bestemmingsplan Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp

Gemeente Texel .txl

ontwerp

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp

ontwerp 21-08-2018

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangrens en bestemmingskeuze 9

Hoofdstuk 2 Beleidskader **11**
2.1 Provinciaal beleid 11
2.2 Gemeentelijk beleid 11
2.3 Conclusie 13

Hoofdstuk 3 Planologische beperkingen **15**
3.1 Bedrijfshinder 15
3.2 Externe veiligheid 15
3.3 Natuurwaarden 16

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en juridische vormgeving **19**
4.1 Planvorm 19
4.2 Beschrijving bestemmingen 19

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **21**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21

Regels **23**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **25**
Artikel 1 Begrippen 25
Artikel 2 Wijze van meten 39

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **41**
Artikel 3 Agrarisch - Strandpolders 41
Artikel 4 Natuur 53
Artikel 5 Recreatie - Recreatief opstal 55
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 57

Hoofdstuk 3 Algemene regels **59**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 59
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 61
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 63
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 65
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 67
Artikel 12 Overige regels 69

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **71**
Artikel 13 Overgangsrecht 71
Artikel 14 Slotregel 73

Bijlagen regels **75**

Bijlage 1 Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis **76**

Bijlage 2 Texel in ontwikkeling **78**

Bijlage 3 Bestemmingen **567**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De boerderij Dorpzicht (rijksmonument) aan de Stengweg 19 in De Cocksdorp is eigendom van Staatsbosbeheer en heeft thans nog een agrarische bedrijfsbestemming. De boerderij wordt niet langer agrarisch gebruikt. Uitsluitend de monumentale boerderij en het bijbehorende bakhuisje (behorend tot één monumentaal ensemble) zijn nog intact. Het is de bedoeling om de boerderij als recreatieve opstal te exploiteren waardoor de monumentale status zo goed mogelijk in stand kan blijven. Daarom heeft Staatsbosbeheer de gemeente Texel gevraagd mee te werken aan een bestemmingsherziening die dit gebruik mogelijk maakt.

Ligging boerderij Dorpzicht - stengweg 19

De Gemeente Texel heeft besloten om aan dit verzoek mee te werken en de boerderij te bestemmen voor “Recreatie - Recreatief Opstal”. Deze bestemming maakt het mogelijk om het gebouw met een beperkt aantal bedden ten behoeve van de recreatie te expoiteren. De gemeente heeft hieraan wel de voorwaarde verbonden om elders binnen de gemeente een bestemming die een gelijk aantal bedden mogelijk maakt te verplaatsen, zodat het aantal recreatief geëxploiteerde bedden gelijk blijft.

Daarom wordt een bestemmingsplan gemaakt om de recreatieve slaapplaatsen te verplaatsen en het recreatieve gebruik van de Stengweg 19 mogelijk te maken. Daarmee kan 'Klein Zeeburg' (recreatief opstal) niet langer recreatief worden gebruikt. Omdat binnen Klein Zeeburg 5 recreatieve slaapplaatsen mochten worden gebruikt, is dit aantal bedden nu beschikbaar voor de boerderij Dorpzicht.

Ligging Agrarisch bedrijf Stengweg 2/2a/10 met Klein Zeeburg (Stengweg 8)

De verplaatsing van de recreatieve slaapplaatsen van Klein Zeeburg naar Dorpzicht past niet precies binnen de gemeentelijke indeling in recreatieverblijven. Volgens het gemeentelijk beleid is bij recreatieverblijven met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 (de bestaande oppervlakte van Dorpzicht is 106 m2) immers de aangemerkt als “Familiehuizen” van toepassing. Echter “Familiehuizen” vormen onderdeel van een verblijfsrecreatief terrein, en betreffen nimmer solitaire objecten zoals bij Dorpzicht het geval is. De gemeente heeft gekozen voor de bestemming "Recreatie - Recreatief Opstal". Deze bestemming maakt een gebouw van maximaal 70 m^2 mogelijk, dan wel de bestaande oppervlakte wanneer die groter is. Het gebouw is 106 m^2 en daarmee de helft groter dan de norm van 70 m^2. Gelet op de solitaire ligging en het monumentale karakter is de gemeente van mening dat de bestemming “Recreatief Opstal” in deze situatie het meest voor de hand ligt. Daarbij wordt opgemerkt dat voor dit specifieke object uitbreiding van het bestaande bouwwerk niet is toegestaan. Een bijgebouw bij een recreatief opstal is niet toegestaan, maar gezien het ensemble is hierbij maatwerk toegepast.

Het recreatief opstal Klein Zeeburg staat bij een agrarisch bedrijf aan de Stengweg 2/2a/10 in De Cocksdorp. Staatsbosbeheer heeft de boerderij doorverkocht aan een agrariër met achterhouding van de 5 recreatieve slaapplaatsen die bij het recreatief opstal hoorden. Deze recreatieve slaapplaatsen zal Staatsbosbeheer gebruiken om inhoud te geven aan de nieuwe recreatieve bestemming van de boerderij Dorpszicht aan de Stengweg 19. Bij een recreatieve bestemming horen genormeerd 5 recreatieve slaapplaatsen, ongeacht of er 3 of 6 echte bedden staan.

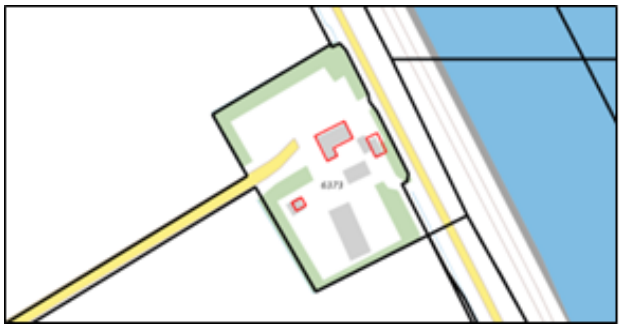
De herbestemming van het agrarisch erf, waarvan Klein Zeeburg deel uitmaakt is er dan ook op gericht om het recht om het gebouw als recreatief opstal te gebruiken, te laten vervallen. Om hieraan inhoud te geven, is Klein Zeeburg inmiddels onklaar gemaakt, zodat het recreatieve gebruik niet langer mogelijk is.

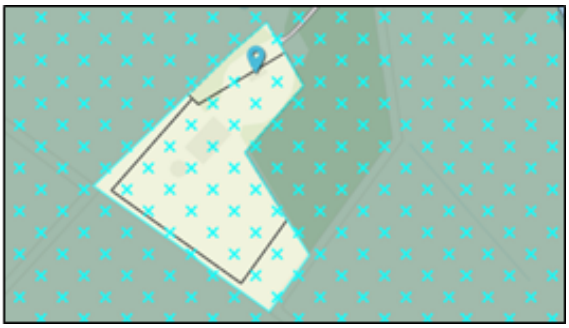
Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van de thans geldende bestemmingen, zoals hiervoor is aangegeven.

1.2 Plangrens en bestemmingskeuze

Herbestemming van de beide adressen kan uitsluitend plaatsvinden via het opstellen van een bestemmingsplan. Het plan is gericht op:

- het kadastraal perceel 6373 (Stengweg 8 - zie figuur links) waarbinnen een agrarisch bouwperceel ligt;
- delen van meerdere kadastrale percelen van het adres Stengweg 19 (zie figuur rechts) waarop nu een agrarische bestemming rust.





De bestemming van Stengweg 8 blijft 'Agrarisch - Strandpolders' zoals ook opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Daarbij worden alle bestaande aanduidingen gehandhaafd, met uitzondering van de aanduiding waaruit blijkt dat binnen het bouwvlak ook één recreatief opstal mag worden gebruikt. Het bestaande recreatief opstal is inmiddels 'onklaar' gemaakt, door er onder meer de keuken uit te halen. Het gebouw verkeert verder in een tamelijk vervallen staat en is als gevolg daarvan niet meer geschikt voor bewoning. Het voormalige recreatief opstal kan dan uitsluitend worden gebruikt als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf of als bijbehorend bouwwerk bij de agrarische bedrijfswoning.

De bestemming Agrarisch - Strandpolders van het adres Stengweg 19 verdwijnt en wordt omgezet naar de bestemming Recreatie - Recreatief opstal, zoals ook opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Daarin wordt bepaald dat slechts één recreatief opstal is toegestaan. Binnen deze bestemming is naast de boerderij Dorpzicht (rijksmonument) ook een bakhuisje opgenomen. Beide opstallen maken deel uit van het monumentale ensemble en vallen binnen de bestemming met het doel om het gehele ensemble te behouden.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Relevant voor dit bestemmingsplan is het gemeentelijk beleidskader. Omdat er geen relatie bestaat met het rijksbeleid en provinciaal beleidskader, is dit verder niet uitgewerkt.

2.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van Noord-Holland is vertaald in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV). In dit plan gaat het om het toevoegen van het verblijfsrecreatieve gebruik aan een voormalig agrarisch bedrijf. Op dit punt schrijft de provincie in de PRV in artikel 17 het volgende:

Artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties indien:

a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
c. buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en
g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning.
3. Bij een functiewijziging naar burgerwoning als bedoeld in het tweede lid mag een karakteristieke boerderij worden gesplitst, indien geen afbreuk wordt gedaan aan hetoorspronkelijke karakter van de bebouwing.
4. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing. (deze bepaling gaat over de ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en voor windturbines)
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste en tweede lid genoemde toegelaten niet-agrarische functies.

In het concrete geval wordt in de voormalige boerderij 'Dorpzicht' de verblijfsrecreatieve functie gerealiseerd. Wonen is niet toegestaan. Verder wordt ook aan alle andere hierboven in artikel 17 weergegeven voorwaarden geheel voldaan.

2.2 Gemeentelijk beleid

Nota Verblijfsrecratie 2016

In de Nota Verblijfsrecreatie 2016 schrijft de gemeente Texel het volgende:

"Het open landschap, het heerlijke gevoel van rust en ruimte, de knusse kleinschaligheid. Maar ook de diversiteit en de ruime recreatiemogelijkheden maken Texel onweerstaanbaar. Ondanks de concurrentie van een groeiend aantal (inter)nationale bestemmingen blijft de aantrekkingskracht van Texel groot en floreert het toerisme. De aantrekkelijkheid van het eiland moet worden bewaakt en tegelijkertijd moeten toerisme en de leefbaarheid voor de Texelaars ook in de toekomst in balans blijven." Daarom zet Texel in op een duurzame, gezonde eilandeconomie waarin het toerisme floreert, er ruimte is voor economische ontwikkeling en de identiteit en uniciteit van Texel behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. De economische groei moet komen uit kwaliteitsverbetering en vernieuwing. Binnen de ruimtelijke begrenzing

biedt het beleid mogelijkheden om creatief en inventief om te gaan met de economische kansen. Kleinschaligheid (de Texelse Maat), innovatie en inpasbaarheid zijn daarbij sleutelbegrippen. Dat betekent concreet dat wordt ingezet op:

- Behoud van het open landschap.
- Geen grootschalige verstening.
- Niet meer van hetzelfde.
- Kwaliteitsverbetering bestaande accommodaties.
- Behoud/versterking van de diversiteit in het aanbod."

Om deze doelen te bereiken, gelden spelregels op het gebied van kwaliteitsverbetering en verplaatsing van recreatieve slaapplaatsen. In dit bestemmingsplan draait het om verplaatsing van recreatieve slaapplaatsen. Daarom zijn deze spelregels hierna weergegeven:

Verplaatsing van bestaande recreatieve slaapplaatsen met de mogelijkheid tot conversie is mogelijk binnen de concentratiegebieden en aangrenzende recreatieve bestemmingen en de dorpskernen volgens het 'ja, mits'-principe, indien:

1. deze de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan en de kernwaarden doorstaat en past binnen de Texel Principes;
2. dat leidt tot proportionele (dus afgestemd op de omvang van de verplaatsing) kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties;
3. bij totale verplaatsing uitsluitend de nieuwe locatie bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
4. landbouwgrond wordt gecompenseerd (indien van toepassing);
5. de toekenning van een toeristische functie met recreatieve slaapplaatsen geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden;
6. deelverplaatsing is mogelijk op heel Texel, onder de voorwaarden dat het tot minder verstening leidt en alle locaties bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Toetsing aan bovenstaande voorwaarden:

1. Omdat er sprake is van een uitruil van functies (er hoeft niet voor te worden gebouwd) en daarmee bovendien een economische drager wordt gegeven voor boerderij Dorpzicht, sluit dit aan op het bkp en de kernwaarden: er is geen ruimtelijke impact/ontwikkeling.
2. De boerderij Dorpzicht en het terrein eromheen maakt de nieuwe locatie bij uitstek geschikt voor de exploitatie als recreatief opstal.
3. Dorpzicht zal geheel bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.
4. Er is geen sprake van extra gebruik van landbouwgrond als gevolg van de verplaatsing.
5. Bij toetsing van de nieuwe functie aan de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven en/of gronden, de milieu- of woonsituatie en natuurwaarden is gebleken dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk, zo blijkt uit de verdere onderbouwing.
6. Er is geen sprake van deelverplaatsing.

Daarmee wordt duidelijk dat de ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijk Nota verblijfsrecreatie 2016

Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan Buitengebied Texel

In de geldende bestemmingsplannen Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan Buitengebied Texel zijn vorenstaande doelen en voorwaarden min of meer verwerkt. Omtrent het reguleren van het aantal verblijfsrecreanten is het aantal slaapplaatsen in dit plan als volgt uitgewerkt:

Om het draagvlak van de natuur op Texel niet te overschrijden, is een bovengrens gesteld aan het aantal slaapplaatsen en dus aan het aantal tegelijk aanwezige toeristen op Texel. Het maximaal aantal slaapplaatsen mag de 45.000 niet overschrijden. Een doorgroei naar maximaal 47.000 slaapplaatsen voor

de langere termijn wordt niet bij voorbaat uitgesloten. Als gevolg van de verplaatsing is geen sprake van toename.

Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering boven kwantitatieve uitbreiding.

2.3 Conclusie

Dit plan past binnen het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Het leidt tot een gelijkblijvend aantal verblijfsrecreatieve objecten met handhaving van het bestaande aantal slaapplaatsen: één object verliest z'n verblijfsrecreatieve functie en een ander object verkrijgt deze functie. Om een nieuw verblijfsrecreatief object te creëren, wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar wordt een bestaand monumentaal gebouw van functie gewijzigd. De 'functieverplaatsing' leidt niet tot vermindering van het areaal landbouwgrond op het eiland. Uit het volgende hoofdstuk zal blijken dat geen sprake is van een onevenredig effect op de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. Het plan past binnen het geldend beleidskader en vormt een voortzetting van al bestaand bestemmingsplanbeleid.

Hoofdstuk 3 Planologische beperkingen

Om een bestemmingsplan te mogen vaststellen, moet uit onderzoek blijken of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening', zoals de Wet ruimtelijke ordening stelt. Het moet duidelijk zijn of er geen beletselen zijn die zich keren tegen de nieuwe bestemming.

- Wat betreft de herbestemming van het agrarisch bedrijf aan de Stengweg 8 is er geen noodzaak voor nader onderzoek. Hier verdwijnt een functie, terwijl de bestemming verder geheel gelijk blijft.
- Voor het herbestemmen van de boerderij Dorpzicht kan het onderzoek beperkt blijven tot de beoordeling van bedrijfshinder van bedrijven in de omgeving en externe veiligheidsaspecten. Dit is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt.

3.1 Bedrijfshinder

(Verblijfs)recreatiewoningen genieten een beperkte milieubescherming. Zo geldt bijvoorbeeld niet de bescherming tegen industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder. Ook geldt bijvoorbeeld niet de bescherming tegen geurhinder op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Toch moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt in de planningspraktijk toch vaak aan de normen uit wetten getoetst die wel voor 'gewone' woningen gelden.

Om te bezien of er geen sprake is van bedrijfshinder die de wettelijke normen te boven gaat, wordt bij het beoordelen van bedrijfshinder veelal gebruikgemaakt van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie is per bedrijfscategorie bepaald wat in z'n algemeenheid een goede af-stand is tussen bedrijven uit die categorie en woningen. In de praktijk kan deze aanpak ook worden gebruikt voor recreatiewoningen. De VNG onderscheidt 6 categorieën bedrijven met voor iedere categorie afstandsrichtwaarden met een grootste afstand van 1500 m. Op Texel komen geen bedrijven voor uit categorie 6.

Rond de boerderij Dorpzicht liggen weliswaar bedrijven, maar het dichtstbij gelegen bedrijf betreft een detailhandelsbedrijf in De Cocksdorp op meer dan 500 m en een rundmelkveehouderijbedrijf op meer dan 1100 m aan de zuidwestzijde. De bij deze bedrijfstypen behorende afstanden bedragen 30 en 100 m. Deze afstanden zijn zo groot dat er geen sprake is van hinder over en weer.

3.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een (bedrijfs)activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt of waarlangs gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR wordt gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is (in enge zin) de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht.

In de nabijheid van Dorpzicht zijn twee Bevi-inrichtingen (inrichtingen waarvoor het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' geldt) gevestigd. Op onderstaande kaart zijn deze met rode stippen aangegeven. Het gaat om opslag van stoffen die worden gebruikt bij het schoonhouden van zwemwater in zwembaden. De PR-contour is met behulp van een rode lijn weergegeven. Het gaat hier om de PR 10-6, hetgeen betekent

dat binnen het begrensde gebied de kans 1 op de miljoen is dat er zich gedurende een jaar een dodelijk ongeval voordoet.

Het plangebied ligt op meer dan 500 m afstand van de dichtstbij gelegen PR-10^{-6}-contour, waardoor er geen sprake is van een beperking voor het gebruik van het (deel)plangebied.

Als gevolg van het feit dat de boerderij Dorpzicht altijd als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning is gebruikt, terwijl na realisatie van de nieuwe bestemming de voormalige bedrijfswoning slechts als vakantiewoning zal worden gebruikt, mag ervan worden uitgegaan dat het groepsrisico niet toeneemt. Sterker nog: vermoedelijk neemt het iets af, omdat het aantal bewoners in de omgeving van het risicovol object ('de groep') kleiner wordt doordat de vakantiewoning niet steeds bezet zal zijn.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar externe veiligheidsrisico voor het (deel)plangebied Dorpzicht.

3.3 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van natuurwaarden in Nederland. Deze wet richt zich zowel op de bescherming van soorten als de bescherming van gebieden.

Soortenbescherming deelgebied Dorpzicht

Als gevolg van het verlies van de agrarische funtie en het toevoegen van de verblijfsrecreatieve functie verandert er niets aan de buitenzijde van gebouwen. Het gebruik van het erf verandert (minder intensief

gebruik). Deze veranderingen hebben geen significant negatief effect op de (op grond van de wet beschermde) soorten binnen en nabij het deelgebied. Doordat het gebruik van het erf als verblijfsrecreatief gebied minder intensief is als het gebruik als agrarisch bedrijf, zal het effect op dieren die gevoelig zijn voor menselijke verstoring verminderen.

Gebiedsbescherming deelgebied Dorpszicht

De boerderij Dorpzicht maakt geen deel uit van het NNN, en ook niet van Natura 2000 zoals uit de beide onderstaande kaartjes blijkt. Uit het bovenste kaartje blijkt dat het plangebied grenst aan NNN-gebied, maar er zelf geen deel van uit maakt. Uit het onderste kaartje blijkt dat een deel van Texel is aangewezen als Natura 2000-gebied, wat op enige afstand ligt.

Het effect van de functieverandering is van belang voor de beschermde natuurgebieden uit het NNN en

Natura 2000. Als gevolg van het stoppen van de ammoniakemissie uit veestallen is een bron van stikstofverrijking van deze beschermde gebieden komen te vervallen. Daardoor is de bron van het effect van vermesting en verzuring van hiervoor gevoelige natuurwaarden komen te vervallen.

Soorten- en gebiedsbescherming Stengweg 8

Het verdwijnen van de verblijfsrecreatieve functie op het adres Stengweg 8 heeft geen effect op de soorten- en gebiedsbescherming. 'Klein Zeeburg' blijft als pand bestaan; alleen de inrichting is zo aangepast dat recreatief verblijf niet meer mogelijk is.

Conclusie

De gevolgen van de Wet natuurbescherming leiden niet tot een beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en juridische vormgeving

4.1 Planvorm

Het onderhavige plan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig ingetekend, dat het direct mogelijk is met de bijbehorende legenda te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen, alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

4.2 Beschrijving bestemmingen

De boerderij op het adres Stengweg 8 houdt de huidige bestemming Agrarisch - Strandpolders met de reeds gegeven dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (met het oog op de planologisch bescherming van de zeewering) en alle aanduidingen. In die zin verandert er niets aan de geldende bestemming, zij het dat Klein Zeeburg niet langer als recreatief opstal mag worden gebruikt. Daarvoor is de inrichting zo aangepast (onklaar gemaakt) dat verblijf niet langer mogelijk is. Op de verbeelding is de maatvoering, maximaal aantal recreatieve opstallen voor het perceel Stengweg 9 gehaald.

De boerderij Dorpzicht krijgt de bestemming Recreatie - Recreatief opstal zoals die als artikel 35 van de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is opgenomen. Het gebied dat eerder een agrarische bestemming had en dat nu buiten de bestemming Recreatie - Recreatief opstal valt, krijgt de bestemming Natuur. De grens van deze bestemming is zo gekozen dat deze zoveel mogelijk samenvalt met de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De inhoud van deze bestemming is ongewijzigd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het plan wordt naast wettelijke en beleidskaders bepaald door de economische en maatschappelijke context.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt betaald door Staatsbosbeheer, de initiatiefnemer van het plan. Bij de aan- en verkoop van het agrarisch bedrijf aan de Stengweg 8 heeft Staatsbosbeheer ervoor gezorgd dat 'Klein Zeeburg' niet langer recreatief kan worden gebruikt. De aanpassingen die nodig zijn om de voormalige boerderij Dorpzicht recreatief te kunnen gebruiken worden eveneens door Staatsbosbeheer gefinancierd. Dat geldt ook voor de kosten van de planologische procedure.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Nadat het plan ter inzage heeft gelegen zal duidelijk worden in welke mate het plan als maatschappelijk uitvoerbaar mag worden beschouwd. De uitkomsten van de terinzagelegging zullen te zijner tijd op deze plaats worden vermeld.

Uitkomsten van vooroverleg en inspraak

Ontwerpplan: zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp met identificatienummerNL.IMRO.0448.BUI2017BP0002-on01 van de gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0448.BUI2017BP0002-on01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.6 achtererf

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

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 agrarisch bedrijfsgebouw

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

1.9 agrarisch loonbedrijf

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

1.10 akkerbouw

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

1.11 ambachtelijke activiteiten

activiteiten ten behoeve van het beroepsmatig vervaardigen, herstellen of bewerken van producten, stoffen of goederen door middel van of overwegend door handwerk.

1.12 ambachtelijk bedrijf

inrichting ten behoeve van het beroepsmatig vervaardigen, herstellen of bewerken van producten, stoffen of goederen door middel van of overwegend door handwerk.

1.13 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.14 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde.

1.15 archeologische begeleiding

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

1.16 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.17 archeologisch onderzoek

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

1.18 archeologisch plangebied

het archeologische gebied waarbinnen de feitelijke bodemingrepen plaatsvinden en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

1.19 archeologische verwachting

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

1.20 archeologisch vooronderzoek

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

1.21 archeologische waarden

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

1.22 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.23 bebouwingsbeeld

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

1.24 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.25 bedrijfsvloeroppervlakte bedrijven

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.26 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.27 beeldkwaliteitsplan

plan dat criteria en aanbevelingen bevat:

a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken, kernwaarden en kwaliteiten van een gebied; en
b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen,

met het doel de kernwaarden en kwaliteiten van een gebied van Texel te waarborgen bij ruimtelijke ontwikkelingen, alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft.

1.28 beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis, genoemd in Bijlage 1, 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 ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.29 bestaand

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

1.30 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.31 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.32 bijbehorend bouwwerk

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

1.33 blokhut

een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf.

1.34 bodemingrepen

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.35 boomsingel

opgaande compacte beplanting van boomsoorten om of langs een terrein.

1.36 bosbouw

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

1.37 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.38 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.39 bouwlaag

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

1.40 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.41 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.42 bouwvlak

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

1.43 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.44 branchegerelateerde detailhandel

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

1.45 camper

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

1.46 caravan

een al dan niet uitklapbare wagen, gebouwd, ingericht en bestemd voor het kamperen, welke ingevolge het wegenverkeersreglement mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan).

1.47 cultuurhistorische waarde

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

1.48 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.49 dakhelling

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

1.50 deskundige op het terrrein van de archeologische monumentenzorg

een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen ambtenaar, persoon of organisatie die voldoet aan de binnen de archeologische professie geldende opleidings- en ervaringseisen.

1.51 detailhandel

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

1.52 dienstverlening

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

1.53 dierenverblijf

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden.

1.54 energiegewassen

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

1.55 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.

1.56 evenement

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

1.57 extensief dagrecreatief medegebruik

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

1.58 familiehuis

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

1.59 folietunnel

een tijdelijk, demontabel ander bouwwerk van lichte constructie overtrokken met folie of daarmee gelijk te stellen materiaal ter bescherming van het kweekmateriaal.

1.60 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.61 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken.

1.62 gehele plangebied

het plangebied zoals bedoeld in het Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan buitengebied Texel;

1.63 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg.

1.64 gevoelige bebouwing

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

1.65 groepsverblijf

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

1.66 grondhoop

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

1.67 hogere grenswaarde

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

1.68 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.

1.69 horecabedrijf

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

1.70 hotel

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

1.71 hotelkamer

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

1.72 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maakt van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.73 intensieve veehouderij

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

1.74 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.

1.75 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.76 keuken

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

1.77 kitchenette

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

1.78 kleinschalig historisch medegebruik

kleinschalige activiteiten, die met name door de lokale bevolking uitgevoerd worden, op de wijze en in de mate zoals van oudsher gebruikelijk of van vergelijkbare aard en omvang.

1.79 kleinschalige duurzame energieopwekking

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, 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.

1.80 kustverdediging

werken en werkzaamheden ten behoeve van het in stand houden van de waterkering.

1.81 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik.

1.82 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.

1.83 maatschappelijke voorziening

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

1.84 mantelzorg

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

1.85 milieusituatie

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

1.86 molenbiotoop

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

1.87 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in een gebied. Onderdeel van de natuurwaarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming op basis van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden), de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelleefgebied.

1.88 nevenactiviteiten

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

1.89 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.

1.90 normtelling slaapplaatsen

maatgevend gemiddelde voor de bezetting van recreatieve verblijfsaccommodatie.

1.91 ondergeschikte horeca

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

1.92 opgraving

het opgraven van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.93 oppervlakte en diepte van de bodemingreep bij het bepalen van al dan niet vrijstelling van de vergunningplicht

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

1.94 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.95 overkapping

elk overig bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.96 paardenhouderij

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

1.97 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.

1.98 pavikiosk

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

1.99 permanente bewoning

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

1.100 personeelsverblijf

een verblijfsruimte ten behoeve van tijdelijke huisvesting van eigen personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt.

1.101 plaggen

het verwijderen van de bovenste grondlaag met begroeiing.

1.102 plangebied

het gebied waarop het plan betrekking heeft.

1.103 plattelandswoning

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

1.104 productiegebonden detailhandel

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

1.105 prostitutie

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

1.106 recreatieappartement

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijk gemeubilieerde woongelegenheid, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw.

1.107 recreatief opstal

een recreatief (onderdeel van een) gebouw, niet staande op een recreatieterrein of deel uitmakende van een complex recreatieappartementen.

1.108 recreatief verblijf

verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding.

1.109 recreatieve slaapplaats

plaats om te slapen bestemd in het kader van recreatief verblijf.

1.110 recycling

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

1.111 reëel agrarisch bedrijf

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

1.112 restaurant

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

1.113 ruimte voor ruimte-regeling

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

1.114 schapenboet

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

1.115 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een 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.

1.116 stacaravan/chalet:

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

1.117 standplaats

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

1.118 stolp

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

1.119 strandhuisje

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

1.120 strandkiosk

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

1.121 strandpaviljoen

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

1.122 strandrecreatie 1

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

1.123 strandrecreatie 2

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

1.124 tent

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

1.125 tijdelijk personeel/seizoenspersoneel

personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt.

1.126 tuinwal

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

1.127 veeteelt

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

1.128 veldschuur

solitaire schuur op agrarische gronden voor een agrarisch bedrijf.

1.129 verbeelding

de kaarten van het bestemmingsplan Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp van de gemeente Texel.

1.130 verblijfsrecreatie

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

1.131 verkoop-vloeroppervlak

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

1.132 vloeroppervlakte

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

1.133 volkstuin

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

1.134 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.135 voorgevel

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

1.136 voorkeursgrenswaarde:

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

1.137 vuurwerkbedrijf

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

1.138 waarde - archeologie 1

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

1.139 waarde - acheologie 2

gronden met een archeologische waarde zoals aangeduid op de Archeologische Beleidskaart categorie 2.

1.140 waarde - archeologie 3

gronden met een hoge archeologische verwachting, mede gebaseerd op de cultuurhistorie zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 3.

1.141 waarde - archeologie 4

gronden met een gematigde archeologische verwachting zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 4.

1.142 webwinkel

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

1.143 windturbine

een turbine waarin winddruk wordt omgezet in mechanische energie.

1.144 windvang

de aan- en afvoer van wind.

1.145 woning

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

1.146 wooneenheid

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

1.147 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.

1.148 woonsituatie

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

1.149 zomerhuis

een verblijfsrecreatief gebouw op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 peil

Bij de toepassing van deze regels wordt als peil aangehouden:

de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk of werk (bv. grondhoop) met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,50 meter ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten.
Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil berekend als de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte omliggende terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten.

2.2 andere wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.3 de goothoogte van en bouwwerk

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

2.2.4 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2.5 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.

2.2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2.7 de tiphoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de maximale hoogte van enig bouwonderdeel van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Strandpolders

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Strandpolders aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarisch grondgebruik;
b. een agrarisch grondgebonden bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak';
c. agrarisch erf ter plaatse van de aanduiding 'erf';
d. het wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:
f. water(berging), in de vorm van sloten, kolken, plassen;
g. bestaande wegen en bestaande paden;
h. nutsvoorzieningen zoals kabels en leidingen;
i. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 1 in Bijlagen regels dan wel een activiteit die voor dat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in de bijlage vermelde activiteiten;
j. loonwerk;
k. kleinschalige duurzame energieopwekking;
l. extensief dagrecreatief medegebruik;
m. bezoekboerderij, voor educatieve en culturele doeleinden met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding ‘erf’;
n. onderzoek en ontwikkeling voor het agrarische bedrijf;
o. winteropslag/stalling van boten, caravans en strandhuisjes;
p. landschap en natuurbeheer;
q. proeverij agrarische producten,

met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding ‘ erf’;
r. onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden;
s. verwerking agrarische producten;
t. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt,

en daarbij behorende:
u. gebouwen en overige bouwwerken;

alsmede:
v. rotganzenopvang ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - rotganzenopvang'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in artikel 3.2.2 en artikel 3.2.3 genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

3.2.2 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, uitgezonderd schapenboet;
b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf worden gebouwd;
c. de afstand tussen gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak mag maximaal 25 meter bedragen. Voor bestaande gebouwen of vervanging daarvan, geldt maximaal de bestaande afstand;
d. er mogen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden toegevoegd;
e. de (bedrijfs)woning(en) en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwregels voor de bestemming artikel Wonen bijgevoegd als Bijlage 3.
f. per bouwvlak is één sanitairgebouw ten behoeve van kamperen bij de boer toegestaan;
g. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	**bouwhoogte**	**goothoogte**	**dakhelling**
bedrijfsgebouw		max. 10 m	max. 4,5 m	min. 20° en max. 60°
overkapping		max. 10 m	max. 4,5 m	min. 20° en max. 60°
veldschuur		max. 6 m	max. 3 m	min. 30° en max. 60°
sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer	max. 100 m^2	max. 6 m	max. 3 m	min. 0° en max. 60°

h. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels voor Recreatie - Recreatief opstal opstal;
i. het bouwen van glaskassen is niet toegestaan;
j. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd;
k. voor een gebouw of overkapping met een oppervlakte van 800 m^2 en groter, dient een erfinrichtingsplan deel uit te maken van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

Windturbines

Het oprichten van windturbines is niet toegestaan.

Binnen het bouwvlak:

a. de hoogte van overige bouwwerken mag binnen het bouwvlak maximaal 10 meter zijn;
b. 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;
c. de hoogte van sleufsilo’s mag maximaal 2 meter zijn.

Buiten bouwvlak, binnen de aanduiding 'erf':

a. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 1 meter zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermende hekwerk voor de opslag van mest zoals genoemd in artikel 3.5 sub b maximaal 1,80 meter zijn.

3.3 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 2 steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 3.2.2 sub c, voor het bouwen van gebouwen op een grotere afstand, indien de noodzaak daarvan uit oogpunt van de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. het bepaalde in artikel 3.2.2 sub d voor de bouw van een eerste bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat de aanvrager kan aantonen dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en onder de voorwaarde dat de bedrijfswoning voldoet aan de bouwregels van artikel Wonen bijgevoegd als Bijlage 3.
c. het bepaalde in artkel 3.2.2 sub g voor het bouwen van een bedrijfsgebouw, waarbij de maatvoering van het gebouw kan worden vergroot tot:

	gezamenlijke oppervlakte	**bouwhoogte**	**goothoogte**	**dakhelling**
bedrijfsgebouw		max 12,5 m.	max. 6 m.	min. 20° en max. 60°

Hierbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

d. het bepaalde in artikel 3.2.2 sub i voor het bouwen van glaskassen, waarbij de maatvoering moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	**bouwhoogte**	**goothoogte**	**dakhelling**
glaskassen	max. 1000 m^2	max 10m.	max 4,5 m.	min. 20° en max. 60°

Hierbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Er geldt een verbod op nachtelijke lichtuitstraling vanaf 22:00 uur.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen binnen het agrarisch bouwvlak of de aanduiding 'erf' aanwezig te zijn.

3.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen bijgevoegd als Bijlage 3.

3.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal zes maanden) en met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
b. het opslaan van niet-agrarische producten buiten de gebouwen zoals auto's, caravans, boten en strandhuisjes;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
    1. kamperen bij de boer na verlening van de omgevingsvergunning zoals vermeld in artikel 3.5 sub b;
    2. logies met ontbijt indien voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel Wonen, bijgevoegd als

Bijlage 3;
3. kamperen op het achtererf in 1 tent of in 1 caravan in de directe nabijheid van de woning, waarbij:
   - de afstand tussen het kampeermiddel en de woning maximaal 50 meter mag bedragen;
   - het kampeermiddel niet geplaatst mag zijn in de periode van 1 november tot 15 maart;
   - het kampeermiddel landschappelijk goed is ingepast;
   - de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;
   - op de gronden is geen sprake van recreatief opstal zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen.
4. het bieden van recreatief verblijf na verlening van de omgevingsvergunning zoals vermeld in artikel 3.5 sub f;

e. het gebruik van bedrijfsgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
g. het gebruik van gronden ten behoeve van een agrarische nevenactiviteit anders dan genoemd in artikel 3.1;
h. het gebruik van gronden ten behoeve van het huisvesten van seizoenspersoneel in kampeermiddelen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling Bijlage 2 steeds onderdeel van het toetsingskader.

Nevenactiviteiten

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub g in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een agrarische nevenactiviteit in de vorm van de volgende nevenactiviteiten dan wel nevenactiviteiten die voor wat betreft aard en omvang hieraan gelijk te stellen zijn:
   1. zorg;
   2. kinderopvang.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf is minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf;
2. de agrarische hoofdactiviteit is aantoonbaar verzekerd voor ten minste vijf jaar na het verlenen van toestemming voor uitoefenen van de nevenfunctie door middel van een bedrijfsplan;
3. de nevenactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de monumentale bebouwing moet behouden blijven;
5. buitenopslag ten dienste van de nevenfunctie is verboden;
6. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
7. het betreft gronden en/of bouwwerken binnen het bouwvlak;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
9. de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
10. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
11. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, hiervoor kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
12. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Kamperen bij de boer

b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub d in die zin dat ten behoeve van verblijfsrecreatie in het kader van kamperen bij de boer maximaal 15 kampeermiddelen worden geplaatst.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de kampeermiddelen mogen alleen geplaatst worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
2. er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn;
3. de op het bouwvlak aantal aanwezige recreatieve opstallen wordt op het aantal kampeermiddelen in mindering gebracht;
4. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden of ter plaatse van de aanduiding 'erf';
5. het terrein moet qua inrichting aan onderstaande kwaliteitseisen voldoen:
   a. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
   b. de afstand tussen de kampeermiddelen moet minimaal 5 meter bedragen;
   c. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed.

Ten aanzien van de terreininrichting kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

6. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
7. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
8. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
9. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
10. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
11. na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet in het buitengebied niet overschrijden.

Huisvesting tijdelijk personeel in kampeermiddelen

c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub h in die zin dat na afgifte van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5 sub b geplaatste kampeermiddelen gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
3. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub e in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. het plaatsen van kampeermiddelen zoals bedoeld in artikel 3.5 sub c biedt geen oplossing;
2. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
3. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften:
   a. er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
   b. de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;
   c. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m², ofwel maximaal 13 m² per persoon.
5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
6. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
7. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
9. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Paardrijdbak

e. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van en gebruik als een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de paardrijdbak mag uitsluitend worden aangelegd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'erf';
2. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
3. er is geen verlichting aanwezig na 22:00 uur;
4. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m²;
5. de afschermende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
6. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
7. de afstand tot enige in de nabijheid gelegen woning van een derde is minimaal 100 meter;
8. 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;
9. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Recreatieappartementen in stolp

f. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub d in die zin dat maximaal 4 recreatieappartementen in een stolpboerderij worden gevestigd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. het betreft een stolp met een monumentale status of het betreft een nieuw gebouwde stolp ter vervanging van een oude stolp;
2. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;

3. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
5. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
6. de op het bouwvlak aanwezige slaapplaatsen in kampeermiddelen, die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in artikel 3.5 sub b kamperen bij de boer, worden verminderd met de slaapplaatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplaatsen en voor een appartement 5 slaapplaatsen;
7. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
8. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 20 recreatieve slaapplaatsen toegestaan: voor een appartement is de normtelling 5 slaapplaatsen;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
10. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
11. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
12. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplaatsen van 45.000 op Texel niet overschreden worden;

Productie- en branchegerichte detailhandel

g. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.3 sub c in die zin dat ondergeschikte detailhandel op het bedrijf plaatsvindt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het gaat uitsluitend om eigen vervaardigde, geteelde of branchegerelateerde producten;
2. de detailhandelsactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
3. de detailhandel vindt plaats in de bestaande bebouwing;
4. het verkoop-vloeroppervlak is maximaal 80 m²;
5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
6. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de detailhandel mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
8. de detailhandel mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

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

3.6.1 Algemeen

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

a. het aanplanten van bomen of houtgewas buiten het bouwvlak en buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
b. het aanleggen, verbreden of verharden van agrarische ontsluitingswegen, paden of andere oppervlakteverharding buiten het bouwvlak en buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';

c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw;
e. het verwijderen van tuinwallen of kolken;
f. het aanleggen van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik;
b. het aanbrengen van verhardingen van ondergeschikte betekenis bij reeele danwel volwaardige agrarische bedrijven en woningen zoals het maken van oprijlanen, uitritten en ontsluitingen van percelen tot een gezamenlijke oppervlakte van 400 m2 en parkeervoorzieningen tot een aantal van niet meer dan 5. Deze regel geldt niet voor schapenboeten. Bij schapenboeten mag geen verharding worden aangelegd;
c. het graven van plassen of vijvers binnen een bouwvlak en op gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' tot een gezamenlijke oppervlakte van 300 m²;
d. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
e. het aanleggen van tuinwallen op de perceelsgrens;
f. plaggen.

3.6.3 Toetsingscriteria

a. Bij de afweging van de hierboven genoemde omgevingsvergunning is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2 steeds onderdeel van het toetsingskader;
b. De in artikel 3.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend indien de betreffende werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, de landschappelijke, natuurlijke, bodemkundige of cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hierboven genoemde omgevingsvergunning is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2 steeds onderdeel van het toetsingskader.

Dit plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

Vergroting bouwvlak

a. een bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij deze noodzaak blijkt uit een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
2. uit het in te dienen erf- inrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
3. de vergroting doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
4. deze wijzigingsbevoegdheid is, over het gehele plangebied gedurende de planperiode gezien, minder dan 47 keer toegepast.

De ligging van het bouwvlak

b. een bouwvlak wordt maximaal 100 meter verschoven;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;
2. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
3. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
4. uit het in te dienen erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2 steeds onderdeel van het toetsingskader.

Paardenhoudenrij

c. een aanduiding "Paardenhouderij" op de verbeelding wordt toegevoegd ter plaatse van een bouwvlak;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
2. de paardenhouderij doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Wonen - Vab

d. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Strandpolders" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Vab artikel 6 bijgevoegd als Bijlage 3;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab artikel bijgevoegd als Bijlage 3 ;
2. alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging;
3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
4. de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming, of krijgen de bestemming tuin;
5. minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel Wonen bijgevoegd als 3 de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
6. na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel Wonen bijgevoegd als Bijlage 3 , de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
7. in afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 5 en 6 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw, in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel;
8. uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
   a. sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
   b. een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
9. de wijziging naar Wonen - Vab artikel bijgevoegd als Bijlage 3 doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie,

de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Bedrijf - Vab

e. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Strandpolders" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Vab artikel bijgevoegd als Bijlage 3 ;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming Bedrijf - Vab artikel bijgevoegd als Bijlage 3 ;
2. alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging;
3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
4. de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming of, als dat niet mogelijk is, krijgen de bestemming Tuin ,artikel Tuin bijgevoegd als Bijlage 3 ;
5. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 650 m² dient te worden gesloopt, uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform het artikel Wonen bijgevoegd als Bijlage 3, eventueel aanwezige recreatieve opstallen, en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
6. indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, behoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;
7. in afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid;
8. uit het in te dienen erfinrichtingsplan en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
   a. sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
   b. een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
10. de wijziging naar Bedrijf - Vab bijgevoegd als Bijlage 3 doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
11. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Ruimte voor Ruimte-regeling

f. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Strandpolders" ter plaatse van een agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen bijgevoegd als Bijlage 3 waarbij een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst mag worden;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van Wonen bijgevoegd als Bijlage 3, waarbij de bestemmingsgrens gelijk wordt gesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd;
2. alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt;
3. bij sloop van ten minste 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken of een nieuw recreatief opstal gebouwd worden, indien het gezamenlijke aantal slaapplaatsen van 45.000 op Texel niet overschreden wordt: voor een recreatief opstal is de normtelling 5 slaapplaatsen;

4. de nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van artikel Wonen bijgevoegd als Bijlage 3, de nieuwe recreatieve opstal dient te voldoen aan de bouwregels van artikel 'Recreatie - Recreatief opstal';
5. in geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar worden opgeteld om de oppervlakte van 1.200 m² te bereiken, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen binnen één bouwperceel minimaal 600 m² met dien verstande dat de bestemmingen van beide locaties waar gesloopt wordt, worden gewijzigd in de bestemming Wonen bijgevoegd als Bijlage 3;
6. in geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar opgeteld worden en de oppervlakte van 2.400 m^2 bereikt wordt, dan mogen op beide locaties 1 extra woning of 1 recreatief opstal terug worden gebouwd;
7. de oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest;
8. de wijziging naar Wonen bijgevoegd als Bijlage 3 doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
9. uit het in te dienen erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan. Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2 steeds onderdeel van het toetsingskader.

Zonneakkers

g. op de verbeelding een aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - zonneakker" wordt opgenomen;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de locatie ligt niet in weidevogelleefgebied;
2. de procedure wordt niet eerder gestart dan nadat de raad van de gemeente Texel hiervoor toestemming heeft gegeven;
3. na de wijziging mogen ter plaatse van de aanduiding, bouwwerken geplaatst worden ten behoeve van de winning van zonne-energie (zonnepanelen) met een maximale hoogte van 2,5 meter.
4. de gezamenlijke oppervlakte van deze aanduiding bedraagt maximaal 10 hectare in het gehele plangebied;
5. de zonneakker doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Natuurontwikkeling

h. gronden met de bestemming "Agrarisch - Strandpolders" gewijzigd worden in gronden met de bestemming "Natuur";

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de natuurontwikkeling is ten behoeve van de uitvoering van de Ecologische Hoofd Structuur;
2. de nieuwe natuur doet geen of geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
3. na wijziging resteert een agrarisch areaal van minimaal 8.800 hectare op Texel.

Plattelandswoning

i. op de verbeelding de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandwoning' wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de opname van deze aanduiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Biovergistingsinstallatie

j. een aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – biovergistingsinstallatie" wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De te vergisten co-substraten zijn afkomstig van Texel. In principe komen hiervoor alle mogelijk te vergisten producten in aanmerking, behalve speciaal daarvoor geproduceerde gewassen. Het digestaat wordt, uiteraard voor zover mogelijk, binnen de vigerende wet- en regelgeving op Texel toegepast;
2. de exploitatie van biovergisters mag niet leiden tot toename van de aanvoer van mest/co-substraten naar Texel ten opzichte van de situatie bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
3. de benodigde installaties voor de opwekking van bio-energie moeten worden geplaatst binnen het bouwblok;
4. de verlening van de omgevingsvergunning doet geen onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie, de landschappelijke situatie en de natuurwaarden;
5. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de opwekking van de bio-energie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van de omliggende woningen niet beperken;
6. het aantal aanduidingen binnen het gehele plangebied mag niet meer bedragen dan 3;
7. de procedure wordt niet eerder gestart dan nadat de raad daarvoor toestemming heeft gegeven.

Wijziging stolp naar wonen

k. op de verbeelding een aanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ wordt opgenomen;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de stolp betreft een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw met een monumentale status, gelegen in een bouwvlak met een agrarische bestemming;
2. de wijziging is noodzakelijk voor het behoud van de stolp;
3. het authentieke van de stolp blijft behouden;
4. de stolp kan niet meer gebruikt worden ten behoeve van het bedrijf;
5. een saneringsregeling van overtollige bedrijfsgebouwen kan onderdeel uitmaken van deze wijziging;
6. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan.
7. deze wijziging doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. doeleinden van landschaps- en natuurbescherming en ontwikkeling;

met daaraan ondergeschikt:
b. extensief dagrecreatief en educatief medegebruik;
c. kleinschalig historisch medegebruik;
d. water(berging);
e. standplaatsen;

en daarbij behorende:
f. wegen en paden;
g. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

4.2.2 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 5 meter bedragen;
c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,5 meter;
d. de hoogte van een antennemast zal ten hoogste 40,00 meter bedragen.

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 Texel in ontwikkeling in Bijlage 2, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel in artikel 4.2.1:

ten behoeve van bouwwerken voor beheer en extensief dagrecreatief medegebruik in de vorm van een vogelkijkhut, uitkijkpunt en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van een gebouw of bouwwerk bedraagt maximaal 25 m²;
2. de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk bedraagt maximaal 3 meter;
3. het aantal bouwwerken bedraagt niet meer dan 1 per bestemmingsvlak danwel 1 per 100 hectare natuurgebied.
4. de plaatsing van een bouwwerk doet geen onevenredige afbreuk aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten met uitzondering van vrijgekomen bodemmateriaal ten behoeve van natuurbeheer;
b. verblijfsrecreatie.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 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.

4.5.2 Uitzonderingen

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in artikel 4.5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
c. plaggen.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

Artikel 5 Recreatie - Recreatief opstal

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Recreatief opstal aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve recreatief verblijf, in de vorm van één recreatief opstal;
b. een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';

met daaraan ondergeschikt:
c. kleinschalige duurzame energieopwekking,

en daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. overige bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 7 m
Oppervlakte	max. 70 m^2
Dakhelling	min. 30° en max. 60°

tenzij de bestaande oppervlakte groter is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte;
c. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
b. de hoogte 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) gebouw(en) maximaal 2 meter mag zijn.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

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. 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 artikel 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 bijgevoegd als Bijlage 3;

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 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen en/of andere bouwwerken mogen 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.

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

6.4.1 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 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.

6.4.3 Toetsingscriteria

a. Bij de afweging van de hierboven genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2, steeds onderdeel van het toetsingskader;
b. De in artikel 6.4.1 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.

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 - dijk

9.1.1 Bouwregels

Het is verboden gebouwen en overige bouwwerken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk', uitgezonderd ter plaatse van bestaande bestemmingsvlakken die bebouwing reeds toelaten, voor zover dit waterhuishoudkundig toelaatbaar is.

9.1.2 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:

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

Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

a. bij deze ontwikkelingen moet de situatie met betrekking tot de veiligheid van de dijk voldoen aan de normen van het Hoogheemraadschap.

b Uitzonderingen

Het in artikel 9.1.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De in artikel 9.1.2 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurwaarden dan wel de agrarische 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 afwijkingsregels

10.1 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:
   1. 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.

10.2 Toetsing

Bij de afweging van de afwijking(en), zoals hierboven genoemd is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Texel in ontwikkeling in Bijlage 2, 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging van een bestemming ten behoeve van een seksinrichting

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan gewijzigd worden in die zin dat de bestemming van gronden of gebouwen wordt gewijzigd in de bestemming "Cultuur en Ontspanning - Seksinrichting", Bijlage 3 bij de regels , voor de vestiging van een prostitutiebedrijf en/of als seksinrichting;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
a. op het moment van aanvraag zijn nog geen van de in dit plan opgenomen gronden of gebouwen gewijzigd ten behoeve van de prostitutie en/of als seksinrichting;
b. de prostitutie en/of seksinrichting vindt binnen de bestaande bebouwing plaats;
c. de prostitutie of seksinrichting doet geen onevenredige afbreuk aan de openbare orde, de woonsituatie en de verkeerssituatie;
d. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
e. er is maximaal één seksinrichting op Texel toegestaan.

11.2 Verschuiving bestemmingsgrenzen ten behoeve van fiets- wandel- en ruiterpaden

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan gewijzigd worden voor de noodzakelijke verbreding van een wegprofiel ten behoeve van de aanleg van een fiets-, wandel- of ruiterpad met maximaal 15 meter.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. als voor de aanleg verwijdering van tuinwallen nodig is, wordt dat alleen toegestaan als tenminste eenzelfde aantal strekkende meters tuinwal opnieuw wordt aangelegd;
2. de wegverbreding doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie en de verkeerssituatie.

Artikel 12 Overige 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 bestemmingsvlak, of in de omgeving daarvan, niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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 het bepaalde in artikel 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1 sub a met maximaal 10%;

c. Artikel 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 Eenmalige afwijking

Er kan eenmalig afgeweken worden van artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 13.1 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.

13.4 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.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.4 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 artikel 13.4 sub 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. Artikel 13.4 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 Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp behorend bij het besluit van ..... 2018.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 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.

Legenda

Plangebied

Bestemmingen

A-SP Agrarisch - Strandpolders

N Natuur

R-RO Recreatie - Recreatief opstal

Dubbelbestemming

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding

vrijwaringszone - dijk

Functieaanduidingen

(e) erf

(sa-go) specifieke vorm van agrarisch - rotganzenopvang

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduiding

[bg] bijgebouwen

Maatvoeringaanduiding

maatvoeringsvlak

ad j maatvoering wonen

Verklaring

26 gegevens bgt

N

Gemeente Texel

Bestemmingsplan Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp

Blad 1 van 2 (Stengweg 19)

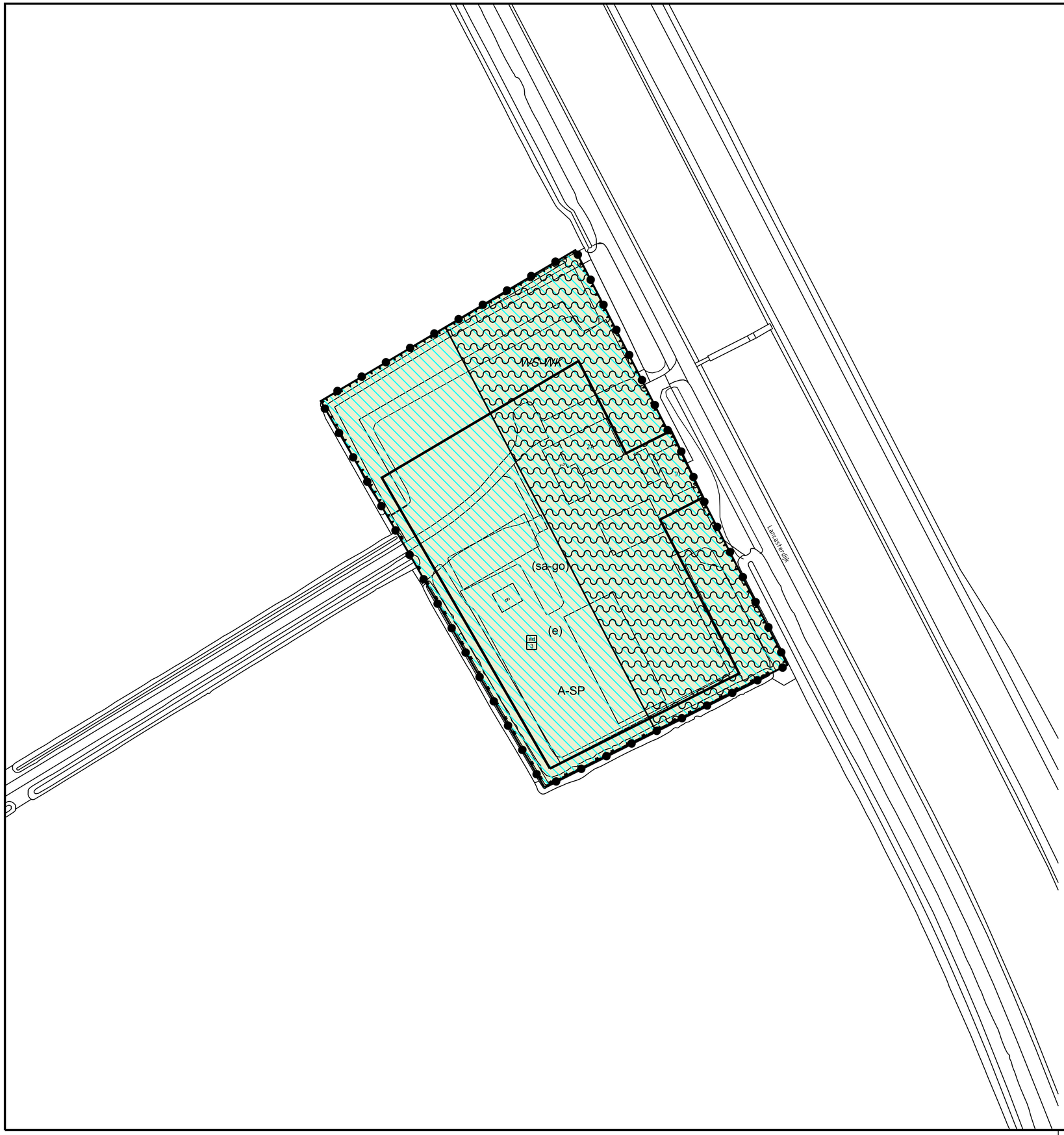
Verbeelding

datum:	21-06-2018
schaal:	1 : 1000 (A2)
status:	ontwerp
projectnr.:	257.38.50.02.00
gezien:	DT

NL.IMRO.0448.BUI2017BP0002-on01

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

A-SP — Agrarisch - Strandpolders

N — Natuur

R-RO — Recreatie - Recreatief opstal

Dubbelbestemming

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding

vrijwaringszone - dijk

Functieaanduidingen

(e) — erf

(sa-go) — specifieke vorm van agrarisch - rotganzenopvang

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduiding

[bg] — bijgebouwen

Maatvoeringaanduiding

maatvoeringsvlak

bd 3 — maatvoering wonen

Verklaring

92 — gegevens bgt

N

Gemeente Texel

Bestemmingsplan Stengweg 8 en 19 te De Cocksdorp

Blad 2 van 2 (Stengweg 8)

Verbeelding

datum:	21-06-2018
schaal:	1 : 1000 (A2)
status:	ontwerp
projectnr.:	257.38.50.02.00
gezien:	DT

NL.IMRO.0448.BUI2017BP0002-on01

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl