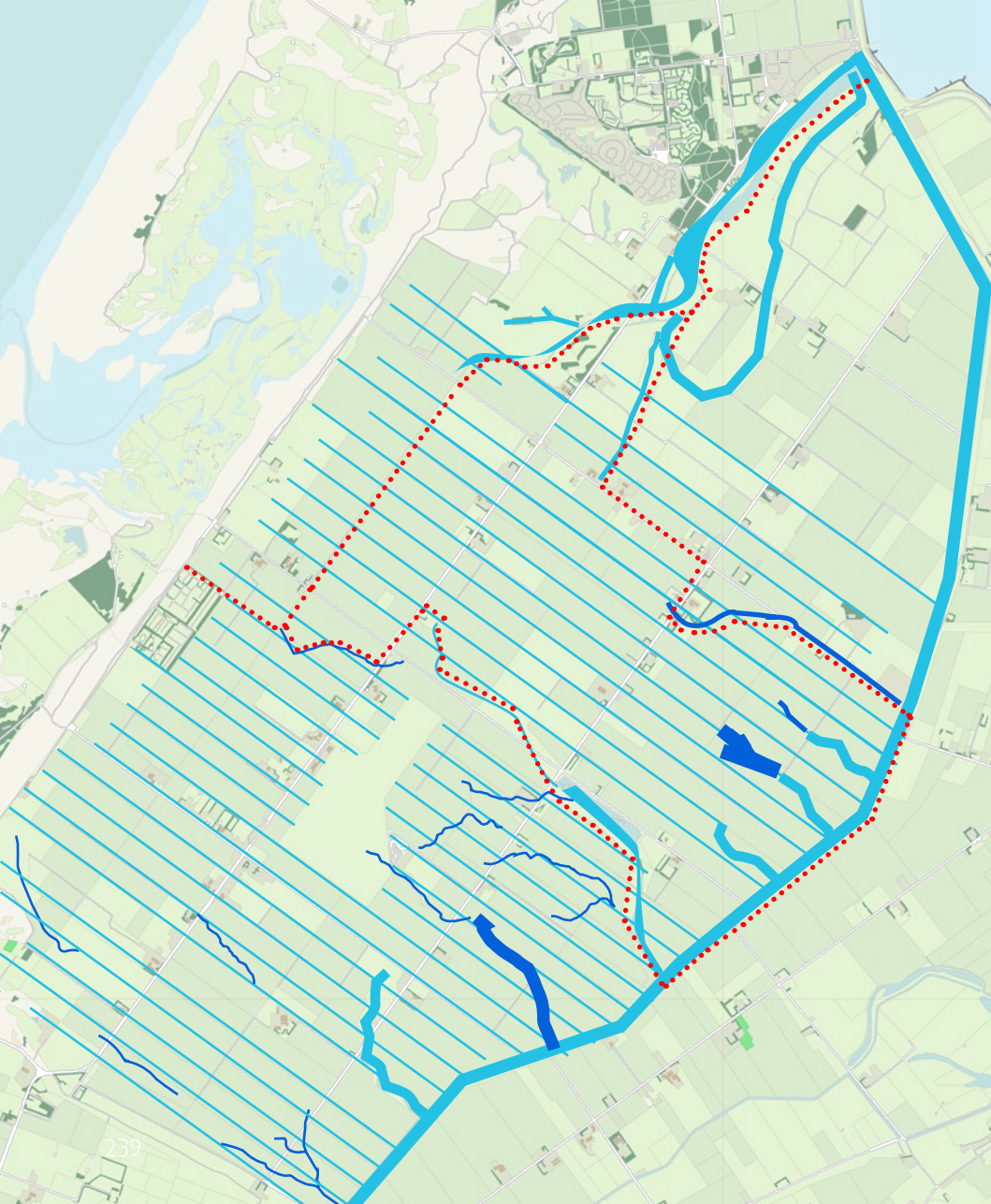


Verkeersruimte
boeren kreekpaden

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.

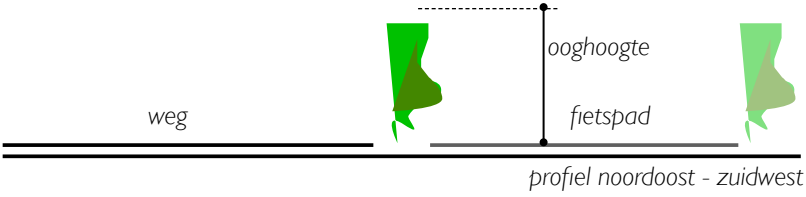
criteria

- *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.

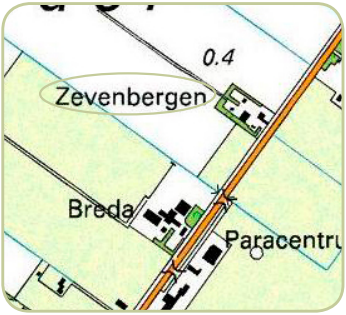
De materialen waren destijds eigentijds met binnen een erf een grote samenhang tussen woonhuis, schuren en stallen.

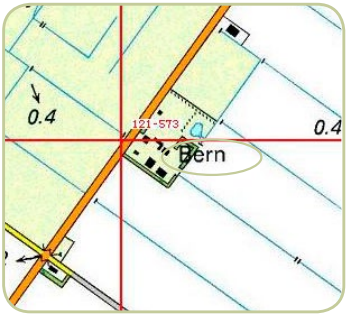
De boerenerven waren grootschalig voor die tijd, en nog zijn het de grootste op het eiland. Alle erven stonden met de voorzijde en de naam zichtbaar naar de weg gericht.

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.

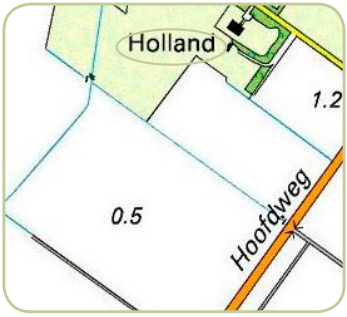
De boerenerven in de strandpolders hebben dus geen overeenkomst in bebouwingskenmerken, zoals je vaak in een streek tegenkomt. Ze hebben geen eigen architectuur, laat staan een Texelse. Het omgekeerde geldt, de architectuur van vele streken komt hier samen.

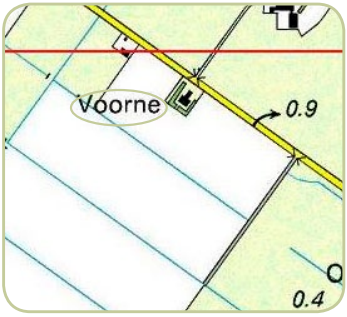
De strandpolders kenmerken zich in 'exotische' diversiteit en persoonlijkheid. Wat ze gemeen hebben is dat ze allemaal een zekere trots en ambitie uitstralen en ooit eigentijds waren. De strandpolders vormen een expositie van overkantse boeren architectuur.

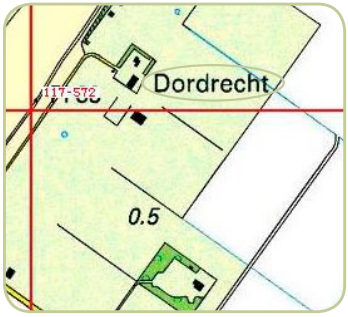


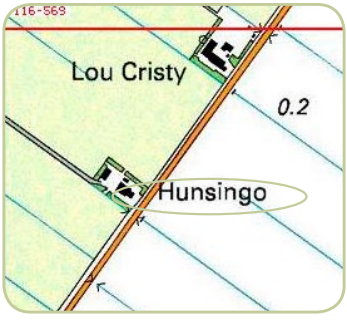


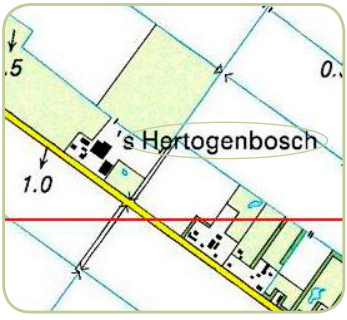


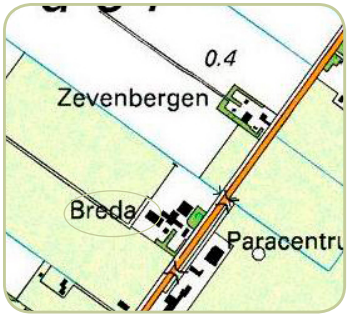












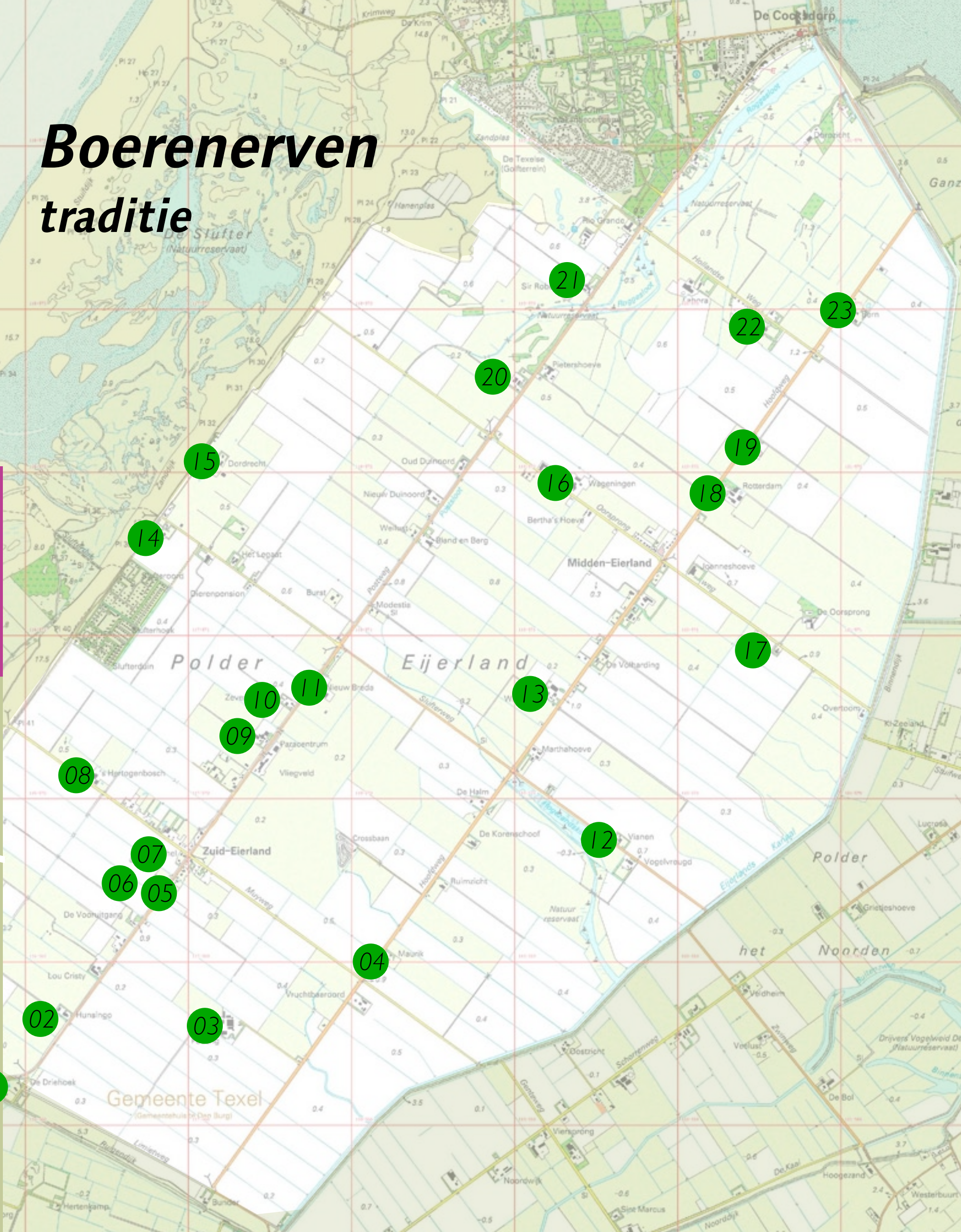


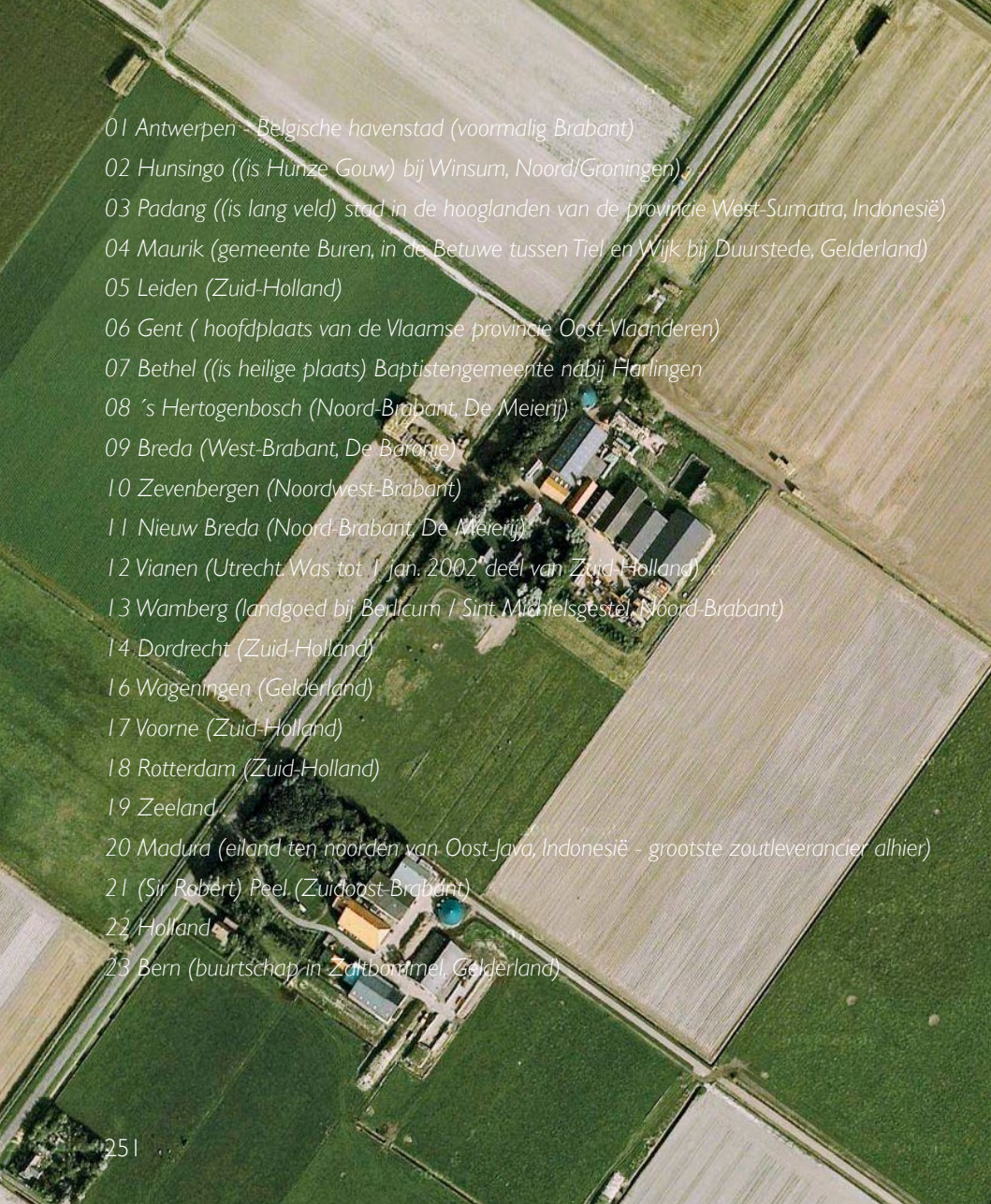




herkomst boer bepaalt naam boerderij

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

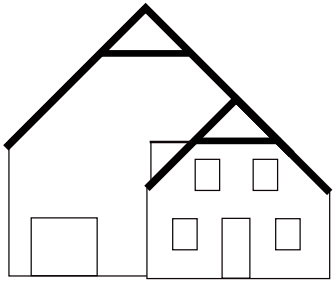
Boerenerven
architectuur

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

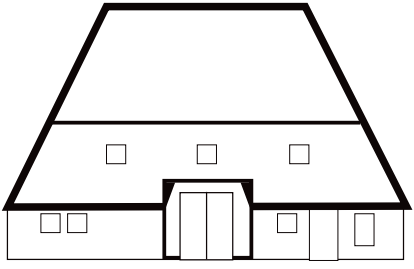
- *grootschalige bebouwing, zo mogelijk grote volumes maken, niet méér*
- *ensembles maken: eenheid tussen woonhuis en bijgebouwen*
- *opvallend silhouet van kappen*
- *woonhuis naar straatzijde gericht*
- *herkomstgebonden architectuur en erffuncties zichtbaar houden*
- *eigentijdse interpretatie van streekgebonden historische kenmerken*



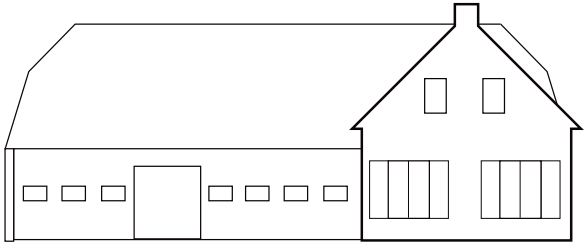
1 (zoals ´Vianen´)



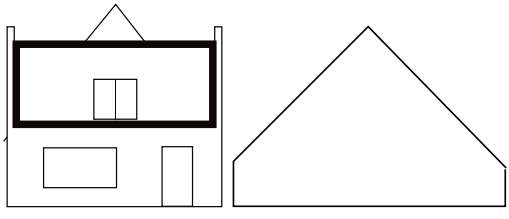
2 (zoals ´Hunzingo´)



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





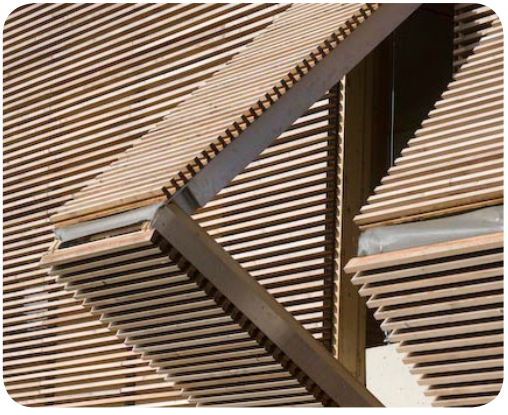






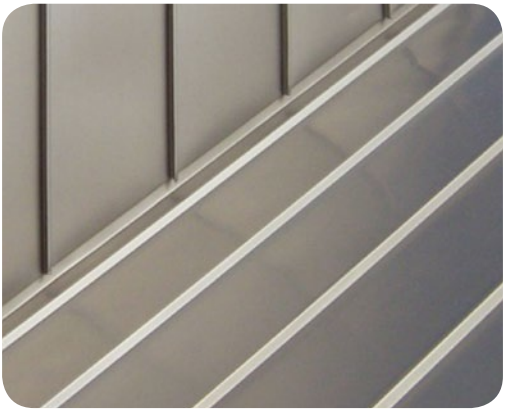












Burgererven
architectuur

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

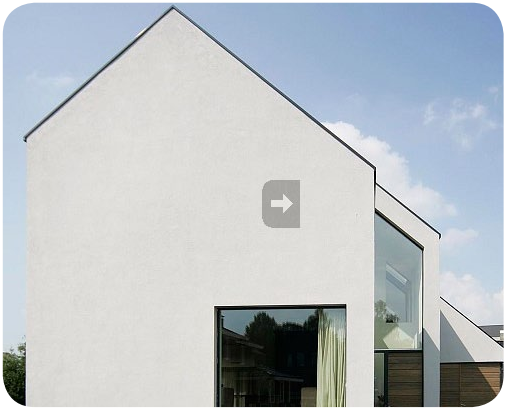
- *kleine simpele volumes*
- *sobere maar ambitieuze architectuur*
- *eenduidige materialisering*
- *eigentijdse uitstraling*
- *groene voet voor burgererf: tuin rondom met bomen*
- *ruimte voor duurzaamheid en innovatie*











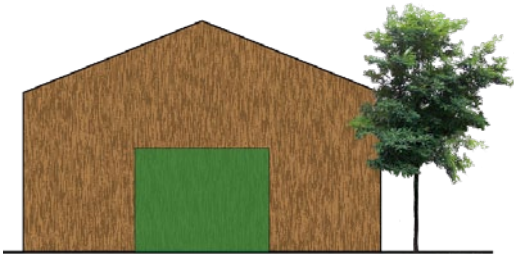


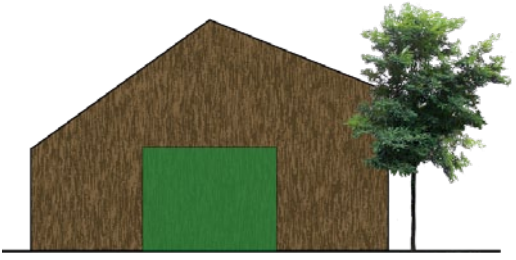
Bedrijfskorrels
architectuur

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

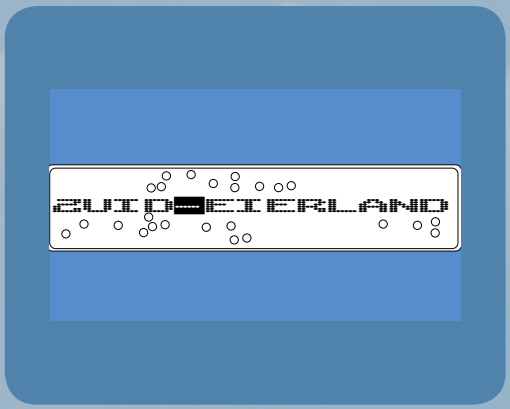
- *karakteristieke strandpolderse inventaris*

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

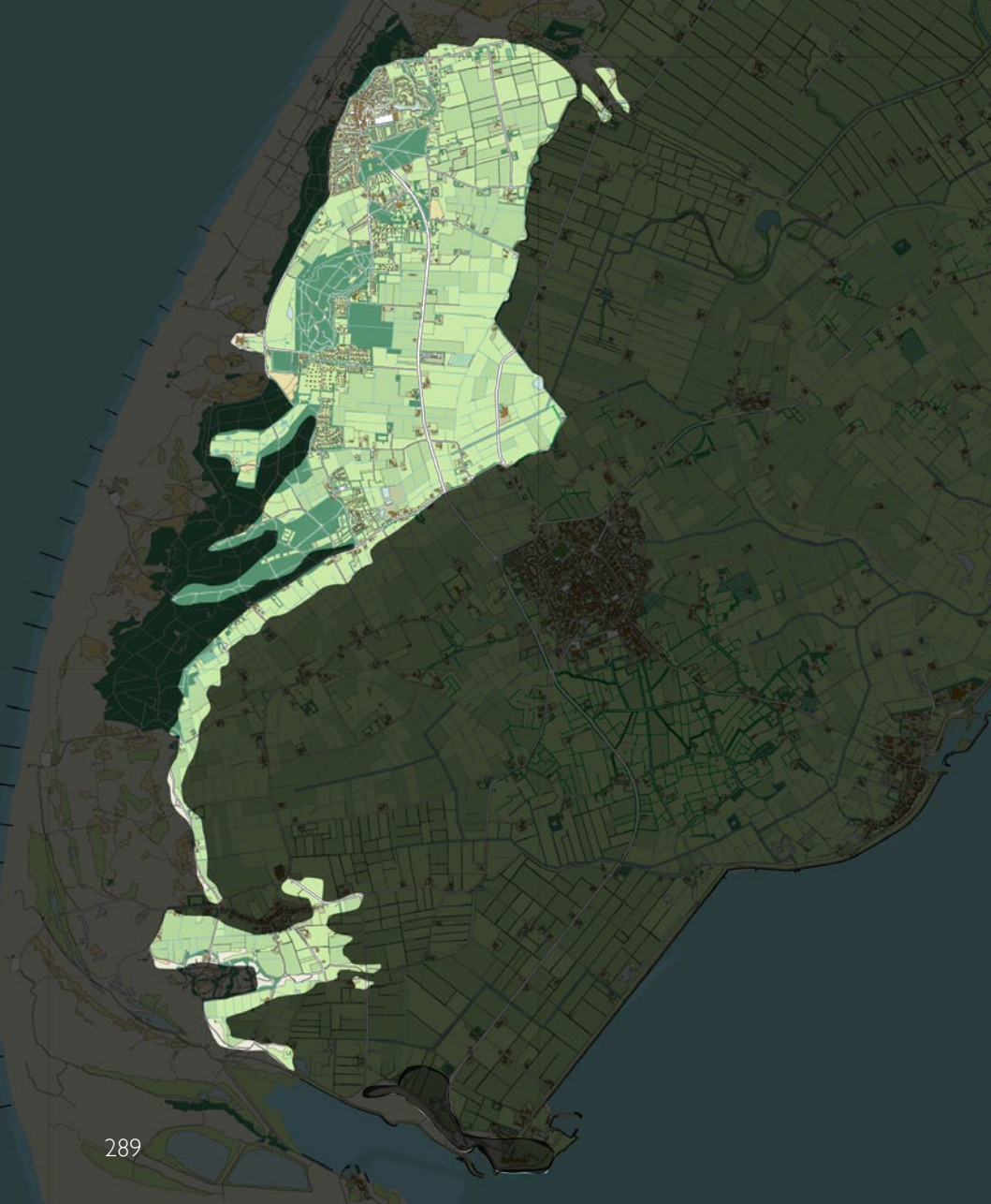
- zorgvuldige inpassing van het terrein in het landschap
- ecologisch en duurzaam
- hagen en beplanting rondom terrein
- innovatie stacaravan
- in het landschap passende kleur en materiaal
- eigentijdse architectuur

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 •

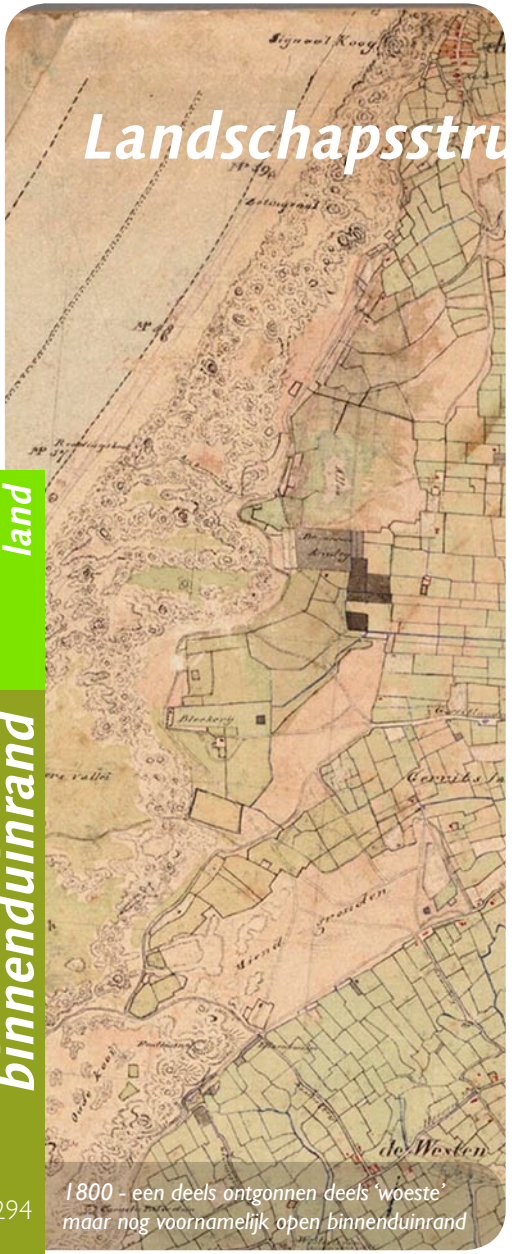
Landschapsstrategie
afwisseling open en dicht

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.

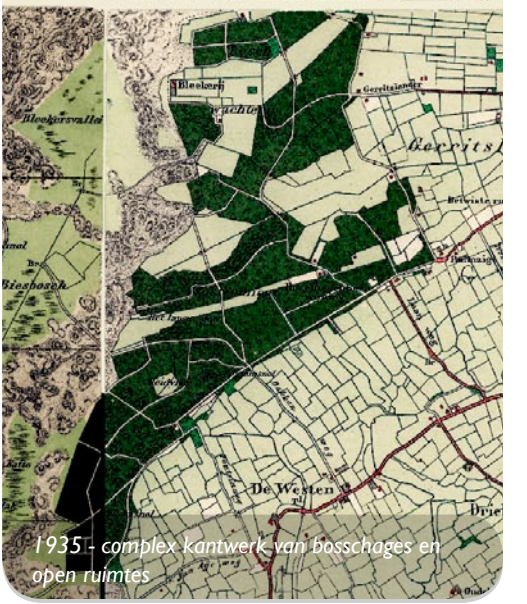


Landschapsstructuur



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.



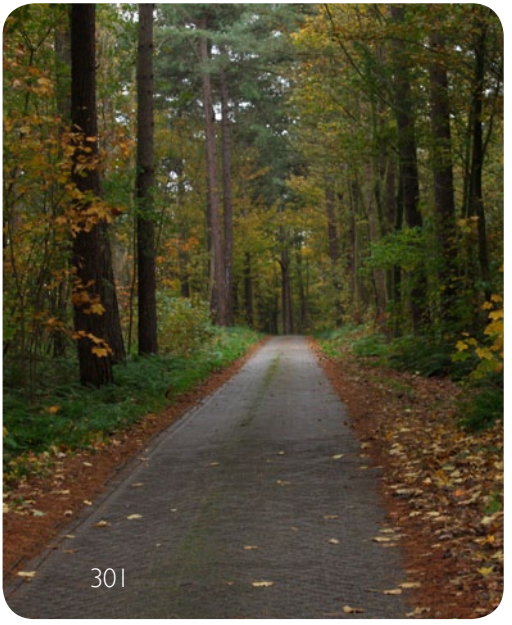
waterrijke natuurgronden dragen bij aan een afwisselend kantwerk

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



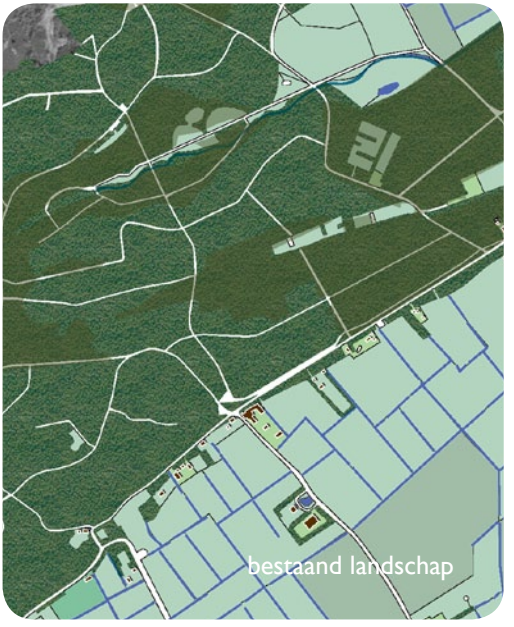
beeldbewerking: groei binnenduinrandlandschap met nieuwe korrels, bosschages, lanen en open ruimten

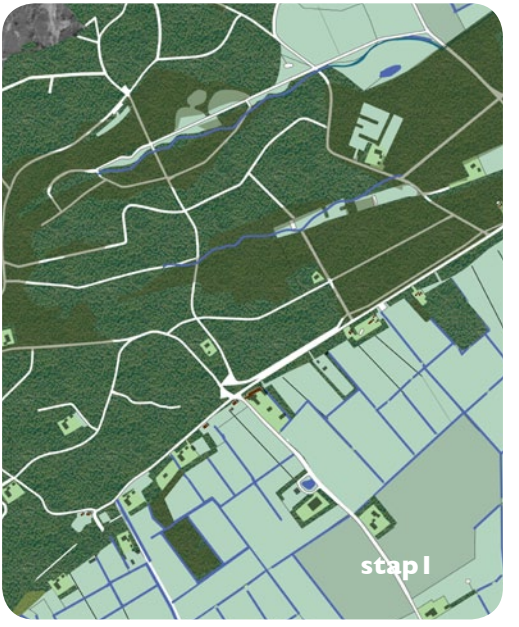
Landschapsstructuur
verder weven - korrels

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

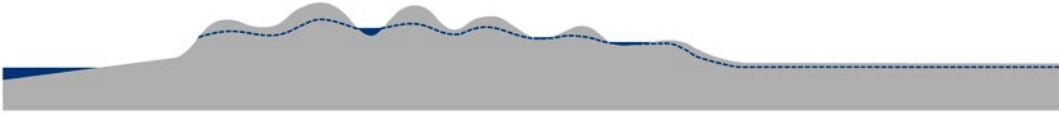

stap 3

Landschapsstructuur
verder weven - bos/ open ruimte

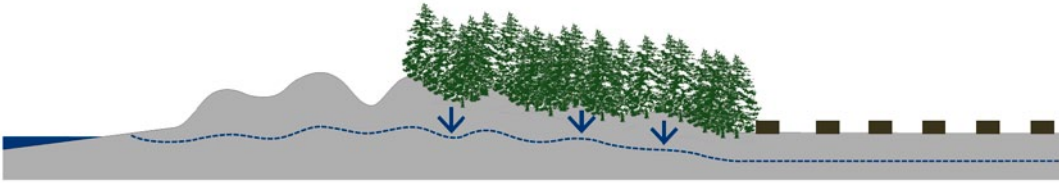
Door meer open ruimten te maken in bestaande bosgebieden in de duinen daalt hier de hoeveelheid bomen, waardoor de grondwaterstand zich kan herstellen. Een hogere grondwaterstand vertaalt zich in meer oppervlaktewater, in de vorm van meren, beken of sloten die elk een eigen waarde toevoegen aan het landschap.
Door meer afwisseling van open ruimte en bos neemt de hoeveelheid bosrand toe, wat bijdraagt aan een hogere biodiversiteit.



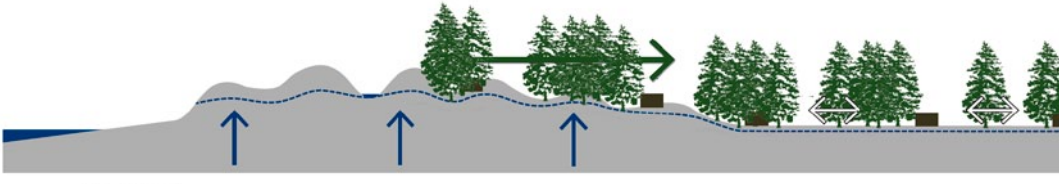
referentiebeeld gradiëntrijke omgeving met water



< 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.

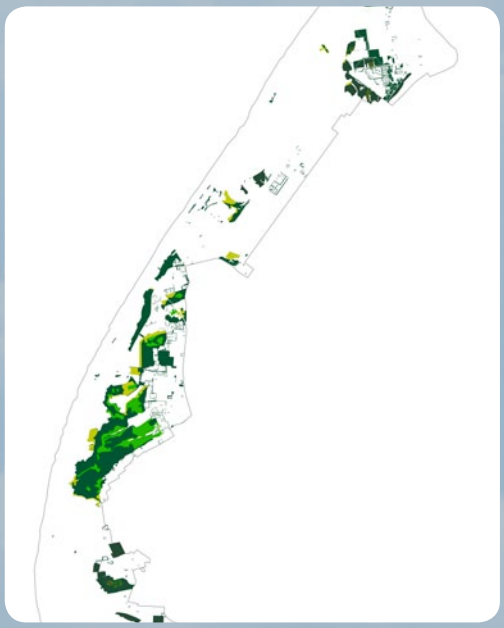
Door het op een selectieve manier verminderen van het oppervlakte bos kan een sterkere open-dicht verweving in het landschap ontstaan. Met de aanpassingen in de bosstructuur zal de textuur van het landschap worden verrijkt en de ruimtelijke kwaliteiten van de binnenduinrand worden versterkt. Tevens zal uiteindelijk de hoeveelheid oppervlaktewater toenemen.

criteria

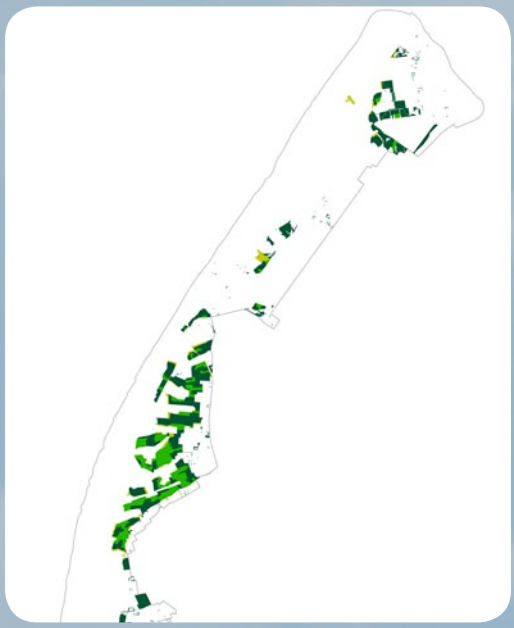
- *behoud van open ruimte in het bos voor rijkdom 'kantwerk'*

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

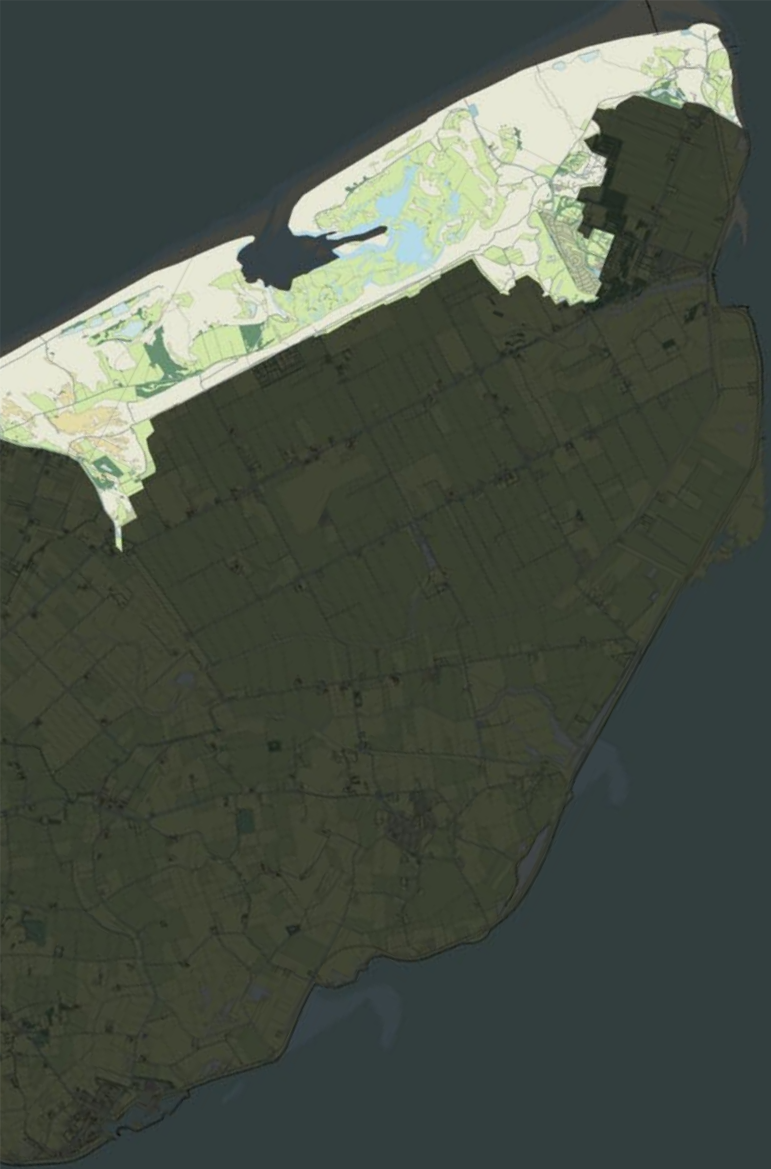
bebouwing

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

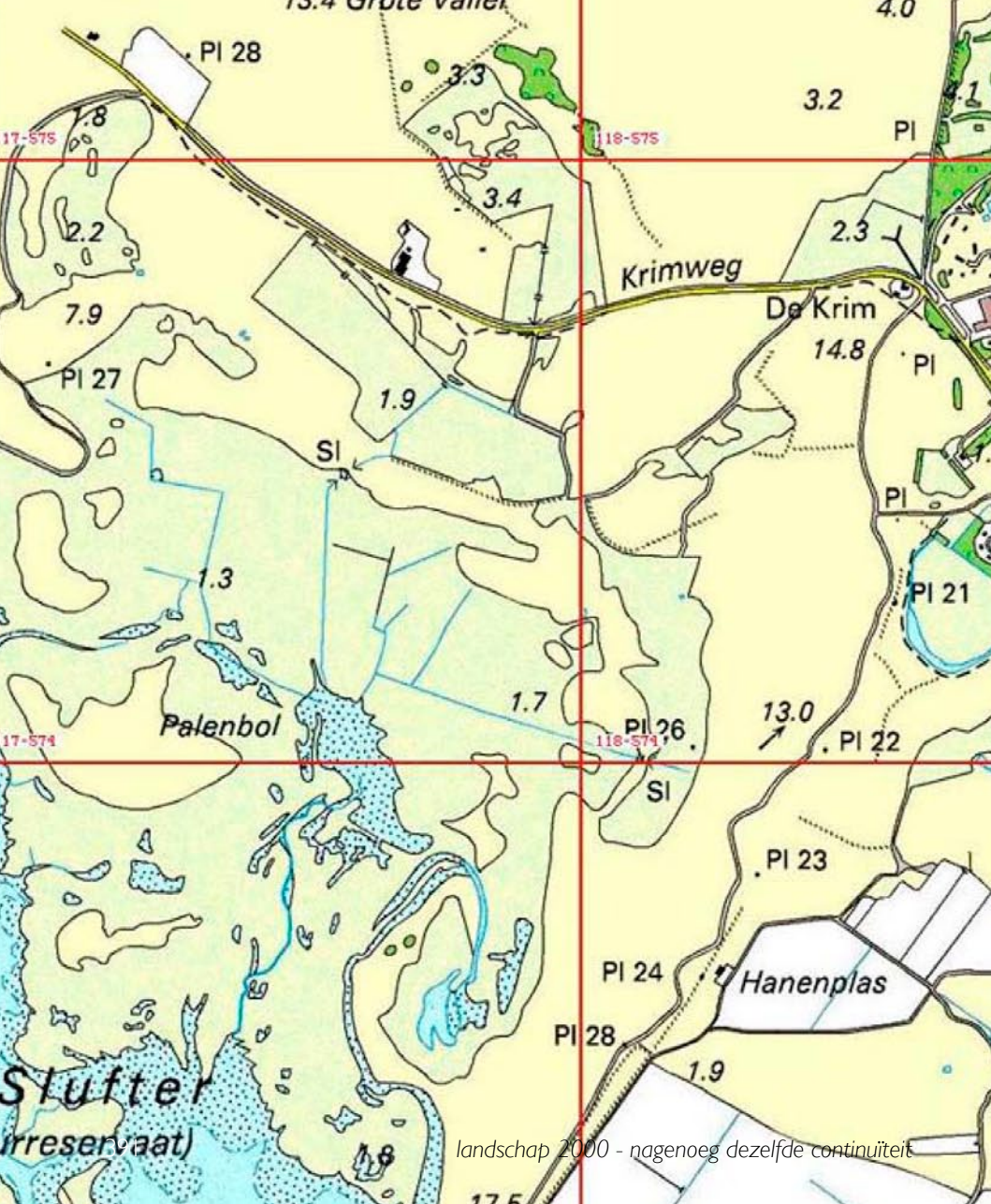
In Nederland heerst de neiging tot betutteling van de natuur, door het plaatsen van hekken en verbodsborden. Natuurgebieden worden 'gekleineerd'. Texel moet dat voorkomen.
Het beeld van de duinen is sterk en oorspronkelijk. Op veel plekken zijn afrasteringen achterwege gelaten en de weinige voorzieningen 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

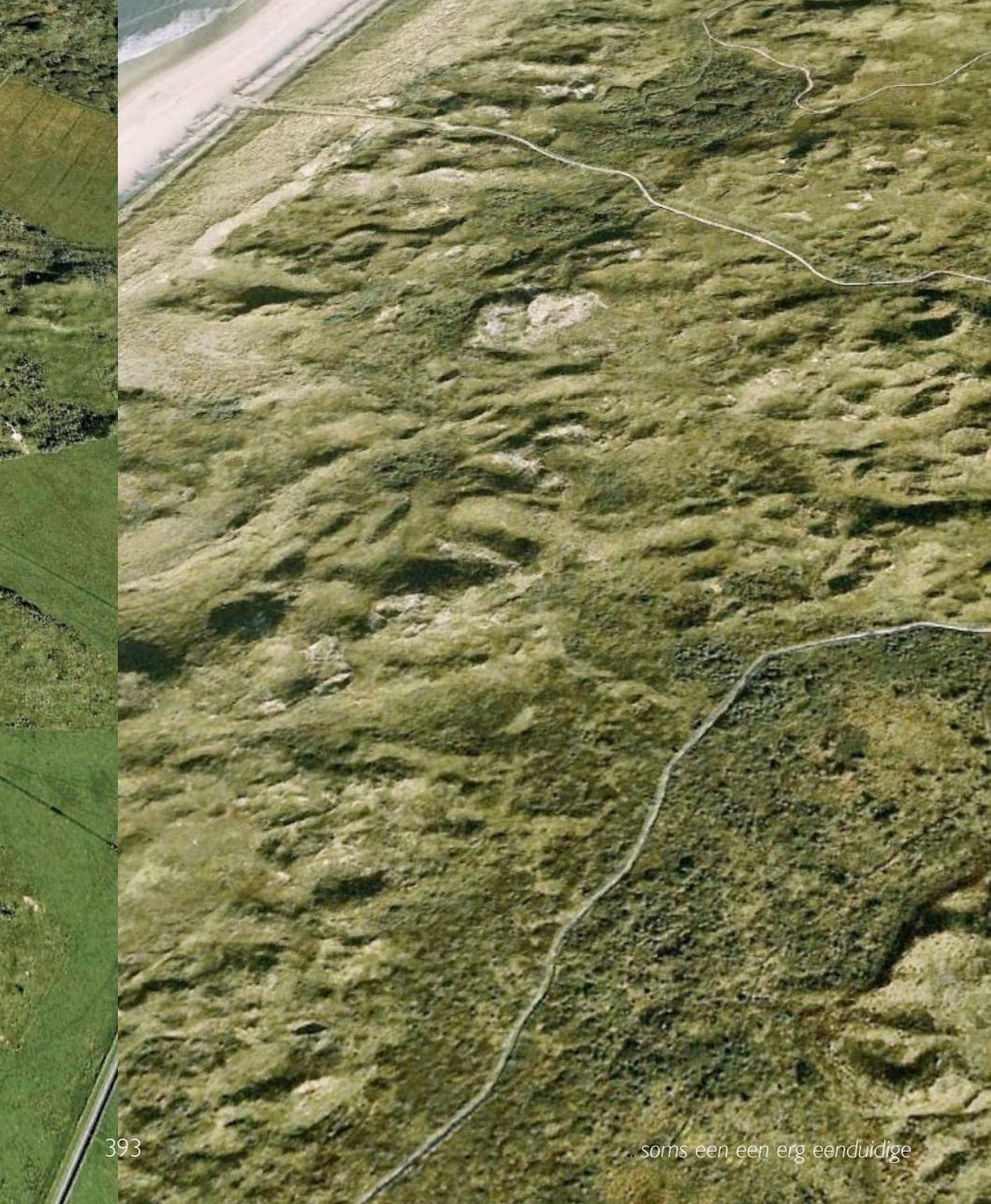


landschap 2000 - nagenoeg dezelfde continuïteit

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

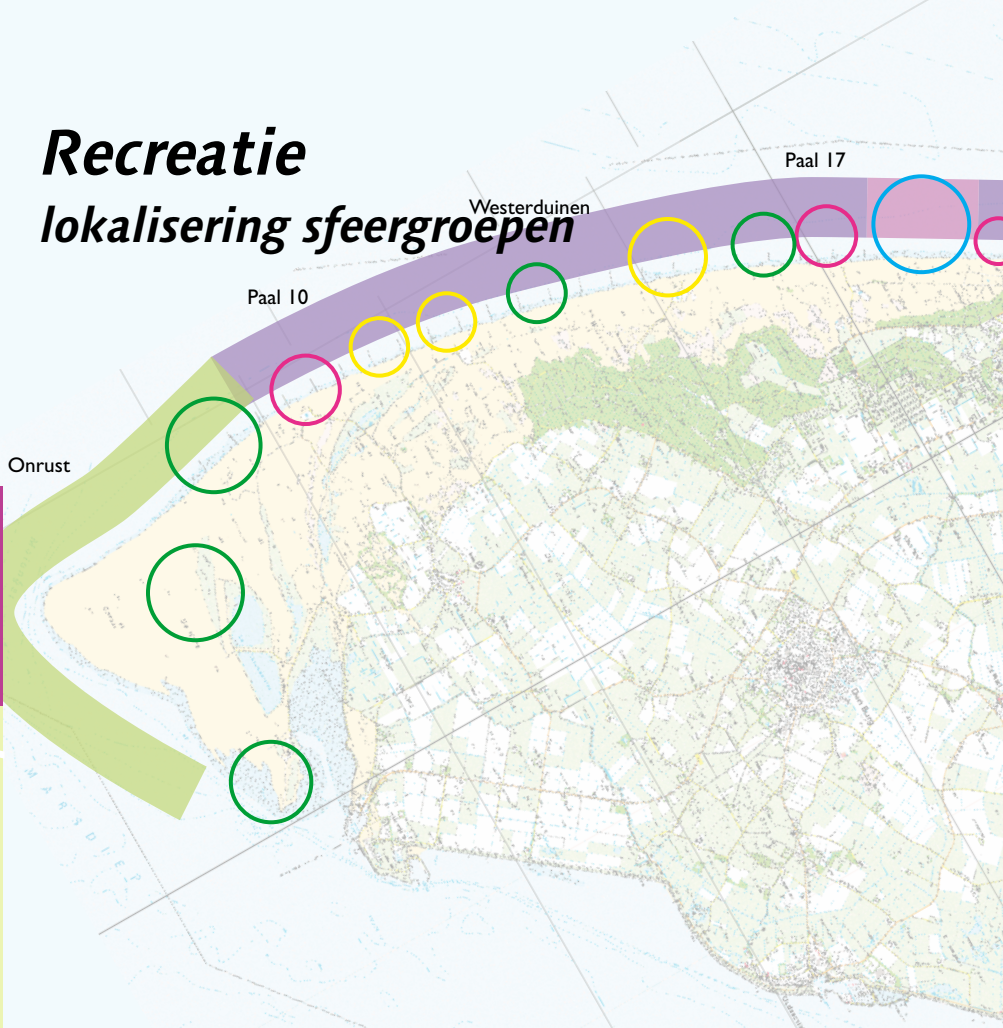


speeltuinen, veilig
zwemmen, kinder-
creche, educatie,
strandhuisjes
familie restaurant

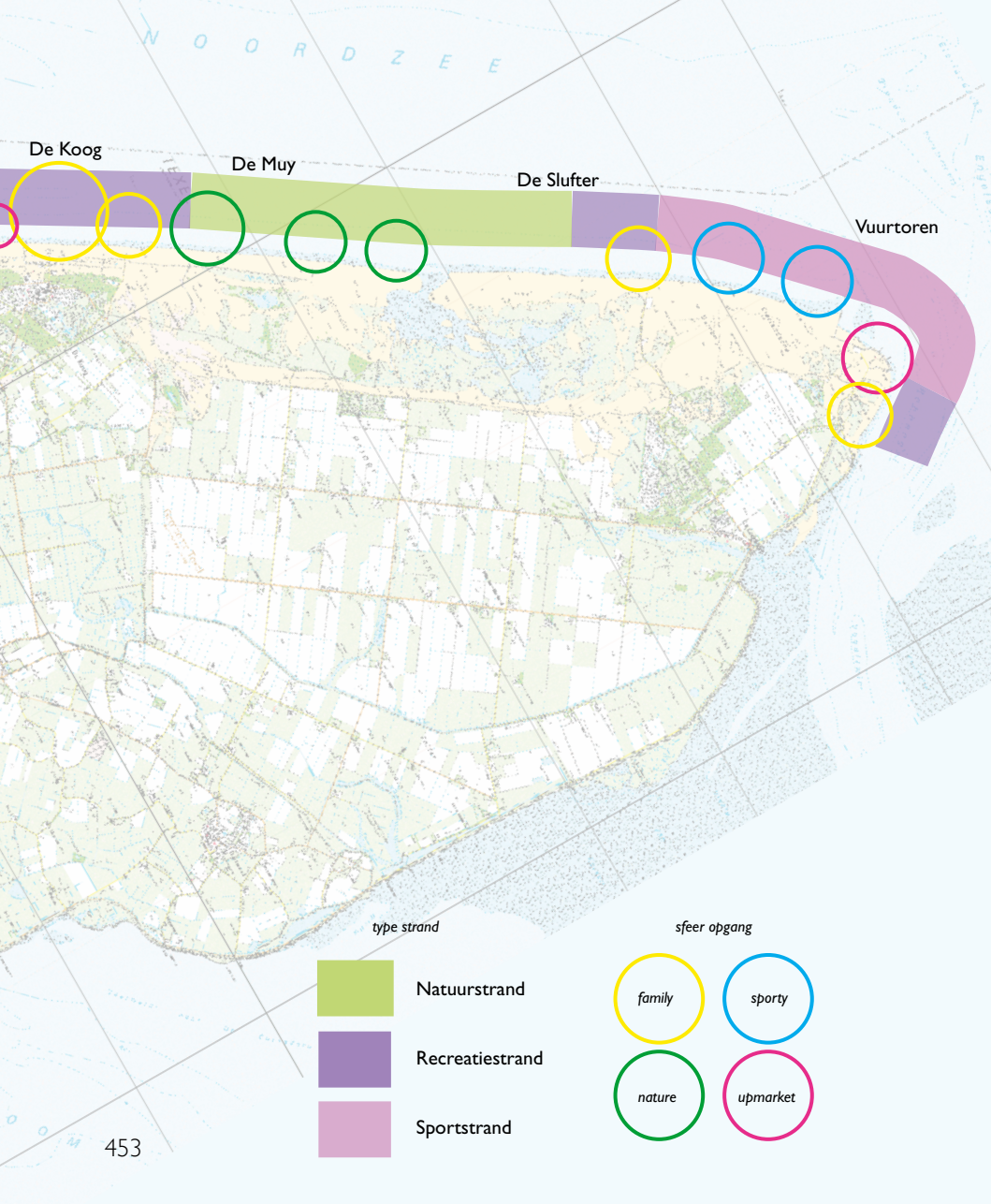


top restaurant,
spa/massage, schoon-
heidkuren, cocktailbar,
lounge, design

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.

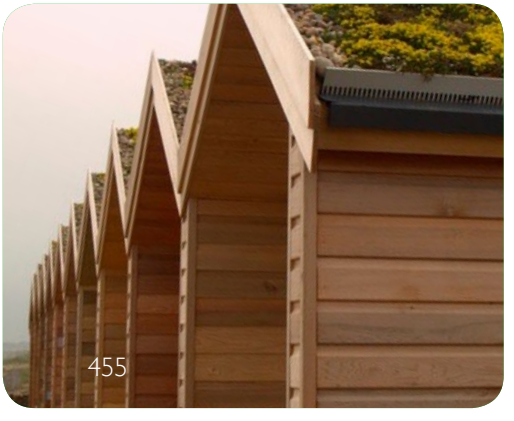
aanbevelingen

- *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.

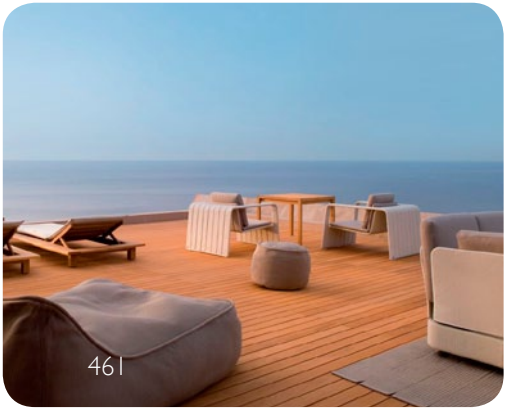
aanbevelingen

- *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.

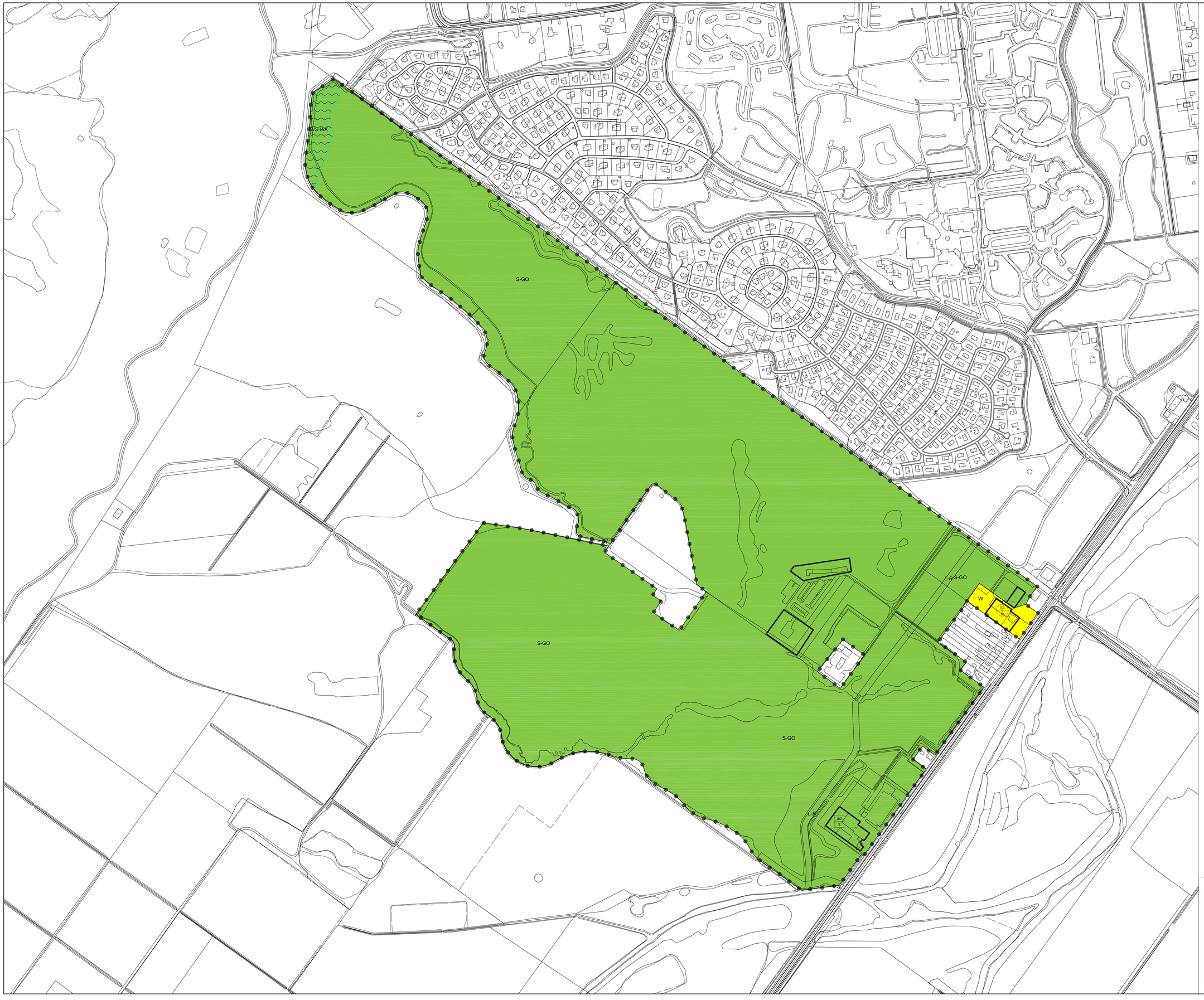
Overige dienstverlening, waaronder:
kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, enz.

Onderwijs, waaronder:
autorijschool, onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Sociaal-culturele activiteiten, waaronder:
ateliers, galerieën, 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.

verbeelding



Plangebied

Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan

Enkelbestemmingen

S-GO — Sport - Golfbaan

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

L-R — Leiding - Riool

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - duin

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

ad / 3 — maatvoering wonen

4,5 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Texel

Herstructurering golfbaan
De Texelse Golfbaan

Bestemmingsplan

N

project	20181824		
formaat	A0	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	17-08-2020
kaart	1/1	voorontwerp	18-06-2019
getekend	PVD	concept	13-02-2019
idn	NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-on01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan herstructurering golfbaan De Texelse

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en reparatieplan Buitengebied Texel
- De Wet ruimtelijke ordening

Overwegende

- Dat met dit bestemmingsplan mogelijkheden voor aanpassingen aan de golfbaan de Texelse mogelijk worden die onder andere leiden tot een veiliger gebruik van de driving range en de daaraan grenzende holes.
- Dat de opslagmogelijkheden ten behoeve van de golfbaan worden vergroot door bestaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij bestemming 'Sport – Golfbaan' te betrekken. De daarbij behorende omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Strandpolders' naar de bestemming 'Sport – Golfbaan' zorgt voor een afname van de totale bouwmogelijkheden op de locaties Postweg 185 en 211 doordat hier de bouwvlakken worden verkleind.
- Dat met dit bestemmingsplan nieuwbouw van het clubgebouw mogelijk wordt op een locatie die beter zicht geeft op het gehele golfterrein.
- Dat geplande sloop en weghalen van opslagcontainers en de planschade is geborgd in een vaststellings- en planschadeovereenkomst.

Besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Herstructurering golfbaan De Texelse’, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0001-on01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het hier geen ontwikkeling met gemeentelijke handelen betreft.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14-04 2021,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 2943719

Bijlagen

Raadscommissie

Dossiernummer	464
Extern Zaak ID	2954258
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	31 maart 2021
Agendapunt	7
Titel	Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen
Portefeuillehouder	H. Huisman
Aanleiding	Overig

Bijlagen
Advies - Prestatieafspraken 2021-2025 - gemeente Texel - Woontij - Bewonersvereniging Texel
Bijlage 1 - Prestatieafspraken 2021-2025 Gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging Texel
Concept-raadbesluit - Prestatieafspraken 2021-2025 , Gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B&W	9 maart 2021
Raadscommissie	**31 maart 2021**
Raadsvergadering	14 april 2021

Toelichting

Het college is voornemens de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij en de Bewonersvereniging Texel vast te stellen. De Woningwet verplicht corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken te maken als een gemeente een woonvisie heeft. De prestatieafspraken betreffen de bijdrage van Woontij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het college vindt het belangrijk dat dit onderwerp ook in de raad op de agenda komt en vraagt de gemeenteraad of er wensen en bedenkingen zijn bij de nieuwe prestatieafspraken.

Het gaat dan om afspraken over bijvoorbeeld woningbouw, verduurzaming, doorstroming, economiewoningen, toevoeging van noodwoningen. Belangrijk is de focus op nieuwbouw. De afspraken voorzien in de toevoeging van ca. 224 sociale huurwoningen.

Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:

1. de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij en de Bewonersvereniging Texel vast te stellen.

En stelt de raad voor om geen wensen en bedenking te hebben.
(Bij geen wensen en bedenkingen wordt de voorgestelde behandelwijze als vastgesteld aangemerkt.
Als de raad wel wensen en bedenkingen heeft, zal dit kenbaar gemaakt worden middels een amendement.)

Advies

Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel

Doelenboom

Programma	**8**	**Goed wonen, goede bereikbaarheid**
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:

1. de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij en de Bewonersvereniging Texel vast te stellen.

En stelt de raad voor om *geen* wensen en bedenking te hebben.
(Bij geen wensen en bedenkingen wordt de voorgestelde behandelwijze als vastgesteld aangemerkt.
Als de raad wel wensen en bedenkingen heeft, zal dit kenbaar gemaakt worden middels een amendement.)

Toelichting

De Woningwet verplicht corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken te maken als er een woonvisie is. Met Woontij en de Bewonersvereniging Texel zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021 t/m 2025. Het betreft de bijdrage van Woontij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het college vindt het belangrijk dat dit onderwerp ook in de raad op de agenda komt en vraagt de gemeenteraad of er wensen en bedenkingen zijn bij de nieuwe prestatieafspraken.

Consequenties

Financieel	☐ Ja	☑ Nee	Majeure risico's	☐ Ja	☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja	☑ Nee	Beheer	☐ Ja	☑ Nee
Juridisch	☑ Ja	☐ Nee	Belanghebbenden	☑ Ja	☐ Nee
Beleid	☑ Ja	☐ Nee	Structuurvisie	☑ Ja	☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja	☑ Nee	Regie		
Deregulering	☐ Ja	☑ Nee	**Zaaknummer**	2954258	

Bijlagen

1. Prestatieafspraken 2021 t/m 2025

Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel

Samenvatting

Het college is voornemens de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij en de Bewonersvereniging Texel vast te stellen. De Woningwet verplicht corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken te maken als een gemeente een woonvisie heeft. De prestatieafspraken betreffen de bijdrage van Woontij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid. Het college vindt het belangrijk dat dit onderwerp ook in de raad op de agenda komt en vraagt de gemeenteraad of er wensen en bedenkingen zijn bij de nieuwe prestatieafspraken.

Het gaat dan om afspraken over bijvoorbeeld woningbouw, verduurzaming, doorstroming, economiewoningen, toevoeging van noodwoningen. Belangrijk is de focus op nieuwbouw. De afspraken voorzien in de toevoeging van ca. 224 sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel

Argumenten tot advies

Het woonbeleid van de gemeente Texel ligt vast in de Woonvisie Texel (2016). Met het Actieplan Wonen 2019 en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 wordt uitvoering gegeven aan dit beleid. Woontij, Bewonersvereniging Texel en de gemeente zijn in overleg gegaan en hebben prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2021 t/m 2025.

Het college is bevoegd prestatieafspraken vast te stellen ter uitvoering van de Woonvisie. Het college wil de raad in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen mee te geven alvorens deze vast te stellen.

De prestatieafspraken volgen de 4 hoofdlijnen van het Texelse woonbeleid zoals opgenomen in de Woonvisie Texel:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad
2. Texel zet in op robuuste kernen
3. Texel richt zich op strategische programmering
4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere zorgvragende doelgroepen

De (werk)wijze waarop Woontij hier haar bijdrage/invulling aangeeft ligt vast in de Prestatieafspraken. Een aantal voorbeelden. Woontij zet zich blijvend in op verduurzaming van de bestaande voorraad (door bijvoorbeeld het stimuleren van zonnepanelen en particulieren in rijtjes met Woontij-woningen uit te nodigen om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij), om doorstroming te bevorderen en daarmee de wachttijden te verkorten biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder Zorgeloos Verhuizen aan, inzet (samen met de gemeente) op vergroening van woonbuurten, nieuwbouw levensloopbestendig, waar mogelijk CO-neutraal, er is een Koopstartregeling, de mogelijkheden voor ‘Housing first’ (een methode voor de huisvesting van dak- en thuislozen met een multi-problematiek) worden onderzocht, er zijn economiewoningen speciaal bestemd voor nieuwe medewerkers van Texelse bedrijven en instellingen (voor personeel dat nog niet op Texel woont, economie-woningen worden niet onttrokken aan de bestaande voorraad, maar worden speciaal voor dit doel toegevoegd), noodwoonruimte: Woontij en de gemeente zullen in 2021 onderzoeken of Tubantia is uit te breiden door het plaatsen van tijdelijke woonunits en de komende jaren wordt blijvend uitgekeken naar kansen om noodwoonruimte toe te voegen.

Focus op woningbouw:
Het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 voegen de focus op nieuwbouw aan bovenvermelde beleidslijnen van de Woonvisie toe. Deze focus is ondergebracht in 3.3 van de Prestatieafspraken. Er is op Texel een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Woontij heeft kennis genomen van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 en wil hieraan haar bijdrage leveren. De afspraken voorzien in de toevoeging van ca. 224 sociale huurwoningen in periode 2021 t/m 2025.

Voor de gehele prestatieafspraken wordt verwezen naar de integrale tekst in de bijlage.

Alternatieven

De prestatieafspraken niet vaststellen. Aangezien het een wettelijke verplichting is om prestatieafspraken te maken met de corporaties die in de gemeente werkzaam zijn, is dit niet echt een gelijkwaardige optie. Wel kan aangegeven worden wat u eventueel nog anders zou willen in de prestatieafspraken zodat de portefeuillehouder de gesprekken hierover kan vervolgen.

Consequenties van het advies

- **Beleidsmatige consequenties**
  De prestatieafspraken leveren een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van het Texelse Woonbeleid en de behoefte aan nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**
  De Bewonersvereniging Texel is eveneens partij bij prestatieafspraken. Deze heeft aangegeven in te stemmen met de prestatieafspraken en is mede -ondertekenaar.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Prestatieafspraken Texel

2021 tot en met 2025

Gemeente Texel
Stichting Woontij
Bewonersvereniging Texel

Besluitvormingstraject:
Voornemen tot vaststelling college 9 maart 2021, wensen & bedenkingen raad 14 april 2021

Definitief Concept 3 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Organisatie en samenwerking
3. Prestatieafspraken
    1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad
    2. Texel zet in op robuuste kernen
    3. Texel richt zich op strategische programmering - Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030
    4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen
    5. Overige afspraken
4. Voortgangsrapportage

Bijlage 1 – Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030
Bijlage 2 – Huurwoningen met het label ‘verkoop’
Bijlage 3 – Stip op de horizon, huurwoningen van Woontij op Texel
Bijlage 4 – De Texelse Kernwaarden
Bijlage 5 – Relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

1. Inleiding

Het woonbeleid van de gemeente Texel ligt vast in de Woonvisie Texel (2016). Met het Actieplan Wonen 2019 en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (Bijlage 1) wordt uitvoering gegeven aan dit beleid. Begin 2021 heeft Woontij een 'bod' uitgebracht. In dit document zijn, gebaseerd op het gemeentelijk woonbeleid, prestatieafspraken vastgelegd tussen gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging Texel. Voor de relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, zie Bijlage 5. Het doel van het gemeentelijk woonbeleid is om de Texelse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen. Hierbij is aandacht voor de belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, bestaande voorraad en zelfstandig thuis blijven wonen.

De Woonvisie Texel kent 4 beleidslijnen:
1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad;
2. Texel zet in op robuuste kernen;
3. Texel richt zich op strategische programmering;
4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere zorgvragende doelgroepen.

Het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 voegen de focus op nieuwbouw aan deze beleidslijnen toe. Deze focus is ondergebracht in 3.3. Er is op Texel een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Woontij heeft kennis genomen van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 en wil hieraan haar bijdrage leveren.

In dit document zijn in 3.1. tot en met 3.4 – gerubriceerd naar bovenvermelde beleidslijnen - de prestatieafspraken vastgelegd tussen genoemde partijen. Onder 3.5. zijn de overige afspraken opgenomen.

Wonen is geen op zichzelf staand thema. Wonen levert een bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling van Texel en sluit aan bij onder andere de Texelse Kernwaarden (Bijlage 4).

Conform Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Bijlage 5) wordt in de prestatieafspraken ingegaan op de volgende onderwerpen:
1. Liberalisatie en verkoop;
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen;
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
4. Huisvesting van specifieke groepen;
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Hierin zijn de volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten tot 2025[1] opgenomen:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

[1] De minister stelt ze minimaal één keer per 4 jaar vast voor de komende 4 kalenderjaren (BTIV artikel 39).

2. Organisatie en samenwerking

Tweemaal per jaar (voor- en najaar) vindt bestuurlijk overleg plaats over deze prestatieafspraken tussen gemeente Texel, Woontij en bewonersvereniging Texel. In het najaarsoverleg wordt de voortgangsrapportage prestatieafspraken geactualiseerd, hierbij is ook een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen van Woontij aanwezig. Het gaat dan om monitoring:

- worden de prestaties geleverd;
- moet er worden bijgesteld;
- zijn er ontwikkelingen die moeten worden opgenomen?

Vijfmaal per jaar vindt regulier bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente Texel en Woontij, waarvan twee voorafgaand aan het bestuurlijk overleg. Deze gesprekken zijn gericht op de voortgang en dienen om de (bestuurlijke) samenwerking tussen de gemeente en Woontij goed te laten verlopen.

3. Prestatieafspraken

Aan de slag

Woningnood op Texel, het is van alle tijden. Bij de oprichting van een woningcorporatie in 1947 was hiervan al sprake en werden mensen gehuisvest in noodwoningen. Nu is in heel Nederland de vraag naar betaalbare woningen groot en zijn de wachttijden lang. Zo'n 1.800 woningzoekenden op Texel (waarvan zo'n 500 actief woningzoekend), een gemiddelde wachttijd van bijna zes jaar……

Een fijne woonplek is een basisbehoefte voor iedereen. Daar heeft iedereen recht op. Op Texel slaan we de handen ineen om de woningnood aan te pakken.

Wij vinden dat de wachttijd moet worden teruggebracht naar gemiddeld twee jaar, maximaal. Want op Texel hebben we geen alternatieven. Werken in de horeca, het onderwijs, de zorg of het toerisme op Texel maakt het noodzakelijk om op Texel te wonen. De inkomens zijn bescheiden, de huizenprijzen relatief hoog, het aantal betaalbare woningen beperkt. Vacatures in het onderwijs en bij andere maatschappelijke organisaties zijn moeilijk in te vullen door gebrek aan woonruimte. Voor economische en maatschappelijke stabiliteit op Texel is het nodig om dit probleem voortvarend aan te pakken.

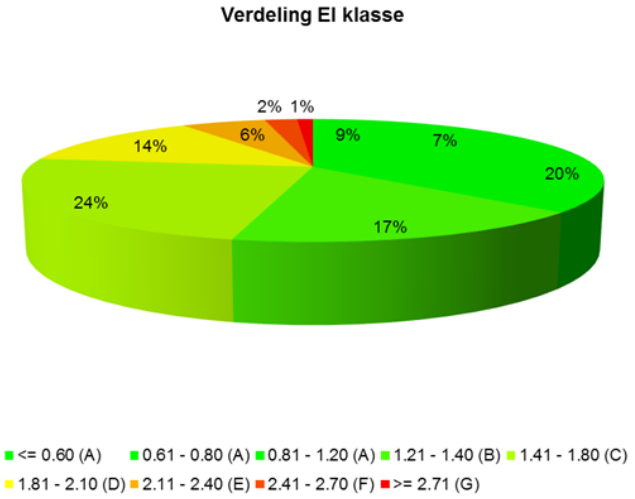
De woningnood onder jongeren is hoog. De praktijk wijst echter uit dat jongeren zich pas gaan inschrijven bij Woontij op het moment dat ze een woning nodig hebben. Woontij heeft een wachtlijst, waarbij de inschrijfdatum leidend is. Dit heeft tot gevolg dat jongeren lang moeten wachten voordat ze in aanmerking komen voor een woning. Bij Woontij kan men zich inschrijven vanaf 17 jaar. Hoe eerder ingeschreven, hoe groter de kans dat er in de toekomst op het juiste moment een woning beschikbaar is. Elk jaar worden de examenkandidaten van het OSG De Hogeberg hier door Woontij op geattendeerd. Met deze actie wordt alleen niet de gehele groep 17-jarigen bereikt. De gemeente gaat zich inspannen om jongeren in het jaar dat ze 17 worden hierop ook te attenderen.

Er is meer aandacht nodig voor de woningnood op Texel. Dat kan alleen als we dat samen doen: gemeente, woningcorporatie, ondernemers, bewonersvereniging, bouwers, maatschappelijke organisaties.
Laten we aan de slag gaan…..

3.1. Texel richt zich op de bestaande woning-voorraad

a. Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk

In 2017 was de gemiddelde CO2-uitstoot van onze woningen 2.626 KG per jaar. Landelijke doelstelling is om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben.
Voor de middellange termijn is landelijk en lokaal (prestatieafspraken Den Helder en Texel) als doelstelling geformuleerd om in 2021 voor het woningbezit een gemiddelde energie-index te bereiken van ≤ 1,25 (label B). Gelet op de huidige staat van ons woningbestand en de plannen voor vernieuwing van de woningvoorraad, renovatieprojecten en energetische maatregelen bij planmatig onderhoud gaan we ervan uit dat we deze doelstelling zullen halen.
Aedes heeft de Routekaart CO2-neutraal 2050 ontwikkeld. Uit de toepassing van deze routekaart voor ons woningbezit blijkt dat met een mix van maatregelen een CO2-neutrale woningvoorraad kan worden gerealiseerd. Volgens de huidige inzichten en technische mogelijkheden hangt daaraan een prijskaartje van zo'n € 80 miljoen.
Woontij gaat de verduurzaming monitoren met de gemiddelde CO2-uitstoot per woning als prestatie-indicator. Jaarlijks willen we de gemiddelde uitstoot met 80 KG verminderen.
Er is geen eenduidige aanpak of een blauwdruk voor de komende 7 of de komende 30 jaar. Jaarlijks worden projecten en maatregelen geïnitieerd waarmee we onze doelen willen bereiken. Door voortschrijdend inzicht, ervaringen, nieuwe kennis en nieuwe technieken trachten we naar een steeds effectievere aanpak toe te werken.
Belangrijk uitgangspunt hierbij is om de woonlasten (huur + energielasten) van onze huurders te beperken (Wonen naar wens, Strategie Stichting Woontij, Visie 2025).



Grafiek: verdeling energielabels van woningen van Woontij op Texel per 1-1-2021

Gemiddelde CO2 emissie per woning	2.085 kg

- Woontij streeft naar een groen energielabel, gemiddelde energie-index van 1,25 in het jaar 2021.
- Jaarlijks wil Woontij de gemiddelde uitstoot met 80 KG verminderen.
- Woontij biedt de huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Gemiddelde besparing voor de huurder komt neer op € 10,- per maand. Leegkomende woningen worden, indien technisch mogelijk, standaard voorzien van zonnepanelen. Daarna worden de woningen verhuurd inclusief zonnepanelen.
- Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt er tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud en bij renovaties gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, Europese houtsoorten en materialen die zo min mogelijk afval aan het eind van de levensduur. Woontij gebruikt duurzame materialen.
- Bij vervangen van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast. Onderzocht wordt of het haalbaar is om dit projectmatig en binnen de looptijd van deze prestatie-afspraken te realiseren.
- In 2021 worden de wooncomplexen van Woontij ingedeeld naar kwaliteitsniveaus (streefniveaus).
- Bij de uitvoering van reparatieverzoeken streeft Woontij een klanttevredenheidsscore na van tenminste 7 (Aedes-benchmark), dit is op het landelijke gemiddelde.

Planning renovatie bestaande huurwoningen

Tot en met 2021 wordt gewerkt aan de verduurzaming van de huurwoningen met een verkooplabel (Bijlage 2). Woontij heeft met Bewonersvereniging Texel afgesproken om alle huurders van deze woningen een renovatie-aanbieding (zonder huurverhoging) te doen, bestaande uit een pakket aan maatregelen dat leidt tot een groen energielabel. Niet alle huurders maken gebruik van dit aanbod.
Verder richt Woontij zich bij verduurzaming van de woningvoorraad vooral op nieuwbouw.

b. Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning

Particulieren in rijtjes met Woontij-woningen worden uitgenodigd om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij.

c. Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren

Verkoop huurwoningen en liberalisatie

Woontij richt zich bij haar activiteiten op huishoudens met een bescheiden inkomen. In het strategisch plan ‘Wonen naar wens’ is vastgelegd dat Woontij in 2020 1500 huurwoningen op Texel wil exploiteren. Per 31 december 2020 waren dat er 1536. In het plan van Woontij voor aanpak van de woningnood op Texel ‘Een huis voor iedereen’ heeft Woontij een streefaantal huurwoningen van 1650 vastgelegd voor 2025. Uit Bijlage 3 blijkt dat dit aantal naar verwachting ruimschoots wordt gehaald. Door aankoop, nieuwbouw, renovatie en verkoop vernieuwt Woontij haar woningvoorraad, zodat het aanbod blijft aansluiten bij de vraag.

Vanwege de focus op doelgroepen met een bescheiden inkomen heeft Woontij geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren.

Woontij wil jaarlijks gemiddeld 10 huurwoningen op Texel verkopen. De opbrengsten uit de verkoop worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed alsmede renovatie van bestaande huurwoningen. Door verkoop ontstaat een aantrekkelijk aanbod voor o.a. starters op de woningmarkt. Voor kopers met onvoldoende mogelijkheden om de aankoop te financieren biedt Woontij de Koopstartregeling (Opmaat) aan. De gemeente stimuleert het eigen woningbezit voor starters met de Starterslening. Afhankelijk van hun persoonlijke situatie kiezen bewoners voor een van deze regelingen.

De woningen met een verkooplabel betreft eengezinswoningen (Bijlage 2). Uit demografische ontwikkelingen blijkt dat in de toekomst de vraag naar deze woningen zal afnemen. De vraag naar woonruimte voor kleinere huishoudens (en geschikt voor ouderen) zal verder toenemen. Woontij speelt met het vastgoedbeleid hierop in.
Er is een duidelijk verband tussen verkoop van huurwoningen en nieuwbouw. Om ‘de stip op de horizon’ in 2025 van 1650 sociale huurwoningen op Texel te realiseren worden de komende jaren meer woningen gebouwd dan verkocht.

Zorgeloos verhuizen

Veel huurders op leeftijd wonen in een eengezinswoning met een lage(re) huurprijs. Een deel van hen wil graag verhuizen naar een meer geschikte woning. Maar, een verhuizing brengt kosten met zich mee en vaak gaat men ervan uit dat men na de verhuizing een hogere huur betaalt. De stap om te gaan verhuizen wordt dan niet snel gemaakt.

Om doorstroming te bevorderen en daarmee de wachttijden te verkorten biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder Zorgeloos Verhuizen aan. Met Zorgeloos Verhuizen kan men doorstromen naar een andere woning die beter bij de woonwensen past. Men gaat na de verhuizing niet méér huur betalen dan nu. Men kan dus verhuizen en het huidige huurbedrag meenemen naar de nieuwe woning. Deze doorstroming is belangrijk voor starters en jonge gezinnen die bij Woontij op de wachtlijst staan. Zij maken dan, op hun beurt, meer kans op een (eengezins) woning. Bewoners van een gelabelde uitstroomwoning (huurwoningen met een verkooplabel) kunnen gebruik maken van deze regeling bij verhuizing naar een gelabelde instroomwoning (seniorenwoningen). Ter verdere stimulering stelt Woontij de uit de uitstroomwoningen vertrekkende huurders een verhuiskostenvergoeding in het vooruitzicht.

d. Herontwikkeling

In de planperiode vindt herontwikkeling plaats van het volgende wooncomplex:

- (jaar 2025) 14 appartementen De Houtmanstraat Oudeschild (De Ree). Op basis van een analyse van de huidige en toekomstige woningbehoefte/vraag, verkoop huurwoningen en nieuwbouwplannen wordt bepaald welke nieuwe woningen op deze locatie gewenst zijn.

e. Woningaanpassingen WMO

De Rijksoverheid streeft ernaar om ouderen en mensen met beperkingen zolang en zelfstandig mogelijk in hun eigen woonomgeving te laten wonen. Soms is daarvoor een aanpassing aan de woning nodig. In andere gevallen heeft een verhuizing de voorkeur.
Woontij houdt bij de ontwikkeling van nieuwe en aanpassing van bestaande woningen zoveel mogelijk rekening met de uitgangspunten van woonaltijdwoningen. Dit zijn toegankelijke woningen waarin alle primaire woningfuncties traploos bereikbaar zijn. Deze woningen zijn geschikt voor veel verschillende huishoudens, die daar lang (tijdens verschillende levensfasen) kunnen blijven wonen. Als individuele aanpassingen nodig zijn en bewoners kunnen dit niet zelf realiseren, kunnen ze contact opnemen met het Sociaal Team om samen te kijken welke hulp en ondersteuning nodig is. Om bestaande wooncomplexen meer toegankelijk te maken voor bewoners met beperkingen kunnen voorzieningen worden gerealiseerd zoals automatische deuropeners. In overleg tussen gemeente en Woontij wordt bepaald waar en wanneer dergelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De kosten hiervan worden op basis van 50/50 verdeeld. Tevens maken de gemeente en Woontij afspraken over onderhoud, reparatie en vervanging.

3.2. Texel zet in op robuuste kernen

a. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid begint bij de kwaliteit van de woning. Mensen brengen een groot deel van hun tijd voor diverse activiteiten in hun woning door. Belangrijk is dat de woning qua gebruiksmogelijkheden en comfort zoveel mogelijk aansluit bij de wensen van de bewoners. In het programma van eisen van Woontij zijn uitgangspunten voor de kwaliteit van woningen opgenomen voor nieuwbouw. Deze uitgangspunten worden ook zoveel mogelijk in het bestaande bezit toegepast.
Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving, voorzieningen in het complex en buurt zijn van grote invloed op het woongenot en leefbaarheid.

Woontij heeft diverse wooncomplexen in eigendom met algemene ruimten. Woontij heeft extra aandacht voor de huisvesting van bijzondere (veelal zorgbehoevende) doelgroepen. Ter ondersteuning van deze doelgroepen en om de kwaliteit van de woning en woonomgeving te bevorderen heeft Woontij buurtconciërges in dienst.
De buurtconciërges van Woontij houden toezicht op de wooncomplexen en directe omgeving, voeren reparaties uit, houden de complexen en de omgeving schoon, bemiddelen bij overlast en voeren de inspecties uit bij huuropzegging en leveren de woning op aan de nieuwe huurder.

Vooral voor bewoners die minder mobiel zijn, zoals senioren en gehandicapten, is de aanwezigheid van voorzieningen van groot belang voor de leefbaarheid. Bij locatiekeuze en doelgroepkeuze bij nieuwbouw wordt hiermee rekening gehouden.

Stichting Present voert onder andere projecten – met veel hulp van vrijwilligers – uit die gaan over vervuiling / verrommeling in woningen en tuinen. Ten behoeve van huurders van Woontij stelt Woontij jaarlijks een budget van € 3.000,- beschikbaar, ter ondersteuning van de uitvoering door Stichting Present van deze aanpak. De gemeente Texel subsidieert jaarlijks ca. € 3.000 (2021) aan Stichting Present.

Vergroening woonbuurten

Steeds vaker hebben we te maken met extreme weersomstandigheden in ons land. En in een snel tempo verdwijnen plant- en diersoorten en raken de levende systemen verstoord. Toename van verharding heeft negatieve effecten op het welbevinden van mens, dier en natuur. Elke vierkante meter steen die wordt vervangen door groen helpt. Het water kan weer in de bodem zakken, de temperatuur wordt getemperd, fijn stof wordt afgevangen, insecten en andere kleine dieren vinden weer een

leefgebied, het bodemleven verbetert en mensen voelen zich prettiger en gezonder. Daarmee dragen we bij aan een klimaatbestendige en gezonde leefomgeving. Helaas is er in de woonbuurten van Texel sprake van een steeds verdergaande verstening van de buitenruimte, met steeds meer terrassen en parkeerplaatsen in de tuin. Gemeente Texel, Woontij en de bewonersvereniging Texel gaan een plan ontwikkelen op welke wijze we het tij kunnen keren en ervoor kunnen zorgen dat minder verstening en meer vergroening plaatsvindt.

Aanpak bij verwaarlozing huis/tuin

Woontij en gemeente gaan samen in gesprek om te komen tot afspraken waarbij wordt vastgelegd wat beide organisaties bijdragen in geval van vervuiling en wanbewoning. Hierbij gaan we uit van gezamenlijke verantwoordelijkheid en zetten beide organisaties extra stappen om de leefbaarheid van bewoners en de directe woonomgeving op een aanvaardbaar niveau te houden en daar waar nodig ambulante begeleiding in te zetten.

Overlast

Gemeente en Woontij hebben in 2019 werkafspraken gemaakt om overlast tussen bewoners zoveel mogelijk te voorkomen en zo snel mogelijk bemiddeling tussen partijen tot stand te brengen met inzetten van Buurtbemiddeling en daar waar nodig ambulante begeleiding in te zetten.

Huurachterstanden

Om huisuitzettingen te voorkomen is in 2018 de samenwerkingsovereenkomst “Preventie Huisuitzettingen” afgesloten. De samenwerking wordt 2 maal per jaar geëvalueerd. Door de snelle signalering en proactieve samenwerking tussen Woontij, gemeente en andere maatschappelijke partners kan voorkomen worden dat huurachterstanden verder oplopen, omdat er tijdig hulp wordt geboden.
In 2022 een evaluatie opstellen en onderzoeken of de werkwijze in Den Helder een volgende stap kan zijn. In Den Helder worden achterstanden via Inforing gemeld, hieraan nemen ook verzekeraars en energiemaatschappijen deel. De samenwerking in Den Helder is halverwege 2020 gestart. Om de effecten te kunnen beoordelen moeten we hier langere tijd mee werken (minimaal 1 jaar).

Snippergroen/restgrond

Gemeente Texel en Woontij inventariseren in 2022 de huurwoningen waar sprake is van gebruik van gemeentegrond. Op het moment dat dit gebruik dient te worden beëindigd treden de gemeente en Woontij samen op. Voor grond die op termijn kan worden gekocht sluiten de gemeente en Woontij een bruikleenovereenkomst. Indien

de betreffende woning door Woontij wordt verkocht, verkoopt Woontij deze grond mee en rekenen de gemeente en Woontij af op basis van de dan geldende prijs voor Snippergroen/Restgrond van de gemeente.

b. Voorraad huurwoningen per dorp

Woontij heeft de voorraad huurwoningen per dorp in kaart gebracht en heeft in ‘een huis voor iedereen’ een voorstel voor strategische keuzes inzake instandhouding, renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen per dorp. Voor nieuwbouw houdt Woontij het Woningbouwprogramma Texel 2021 – 2025 aan (zie onder 3.3 a). Woontij streeft in Den Burg en de buitendorpen naar strategisch maatwerk, zodat alle doelgroepen woonkansen hebben in hun eigen omgeving.

3.3. Texel richt zich op strategische programmering

a. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Een scheve situatie

De Stec Groep heeft in 2019 voor de gemeente in kaart gebracht het aantal huishoudens per inkomensgroep en het aantal woningen (huur en koop) dat past bij deze groepen. Samengevat levert dat het volgende beeld op:

Nieuwe tabel stec	**vraag**	**aanbod**
Lage inkomens	3.095	2.060
Midden inkomens	755	710
Hoge inkomens	2.465	3.525
Totaal	**6.315**	**6.295**

Het grootste probleem is dat voor huishoudens met lage inkomens veel te weinig woningen zijn.

Veel huishoudens met een laag of midden inkomen wonen nu in een dure woning. Voor hen is dat geen probleem. Zij hebben hun woning gekocht in een tijd dat deze voor hen betaalbaar was. Inmiddels zijn de huizenprijzen flink gestegen en hebben ze een mooi vermogen opgebouwd. Veel bewoners van deze ‘dure’ woningen zijn al op leeftijd en zullen de komende decennia door natuurlijk verloop de woning verlaten. Deze woningen zijn helaas niet meer betaalbaar voor nieuwe bewoners met een laag inkomen.

Nu al levert deze scheve situatie veel problemen op voor woningzoekers. Als we nu niet de juiste dingen doen, dan zal dit probleem de komende 20 jaar nog aanzienlijk groter worden.

In de visie van Woontij wordt onder ‘de juiste dingen’ verstaan het vergroten van het woningaanbod voor lage inkomens en midden inkomens. Dit kan door vooral nieuwe sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen te bouwen.

Om op de lokale woningmarkt een situatie te bereiken waarbij sprake is van meer evenwicht en redelijke wachttijden zijn tot 2030 naar verwachting honderden extra woningen nodig.

Niet alleen kijken naar demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen zijn van invloed op de (toekomstige) woningbehoefte. Maar dat betekent niet per definitie dat vergrijzing leidt tot afname van de bevolking en vermindering van de vraag naar woningen.
Ook andere ontwikkelingen hebben hierop grote invloed, zoals economische ontwikkelingen, immigratie en maatschappelijke ontwikkelingen zoals toename van alleenstaanden en zelfs ontwikkeling van huizenprijzen en rente.

Eilandsituatie

De eilandsituatie brengt voor het functioneren van de woningmarkt een aantal bijzondere aspecten met zich mee, zoals:

- Circa driekwart van de op het eiland woonachtige beroepsbevolking werkt ook daadwerkelijk op het eiland. Dat aandeel ligt veel hoger dan bij andere gemeenten in Nederland. Vanwege de eilandsituatie en de aard van de werkgelegenheid blijkt er een sterke band te bestaan tussen wonen en werken;
- Uit de geringe verhuisbewegingen tussen Texel en de andere noordkopgemeenten en de enorme prijsverschillen van koopwoningen blijkt dat de Texelse woningmarkt zodanige afwijkingen vertoont dat er sprake is van een specifieke woningmarkt. Dit rechtvaardigt de status aparte voor Texel binnen het gebied Kop van Noord-Holland. Zonder die status is geen effectieve aanpak mogelijk die tot een oplossing leidt;
- Vanwege de eilandsituatie, de perifere ligging en de aard van de werkgelegenheid is het noodzakelijk dat de meeste (nieuwe) werknemers op het eiland gaan wonen;
- Door marktwerking zijn in de meeste gebieden met veel lage inkomens de huizenprijzen relatief laag. Zo niet op Texel. Texel heeft, mede vanwege het toerisme, relatief veel huishoudens met een bescheiden inkomen. De huizenprijzen zijn daarentegen hoog. Texel is een aantrekkelijk woongebied voor o.a. pensionado’s.

Vergrijzing en economie

Door groei van het toerisme neemt de werkgelegenheid toe. Niet alleen in het hoogseizoen (waarvoor veel seizoenpersoneel nodig is) is het toerisme gegroeid. Door verschuiving van kampeerplekken naar winterbestendige accommodaties en door wijziging van het consumentengedrag (vaker korte vakanties gedurende het jaar) is het jaarrond drukker geworden op het eiland. Daarvoor zijn niet alleen tijdelijke seizoenwerkers nodig, maar juist ook veel vaste medewerkers. De huisvestingsbehoefte

van deze laatste groep is anders dan voor seizoenwerkers. Er is daardoor meer vraag naar permanente woonruimte.

Door vergrijzing wordt het aanbod van de beroepsbevolking op Texel steeds kleiner. Nieuw personeel moet steeds vaker buiten Texel worden geworven.

Door vergrijzing komen er meer ouderen te wonen op het eiland. Ouderen hebben gemiddeld een hogere zorgbehoefte. De behoefte aan meer zorgpersoneel neemt toe. En ook hiervoor geldt dat werving veelal buiten Texel zal moeten gebeuren.

Een grijs gebied

En dan is er nog een grijs gebied. Daarmee worden de volgende zaken bedoeld:

- In de praktijk worden permanente woningen soms als tweede woning gebruikt. Er staat dan iemand ingeschreven op een woonadres op Texel (bestemd voor permanente bewoning), terwijl de partner elders in het land staat ingeschreven op een woonadres. Het adres elders wordt dan vaak voor reguliere bewoning gebruikt en het adres op Texel als recreatiewoning. In de huurwoningen van Woontij komt dit sporadisch voor, in koopwoningen vaker. De exacte omvang hiervan is niet bekend. Wel lijkt dit probleem toe te nemen, mede door overwaarde van de koopwoning die mensen willen benutten en de lage hypotheekrente. Recreatief gebruik van permanente woningen op Texel niet is toegestaan en is bij de gemeente een speerpunt van toezicht en handhaving.

- Diverse Texelse ondernemers hebben woningen op Texel gekocht en brengen daar seizoen/tijdelijk personeel in onder. Deze woningen met een permanente bestemming worden tijdelijk bewoond door mensen die vaak niet als Texelse inwoner zijn geregistreerd. Hierdoor grijpen jonge Texelaars, die een betaalbare woning willen kopen, mis. Overigens dient er wel iemand permanent op dit adres ingeschreven te staan en ook daadwerkelijk te wonen.

- Uit de verhuur van nieuwe woonbuurten zoals De Tuunen blijkt dat er sprake is van weinig doorstroming. Dit komt omdat veel woningzoekenden op Texel nog niet over woonruimte beschikken. Zij verlaten een caravan, recreatief opstal, zolderetage, kamer bij familie of vrienden etc. Van de reguliere woningtoewijzingen van Woontij over 2020 is in slechts 20% van de gevallen sprake van doorstroming naar een andere woning binnen Woontij.

Woningzoekenden Woontij

Bij Woontij staan per 31 december 2020 1.997 huishoudens met woonplaats op Texel ingeschreven die op zoek zijn naar een huurwoning op Texel. Hiervan is 333 actief woningzoekend. De Deze groep ingeschreven huishoudens kan als volgt

worden gespecificeerd kan als volgt worden gespecificeerd naar o.a. leeftijd en huishoudensgrootte:

Leeftijdopbouw	
< 18 jaar	1%
18-22 jaar	12%
23-40 jaar	39%
41-54 jaar	14%
55-64 jaar	12%
65-74 jaar	12%
> 75 jaar	10%

Huishoudgrootte	
1 persoon	68%
2 personen	22%
3 personen	6%
4 personen	2%
> 4 personen	1%

De wachttijd is de tijd vanaf het moment dat een ingeschreven woningzoekende voor het eerst reageert op een woning tot aan het moment dat zij een woning krijgt toegewezen. Per 31 december 2020 geeft dit het volgende beeld.

% gereageerd woningzoekenden per wachttijdklasse	
< 1 jaar	17%
1-2 jaar	16%
2-3 jaar	21%
> 3 jaar	45%

Voorraad huurwoningen Woontij

Om tot meer evenwicht te komen tussen de vraag en aanbod van woningen op Texel is het noodzakelijk om meer betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Sociale huurwoningen zijn hierbij belangrijk. Door goede prestatie-afspraken tussen gemeente, bewonersvereniging en Woontij kan worden geborgd dat deze woningen duurzaam betaalbaar blijven en dus bereikbaar voor de huishoudens met een bescheiden inkomen.

<u>Aantal huurwoningen Woontij</u>

- Per 31-12-2020 1.536
- Streefaantal 2025 1.650

De streefaantallen zijn niet in beton gegoten, maar gebaseerd op kennis van en ervaringen met de lokale woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen. Bij welk aantal sociale huurwoningen een redelijk evenwicht wordt bereikt is moeilijk te voorspellen. Wel is zeker dat er aanzienlijk meer woningen nodig zijn.
We kunnen vaststellen dat deze woningen niet allemaal in 1 jaar worden gebouwd. Door jaarlijkse monitoring kunnen we de vraagontwikkelingen volgen en doelstellingen aanpassen. Bovendien breidt Woontij haar woningbezit deels uit met flexibele,

verplaatsbare woningen. Hierdoor kunnen we in de toekomst nog beter inspelen op veranderingen in de vraag. Niet bouwen dus voor mogelijke toekomstige leegstand, maar bouwen voor woonkansen nu en in de toekomst.

Huurwoningen van Woontij per dorp

In onderstaand overzicht wordt weergegeven op welke wijze we het streefaantal huurwoningen in 2025 kunnen realiseren.
De huidige woningvoorraad bestaat uit een kernvoorraad woningen die we langdurig willen blijven exploiteren en huurwoningen met een verkooplabel. Dit zijn woningen die, na vertrek van de huidige huurders, worden verkocht. Dit zijn veelal wat oudere grondgebonden eengezinswoningen. Door wijziging van vraag (meer behoefte aan woningen voor kleine huishoudens) passen deze woningen minder goed in onze toekomstige portefeuille. Hierdoor komen jaarlijks zo'n 10 betaalbare koopwoningen op de markt, waarvoor veel interesse blijkt te zijn bij vooral starters op de koopmarkt. De verkoopopbrengsten worden gebruikt voor investeringen in verduurzaming van woningen en in nieuwbouw van woningen die beter passen bij de toekomstige vraag naar huurwoningen.

	Totaal	Den Burg	De Cocksdorp	Den Hoorn	't Horntje	De Koog	Oosteremd	Oudeschild	De Waal
Aantal huurwoningen per 31-12-2020									
Kernvoorraad huurwoningen	**1293**	**927**	**36**	**52**	**87**	**93**	**47**	**39**	**12**
Huurwoningen met verkooplabel	**243**	**187**	**14**	**3**	**6**	**6**	**8**	**18**	**1**
Totaal aantal huurwoningen	**1536**	**1114**	**50**	**55**	**93**	**99**	**55**	**57**	**13**
Mutaties 2021-2025									
Prognose verkoop huurwoningen	**-50**	**-39**	**-3**	**-1**	**-1**	**-1**	**-2**	**-3**	**0**
Prognose nieuwbouw huurwoningen	**224**	**131**	**20**	**20**		**7**	**26**	**20**	
Aantal huurwoningen per 31-12-2025	**1710**	**1206**	**67**	**74**	**92**	**105**	**79**	**74**	**13**

Woningbouwprogramma Texel 2021 – 2025

Woontij zal op de gemeentelijke bouwlocaties van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 sociale huurwoningen realiseren. In onderstaand schema zijn de locaties opgenomen. De aantallen betreffen een eerste programmatische inschatting en zijn niet in beton gegoten. Een deel van deze woningvoorraad ca. 25% wordt ontwikkeld als flexibele schil. Hoogwaardige verplaatsbare woningen met een levensduur van tenminste 40 – 50 jaar. Met name de locaties Oosterend, De Cocksdorp, Oudeschild en De Tuunen fase 2 in Den Burg zijn hiervoor geschikt. Woningen met terras, veranda of balkon als privé-buitenruimte. Daardoor zijn de woningen beperkt verankerd in het landschap en ontstaat na het weghalen van de woningen een waardevol landschap/park. Indien er voldoende vraag is kunnen deze woningen blijven staan. Als de vraag structureel minder wordt kunnen we in toekomstige prestatieafspraken vastleggen wat er met deze woningen gebeurt. Op termijn kan Woontij bijvoorbeeld woningen op andere locaties die einde levensduur zijn vervangen door deze verplaatsbare woningen. Per bouwlocatie worden door Gemeente en Woontij de onderlinge afspraken over het ontwikkelen van de betreffende locaties vastgelegd in (anterieure) gronduitgifte-overeenkomsten.
De afspraken over de bouw van sociale huurwoningen op de gemeentelijke bouwlocaties en overige locaties van Woontij zijn weergegeven in onderstaand woningbouwprogramma voor de looptijd van deze prestatieafspraken 2021-2025:

Woningbouwprogramma Texel 2021 - 2025			
Locaties	**aantal**	**start bouw**	**eigendom grond**
Den Burg – Gasthuisstraat	18	2022	Woontij
Den Burg – Waalderstraat	30	2022	Woontij
Oudeschild – voetbalveld	20	2022	Gemeente
Oosterend - achter Bijenkorfweg	20	2022	Gemeente
De Cocksdorp - achter Schipper Boonstraat	20	2022	Gemeente
Den Hoorn – Drijverschool	20	2022	Gemeente
Den Burg – Kompasschool	9	2022	Gemeente
Den Burg - Tuunen Fase 2	50	2023	Gemeente
Den Burg – Jozefschool	7	2023	Gemeente
Den Burg – Fonteinschool	7	2023	Gemeente
Oosterend – Peperstraat	6	2023	Woontij
Den Burg - Oude Ulo	7	2024	Gemeente
Den Burg – Bibliotheek	3	2024	Gemeente
De Koog – Boodtlaan	7	2024	Gemeente
Totaal	**224**		

Deze planning is gebaseerd op start van de RO-procedures halverwege 2021 en tijdige start van de planontwikkeling. Indien door zienswijzen op procedures en/of plannen vertragingen ontstaan kan dit vanzelfsprekend consequenties hebben voor het jaar van start bouw.

Middeldure huurwoningen

De gemeente wil op haar woningbouwlocaties ook middel-dure huurwoningen realiseren. Woontij en de gemeente spreken hierover af dat op het moment dat uit een markttoets blijkt dat ontwikkelaars hierop niet instappen Woontij bereid is om in gesprek te gaan met de gemeente om te bezien of Woontij deze middel-dure huurwoningen kan realiseren. Woontij zal in dat geval onderzoek doen naar wenselijkheid en haalbaarheid van ontwikkeling van vrije sector huurwoningen en daarover een standpunt innemen.

b. Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken

Bij nieuwbouw neemt Woontij de Texelse kernwaarden op in haar programma van eisen.
Woontij gaat bij de nieuwbouwprojecten nadrukkelijk kijken of het mogelijk is om CO2-neutraal te realiseren.

3.4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen

a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Het aandeel van ons woningbezit in de verschillende huurprijscategorieën is als volgt:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Goedkoop	11,1%	9,5%	9,8%	10,6%	10,3%	10,1%	10,0%
Betaalbaar	76,1%	79,1%	78,8%	77,8%	77,8%	77,7%	76,1%
Duur tot HTS	11,2%	10,0%	10,1%	10,3%	10,6%	10,9%	12,6%
Duur boven HTS	1,6%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Woontij houdt bij het woningaanbod rekening met de regelgeving voor passend toewijzen. Jaarlijks vindt evaluatie plaats waaruit moet blijken of dit heeft geleid tot een verantwoord evenwicht van vraag en aanbod van sociale huurwoningen. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan worden bepaald of er aanvullende maatregelen nodig zijn voor meer evenwicht. Het streven is om de wachttijden van woningzoekenden van de verschillende inkomenscategorieën die tot onze doelgroepen behoren vergelijkbaar te houden.

Om conform de strategische doelstellingen van Woontij en het rijksbeleid inzake passend toewijzen voldoende en evenwichtig aanbod te realiseren voor huurders en woningzoekenden zijn voor alle woningen van Woontij streefhuurpercentages vastgesteld. Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt hiermee rekening gehouden. Woontij streeft jaarlijks naar gemiddeld een inflatievolgende huurverhoging.

Gemeente en Woontij maken afspraken op het gebied van samenwerking en noodzakelijke gegevensuitwisseling op het gebied van passend toewijzen en gegevensuitwisseling inzake vaststelling WOZ-waarde voor huurprijsbepaling.

Sociaal huurakkoord

De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning.
Als hoofdregel voor het Sociaal Huurakkoord 2018 geldt: ‘Een beperkt nationaal kader aangevuld met lokale afspraken wanneer nodig.’

In het Sociaal Huurakkoord, afgesloten tussen Aedes en de Woonbond, zijn afspraken opgenomen over:

1. Gematigde huurontwikkeling; huurprijzen van sociale huurwoningen mogen gemiddeld met niet meer verhoogd worden dan de inflatie.

Deze afspraak is in het huurbeleid 2020 van Woontij 2020 opgenomen. Woontij heeft al als beleid dat dit inflatievolgend is en verhoogt de huur gemiddeld met de inflatie. Woontij onderschrijft het uitgangspunt van de Woonbond dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid. Door vaststelling van streefhuren en differentiatie van de jaarlijkse huurverhoging streven we naar gelijkwaardige (en dus eerlijke) prijs/kwaliteitverhouding van onze woningen.

2. Afspraken over huurbevriezing (huur wordt niet verhoogd/wordt bevroren bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot inkomen). In 2021 is er sprake van een wettelijke eenmalige huurverlaging voor huurders die qua inkomen in een te dure huurwoning wonen.

Huurbevriezing en huurverlaging (op basis van inkomen) is niet opgenomen in het huurbeleid van Woontij. Er zijn voldoende mogelijkheden voor huurders om huur en inkomen op elkaar af te stemmen. Door jaarlijkse evaluatie toetst Woontij of er een evenwichtig woningaanbod is in de verschillende huurprijscategorieën, zodat rekening kan worden gehouden met een passend aanbod (passend toewijzen) voor woningzoekenden. Woontij vindt inkomensondersteuning in eerste instantie een politieke aangelegenheid en verantwoordelijkheid van de Overheid. Woontij is wel bereid om maatwerk te leveren als dat nodig is.

3. Huurders met een huurprijs boven liberalisatiegrens en die huurtoeslaggerechtigd zijn, kunnen huurverlaging krijgen.

Op 4-12-2019 is een notitie door Aedes gepubliceerd waarin wordt ingegaan op het specifieke maatwerk (zie onderdeel specifiek maatwerk Sociaal Huurakkoord). De minister beoordeelt nog of het noodzakelijk is om met een regeling te komen voor tijdelijke huuraanpassing. Hierover hebben we nog geen informatie ontvangen.
Voor strategie Woontij: zie toelichting bij punt 2.

4. Verduurzaming; er is afgesproken dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten.

Woontij houdt hier al rekening mee. Er komen tabellen beschikbaar voor huurverhoging die gebaseerd zijn op werkelijke bespaarcijfers.

5. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente kunnen afspreken dat er extra ruimte komt om huur te verhogen. Dat mag maximaal 1 procent zijn.

Woontij heeft geen afspraken gemaakt en hanteert als uitgangspunt inflatievolgend huurbeleid. De huidige wet- en regelgeving biedt voldoende mogelijkheden om gedifferentieerde huurverhoging door te voeren. Woontij heeft geen huurverhoging nodig die hoger is dan inflatie.

6. Bij het afsluiten van een nieuw huurcontract kunnen corporaties de huur opnieuw vaststellen, passend bij het huis en het inkomen van de nieuwe huurder.

Woontij houdt hier rekening mee door passend toe te wijzen en het toepassen van tweehurenbeleid.
In het akkoord is afgesproken wanneer huurders aanspraak kunnen maken op het maatwerk als zij tenminste 6 maanden in een te dure DAEB woning wonen of de hoofdbewoner de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en in een te dure woning woont (zie bijlage "afspraken huurbevriezing en huurverlaging"). Op 4-12-2019 is een notitie door Aedes gepubliceerd waarin wordt ingegaan op het specifieke maatwerk (zie onderdeel specifiek maatwerk Sociaal Huurakkoord) en welke regels daarvoor gelden. Voor zover bekend is er door de minister nog geen wettelijke regeling gepubliceerd over tijdelijke huurbevriezing of -verlaging.

b. Starters blijven helpen met de starterslening

Kopers van een huurwoning van Woontij komen, afhankelijk van hun inkomen, in aanmerking van de Koopstartregeling die door Woontij wordt aangeboden. De starterslening van de gemeente wordt gecontinueerd.

c. Voldoende levensloopbestendige woningen

Zowel bij nieuwbouw als renovatie gaat Woontij standaard uit van realisatie van levensloopbestendige woningen, tenzij voor een specifieke vraag of locatie een andere invulling is gewenst.

d. Huisvesting van specifieke groepen

d.1 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Woontij ontvangt regelmatig aanvragen van (zorg)organisaties voor woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Woontij wil met de gemeente Texel afspraken maken over concrete aantallen woonruimten die jaarlijks aan diverse doelgroepen worden aangeboden en over de locaties en complexen die hiervoor worden ingezet. De gemeente zal hiertoe een behoeftepeiling doen.

Veel mensen die behoren tot de groep kwetsbaren vallen buiten het gezichtsveld van (zorg)organisaties, de gemeente en Woontij. Het is belangrijk dat deze groep bereikt wordt. De gemeente en Woontij hebben de intentie om hier meer aandacht voor te vragen, door de publiciteit op te zoeken.

'Housing first' is een methode voor de huisvesting van dak- en thuislozen met een multi-problematiek. Het verschil van ' Housing first' met andere vormen van

maatschappelijke huisvesting is dat mensen ‘direct van de straat’ een woning toegewezen krijgen met daarbij (in het begin) veel ambulante begeleiding in plaats van dat de ze geleidelijk worden begeleid naar zelfstandig wonen. Het toewijzen van de woning is de start van het traject. Dit model blijkt zeer succesvol te zijn. Of dit ook een optie voor Texel kan zijn, dient nader onderzocht te worden.

Voor de uitvoering van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen) werken de gemeente en Woontij nauw samen. Het betreft hier maatwerk. De samenwerking is goed en wordt voortgezet. inzake samenwerking, werkwijze en verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Landelijk is er veel aandacht voor de toename van het aantal ouderen en de vraag op welke wijze zorg en wonen in de toekomst het beste georganiseerd kunnen worden. In de Kop van Noord Holland (Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel) is de uitvoeringsagenda ‘ Van vergrijzing naar vernieuwing’ opgesteld en vastgelegd in een intentieverklaring. Deze intentieverklaring is ondertekend door de verschillende woon-, zorg- en welzijnspartners, de gemeenten en het zorgkantoor in de regio Kop van Noord Holland. Zowel de gemeente, lokale woon- en welzijnpartners zijn niet aangesloten bij de intentieverklaring, ondanks dat het thema wel van toepassing is voor Texel. Samen met de gemeente, woon-, zorg en welzijnpartners op Texel zal gekeken worden naar hoe wij lokaal uitvoering kunnen geven aan dit thema.

Bemiddelingswoningen

Een aantal woningen wordt met voorrang verhuurd aan mensen of instanties met een specifieke woon- of zorgvraag. Deze ‘bijzondere’ woningen worden niet als ‘te huur’ vermeld op onze website, maar worden direct aangeboden aan de kandidaat of instantie. Dit noemen wij bemiddelingswoningen.

Van bemiddeling kan sprake zijn in een van onderstaande situaties:

1. woningzoekenden met een bijzondere woonwens op het gebied van zorg en welzijn (bijvoorbeeld begeleid wonen, een zware zorgindicatie van tenminste 10 uur per week en vormen van mantelzorg);
2. woningzoekenden die vanwege de gemeentelijke taakstelling worden gehuisvest (vergunningshouders);
3. woningzoekenden die door Woontij zijn geaccepteerd als gegadigden voor een economiewoning;
4. woningzoekenden die in aanmerking komen voor een bepaalde personeelswoning (bijvoorbeeld ten behoeve van een horeca- of zorgopleiding);
5. werkgevers waarvan personeelsleden in aanmerking komen voor een appartement in Tubantia;

6. als er sprake is van een acute noodsituatie (bijvoorbeeld bij brand), waarbij een huurwoning dringend nodig is.

Om voldoende aanbodwoningen beschikbaar te houden voor alle woningzoekenden, hebben we een maximaal percentage vastgesteld van 20%. Afhankelijk van de ontwikkelingen in wachttijden en aanbod of naar aanleiding van wijzigingen in de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders wordt dit percentage bijgesteld.

d.2 Huisvesting (tijdelijke) werknemers

Economiewoningen

Werken en wonen op Texel. Voor veel mensen een ideaal, maar niet altijd gemakkelijk te realiseren. Om praktische redenen betekent een nieuwe baan op het eiland ook de noodzaak om snel woonruimte te vinden.
Een groot deel van de vacatures kunnen worden ingevuld door mensen die (al) op Texel wonen. Maar wat, als je als bedrijf aangewezen bent op een kandidaat van 'de overkant'. Dan zul je toch moeten voorzien in woonruimte. Anders bestaat de kans dat de kandidaat kiest voor een andere woon- en werkplek. En dat willen we niet. Het is cruciaal voor Texel dat de vacatures ingevuld kunnen worden. Zeker als het om personeel gaat in het onderwijs, natuurbeheer, zorg of andere maatschappelijk belangrijks instanties.
Een economiewoning is speciaal bestemd voor nieuwe medewerkers van Texelse bedrijven en instellingen. Voor personeel dat nog niet op Texel woont. Economiewoningen worden niet onttrokken aan de bestaande voorraad, maar worden speciaal voor dit doel toegevoegd aan onze woningvoorraad.

Het werkt als volgt:

- Tijdens een sollicitatieperiode kan een bedrijf zich aanmelden voor een economiewoning. Hieraan zijn geen kosten verbonden.
- De medewerker schrijft zich in als woningzoekende en zorgt ervoor dat de inschrijving compleet is.
- Zodra Woontij een passende woning beschikbaar heeft die we kunnen inzetten als economiewoning, nemen wij contact op met de kandidaat en bieden wij de woning aan. Ook de werkgever wordt over dit aanbod geïnformeerd. Vanwege transparantie en om verdringing van reguliere woningzoekenden te voorkomen heeft Woontij naast de reguliere woningvoorraad een voorraad economiewoningen ontwikkeld.
- De werknemers krijgt een tijdelijk contract voor drie jaar en vanuit gaande dat de werknemer binnen drie een andere huur- of koopwoning heeft gevonden.

- Een woonoptie op een economiewoning kost € 7.200,-. Maatschappelijke organisaties als scholen en zorgverlenende instanties betalen € 3.600,-.
- Betaling van de woonoptie vindt plaats na aanbieding van een woning en vóór ondertekening van de huurovereenkomst. De werkgever ontvangt hiervoor een factuur.
- Als een bedrijf gebruik maakt van een economiewoning en de medewerker verlaat binnen drie jaar de betreffende woning, dan ontvangt het bedrijf per maand dat de medewerker eerder is vertrokken 1/36 ste deel van € 7.200,- (of van € 3.600,-) retour.
- De economiewoning kan niet voor een andere medewerker van het betreffende bedrijf worden gebruikt.
- Als de betreffende medewerker na drie jaar nog steeds in dezelfde woning woont kan hij/zij een verzoek doen voor verlenging van het huurcontract. Dit kan alleen in zeer bijzondere omstandigheden, omdat de economiewoning bedoeld is als tijdelijke oplossing en opnieuw ingezet moet worden als economiewoning.

Woontij zal onderzoeken of het aantal economiewoningen kan worden uitgebreid zonder dat dit ten laste gaat van de reguliere voorraad.

OSG De Hogeberg

Woontij heeft met OSG De Hogeberg een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat jaarlijks maximaal 5 economiewoningen aan nieuwe docenten van de scholengemeenschap te huur worden aangeboden. Op de locatie Waalderstraat worden hiervoor 10 economiewoningen gerealiseerd. De overige economiewoningen komen op andere locaties.
In 2022 zal er een evaluatie plaatsvinden van deze overeenkomst.

Omring

In overleg met Omring ontwikkelt Woontij op de locatie Pelgrim (Gasthuisstraat) een appartementengebouw met 18 economiewoningen (6 appartementen en 12 studio's) die bij voorrang verhuurd worden aan nieuwe zorgmedewerkers en leerlingen van Omring. Woontij streeft ernaar om in 2021 een vergelijkbare samenwerkingsovereenkomst als met de OSG met Omring te sluiten.

Campus Slingerweg

In samenwerking met de TexelAcademy heeft Woontij een complex van 20 verplaatsbare studio's ontwikkeld. Deze worden verhuurd aan studenten van de Texel-

academy. Onderzocht wordt in 2021 of uitbreiding van de campus met 20 studio's en een beheerderwoning haalbaar is.

De Potvis

In samenwerking met het NIOZ heeft Woontij campus De Potvis in 't Horntje gerealiseerd.
Campus De Potvis bestaat uit:

- 30 tweekamer appartementen;
- 38 eenkamer-appartementen;
- 6 slaapzalen;
- 19 eengezinswoningen.

De appartementen en eengezinswoningen zijn primair bestemd voor medewerkers en studenten van het NIOZ, en secundair voor andere organisaties op het gebied van onderwijs (bijvoorbeeld leerkrachten OSG) en wetenschap en overige maatschappelijke organisaties.
De exploitatie van De Potvis wordt door Woontij gecontinueerd.

d.3 Noodwoonruimte

Ondanks alle plannen voor nieuwbouw en renovatie blijft betaalbare woonruimte op Texel schaars. De vraag blijft het aanbod overtreffen. Om reguliere woningzoekenden een perspectief te bieden op woonruimte zijn we zeer terughoudend met het verlenen van voorrang of urgentie. Noodwoonruimte voor schrijnende gevallen is wel gewenst. Woontij heeft daarvoor het appartementencomplex Tubantia aan de Pontweg aangewend. Dit pand wordt ingezet voor tijdelijke woonruimte voor o.a. vergunninghouders, tijdelijk personeel en mensen met een acute woningvraag. Huurders van Tubantia behouden hun registratiedatum waardoor er geen belemmeringen zijn om later vervolgens door te stromen naar de reguliere woningvoorraad van Woontij. Voor Tubantia is een beheerder geworven, die zonder huurbetaling kan wonen in een appartement als vergoeding voor de beheertaken.
Woontij en de gemeente zullen in 2021 onderzoeken of Tubantia is uit te breiden door het plaatsen van tijdelijke woonunits. De komende jaren wordt blijvend uitgekeken naar kansen om noodwoonruimte toe te voegen.

3.5. Overige afspraken

Huisvestingsverordening Gemeente Texel

De gemeente heeft ter bescherming van de woningmarkt een huisvestingsverordening ingesteld. Ook de sociale huurwoningen van Woontij vallen onder deze verordening in die zin dat om een woning in gebruik te nemen er bij de aanvrager sprake dient te zijn van maatschappelijke en/of economische binding. Woontij verstrekt in mandaat huisvestingsvergunningen voor haar woningen. Deze werkwijze wordt gecontinueerd. Woontij levert gegevens aan ten behoeve van de jaarlijkse monitoring door de gemeente.

4. Voortgangsrapportage

Gereed	in uitvoering	nog niet gestart	wordt niet uitgevoerd

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad						
1	Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk	A	Woontij streeft naar een groen energielabel voor alle huurwoningen (alle huurders van wie de woning nog geen groen label heeft hebben van Woontij een aanbieding ontvangen om de woning te verbeteren zodat een groen label wordt bereikt).	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		B	Woontij streeft naar vermindering van de gemiddelde CO2-uitstoot van 80 KG per woning per jaar	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		C	Woontij biedt de huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Gemiddelde besparing voor de huurder komt neer op € 10,- per maand. Leegkomende woningen worden, indien mogelijk, standaard voorzien van zonnepanelen. Daarna worden de woningen verhuurd inclusief zonnepanelen.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		D	Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt er tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud en bij renovaties gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, Europese houtsoorten en materialen die zo min mogelijk afval aan het eind van de levensduur. Woontij gebruikt duurzame materialen.	Woontij	2021 2025	
		E	Bij vervangen van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast.	Woontij	2021 2025	
		F	Door conditiemetingen monitort Woontij de technische kwaliteit van de woningvoorraad. De wooncomplexen van Woontij worden ingedeeld naar kwaliteitsniveaus (streefniveaus)	Woontij	2021 2025	
		G	Bij de uitvoering van reparatieverzoeken streeft Woontij een klanttevredenheidsscore na van tenminste 7 (Aedes-benchmark).	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren

[2] Jaar van uitvoering zoals in de prestatie-afspraken is vastgelegd

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
		H	Huurders woonachtig in huurwoningen met een verkooplabel (bijlage 3) hebben een aanbieding ontvangen (zonder extra huurverhoging) voor verduurzaming van hun woning tot een groen energielabel. De werkzaamheden in en aan de woningen van deelnemende huurders worden uiterlijk in 2021 uitgevoerd.	Woontij	2021	
2	Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning	A	Particulieren in rijtjes met Woontij-woningen worden uitgenodigd om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij.	Woontij	2021 2025	
3	Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren	A	Vanwege de focus op doelgroepen met een bescheiden inkomen heeft Woontij geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren.	Woontij	2021 2025	
		B	Woontij wil jaarlijks gemiddeld 10 huurwoningen op Texel verkopen.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		C	Streefaantal huurwoningen van Woontij op Texel voor 2025 is 1.650	Woontij	2025	Jaarlijks monitoren
		D	Om doorstroming te bevorderen en daarmee de wachttijden te verkorten biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder Zorgeloos Verhuizen aan.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
4	Herontwikkeling	A	Herontwikkeling complex De Ree, De Houtmanstraat Oudeschild, 14 appartementen	Woontij	2025	
5	Woningaanpassingen WMO	A	Afspraken maken tussen Gemeente en Woontij over woningaanpassingen WMO	Woontij Gemeente	2022	
Texel zet in op robuuste kernen						
6	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	A	Gemeente Texel, Woontij en de bewonersvereniging Texel gaan een plan ontwikkelen op welke wijze we ervoor kunnen zorgen dat minder verstening en meer vergroening plaatsvindt.	Woontij Gemeente BVT	2023	
		B	Gemeente Texel en Woontij maken afspraken over aanpak vervuiling en wanbewoning.	Woontij Gemeente	2023	
		C	Evaluatie samenwerkingsovereenkomst Preventie Huisuitzettingen.	Woontij Gemeente	2022	
		D	Inventarisatie en maken afspraken over gebruik gemeentegrond door huurders Woontij.	Woontij Gemeente	2021	
7	Voorraad huurwoningen per dorp	A	Woontij heeft de voorraad huurwoningen per dorp in kaart gebracht inclusief strategische keuzes inzake instandhouding,	Woontij	2022	

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
			renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen per dorp.			
Texel richt zich op strategische programmering						
8	Nieuwbouw en aankoop van woningen	A	Nieuwbouw 18 woningen; Den Burg - Gasthuisstraat	Woontij	2022	
		B	Nieuwbouw 30 woningen; Den Burg - Waalderstraat	Woontij	2022	
		C	Nieuwbouw 20 woningen; Oudeschild – voetbalveld	Gemeente Woontij	2022	
		D	Nieuwbouw 20 woningen; Oosterend - achter Bijenkorfweg	Gemeente Woontij	2022	
		E	Nieuwbouw 20 woningen; De Cocksdorp - achter Schipper Boonstraat	Gemeente Woontij	2022	
		F	Nieuwbouw 20 woningen; Den Hoorn – Drijverschool	Gemeente Woontij	2022	
		G	Nieuwbouw 9 woningen; Den Burg – Kompasschool	Gemeente Woontij	2022	
		H	Nieuwbouw 50 woningen; Den Burg - Tuunen Fase 2	Gemeente Woontij	2023	
		I	Nieuwbouw 7 woningen; Den Burg – Jozefschool	Gemeente Woontij	2023	
		J	Nieuwbouw 7 woningen; Den Burg – Fonteinschool	Gemeente Woontij	2023	
		K	Nieuwbouw 6 woningen; Oosterend - Peperstraat	Woontij	2023	
		L	Nieuwbouw 7 woningen; Den Burg - Oude Ulo	Gemeente Woontij	2024	
		M	Nieuwbouw 3 woningen; Den Burg – Bibliotheek	Gemeente Woontij	2024	
		N	Nieuwbouw 7 woningen; De Koog – Boodtlaan	Gemeente Woontij	2024	
		O	Per bouwlocatie worden door Gemeente en Woontij de onderlinge afspraken over het ontwikkelen van de betreffende locaties vastgelegd in (anterieure) gronduitgifte-overeenkomsten.	Gemeente Woontij	2021 2025	
		P	De gemeente wil op haar woningbouwlocaties ook middel-dure huurwoningen realiseren. Primair is dit een rol voor marktpartijen. Als uit een markttoets blijkt dat ontwikkelaars deze bouwopgave niet oppakken gaat de gemeente hierover in gesprek met Woontij.	Gemeente Woontij	Pm	

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
9	Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken	A	Woontij gaat bij de nieuwbouwprojecten nadrukkelijk kijken of het mogelijk is om CO2-neutraal te realiseren.	Woontij	2021 2025	
		B	Woontij neemt de Texelse kernwaarden op in haar programma van eisen.	Woontij	2021 2025	
Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen						
10	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	A	Jaarlijks vindt evaluatie plaats waaruit moet blijken of de regels van woningtoewijzing hebben geleid tot een verantwoord evenwicht van vraag en aanbod van sociale huurwoningen.	Woontij	2021 2025	
		B	Vanwege betaalbaarheid hanteert Woontij een inflatievolgend huurbeleid.	Woontij	2021 2025	
11	Starters blijven helpen met de starterslening	A	Kopers van een huurwoning van Woontij komen, afhankelijk van hun inkomen, in aanmerking van de Koopstartregeling die door Woontij wordt aangeboden.	Woontij	2021 2025	
		B	De starterslening van de gemeente wordt gecontinueerd	Gemeente	2021 2025	
		C	Jongeren attenderen op vroegtijdige inschrijving (vanaf 17 jaar)	Gemeente	2021	
12	Voldoende levensloopbestendige woningen	A	Zowel bij nieuwbouw als renovatie gaat Woontij standaard uit van realisatie van levensloopbestendige woningen, tenzij voor een specifieke vraag of locatie een andere invulling is gewenst.	Woontij	2021 2025	
13	Huisvesting bijzondere doelgroepen	A	Om voldoende aanbodwoningen beschikbaar te houden voor alle woningzoekenden, hebben we een maximaal percentage vastgesteld van 20%. Afhankelijk van de ontwikkelingen in wachttijden en aanbod of naar aanleiding van wijzigingen in de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders wordt dit percentage bijgesteld.	Woontij	2021 2025	Jaarlijks monitoren
		B	Kwetsbare doelgroep: - behoeftepeiling - inzicht in mensen die buiten het gezichtsveld vallen - aanpak dak- en thuislozen met een multi-problematiek	Woontij Gemeente	2021 2022	
14	Huisvesting ouderen	A	Intentieverklaring ‘ Van vergrijzing naar vernieuwing’ - Uitwerken plan van aanpak voor Texel	Woontij	2021 2022	
15	Huisvesting (tijdelijke) werknemers	A	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en OSG De Hogeberg uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	
		B	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en Omring opstellen, uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	

Nr	Onderwerp		Doelstelling	Actie	jaar[2]	Stand van zaken
		C	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en Texel Academy opstellen, uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	
		D	Samenwerkingsafspraken tussen Woontij en NIOZ inzake de Potvis uitvoeren en evalueren	Woontij	2021 2025	
16	Noodwoonruimte	A	Woontij en de gemeente zullen in 2021 onderzoeken of Tubantia is uit te breiden door het plaatsen van tijdelijke woonunits. De komende jaren wordt blijvend uitgekeken naar kansen om noodwoonruimte toe te voegen.	Gemeente Woontij	2021 2025	
Overige afspraken						
16	Huisvestingsverordening	A	Woontij levert gegevens aan ten behoeve van de jaarlijkse monitoring door de gemeente.	Woontij Gemeente	2021 2025	

Aldus overeengekomen te Den Burg op …….

.txl	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel Mevrouw H. Huisman
Woontij	Namens stichting Woontij De heer J.A. van Andel
BVT BEWONERSVERENIGING TEXEL	Namens bewonersvereniging Texel De heer W. van Hintum

Bijlage 1 – Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (zie na pagina 40 van dit document)

Bijlage 2 – Huurwoningen met het label ‘ver-koop’

Postcode 1791 Den Burg
Ada van Hollandstraat 2, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25
Beatrixlaan 26, 28, 40, 60, 62, 78, 116, 122, 126, 134, 144, 146, 150
Bernhardlaan, 15, 17, 27, 29, 125, 127, 129, 133, 135, 139, 141, 143, 145
Binsbergenstraat 2, 8, 12, 14
Boogerd 14, 15, 16, 17, 18, 20, 24, 26, 23, 27
Burdetstraat 16, 20, 22, 26, 28, 30
Drijverstraat 2, 4, 8, 10, 12, 16, 18
Gasthuisstraat 37, 41, 72, 74, 76
Golfslag 4, 8, 10, 14, 28
Haffelderweg 9, 11
Keesomlaan 17, 21, 25
Lijnbaan 31, 35
Pieter van Cuykstraat 4, 10, 12
Schoonoordsingel 21, 23, 31, 33, 35, 39, 40, 42
Thijsselaan 43, 45, 49, 53, 57, 77, 79, 81, 83, 87, 95, 99, 101, 104, 108, 112, 120,126, 128, 130, 132, 138, 140, 144
Vaargeul 19, 26
Wagemakerstraat 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 18, 20, 22, 24, 30, 32, 34
Willem van Beierenstraat 1, 3, 34, 38, 48, 52, 54

Postcode 1792 Oudeschild
Kerkesteeg 9
Loodssingel 29, 33, 37, 39, 40, 43
Trompstraat 2, 8, 19, 20, 23, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 39

Postcode 1793 De Waal
Hogereind 44, 50

Postcode 1794 Oosterend
Mulderstraat 9, 30, 34
Oranjestraat 2, 6, 8
Robbepad 8

Postcode 1795 De Cocksdorp
Oorsprongweg 33, 37, 43, 49
Ploosterstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 24

Postcode 1796 De Koog
Brink 5
Parnassiastraat 5, 9, 13, 19, 23

Postcode 1797 Den Hoorn
De Dageraad 14, 16, 18, 20, 22, 30
Diek 18
Naalrand 13, 15

Bijlage 3 – Stip op de horizon, huurwoningen van Woontij op Texel

Aantal huurwoningen op Texel

Omschrijving	**Jaar oplevering**	**Totaal**
Stand per 31 december 2020		**1536**
Pilot project 10 offgridwoningen	2021	pm
Campus TexelAcademy fase II, 20 studio's	2021	pm
Verkoop	2021	-10
Stand per 31 december 2021		**1526**
Nieuwbouw Gasthuisstraat II	2022	18
Nieuwbouw Waalderstraat	2022	30
Verkoop	2022	-10
Stand per 31 december 2022		**1564**
Nieuwbouw Molenstraat (Kompasschool)	2023	9
Nieuwbouw Naalrand (Drijverschool)	2023	20
Nieuwbouw Oosterend (Bijenkorfweg)	2023	20
Nieuwbouw De Cocksdorp (voetbalveld)	2023	20
Nieuwbouw Oudeschild (voetbalveld)	2023	20
Verkoop	2023	-10
Stand per 31 december 2023		**1643**
Nieuwbouw De Tuunen II	2024	50
Nieuwbouw Beatrixlaan (Jozefschool)	2024	7
Nieuwbouw Burdetstraat (Fonteinschool)	2024	7
Nieuwbouw Peperstraat	2024	6
Verkoop	2024	-10
Stand per 31 december 2024		**1703**
Nieuwbouw Wilhelminalaan (Oude Ulo)	2025	7
Nieuwbouw Burdetstraat (Bibliotheek)	2025	3
Nieuwbouw De Koog (Boodtlaan)	2025	7
Verkoop	2025	-10
Stand per 31 december 2025		**1710**
Doelstelling 2025		**1650**
Verschil		**+60**

Bijlage 4
De Texelse Kernwaarden

In het voorwoord staan de Texelse kernwaarden voor het eerst benoemd:

1. Rust en ruimte
2. Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
3. Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
4. Texelse identiteit
5. Specifieke eilandkarakter
6. Nachtelijke duisternis
7. Maritieme monumenten

De Texelse Kernwaarden geven een richting voor gewenste ontwikkelingen: initiatieven die daar bij passen kunnen in principe doorgaan. De kernwaarden zijn concreter gemaakt in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013:



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	Rust	Landschap	Natuur
- zicht over het eiland - ruimte ervaren - ver van je af kijken - gevoel van vrijheid - zichtlijnen - openheid	- stilte ervaren - drukte vermijden - genieten - bewegingsvrijheid - geluid beperken	- landschapsstructuur - samenhang en diversiteit - variatie in schaal en structuur - cultuurhistorische elementen	- 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	Eilandkarakter	Duisternis	Maritieme monumenten
- eigenheid - onderscheiden - het texels product	- eilandgevoel - eilandcultuur - zelfstandigheid	- donkerte - stilte	- cultureel erfgoed verleden en heden - land en water - archeologie

5

Bijlage 5 – relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

Artikel 36
De categorieën van personen, bedoeld in artikel 41c, tweede lid, eerste volzin, van de wet, zijn:
a. personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet;
b. ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven en
c. andere personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

§ 2. Uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid
Artikel 38
1. Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn en elke betrokken bewonersorganisatie beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instellingen ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste het op die datum eerstvolgende kalenderjaar.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.
Artikel 39
1. De toegelaten instelling neemt in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:
a. haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
b. haar voornemens met betrekking tot het toepassing geven aan artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, van de wet;
c. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden en haar voornemens tot het zodanig verhogen van huurprijzen van haar woongelegenheden, dat zij komen te liggen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, een en ander gespecificeerd naar wijken of buurten aan de hand van de cijfers van de postcodes;

d. haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
e. haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel a, van de wet, en
f. haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 36.
2. De toegelaten instelling betrekt bij het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, de door Onze Minister vast te stellen rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting. Onze Minister stelt die prioriteiten ten minste een maal per vier jaar vast voor een tijdvak van de vier op dat jaar volgende kalenderjaren, doet deze voor de aanvang van dat tijdvak toekomen aan beide kamers der Staten-Generaal en maakt deze bekend in de Staatscourant. In het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan een zodanig tijdvak voert hij overleg over de voor dat tijdvak voorgenomen prioriteiten met in elk geval personen of instanties uit de kring van de toegelaten instellingen, de gemeenten en de bewonersorganisaties.
3. Het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, heeft geen betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen van welke zij minder dan 2% van de aandelen houdt.

§ 3. Prestatieafspraken

Artikel 40

1. Onze Minister stelt een commissie in, die hem adviseert over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet. De commissie bestaat uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van toegelaten instellingen te behartigen, uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van gemeenten te behartigen, en personen uit de kring van bewonersorganisaties. De commissie is zodanig samengesteld, dat geen van die categorieën van personen de meerderheid van de commissie kan uitmaken.
2. Onze Minister kan de termijn, genoemd in artikel 44, vijfde lid, van de wet, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, het college van burgemeester en wethouders van de bij het geschil, bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet, betrokken gemeente en de daarbij betrokken bewonersorganisaties, telkens verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.
3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften gegeven worden over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde en vijfde lid, van de wet, en de werkwijze en samenstelling van de commissie, bedoeld in het eerste lid.

Gemeente Texel

.txl

Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030



’Texels hoofdstuk’
Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) / Regionaal Woonakkoord

Team Beleid
Augustus 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Korte beschrijving van de situatie op de Texelse woningmarkt 7
3. Wat doet Texel eraan om de woningnood op te lossen? 9
4. Welk maatschappelijk effect beogen we te bereiken op de Texelse woningmarkt en hoe monitoren we dat? 11
5. Om hoeveel woningen gaat het en waar worden deze woningen gebouwd? 13
6. Texel bouwt voor de toekomst 15
7. Gebruik maken van de Provinciale Versnellingsgelden voor woningbouwprojecten 17

1. Inleiding

Texel beoogt mede via het te sluiten regionale Woonakkoord met de provincie en de regionale woningbouwprogrammering (Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland - KWK 2020 – 2030) te komen tot normalisering van de nijpende situatie op de woningmarkt. Dit Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030[1] moet leiden tot:

- Kortere wachttijden voor een sociale huurwoning;
- Terugdringen kwalitatieve mismatch door toevoegen betaalbare koop (starter/gezin/senior).

Texel geeft invulling aan de woningbehoefte[2] en dat is niet gelijk aan de woningvraag. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de bevolkingssamenstelling in relatie tot de woningvoorraad en niet naar individuele vraag naar bijvoorbeeld grote dure (vrijstaande) woningen, vaak met een aparte vleugel voor logies met ontbijt. Er wordt ook niet gebouwd voor '65 plussers van de overkant die hun oude dag op Texel willen doorbrengen'.

Al langere tijd beschikt Texel door haar andersoortige woningmarkt over een ***'status aparte'***[3], in het regionale woningbouwbeleid[4].

Texel heeft als eiland een uniek karakter en dat werkt ook door op de woningmarkt. Huizen zijn duurder en er is een tekort aan sociale en middel-dure huurwoningen. Ook de vergrijzing is groter dan in de omliggende gemeenten. Dit betekent dat veel vacatures door mensen van buiten Texel moeten worden ingevuld. Daarnaast is betaalbare woonruimte nodig voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen. De Provincie heeft begrip voor de situatie op Texel en steunt dat Texel aan de slag gaat met een eigen woningbouwprogramma, dat meegenomen wordt in de regionale afspraken: Het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) (september/oktober 2020) en het regionale woonakkoord[5] (start opstellen 2e helft 2020). Ondanks dat er geen directe regionale samenhang is tussen de woningmarkt van Texel en de woningmarkten van Den Helder, Hollands Kroon en Schagen, hecht de gemeente Texel in breder verband aan goede regionale samenwerking en ziet het Texelse hoofdstuk daarom als onderdeel van de regionale woningbouwprogrammering (KWK 2020 - 2030) en het regionale woonakkoord met de Provincie.

Gelet op de nijpende woningmarktsituatie, die hieronder geschetst wordt en het gegeven dat er geen directe regionale samenhang is, moet en kan het 'Texelse hoofdstuk' in de eerste helft van 2020 gemaakt worden.

1 Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 dient mede ter uitvoering en verfijning van de Woonvisie Texel (2016) en het Actieplan Wonen (2019).

2 Dit begrip moet ruim worden opgevat: het omvat bijvoorbeeld ook de behoefte van nieuwe inwoners die vanwege hun werk op Texel gaan wonen.

3 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020: Texel heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt en summiere uitwisseling met de regio. De migratiecijfers tonen aan dat er geen relatie bestaat tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De behoefte van de lokale bevolking staat dan ook voorop in de ontwikkeling van productie. Het hoge recreatieve gebruik van tweede woningen maakt des te meer dat de woningmarkt op Texel uitzonderlijk en grotendeels onafhankelijk functioneert van de regio. Texel werkt in regionaal verband samen aan (regionale) duurzaamheidsopgaven en levensloopbestendigheid en het verkennen van optimale huisvesting van tijdelijke werknemers. De regiogemeenten stemmen in met de exceptionele positie van Texel.

4 Texel maakt geen gebruik van het kwalitatieve afwegingskader zoals dat in het vorige KWK is ontwikkeld voor de Kop van Noord-Holland. Dit afwegingskader was destijds bedoelt om te komen van een situatie van over-programmering, naar een meer realistische programmering. Zodat er plannen geschrapt konden worden en alleen de beste woningbouwplannen overbleven. Die daardoor ook een grotere kans maakten om daadwerkelijk gerealiseerd te worden. Inmiddels is de situatie veranderd. Zowel op de woningmarkt (geen crisis meer maar juist woningnood) als in de woningbouwprogramma's. Er is geen sprake meer van over-programmering. Op Texel heeft het probleem van de over-programmering waardoor de realisatie stokte, niet gespeeld. De Texelse woningmarkt/woningvoorraad en de problematiek is overzichtelijk en duidelijk. De gemeente zit stevig aan het stuur, doordat nagenoeg alle ontwikkellocaties eigendom van de gemeente zijn. De gemeente kan dus zelf gewoon de gewenste kwaliteit programmeren, en heeft geen behoefte aan een toetsingskader met criteria om te kiezen welke plannen wel of niet door kunnen gaan. De gemeente kent de behoefte, de markt en de wensen en stemt daar zo goed mogelijk het programma op af (na overleg met Woontij, de bewonersvereniging en de dorpscommissies).

5 Woonagenda Provincie Noord – Holland 2020 – 2025, p. 24

Het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 is niet in beton gegoten, maar kan gaandeweg aangepast worden als blijkt dat dat nodig is. Bijvoorbeeld als gevolg van overleg met dorpscommissies en omwonenden.



2. Korte beschrijving van de situatie op de Texelse woningmarkt

1. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen[6]. Dit merken we aan het feit dat er een gemiddelde wachttijd bij Woontij is van 5,5 jaar, oplopend tot 8 jaar. 1.700 woningzoekenden bij Woontij, waarvan 500 actief woningzoekenden.[7] Gezien de eilandsituatie is dat absoluut onacceptabel. Er is voor de Texelse inwoners geen uitwijkmogelijkheid naar een andere gemeente.
2. Er is een tekort aan middel-dure huur[8].
3. Er is onvoldoende aanbod van betaalbare koopwoningen voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen (lage- en middeninkomens)[9]. De markt zit op slot en de prijzen blijven boven-proportioneel stijgen. Ook kleine slecht onderhouden huizen gaan weg voor de hoofdprijs[10].
4. Er is sprake van een kwalitatieve mismatch in het totale woningaanbod: er zijn ruim 1.000 betaalbare woningen tekort ten opzichte van het inkomen van de huishoudens op Texel[11];
5. Het tekort is verder versterkt door het succesvolle rijksbeleid om 65 plussers langer zelfstandig thuis te laten wonen, hetgeen als gevolg heeft dat er nog minder woningen vrijkomen.
6. Om op de Texelse woningmarkt een situatie te bereiken waarbij sprake is van meer evenwicht en redelijke wachttijden zijn tot 2030 naar verwachting 500-1000 extra woningen nodig[12]

Kwalitatieve Mismatch: Notitie STEC: Belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019

	Vraag	Aanbod
Lage inkomens	3.095	2.060
Midden inkomens	755	710
Hoge inkomens	2.465	3.525
Totaal	**6.315**	**6.295**

De Texelse woningmarkt heeft dus een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is er ten opzichte van de Noordkop op Texel sprake van dure koopwoningen van matige kwaliteit. De hoge prijzen maken onderhoud en verduurzaming lastig, 'het geld gaat op aan de hypotheek'. Dit wordt ernstig versterkt door de eilandpositie. Er is geen uitwijkmogelijkheid naar woningen elders.

Effect

Dit merken we aan het niet kunnen invullen van vacatures. In branches waar dit hoognodig is voor maatschappelijk functioneren: zorg, onderwijs, overheid, politie, toerisme[13]. De behoefte aan woningen overstijgt daarmee de geprognotiseerde stijging van de huishoudens in de periode 2020 – 2030.[14]

6 Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020

7 Hierbij speelt ook de huisvesting van vergunninghouders (voorheen statushouders). Vanuit de Provincie krijgt de gemeente jaarlijks een wettelijke taakstelling die extra druk legt op het zeer schaarse aanbod van sociale huurwoningen.

8 Rapport STEC: Middel-dure huur op Texel in beeld d.d. 17-02-2016

9 Notitie STEC: Notitie belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019

10 Makelaarsoverleg d.d. 18 december 2019

11 Dat wil niet zeggen dat deze 'dure woningen' leeg staan. In de praktijk worden ze vaak bewoond door mensen die deze woning gelet op hun inkomensniveau per heden niet zouden kunnen aankopen.

12 Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020

13 Als voorbeeld kunnen hier OSG De Hogeberg (VO) en Omring (zorginstelling) genomen worden. Deze instellingen hebben grote moeite hun vacatures te vervullen, mede als gevolg van het huisvestingsprobleem. Inmiddels heeft Woontij (wooncorporatie) maatwerkafspraken gemaakt met deze instellingen voor het gebruik van zgn. 'economiewoningen'. Dit moet als noodoplossing worden beschouwd, omdat hierdoor extra druk komt op het zeer schaarse aanbod van sociale huurwoningen. Ook in de toerismesector speelt dit probleem, er zijn ondernemers die hierdoor bijvoorbeeld een dag in de week hun zaak niet opendoen of een deel van hun terras sluiten. Overigens is het aantal 'toeristische bedden' gemaximeerd, juist om Texel ook mooi en leefbaar te houden.

14 Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 - 2040 d.d. 21 augustus 2019.

3. Wat doet Texel eraan om de woningnood op te lossen?

A. Effectief inzetten bestaande woningvoorraad

- Huisvestingsverordening (oktober 2019)[15];
- Recreatieve verhuur van permanente woningen is niet toegestaan (bestemmingsplan);
- Strakke handhaving op recreatieve verhuur van permanente woningen;
- Woontij stimuleert 'doorstroming' met huurbevriezing en huiskostenvergoeding. Teneinde senioren te stimuleren hun eengezinswoning in te ruilen voor een meer passende kleinere woning;
- Economiewoningen: Woontij maakt het mogelijk dat werkgevers een 'huurrecht' kopen. Dit helpt om medewerkers aan te kunnen trekken, maar deze moeten wel binnen redelijke termijn (maximaal drie jaar) door kunnen stromen naar de reguliere woningvoorraad[16];
- Tubantia: Woontij heeft een voormalig hotel omgebouwd naar appartementen voor spoedzoekers als tussenoplossing;
- Ondersteunen van initiatieven voor de huisvesting van (seizoens)personeel zodat hiervoor geen 'reguliere woningen' worden ingezet;
- Blijverslening[17] (SVn);
- Stimuleringslening Energie-neutrale woningen (SVn)[18];
- Renteloze lening voor zonnepanelen (SVn) (in voorbereiding).

Verder is het – hoewel eigenlijk niet gewenst – inmiddels toegestaan om met ontheffing tijdelijk 'permanent gebruik' te maken van een recreatief opstal, mits dat niet is gelegen op een recreatiepark. Dit beschouwt de gemeente als 'flex-woningen' die kunnen voorzien in acute nood (spoedzoekers).

B. Versnelling nieuwbouw

Het effectief inzetten van de bestaande woningvoorraad is niet voldoende, er dienen snel woningen te worden gebouwd.

Hoofdcategorieën:

1. sociale en middel-dure huur;
2. goedkope en middel-dure koop.

Vertrekpunten bij deze woningbouw:

- Goede stedenbouwkundige inpassing, géén aantasting landschappelijke waarden;
- Streefverhouding: ca. 70% sociaal / 30% vrije sector (waar mogelijk via CPO en middel-dure huur)[19];

[15] Alle woningen onder de € 600.000 kunnen alleen bewoond worden door mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Texel, ook de sociale huur valt hieronder. Er is meer concurrentie op de markt nodig, toevoegen van kwalitatief aanbod gaat zorgen voor beweging in de markt. Het 'ingrijpen in de markt' via een huisvestingsverordening is een instrument dat overheden terughoudend moeten toepassen en geldt altijd slechts voor 4 jaar. Het mag enkel worden toegepast als er sprake is van een aantoonbare schaarste op de woningmarkt, die leidt tot een onevenredig nadeel voor bepaalde groepen woningzoekenden. De wet geeft aan dat tegelijkertijd met het invoeren van een huisvestingsvergunningsstelsel, de gemeente aan moet geven wat er gedaan wordt om deze schaarste op te heffen, zodat de woningmarkt naar een meer evenwichtige situatie toe kan groeien. Met als oogmerk dat daarna de huisvestingsvergunning niet langer nodig is.

[16] 4 van deze economiewoningen zijn tijdelijke 'off the grid' modulaire flex-woningen. In het project Waaldereind worden op korte termijn nog 13 economiewoningen gerealiseerd.

[17] De blijverslening kan worden aangevraagd om een woning te verbouwen, te verbeteren of te verduurzamen en is bedoeld voor bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist en voor bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken zodat ze op comfortabele wijze zelfstandig kunnen blijven wonen.

[18] De Stimuleringslening Energie-neutrale woningen kan worden aangevraagd voor het geheel energieneutraal maken van de eigen woning. Op dit moment wordt onderzocht de regeling te verbreden zodat deze ook voor één of enkele duurzaamheidsmaatregelen kan worden aangevraagd.

[19] Deze streefverhouding wordt toegepast op het totale woningbouwprogramma, voor specifieke bouwlocaties kan er sprake zijn van een andere verhouding (maatwerk). Hierbij speelt ook de financiële haalbaarheid van de betreffende grondexploitatie. Middel-dure huur zal verder betrokken worden in de prestatieafspraken met Woontij voor 2021 en verder.

- Bij programmering mede inzet op:
  - levensloopbestendige woonconcepten voor 65 plussers met zorgvoorzieningen en in de nabijheid van andere voorzieningen (mede met oog op doorstroming);
  - geschikte woningen voor kleine/eenpersoonshuishoudens;
  - Innovatief: Duurzaam en circulair[20] en deels flexibel/verplaatsbaar (met het oog op mogelijke toekomstige huishoudingsdaling, ambitie voor de sociale huurwoningen is minimaal 25% flexibel/verplaatsbaar);
  - Bijdrage woning en omgeving aan positieve gezondheid;
  - De wens van jongeren en senioren om 'in hun eigen dorp' te kunnen blijven wonen hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van de dorpen (robuuste kernen[21] en een gezonde mix van jong en oud.

Bij de vrije sector koopwoningen op de woningbouwlocaties in eigendom van de gemeente zal via de koopovereenkomst/uitgifteovereenkomst een zelfbewoningsplicht worden opgelegd. Op welke wijze dit zal gebeuren is in uitwerking.



[20] Hierbij dient een goede balans te worden gevonden tussen de financiële haalbaarheid van de betreffende grondexploitatie/de betaalbaarheid van woningen en circulariteit/duurzaamheid.

[21] Woonvisie Texel (2016).

4. Welk maatschappelijk effect beogen we te bereiken op de Texelse woningmarkt en hoe monitoren we dat?

Beoogd maatschappelijk effect:

1. Wachtlijsten voor een sociale huurwoning van gemiddeld maximaal 2 jaar;
2. Afname kwalitatieve mismatch;
3. De Texelse woningmarkt vormt geen belemmering voor het accepteren van een (vaste) baan;
4. Jongeren en senioren kunnen 'in hun eigen dorp' blijven wonen;
5. Terugdringen wonen in de illegaliteit (boerenschuren, bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen).

Op bovenstaand maatschappelijk effect gaan we sturen. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan het beoogd maatschappelijk effect. Hiervoor monitoren we de woningmarkt.

Tweejaarlijks wordt er gemonitord op het gewenst maatschappelijk effect aan de hand de navolgende indicatoren:

- Kortere wachttijden voor een sociale huurwoning;
- Afname kwalitatieve mismatch;
- Afname marktdynamiek;
- Toename woningen (realisatie Woningbouwprogramma Texel (2020 – 2030).

Monitoring[22] door:

- Wachtlijstgegevens van Woontij;
- Woningmarkt- en voorraadgegevens;
- Enquêtes grote werkgevers (OSG De Hogeberg, Omring, De Krim, NIOZ en de gemeente).
- Enquêtes dorpscommissies;
- Gegevens Team Handhaving.

Bijlage 1: Factsheet Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030.

Zoals boven aangegeven dient nieuwbouw bij te dragen aan het 'beoogd maatschappelijk effect'. De aanzienlijke gemeentelijke grondpositie stelt de gemeente in staat om (bij) te sturen op het moment dat de situatie op de woningmarkt aanzienlijk verandert.[23]

[22] Gelet op de 'op zichzelf staande/anders-soortige woningmarkt' van Texel is hiermee op relatief eenvoudige wijze een goed beeld beschikbaar.

[23] De gemeente heeft dit eerder gedaan. De locatie waar nu de Tuunen wordt gerealiseerd was van oudsher een uitbreidingslocatie, die op een gegeven moment door de gemeente is afgewaardeerd naar 'agrarische grond'. Pas toen de woningmarkt daar echt om vroeg is de grond weer in exploitatie genomen.

5. Om hoeveel woningen gaat het en waar worden deze woningen gebouwd?

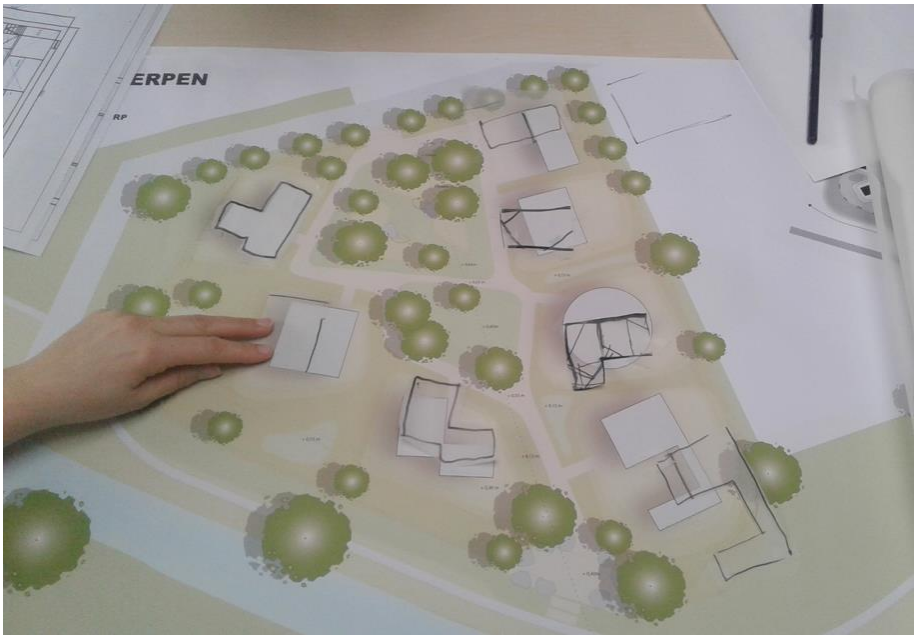
In het ‘Overzicht Woningbouw Texel’ (bijlage 2) is op basis van een globale programmering volgens de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd, waar en hoeveel woningen er in de periode 2020 – 2030 worden gebouwd. Het overzicht bevat de woningbouwplannen bovenop de huidige KWK woningbouwplannen (allen in uitvoering).

A. Hoeveel woningen?

Het Overzicht Woningbouw Texel biedt ruimte voor de bouw van ca. 440 woningen (waarvan ca. 300 sociale huurwoningen[24]) voor het grootste deel binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ (BSG). Op de meeste locaties is de gemeente grondeigenaar en is de planologie al passend. De gemeente zit daarmee stevig aan het stuur bij fasering en de invulling van de woningbehoefte (soort en kwaliteit). Dit wordt versterkt door de goede samenwerking tussen Woontij en de gemeente via de prestatieafspraken en periodiek overleg (ook met de bewonersvereniging). Daarnaast is er 2 keer per jaar overleg met de lokale makelaars.

B. Waar?

Drie kleinschalige locaties bij de dorpen: De Cocksdorp, Oosterend en Oudeschild. In deze dorpen zijn er geruime tijd nagenoeg geen woningen gebouwd. Voor de leefbaarheid en om te voorzien in de autonome behoefte is dit wel wenselijk. De dorpscommissies is toegezegd dat deze locaties bestuurlijke prioriteit hebben. Daarnaast vooral inbreilocaties in Den Burg en Den Hoorn. Verder een potentiële locatie bij De Koog.



[24] Woontij: Een huis voor iedereen, concept d.d. 16 januari 2020. Woontij heeft een streefaantal van ca. 1.750 huurwoningen in 2030 (een toename van ca. 340 t.o.v. 1 januari 2020), gebaseerd op kennis en ervaring met de lokale woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen.

6. Texel bouwt voor de toekomst

De aantrekkelijke eilandsituatie zal altijd zorgen voor vraag naar woningen bij een bepaalde groep mensen (gezonde lucht, natuur, rust, ruimte). Daarnaast is toekomstige prijsdruk - gelet op de noodzaak tot woningverbetering en verduurzaming - wenselijk. Verder zal een deel van de te bouwen woningen van Stichting Woontij verplaatsbaar zijn (modulaire bouw). Op termijn kan Stichting Woontij woningen op andere locaties die einde levensduur zijn vervangen door deze verplaatsbare woningen.





7. Gebruik maken van de Provinciale Versnellingsgelden voor woningbouwprojecten

Voor Texel als kleine gemeente is het een opgave om meerdere bouwplannen/projecten tegelijk in uitvoering te nemen. Doel is om het grootste deel van het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 in de periode 2020 – 2025 gerealiseerd te hebben. Daarom wil de gemeente een beroep doen op de versnellingsgelden van de Provincie, om extra uren projectleiding aan te trekken om de woningbouwprojecten te begeleiden. Dit woningbouwprogramma geeft mede onderbouwing voor het gebruikmaken van de versnellingsgelden.

Binnen bovenstaande 'algehele versnelling' geeft Texel eerste prioriteit aan:

- De Cocksdorp – ca. 43 woningen (verlengde van Schipper Boonstraat);
- Oudeschild – ca. 40 woningen (locatie voormalige voetbalveld);
- Oosterend – ca. 25 woningen (achter dorpshuis De Bijenkorf).



Bijlage 1: Factsheets

Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030

Woningen

6.651
Texel

BAG/ABF | **2020**

Voorraad koopwoningen

67,2% Texel **57,4%** Nederland

CBS | **2019**

Eengezinswoningen

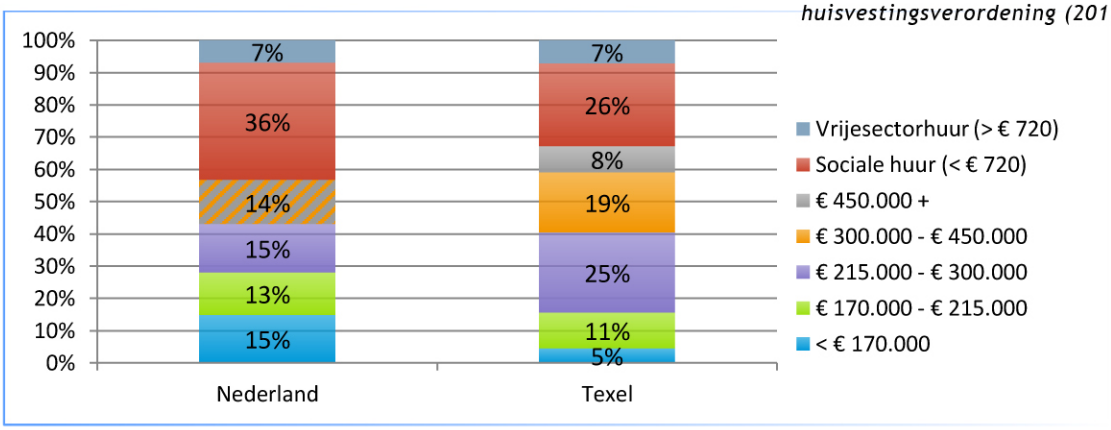
80,1% Texel **64,1%** Nederland

BAG/ABF | **2020**

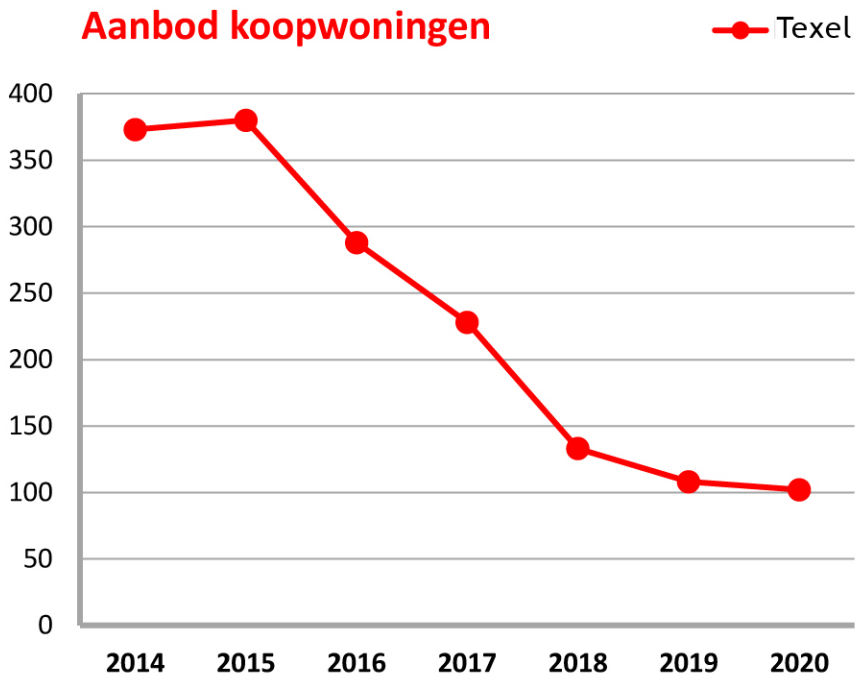
Bron: Texelincijfers.nl

Figuur 3: opbouw woningvoorraad Texel en Nederland totaal*

Bron: Stecgroep - Notitie belang huisvestingsverordening (2019)



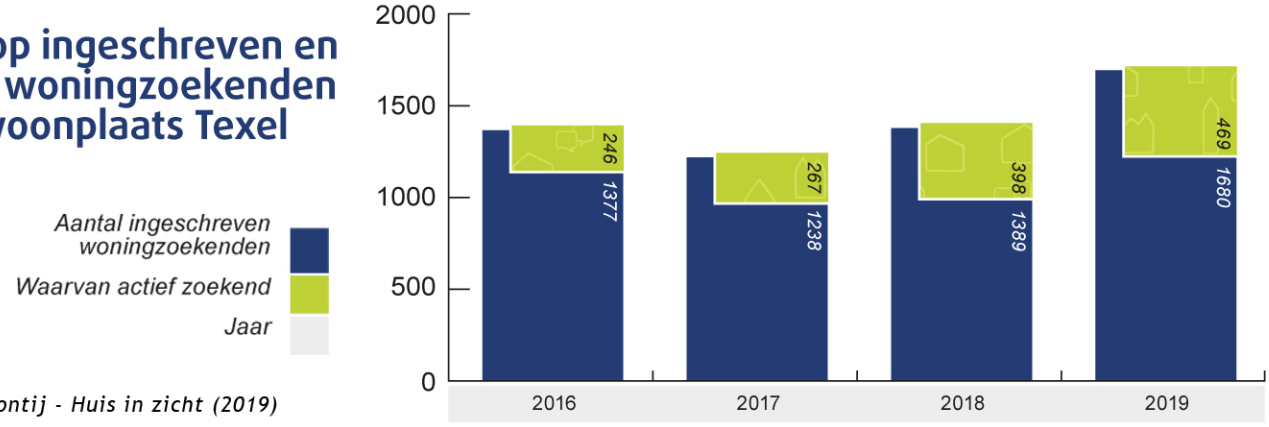
Bron: Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), WOZ-gegevens gemeente Texel (2018) bewerking Stec Groep (2018).
*prijsgrenzen op basis van beschikbare informatie voor Texel en Nederland totaal, deze wijken daardoor licht af van betaalbaarheidsgrenzen lage- en middeninkomens maar figuur geeft wel relatief beeld betaalbaarheid woningvoorraad Texel.



Bron: Waarstaatjegemeente.nl obv gegevens Huizenzoeker.nl

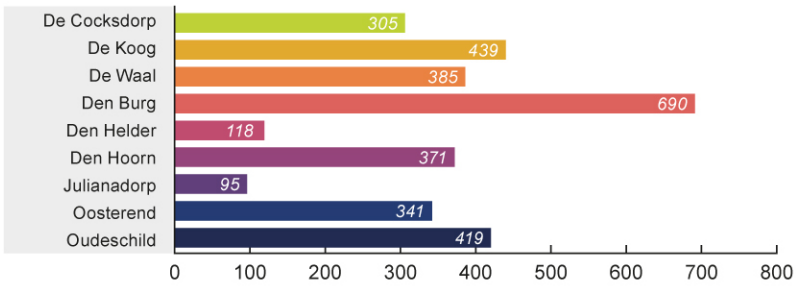
Huurwoningen

Verloop ingeschreven en actief woningzoekenden met woonplaats Texel

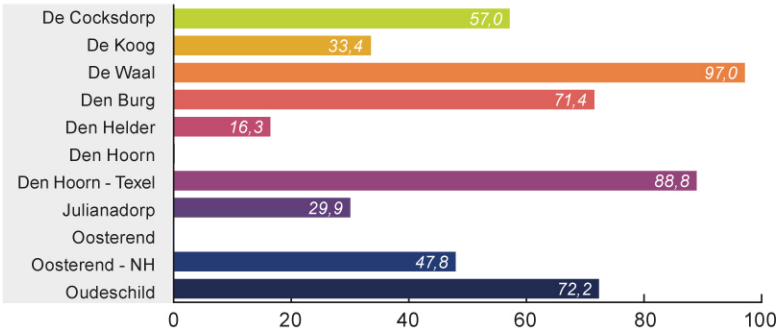


Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

Woonwens naar dorp



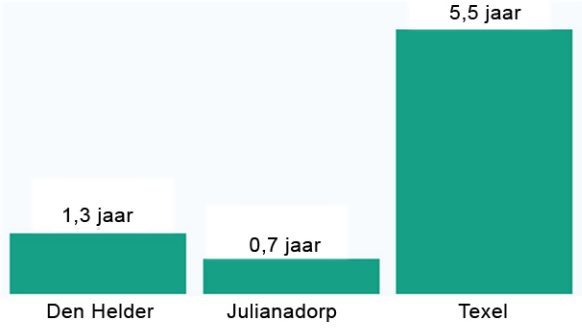
Gemiddelde inschrijfduur 2018



Inschrijfduur is de tijdsduur in maanden tussen inschrijving als woningzoekende en ondertekening huurcontract.

Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

Woontij gemiddelde wachttijd per gemeente 2018



Bron: Woontij (2019)

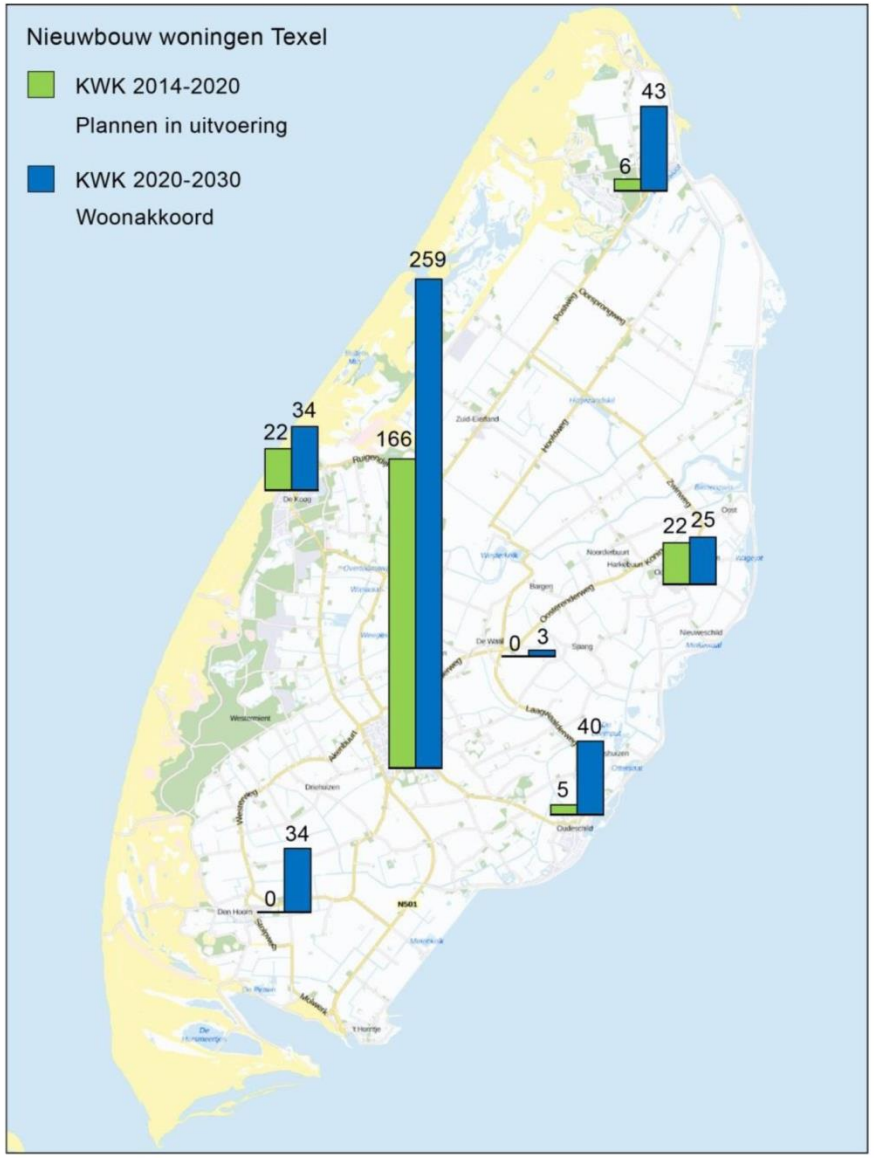
Aantal huurwoningen Woontij

- Per 31-12-2019 1.409
- Streefaantal 2020 1.500
- Streefaantal 2025 1.650
- Streefaantal 2030 1.750

Bron: Woontij - Een huis voor iedereen (concept 2020)

Bijlage 2

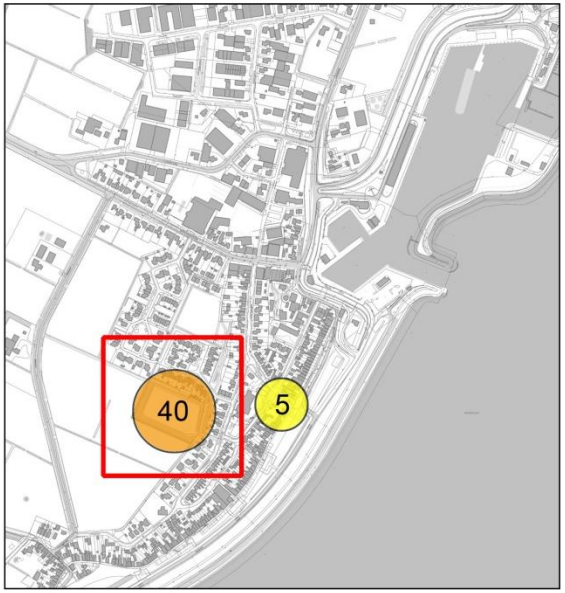
Overzicht woningbouw Texel 2020-2030



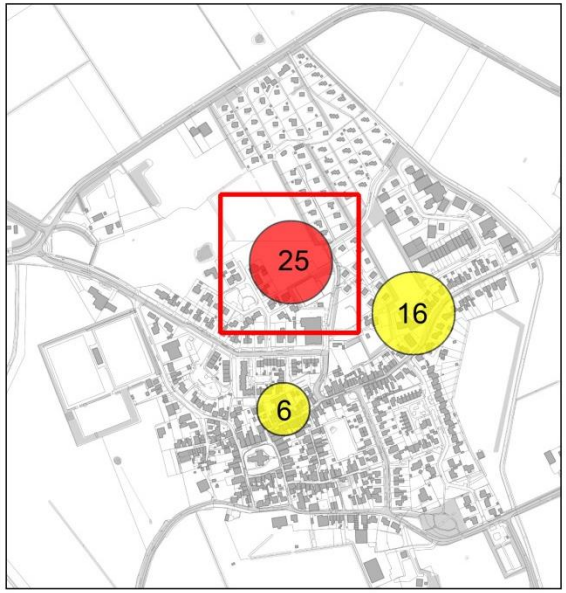
	KWK 2014-2020 Plannen in uitvoering	KWK 2020-2030 WOONAKK	Totaal
Den Burg	166	259	425
De Koog	22	34	56
Oudeschild	5	40	45
De Waal	0	3	3
Den Hoorn	0	34	34
Oosterend	22	25	47
De Cocksdorp	6	43	49
Aantal woningen	**221**	**438**	**659**

	Totaal	**659**
86%	Gemeente en Woontij	564
14%	Particulier	95

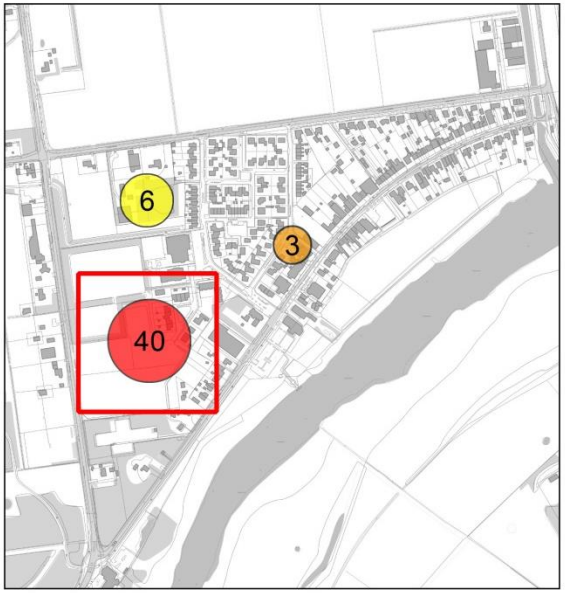
Oudeschild



Oosterend



De Cocksdorp

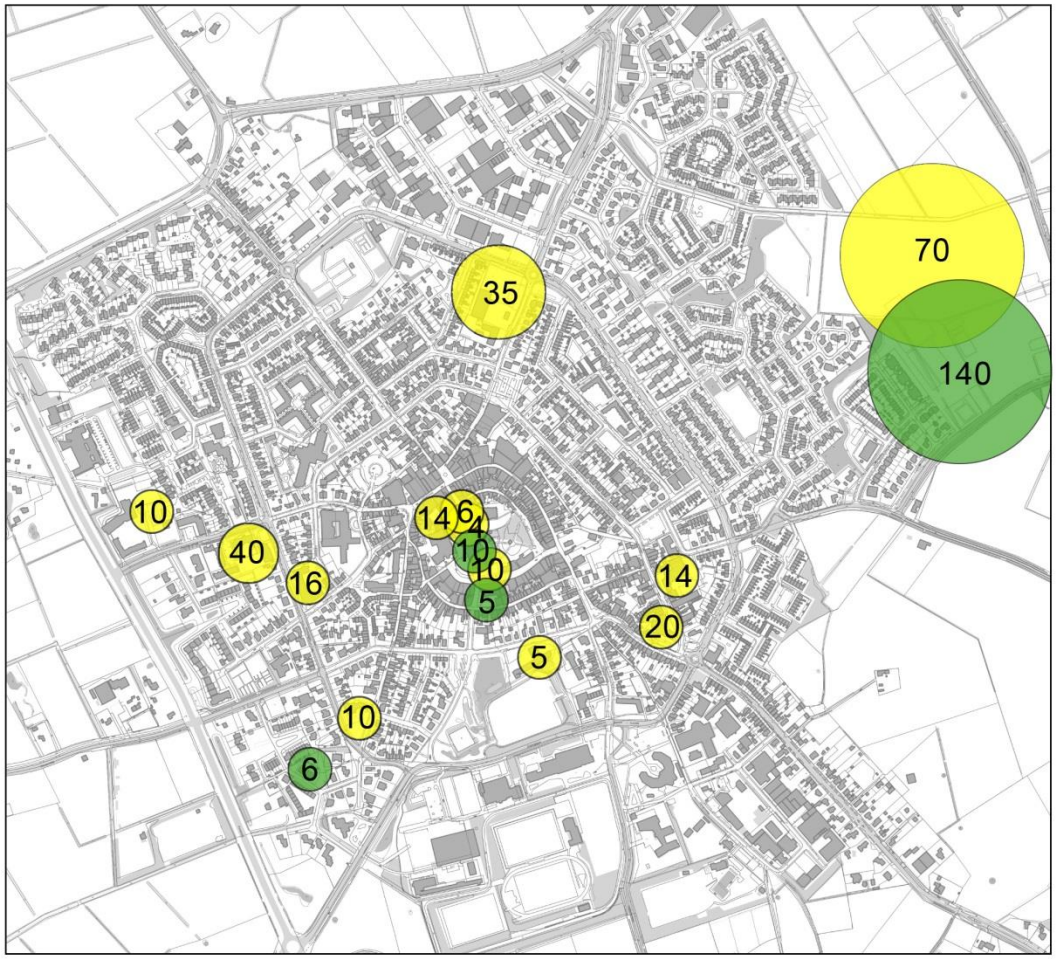


Legenda

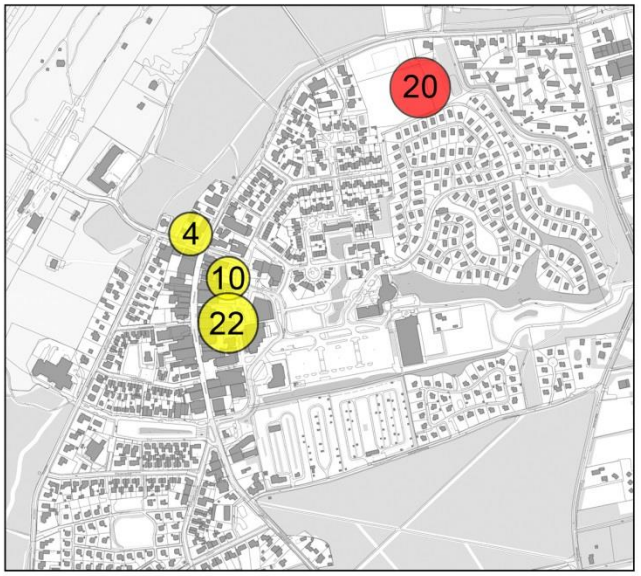
- Bouw gestart
- Binnen BSG en BP (binnenplanse wijziging)
- Binnen BSG, BP of uitgebreide procedure nodig
- Buiten BSG, BP of uitgebreide procedure nodig

Locatie met extra prioriteit en versnelling woningbouw

Den Burg



De Koog





Den Hoorn

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

B&W
Raadscommissie
Gemeenteraad
Portefeuillehouder

Prestatieafspraken Texel 2021 t/m 2025 tussen Gemeente Texel, Stichting Woontij en Bewonersvereniging Texel

Doelenboom

Programma	**8**	**Goed wonen, goede bereikbaarheid**
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om:

1. de Prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij en de Bewonersvereniging Texel vast te stellen.

En heeft *geen* wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen wijze van behandeling.
(Hier komen uw eventuele wensen/bedenkingen)

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14-04-2021,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 2954258

Bijlagen

Gemeente Texel

.txl

PvdA PRO Texel

GROEN LINKS TEXEL

Motie

Raad	14-04-2021
2 Zorg voor elkaar, veiligheid op orde	
Portefeuillehouder	R. van de Belt

Een cadeautje ontvangen maakt blij

Zeker als je het niet breed hebt.

Toelichting

De Tweede Kamer heeft een motie van Jasper van Dijk c.s. aangenomen die de regering verzoekt: *voor mensen in de bijstand een landelijke vrijstelling van giften te realiseren van € 1.200 per jaar*

Gemeenten hebben echter beleidsvrijheid en hoeven dus niet te wachten op stappen van de regering. Wat ons betreft moet *vertrouwen* de basis zijn en moeten we meer rekening kunnen houden met de specifieke situatie van individuele gevallen.

Mensen die moeten leven van een minimuminkomen of van de bijstand, kunnen namelijk maar nauwelijks rondkomen.
Door de regels te verruimen hebben deze mensen iets meer armslag.

En dat hebben ze nodig.

Vandaar deze motie.

Spreekt uit

dat mensen in de bijstand niet direct op hun uitkering gekort moeten worden als zij giften ontvangen, omdat ze het al moeilijk genoeg hebben.

Roept het college op

Zo spoedig mogelijk te regelen dat voor bijstandsgerechtigden een vrijstelling van giften geldt tot € 1.200,- per jaar.

Overzicht ontvangen brieven aan raad

(inclusief behandeladvies van griffier)

periode 11/02/2021 tot 19/03/2021

Datum	Afzender	Onderwerp	Voorgestelde actie griffier aan de commissie
12-3-2021	100 inwoners van Den Hoorn, het Bestuur van Vereniging 10 voor Texel en 40 overige ondertekenaars	Bescherm Dorpsgezicht Den Hoorn	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
10-3-2021	persoon Texel	Biodiversiteit op Texel	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
4-3-2021	persoon Texel	Emmalaan doodeng	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
4-3-2021	bewoners ventweg Kogerstraat	Aanpassing ventweg Kogerstraat	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
3-3-2021	persoon Texel	Bijna ongeluk Emmalaan	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
2-3-2021	Stichting BOK (Beroepsorganisatie kunstenaars)	Open brief aan minister OCW - betreft het geld dat bedoeld is voor kunst en cultuur	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
25-2-2021	persoon Texel	Verkeerssituatie Hoofdweg	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
19-2-2021	persoon Texel	Prikken op Texel, wie begrijpt het nog?	Brieven die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
19-3-2021	Gemeente Eindhoven	Motie - Minimumloon naar 14 Euro	Moties die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
21-2-2021	Actiecomité Raden in Verzet	Motie - Gemeenten-in-nood-fonds	Moties die zich specifiek tot u richten, agenderen of niet?
2-3-2021	persoon Texel	Afvalstoffenheffing	In handen stellen van het college. De raad informeren over de afhandeling
25-2-2021	Persoon Texel	Parkeren in woonwijk (Schoonoordsingel, Wagemakerstraat en Witte Kruislaan)	In handen stellen van het college. De raad informeren over de afhandeling
18-3-2021	persoon Texel	Veilig fietsen	Wethouder heeft aangegeven deze suggestie mee te nemen
18-3-2021	Vereniging Eigen Huis	Betrek bewoners bij de RES	Meenemen in lopende besluitvorming
16-2-2021	Commissiegriffier van de RRN	Nieuws van GGD over vervanging ICT-systeem en beantwoording rondvraag van 4 Februari jl.	Meenemen in lopende besluitvorming
17-3-2021	persoon Texel	20210317 - Creatief rekenen? - persoon Texel	Meegenomen in lopende besluitvorming
12-3-2021	Vertegenwoordiger namens initiatiefnemers plan	20210312 - Brief aan B&W over verplaatsing recreatieve slaapplaatsen - namens initiatiefnemers	Meegenomen in lopende besluitvorming
9-3-2021	Texelvakanties.nl Landhuizentexel.nl	20210309 - Toeristisch toekomstplan - Texelvakanties.nl	Meegenomen in lopende besluitvorming
1-3-2021	Stichting tot behoud St. Jansland	20210228 - Eigendomssituatie Pontweg 160 - Stichting tot behoud St. Jansland	Meegenomen in lopende besluitvorming
25-2-2021	Personen Texel	20210225 - reactie op voorgesteld besluit - betrokkenen	Meegenomen in lopende besluitvorming
18-3-2021	NKC, Europa's grootste camperclub	Campers, de snelst groeiende vorm van toerisme	Voor kennisgeving aannemen
16-3-2021	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord	Ontvangstbevestiging (concept-) Zienswijze Kadernota 2022	Voor kennisgeving aannemen
15-3-2021	Raden in Verzet	Voortgangsnotitie Raden in Verzet - maart 2021	Voor kennisgeving aannemen
15-3-2021	De Kop Werkt!	Terugkijken online bijeenkomst huisvesting buitenlandse werknemers in de Kop van Noord-Holland van 10 mrt 2021	Voor kennisgeving aannemen
11-3-2021	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord	Aanstelling omgevingsadviseurs ter voorbereiding op Omgevingswet	Voor kennisgeving aannemen
11-3-2021	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	Besluitvorming AB 5 maart 2021	Voor kennisgeving aannemen
9-3-2021	Sportvisserij MidWest Nederland	Voortgang Sportvisserij Loodvrij	Voor kennisgeving aannemen
9-3-2021	Vereniging van Noord-Hollande Gemeenten	Impressie VNHG-themabijeenkomst "Leren in coronatijd"	Voor kennisgeving aannemen
8-3-2021	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord	Jaarimpressie 2020	Voor kennisgeving aannemen
5-3-2021	De Kop Werkt!	Persbericht: Al meer dan 15 recreatiebedrijven geholpen door revitaliseringsfonds	Voor kennisgeving aannemen
2-3-2021	Stategriffie Provincie Noord-Holland	Welke politieke vrouw krijgt de Ribbius Peletier penning 2021	Voor kennisgeving aannemen
1-3-2021	Radio Texel	Jaarverslag 2020	Voor kennisgeving aannemen
23-2-2021	De eerste lijns - platform voor strategie en innovatie	de nieuwsapp voor en door de eerstelijnszorg	Voor kennisgeving aannemen
23-2-2021	New Book Collective	Geef de nieuwe kiezers een cadeau	Voor kennisgeving aannemen
22-2-2021	INretail	Corona actualisatie detailhandelsbeleid en centrumvisies	Voor kennisgeving aannemen
18-2-2021	Persoon	Gezinshuizen en Jeugdzorg/Veilig thuis (aangevuld met nieuwe informatie)	Voor kennisgeving aannemen
17-2-2021	gemeente Vlieland	Persbericht: Michiel Schrier wordt aanbevolen als nieuwe burgemeester van Vlieland	Voor kennisgeving aannemen
16-2-2021	gemeente Stadskanaal	Verslag van Stadskanaal door de ondergrens ... De Analyse	Voor kennisgeving aannemen
15-2-2021	persoon	Leugens-Bedrog-Oorlogsmisdaden van De Nederlandse Regering	Voor kennisgeving aannemen
12-2-2021	Stichting Nationale Boomfeestdag	Boomfeestdag Groene schoolkaart van de basisscholen in uw gemeente	Voor kennisgeving aannemen

Voor kennisgeving aannemen houdt in dat de gemeenteraad de brief niet collectief gaat behandelen.
De inhoud van de brief wordt wel door de individuele raadsleden meegenomen bij eventuele besluitvorming.

Overzicht ontvangen RIB's

periode 11/02/2021 tot 19/03/2021

Datum	Afzender	Titel	Toelichting
17-3-2021	College	RIB 21-031 Bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog	
11-3-2021	College	RIB 21-030 Voordracht commissarissen Texel Airport	
9-3-2021	College	RIB 21-028 Evaluatie IJslandse aanpak	De pilotperiode van de IJslandse aanpak is bijna voorbij. Tijd om terug te kijken. Deze evaluatie laat zien wat we in dit beleidsvormende leertraject hebben geleerd. Hoe we van een IJslandse mogelijk een eilandse aanpak kunnen maken en wat we daarvoor nodig hebben. In deze RIB leest u de hoofdconclusie. De bijlage bevat de uitgebreide evaluatie en een doorkijk naar de toekomst.
9-3-2021	College	RIB 21-029 Zonnepanelen boven parkeerterreinen	
2-3-2021	College	RIB 21-026 Gewijzigde berekening Algemene Uitkering	Periodiek wordt het gemeentefonds herijkt. Met ingang van het jaar 2023 zal deze herijking gevolgen hebben voor onze algemene uitkering uit het gemeentefonds. De eerste uitkomsten zijn onlangs bekend geworden.
2-3-2021	College	RIB 21-025 Omgevingswet rapportage 2020 Q4	De voortgangsrapportage Omgevingswet geeft een terugblik op de activiteiten die in het 4e kwartaal van 2020 plaatsvonden.
2-3-2021	College	RIB 21-027 Postweg-Nieuwlanderweg: inritcontructie Kogerstraat	Aangepaste entree Kogerstraat in het kader van reconstructie Postweg/Nieuwlanderweg
25-2-2021	College	RIB 21-024 Kwaliteit WOZ verbeterd in 2020 en impact Corona op WOZ 2021	Middels deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over: 1. De goedkeuring van Waarderingskamer voor het jaar 2021. Zij stemt in met het bekendmaken van de WOZ-waarden 2021 en beloont de gemeente Texel met een extra ster, te weten van 2 sterren naar 3 sterren (max. 5) 2. de stand van zaken met betrekking tot de coronamaatregelen in het kader van de Waardering van onroerende zaken
24-2-2021	College	RIB 21-023 reconstructie Nieuwlanderweg/Postweg	In deze RIB een voortgangsoverzicht van de reconstructie Nieuwlanderweg en de voorbereidingen voor de rotonde Ruigendijk en de Postweg.
23-2-2021	College	RIB 21-022 Verbeterplan nav oordeel IBT Omgevingsrecht 2020	De provincie houdt jaarlijks interbestuurlijk toezicht op adequate uitvoering van VTH-taken door gemeenten. Dit toezicht bestaat uit een papieren beoordeling waarbij plannen, rapportages, RIB ┼ s en notulen worden opgevraagd.
23-2-2021	College	RIB 21-020 Vuilstort 't Horntje	Middels deze raadsinformatiebrief wordt u nader geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de voormalige vuilstort 't Horntje.
23-2-2021	College	RIB 21-019 Addendum bij coalitieprogramma 2020	Betreft een toelichting van college hoe om te gaan met de in het addendum genoemde onderwerpen.
23-2-2021	College	RIB 21-021 Stichting Texels Museum	Wethouder Van de Belt (cultuur) draagt portefeuilleonderdeel Stichting Texels Museum over aan wethouder Huisman.
17-2-2021	College	RIB 21-018 Watertappunten overeenkomst met PWN	Voor het plaatsen van watertappunten in de dorpen.
16-2-2021	portefeuillehouders Sociaal Domein/ Jeugd Kop van NH	Raadsinformatiememo RRN - Ontwikkelingen samenwerking bovenregionale jeugdhulp	Informatie over een aantal ontwikkelingen in de bovenregionale samenwerking t.b.v. de gespecialiseerde jeugdhulp. We spreken hierbij over jeugdigen met een meervoudige complexe problematiek die momenteel een verblijfs- en intensieve behandelbehoefte hebben.
16-2-2021	College	Behandeling Richtinggevende notitie Toeristisch Toekomstplan	
12-2-2021	College	RIB 21-017 Postweg - Nieuwlanderweg: inritconstructie Kogerstraat	Aangepaste entree Kogerstraat in het kader van reconstructie Postweg/Nieuwlanderweg
11-2-2021	College	RIB 21-016 Horizon Jeugdzorgplus	Raadsinformatiebrief JeugdzorgPlus 'Oplevering fase 2 en inspectie Antonius'

100+ voor Den Hoorn

Open brief aan gemeenteraad en B&W

Het zicht op het dorp Den Hoorn is wonderschoon. Een groene gordel van schapenweiden beschermt het vrije zicht op het dorp. Dorpelingen en bestuurders zagen al lang geleden hoe bijzonder dit landschap is. Dit was dan ook de reden om het dorpsgezicht te beschermen.

In 1968 werden **"de oude dorpskern van Den Hoorn met de ten noorden hiervan gelegen kerk en schapenweiden"** aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht'. Twee ministeries, de provincie, de Monumentenraad, de Rijksplanologische Commissie en de raad van de gemeente Texel waren het er allemaal over eens dat het geheel **"een waardevol historisch beeld oplevert"** en bescherming verdient.

Lange tijd werden de 'schapenweiden' als weiden gebruikt en was iedereen verguld met het zicht op het kerkje, de grasgroene stuwwal met schapen; daarachter het dorp. Het gebied kreeg de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het dorp en de dorpscommissie dachten dat die bestemming het landschap definitief zou beschermen. Het mocht immers alleen puur agrarisch worden gebruikt.

Helaas; bij de behandeling van een nieuw bestemmingsplan in 2014, gebeurde een bestuurlijk ongeluk. Op een van de weiden werd al tijden boerengolf gespeeld. De gemeenteraad wilde die praktijk legaliseren. Met een extra artikel in het bestemmingsplan werd zogenaamd 'ondergeschikt, extensief, recreatief medegebruik' mogelijk. Wel onder strikte voorwaarden. De 'strikte voorwaarden' bleken boterzacht en andere ondernemers roken hun kans om de gronden óók toeristisch te gaan exploiteren. Dit heeft voor veel narigheid in het dorp gezorgd.

De afgelopen jaren werd het ene na het andere plan gepresenteerd. De dorpsbewoners wisten, met grote inzet, de ergste schade te voorkomen. Ze weten: zodra de eerste ondernemer toestemming krijgt om de gronden toeristisch te exploiteren, kun je het anderen niet meer weigeren. Een gaaf landschap kun je maar één keer verliezen. Het komt nooit meer terug.

En toen verscheen een artikel in de Texelse Courant (26 januari). Daarin presenteerde restaurant 'Bij Jef' een nieuwe moestuin met de tekst: "Gasten kunnen straks in de moestuin genieten van een aperitief en amuses." Willen ze dan nu ook al horeca op ons beschermde dorpsgezicht? In een gesprek met Jef en Nadine bleek dat het persbericht niet klopte. Ze willen alleen een moestuin; absoluut geen horeca.

Een nieuwe dreiging lijkt zo afgewend. Maar we worden langzamerhand doodmoe van het telkens opnieuw reageren op alle bedreigingen van dit schitterende landschap.

Daarom vragen wij de gemeenteraad en B&W om het dorpsgezicht de bescherming te geven, zoals in het aanwijzingsbesluit van 1968 werd bedoeld, door:

1. Alles in het werk te stellen om de schapenweiden te behouden.
2. Artikel 5.4 van het bestemmingsplan Den Hoorn te schrappen en 'recreatief medegebruik' niet meer toe te staan.
3. Op te treden tegen iedere activiteit die afbreuk doet aan het landschap zoals in 1968 beschreven, zodat de rust, de ruimtelijke beleving en het gave zicht op ons mooie dorp voorgoed behouden blijven.

100 inwoners van Den Hoorn

Arie Abbenes
Phili Abbenes
Marina Affourtit
Karel Bakker
Karin Bakker
Ruud Bakker
Wilco Bakker

Kees Boon
Gerdi Bouws
Nettie van de Brake
Kees Bruin
Riek Bruin
Corina Brussaard
Dineke Dankers
Ineke Dekker
Paul Dekker
Adriaan Dijksen
Lieuwe Dijksen
Sytske Dijksen-Overbeeke
Jan Willem van Duijn
Marijke van Duijn
Willem van Duijn
Souwie Duinker
Arien van Erkelens
Miriam van Erkelens
Harry Gerritsma
Elze Goënga
Linda Graaf
Maartje van Groenigen
Siem Groot
Annemarie Haag
Nanny ten Haar
Coby ´t Hart
Maarten ´t Hart
Dimphe Hendrix
Joop Hendrix
Theo Hillebrand
Marjan Hoogerheijde
Johan Jäger
J. van Kerchove
Justine Kikkert
Kees Kikkert
Klaas Kikkert
Klaasje Kikkert
Aad Kiljan
Anneke Kiljan
Simone Kip
Froukje Klomp
Herman te Kolste
Ineke te Kolste
Kees-Jaap de Koning
Marjon Krouwels
Saskia Lemmens
Rico Meertens
Robert Meulenberg
Ellen Moerkerk
Piet Monster

Jan Mooren
Elmy Nieuwenhuizen
Annelies van den Pel
Kitty Pels Rijcken
Koos Pels Rijcken
Rita Penha-Wilner
Herman Ridderinkhof
Ria Roedema
Joop Rommets
Nel Rommets
Susan Romijn
Maya Roozen
Ger Scheeve
Ingrid van Schie
Bauk Schilling
Daan Schilling
Fen Schilling
Sonja Schilling
Anita Schiphorst
Frank Schiphorst
Peter van Sikkeleras
André Smit
Ben Staring
Jan Teernstra
Marieke Teernstra
Renske van den Tempel
Kiki van der Vaart-v/d Linden
N.C.M. Veening
Niek Vermeulen
Helene van Vijfeijken
Willem Warmerdam
Harald Weiss
Kerstin Weiss
Daan Welboren
Marie Louise Wiesman
Jacqueline Wilner
Ruud Wilner
Harry Witte
Jan Witte
Wil de Wolf-Dedel
Salko de Wolf
Frank Zethof
Els Zwaan

En verder: ‘Bestuur Vereniging 10 voor Texel’ en 40 andere Texelaars en oud-Hoornders.