

2699-28

.txl

Gemeente Texel

**Nota van uitgangspunten  
bestemmingsplan Buitengebied**

***Vastgesteld bij raadsbesluit van juli 2010 en 14 december 2010***

***Inclusief aanpassing Biomassa energie vastgesteld in de raad  
van 14 december 2011***

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ruimte voor Ontwikkeling .....	3
1.2	Nieuwe Wet ruimtelijke ordening .....	3
1.3	Het Plangebied .....	3
1.4	Planning en rol belanghebbenden .....	4
1.5	Verwerking nieuw beleid en regelgeving .....	4
1.6	Behoud en ontwikkeling.....	4
1.7	Nota van Uitgangspunten .....	5
1.8	De Uitgangspunten.....	6
<b>2</b>	<b>Landbouw .....</b>	<b>8</b>
2.1	Oppervlakte bouwblokken .....	8
2.2	Bebouwingshoogten .....	9
2.3	Verplaatsing/nieuwe blokken .....	9
2.4	Ruimte voor Ruimte .....	10
2.5	Verbreiding .....	10
2.6	Paarden.....	11
2.7	Waterberging .....	12
<b>3</b>	<b>Verblijfsrecreatie.....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Wonen .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Bedrijven.....</b>	<b>20</b>
5.1	Vliegveld .....	20
<b>6</b>	<b>Natuur en kust .....</b>	<b>22</b>
6.1	Ecologische Hoofdstructuur (EHS).....	22
6.2	Natura 2000 .....	23
6.3	Kust .....	23
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke en bijzondere doeleinden .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Duurzaamheid.....</b>	<b>25</b>
8.1	Aardwarmte voor verwarming van een gebouw .....	25
8.2	Windmolens .....	25
8.3	Zonnecollectoren.....	26
8.4	Geothermie .....	26
8.5	Bio-energie .....	26
<b>9</b>	<b>Behoud bijzondere waarden.....</b>	<b>28</b>
9.1	Toetsing ontheffingen, aanlevergunningen en wijzigingen.....	28
9.2	Archeologie .....	29
9.3	Cultuurhistorische monumenten .....	29
9.4	Aardkundige waarden .....	30

2 NvU BP Buitengebied Texel vastgesteld raad juli en december 2010, met  
aanpassing biomassa-energie raad dd 14.12.12

# 1 Inleiding

## 1.1 Ruimte voor Ontwikkeling

Het bestemmingsplan Buitengebied Texel is de derde en laatste fase van het project "Ruimte voor Ontwikkeling, Samen zorgen voor de toekomst". Het bestemmingsplan vertaalt de richtinggevendende uitspraken uit de structuurvisie concreet in een burgersbindende regeling voor wat betreft de ruimtelijke aspecten. Het bestemmingsplan is een vervolg op, en uitwerking van de voorgaande 2 fases (analysefase en visievormingsfase).

## 1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Voor de opzet van dit bestemmingsplan is de per 1 juli 2008 gewijzigde Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Het plan moet voldoen aan de landelijke standaard, de "Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen" (SVBP2008) zodat plannen eenduidiger leesbaar en beter met elkaar vergelijkbaar zijn.

Verder dient het bestemmingsplan digitaal te zijn. Dit houdt o.a. in dat de (digitale) plankaart zelf minder informatie bevat en dat achterliggende informatie verkregen kan worden door op het desbetreffende gebied te klikken.

Bovenstaande zaken hebben gevolgen voor de opzet van het bestemmingsplan. Door het digitale tekenen wordt de verbeelding meer realistisch en gedetailleerd. Dit is per locatie veel werk, maar levert wel een hogere mate van nauwkeurigheid op, zodat straks als het plan werkt, de lijnen letterlijk veel duidelijker liggen. Naar verwachting levert dit een tijdswinst op bij de toetsing en vergunningverlening.

Door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is eveneens de mogelijkheid van zgn. art. 19 WRO procedures (buitenplanse vrijstellingen) verdwenen.

Voor afwijken van het bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van een zogenaamd projectbesluit of een nieuw bestemmingsplan voor een specifieke locatie. De procedures zijn met elkaar vergelijkbaar en tijdrovend. Wat gebleven is, zijn de mogelijkheden van binnenplanse ontheffingen en binnenplanse wijzigingen. Daarnaast is er nog de mogelijkheid van de buitenplanse ontheffingen ex artikel 3.23 Wro, de zogenaamde "kruiemelgevallen".<sup>1</sup> Het is dus belangrijk zo goed mogelijk de toekomstontwikkelingen te faciliteren via het bestemmingsplan, zodat er zo min mogelijk gebruik gemaakt hoeft te worden van planherzieningen en projectbesluiten.

## 1.3 Het Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied omvat het gehele Texelse grondgebied, uitgezonderd de kernen: Den Burg, De Waal, Den Hoorn, 't Horntje, Oudeschild, Oosterend, De Koog en De Cocksdorp. Ook het zeegebied hoort er niet toe.

Het nieuwe plan vervangt de volgende bestemmingsplannen.

- Bestemmingsplan Buitengebied,
- eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied,
- Herziening ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Buitengebied,
- Bestemmingsplan Oost,
- Bestemmingsplan Prins Hendrik,
- Bestemmingsplan Midden- en Zuid Eierland,
- Bestemmingsplan Koogerhoop en Calluna;
- en het nog geldende gedeelte van het UP in hoofdzaak uit de jaren '60 (Militair oefenterrein).

<sup>1</sup> Welke dat zijn staat in artikel 4.1.1 van het Bro.

#### **1.4 Planning en rol belanghebbenden**

Het is een bestuurlijke wens het bestemmingsplan Buitengebied vast te stellen tijdens de huidige raadsperiode, dus uiterlijk maart 2010. Rekening houdend met de wettelijk voorgeschreven procedure, is de beschikbare tijd voor de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan zeer kort. Het ontwerpplan moet voor de zomer klaar zijn, de inspraak dient te zijn afgerond in september '09.

Dit heeft gevolgen voor de wijze van werken en ook voor de wijze van het consulteren van burgers en belangenorganisaties.

Zodra het digitale ontwerp-bestemmingsplan voor publicatie geschikt is, wordt dit op de website gezet (een en ander afhankelijk van de planopzet en de beschikbare capaciteit voor webbeheer.) Hieraan wordt ruim bekendheid gegeven met het verzoek tijdens de ontwerpperiode al op het plan te reageren.

Hierbij wordt uitgegaan van een actieve rol van de burger en belangenorganisatie.

Onderscheid kan dan worden gemaakt tussen feitelijke informatie die tijdens de ontwerpfase al ambtelijk in het plan verwerkt kan worden en meer inhoudelijke zienswijzen waarover het bestuur een standpunt dient in te nemen.

In feite is hiermee de inspraak een continue en interactief proces geworden dat wordt afgesloten op het moment dat de Commissie Grondgebied een eindadvies over het ontwerpplan uitbrengt.

De dato oktober 2010 is de stand van zaken dat de afdeling Ontwikkeling het concept-plan in 2010 afrondt, en dat 2011 benut wordt voor de formele procedure.

#### **1.5 Verwerking nieuw beleid en regelgeving<sup>2</sup>**

Nieuw beleid en regelgeving op allerlei gebieden, worden verwerkt in het plan. Ook het beleid opgenomen in het streekplan Noord-Holland Noord (nu overgezet in een provinciale verordening op basis van de (nieuwe) Wro) moet verwerkt worden. Indien we dit provinciale beleid niet volgen kan de provincie bezwaar maken tegen het vastgestelde plan, of zelf een bestemmingsplan in de plaats stellen van ons plan. Binnenkort wordt meer bekend over de nieuwe provinciale structuurvisie (= opvolger van het streekplan), dit wordt alert gevolgd en zo nodig in het plan verwerkt.

Ook dient met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een doorvertaling plaats te vinden van het nationale beleid, zoals de nota Ruimte, PKB Waddenzee (beiden worden binnenkort vertaald in de AMvB Ruimte) Natura 2000 en de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Tot slot worden de gevoerde artikel 19-procedures verwerkt én nieuwe procedures voorkomen, door ook de beleidsnota's van de gemeente Texel zelf in het plan te vertalen (denk bijvoorbeeld aan de Strandnota en de VAB-nota).

De geheel in het bestemmingsplan opgenomen nota's zullen worden ingetrokken. Bij discrepantie geldt de laatst vastgestelde regeling.

#### **1.6 Behoud en ontwikkeling**

De landschappelijke diversiteit van Texel heeft geleid tot een grote diversiteit aan functies. Deze functies zijn op veel plaatsen nauw met elkaar verweven. Belangrijke functies in het buitengebied zijn in het bijzonder landbouw, natuur en landschap en de

<sup>2</sup> Een meer uitvoerige lijst van alle op Texel geldende beleidskaders is te vinden in de analyse van beleid en regelgeving uit de analysefase van het project Ruimte voor Ontwikkeling.

4 NvU BP Buitengebied Texel vastgesteld raad juli en december 2010, met aanpassing biomassa-energie raad dd 14.12.12

recreatie. De kernkwaliteiten zijn belangrijk om te behouden. Het bestemmingsplan zal niet alleen een goede planologische regeling moeten bieden voor de afzonderlijke functies en activiteiten, het plan zal ook het gemeentelijk instrument zijn waarmee nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gestuurd en begeleid. Aan de ene kant zal het nieuwe bestemmingsplan dus een regeling bevatten voor de huidige, actuele situatie. Aan de andere kant zal rekening worden gehouden met, en ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen zoals die in de structuurvisie zijn opgenomen.

In de structuurvisie zijn de kernkwaliteiten van Texel genoemd en vertaald in een ontwikkelingsrichting. Deze ontwikkelingsrichting wordt geconcretiseerd in een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan brengt waardevolle kenmerken en kwaliteiten van een gebied goed in beeld met het doel de identiteit van het gebied te behouden en te versterken bij ontwikkelingen.<sup>3</sup> Een beeldkwaliteitplan vormt een deel van de onderbouwing van het bestemmingsplan. Het wordt vertaald in de beschermingsregels en vormt ook het toetsingskader voor ontheffingen en wijzigingen.

Het is gebiedsgericht opgezet waarbij de gebiedsindeling uit Beeld van Texel is aangehouden. Per gebied zijn de verschillende daar voorkomende functies beschreven. Het BKP krijgt vooral toepassing als toetsingskader bij het beoordelen van flexibele bepalingen uit het plan (de binnenplanse ontheffingen en wijzigingen). Het geeft daarvoor zo concreet mogelijk criteria. Idee is dat een verzoeker zelf aangeeft in hoeverre zijn plan bijdraagt aan het versterken van de Texelse kernkwaliteiten, zoals die in de structuurvisie zijn genoemd.

## 1.7 *Nota van Uitgangspunten*

Een belangrijke eerste stap op weg naar een nieuw bestemmingsplan is het vaststellen van het beleid op hoofdlijnen. Dit is inmiddels gebeurd in de Structuurvisie "Texel op Koers". Deze Nota van Uitgangspunten is een nadere, meer concrete uitwerking van de Structuurvisie. De Nota van Uitgangspunten heeft het karakter van een 'tussenstap' en zal straks in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. Er is geen bezwaar tegen mogelijk, er kunnen ook geen rechten aan ontleend worden. Het geeft wel handvaten aan de werkgroep die het bestemmingsplan gaat maken.

---

<sup>3</sup> Het hebben van een Beeld Kwaliteits Plan (BKP) is een provinciale verplichting. Het BKP dient in ieder geval in te gaan op de 5 punten: ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken, inpassing van het plangebied in de bredere omgeving, aandacht voor bestaande kwaliteiten en maatregelen om negatieve effecten op te heffen. Uit overleg met de provincie is gebleken dat "Beeld van Texel" onze landschapsanalyse uit fase 1, al voldoende ingaat op deze 5 aspecten. Toegevoegd moet nog worden hoe de ontwikkelingen uit de structuurvisie op een goede manier ingepast kunnen worden.

## 1.8 De Uitgangspunten

Het is goed om even te kijken naar de werking van een bestemmingsplan in het algemeen. Er zijn 3 lagen te onderscheiden:

De bestaande rechten laag: rechtstreekse vergunningverlening

De ontwikkelingslaag: binnenplanse wijzigingen en ontheffingen- toetsing aan Beeldkwaliteitsplan

De kwaliteitslaag: projectbesluiten en BP herzieningen ~ toetsing aan breed toetsingskader

In het kader van de deregulering is het zaak om zoveel mogelijk zaken inde bestaande rechten laag te krijgen. Maar .... die zaken moeten natuurlijk geen afbreuk kunnen doen aan de kernkwaliteiten. Ingeval de kernkwaliteiten uit de structuurvisie in het geding komen is het zaak om een toetsingsmoment in te bouwen, met een toetsingskader (veelal het beeldkwaliteitsplan). Men moet zich realiseren dat in dat geval het antwoord op een verzoek ook "neen" kan zijn (uiteraard onderbouwd).

Voor ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien geldt de structuurvisie als toetsingskader met daarbij het toetsingskader wat momenteel ontwikkeld wordt. Dit gaat uitdrukkelijk breder dan alleen de ruimtelijke kant en moet van nieuwe concrete verzoeken uitwijzen of zij passen bij de richting van de structuurvisie.

### Beoordeling verzoeken uit de inspraak.

Er zijn in de inspraakperiode honderden verzoeken binnengekomen, en die zullen met dat uitgangspunt en aan de hand van het voorlopige plan, beoordeeld worden. We starten daarmee nadat de commissie grondgebied zich heeft uitgesproken over de hoofdlijnen van het plan.

Uitgangspunt is het bestaande beleid:

- Is een verzoek te realiseren op basis van huidige regels met een procedure, dan verwijzen we daarnaar.
- Is het verzoek na inwerkingtreding van het nieuwe plan mogelijk met een procedure, dan zal het verzoek daarop moeten wachten. Dan kunnen de verzoeken getoetst worden aan alle criteria die daarvoor gelden. Zo nodig kunnen voorwaarden worden gesteld voor bv het behoud van het landschap, of saneren van ongewenste bebouwing (ontstening). We belasten dan het totstandkomingsproces van bestemmingsplan niet met het beoordelen van vergunningaanvragen.

Zaken van algemeen belang zullen wel zoveel mogelijk alvast opgenomen worden.

Algemene uitgangspunten bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied zijn:

- Niet méér regelen dan noodzakelijk voor een praktisch hanteerbaar plan (deregulering);
- Een eenvoudige opzet, zodanig dat een hanteerbaar en doelmatig plan tot stand komt, dat uitgevoerd, gehandhaafd en nageleefd kan worden;
- Door de nieuwe Wro zijn buitenplanse procedures zwaarder geworden, daarom is het nodig om voorziene ontwikkelingen, op te nemen in flexibele bepalingen zoals binnenplanse ontheffingen en wijzigingen.

6 NvU BP Buitengebied Texel vastgesteld raad juli en december 2010, met aanpassing biomassa-energie raad dd 14.12.12

- Vooral dié zaken regelen waarop met het bestemmingsplan daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend, zoals nieuwe ontwikkelingen, functietoekenning, functiewijziging, ruimtelijke hoofdvorm van bebouwing, e.d.;
- Het opnemen van voorschriften ter bescherming van bijzondere waarden van bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie en archeologie (Gebiedsgericht), voor zover verplicht van hogerhand.
- Geen zaken regelen waarvoor al doelmatige regelgeving of beheerplannen bestaan, zoals voor Natura 2000.
- Het principe van verweving van functies wordt door het hele plangebied toegepast (meervoudig ruimtegebruik), als voortzetting van het in verleden gemaakte keuzes die ook naar de toekomst toe hun consequenties hebben.
- Na afronding van de EHS-taakstelling, zal geen omzetting van agrarische gronden naar natuur meer plaatsvinden, om zodoende het agrarische areaal productiegrond van 8800 ha inclusief agrarisch natuurbeheer, te waarborgen.

## 2 Landbouw

Voor de landbouw is een belangrijk uitgangspunt: het handhaven van het areaal agrarische grond<sup>4</sup>. Mogelijkheden voor schaalvergroting worden opgenomen, naast mogelijkheden voor bedrijfsverbreding. Schaalvergroting is een ontwikkeling die zich op heel Texel voordoet.

Om verrommeling en verstening van het landschap tegen te gaan, geldt voor de agrarische bouwpercelen<sup>5</sup> dat alle bebouwing en bouwwerken horende bij het agrarisch bedrijf, dus in principe ook mestbassins en kuilopslag, binnen de maximale toegestane oppervlakte bebouwing en binnen het bebouwingsvlak moeten worden gerealiseerd.

Over de 4000 ha grasland<sup>6</sup> is in de structuurvisie opgenomen dat de gemeente dit bewaakt via monitoring. Als hieruit blijkt dat we onder de 4000 ha zakken, kan dan overwogen worden maatregelen in te voeren. Er zal dus geen aanlegvergunningstelsel voor het scheuren van grasland worden opgenomen.

Er worden op heel Texel mogelijkheden opgenomen voor schaalvergroting en voor verbrede landbouw, zodat alle bedrijven zelf een keuze kunnen maken welke richting zij op gaan. Vanwege de gebiedsgerichte aanpak, ter bescherming van de Texelse kernkwaliteiten, worden sommige mogelijkheden in bepaalde gebieden (oude land van Texel en Binnenduintrand) gebonden aan een ontheffing, zodat via het toetsingskader van het Beeld Kwaliteits Plan (BKP), waarborgen gegeven zijn voor landschapsbehoud, en versterking. De gebiedsgerichte aanpak komt voort uit "Beeld van Texel".

### 2.1 Oppervlakte bouwblokken

Bouwblokken voor intensivering bedrijfsvoering /schaalvergroting van landbouwactiviteiten worden bepaald op standaard 2 hectare. Haalbaarheid van dit uitgangspunt staat nog ter discussie bij de provincie Noord-Holland<sup>7</sup>. Bouwblokken voor bedrijfsverbreding worden gehandhaafd op 1 ha.

Conform de gebiedsgerichte benadering uit de structuurvisie, zullen in de Jonge Polders de grotere bouwblokken worden opgenomen, en op het Oude Land blijven de bouwblokken 1 ha, met een ontheffingsmogelijkheid naar 2 ha.

In de gebieden Zeepolders en Strandpolders worden bouwvlakken van 2 ha ingetekend. Om clustering van bebouwing te bevorderen wordt een regel opgenomen dat de afstand tussen 2 gebouwen in het bouwvlak max. 25 m. mag bedragen.

In de gebieden Binnenduintrand en Oude Land, worden bouwvlakken van 1 ha ingetekend. Hiervoor is een ontheffingsmogelijkheid naar 2 ha opgenomen. Hiertoe moet dan de bedrijfsnoodzaak worden aangetoond. In de toelichting van het plan zal opgenomen worden in welke gevallen er van die noodzaak sprake zal zijn, en hoe dat aangetoond moet worden.

<sup>4</sup> Zoals verwoord in de brochure "Morgen is vandaag" van Ito Texel.

<sup>5</sup> Dit geldt overigens ook voor alle andere functies met bebouwing in het Buitengebied.

<sup>6</sup> In 1995 is een convenant gesloten tussen de agrarische sector, de recreatiesector, gemeente, provincie en ministerie van LNV over het behoud van een areaal grasland op Texel van ten minste 4.000 ha. Dit sla ondergrond om beheercontracten op af te sluiten, in het kader van de destijds werkende 2<sup>e</sup> fase relatienota. De afspraak geldt nog steeds.

<sup>7</sup> Inmiddels (november 2010) is bekend dat bouwvlakken op grond van de provinciale structuurvisie een maximale oppervlakte van 1,5 ha. Kunnen hebben.

<sup>8</sup> NVU BP Buitengebied Texel vastgesteld raad juli en december 2010, met aanpassing biomassa-energie raad dd 14.12.12



Belangrijk daarbij is dat alle bedrijfsgebouwen ook echt voor het agrarische bedrijf gebruikt worden. (dit zal nadrukkelijker getoetst worden bij het verlenen van bouwvergunningen voor nieuwe agrarische schuren) Verder moet voldaan worden aan het Beeld Kwaliteits Plan.

## 2.2 *Bebouwingshoogten*

Voor de schaalvergroting/intensivering, zijn ook grotere gebouwen nodig, zowel in oppervlakte als in bouwhoogte. In het gebied van de jonge polders, kan hier zonder bezwaar een hogere bouwhoogte worden toegelaten. Dat past goed in het grootschaliger landschap. Hier komt bij recht een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 12,5 meter. Om landschappelijke redenen is de bebouwingsmogelijkheid bij recht op het Oude Land lager. Er zal een goothoogte van maximaal 4,5 meter en nok van 10 meter bij recht, en van maximaal 6 meter en nok 12,5 meter bij binnenplanse ontheffing worden opgenomen. Hiermee kan maatwerk geleverd worden. Dit laatste zal dan getoetst worden aan bedrijfsnoodzaak (via een bedrijfsontwikkelingsplan<sup>8</sup>) en landschappelijke inpassing. Er zal vooral gelet worden op de verhoudingen van de verschijningsvorm van de bebouwing. Als die goed zijn, is ook een grote schuur goed inpasbaar in het landschap.

Voor de gebieden Binnenduinrand en Oude Land wordt een goothoogte van 4,5 m. met een bouwhoogte van 10 m opgenomen, met een ontheffingsmogelijkheid naar 6 m. goothoogte en bouwhoogte 12,5.m.

Voor de gebieden Strand- en Zeepolders is er een goothoogte van 6m. en een bouwhoogte van 12,5 opgenomen bij recht, zonder verdere ontheffingsmogelijkheden.

Voor het inpassen van zeer grote gebouwen (die bij schaalvergroting in de toekomst meer zullen voorkomen), wordt als extra regel opgenomen dat gebouwen met een oppervlakte van meer dan 800 m<sup>2</sup>, vergezeld moeten gaan van een omgevingsplan, waaruit blijkt dat het gebouw met erf inpasbaar is in het landschap ter plekke.

## 2.3 *Verplaatsing/nieuwe blokken*

Verplaatsing<sup>9</sup> van bestaande agrarische bedrijven wordt mogelijk gemaakt via een binnenplanse wijziging.

Conform de uitgangspunten van de structuurvisie en het Loodsproject worden kwetsbare open landschappen, zoals de Hoge Berg, de Naal en de Kuil, Hoorder Nieuwland, Zouteland, Buitendijk en De Grie<sup>10</sup>, uitgezonderd.

Er zal geen regeling gemaakt worden voor het opnemen van nieuwe agrarische blokken. Uitgangspunt is dat startende agrarische bedrijven een plek vinden op een blok van een gestopt agrarisch bedrijf.

Ook de regeling voor tweede agrarische bedrijfswoningen komt niet terug in het plan. De bedrijfsvoering vanuit 1 woning wordt voldoende geacht.

Voor de verplaatsing van agrarische bedrijven in het kader van natuurontwikkeling of vanuit agrarische bedrijfsnoodzaak zal een binnenplanse wijziging worden opgenomen.

<sup>8</sup> In een bedrijfsontwikkelingsplan staat niet alleen een onderbouwing van de huidige uitbreiding, maar ook waar (en zo mogelijk welke) op het bedrijf toekomstige ontwikkelingen nodig zullen zijn.

<sup>9</sup> Bij verplaatsing dient de oude locatie geheel gesaneerd te worden.

<sup>10</sup> Loodsen door het Landschap pag. 27

## 2.4 Ruimte voor Ruimte

Een "Ruimte voor Ruimte"- regeling kan uitkomst bieden, om steeds verder dichtslibben van het landschap tegen te gaan.

In het plan wordt een Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen, waarbij in ruil voor sloop van minimaal 1.200 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw een woning of een recreatieve opstal mag worden teruggebouwd, op de locatie van de sloop. Op Texel is ervoor gekozen om max. 1 woning extra toe te staan, in verband met de ontstening van het Buitengebied en de druk op de woningmarkt. Ook kan gekozen worden voor een recreatief opstal, als men geen behoefte heeft aan een extra woning op het erf. De bestaande bedrijfswoning(en) wordt ook omgezet naar wonen.

Hiervoor kunnen er oppervlaktes van maximaal 2 locaties bij elkaar opgeteld worden. Het concept geeft nu een regeling waarbij er minimaal 600 m<sup>2</sup> per locatie gesloopt dient te worden. Op beide locaties moet alles gesloopt worden en beide krijgen een woonbestemming. Op 1 van beide locaties kan de extra bebouwing geplaatst worden.

## 2.5 Verbreding

Vanuit het vastgestelde beleid voor Nevenfuncties en Vrijkomende Agrarische Bebouwing worden als nevenfuncties in het kader van de verbrede bedrijfsontwikkeling, toegestaan:

- Opslag agrarische producten binnen
- Verwerking agrarische producten
- Agrarisch toeleveringsbedrijf
- Beheer van landschap of natuur
- Huisverkoop van branche gerelateerde producten in een inpandige verkoopruimte (max. 80 m<sup>2</sup>)
- Proeverij agrarische producten
- Paardenhouderij
- Verblijfsrecreatie (in de vormen van Kamperen bij de boer, appartementen in stolpen en logies met ontbijt)
- Bezoekboerderij, voor educatieve en culturele doeleinden
- Vormen van zorgboerderij
- Passende vormen van opwekking van duurzame energie
- Onderzoek en ontwikkeling, in samenhang met educatieve doeleinden

In aanvulling op de geldende VAB-nota zal worden opgenomen dat bij omzetting naar een bedrijfsbestemming, de voormalige (bedrijfsmatige) bebouwing ook daadwerkelijk wordt teruggebracht naar maximaal 650 m<sup>2</sup>. Dit om bij te dragen aan de ontstening en het open houden van het landschap.

Als voorwaarde wordt opgenomen dat maximaal 650 m<sup>2</sup> van de bestaande bebouwing mag blijven staan, er kan dan omzetting (binnenplanse wijziging) plaatsvinden naar:

- "wonen - voormalig agrarisch";
- "bedrijf - voormalig agrarisch" en
- "maatschappelijk - voormalig agrarisch".

Deze kunnen later ook weer naar een van de andere mogelijkheden omgezet worden, of weer terug naar agrarisch.

Nieuwbouw boven de 650 m<sup>2</sup> voor deze nieuwe functies is uitgesloten. (tot die oppervlakte is het wel mogelijk) Dat betekent dat bedrijven in een van deze bestemmingen die uit hun jasje groeien, op zoek moeten naar een andere plek, bij voorkeur op een bedrijventerrein. Gelinkt hieraan hebben we ook de reguliere bedrijfsbestemmingen (die al bestonden in het vigerende plan) slechts geringe uitbreidingsmogelijkheden gegeven.

Bij de omzetting van een agrarisch bedrijf naar wonen - vab, wordt als regel opgenomen dat er altijd (maximaal) 650 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw mag blijven staan na de omzetting. Deze 650 m<sup>2</sup> mag ook vervangen worden door nieuwbouw, tot deze oppervlakte. Hierbij moet er ook aandacht zijn voor de situatie waarin het bestaande hoofdgebouw groter is dan 650 m<sup>2</sup>. Als er sprake is van een monumentale boerderij (= boerderij die op de monumentenlijst staat), zal niet geëist worden dat daar een deel van afgebroken wordt.

Een van de eerste vormen van verbreding is het "Kamperen bij de boer". Dat wordt in de agrarische bestemming opgenomen als ontheffing van de gebruiksregel.

Over dit onderwerp zijn er 3 nieuwe punten:

1. uitbreiding naar 15 eenheden, (is inmiddels raadsbesluit van 12 januari 2010)
2. locatie mag op het Oude Land en in de Binnenduinrand buiten bouwvlak maar binnen de aanduiding "erf" (er wordt immers niets gebouwd). Dit geeft ruimte binnen het bouwvlak voor de overige agrarische ontwikkelingen, waardoor deze ook minder snel hoeven te worden uitgebreid naar 2 ha. In de polders zijn al bouwvlakken van 2 ha opgenomen, daar moeten alle functies een plek in krijgen, en is een erfaanduiding niet nodig.  
In overleg met een aantal boeren is gekeken hoe dat erf zou moeten liggen. Men was hier enthousiast over, omdat het bouwvlak dan beter benut kan worden. Zeker als het naar 15 eenheden gaat zal het kamperen bij de boer een groot beslag leggen op het bouwvlak, waardoor kamperen en bedrijfsvoering ook te dicht op elkaar zitten, wat de veiligheid niet ten goede komt. Erf maximeren op 1 hectare;
3. het kamperen bij de boer in principe overal mogelijk, uitgezonderd de bouwvlakken bij dorpsranden waar er teveel overlast voor de woonbestemmingen zou komen. Ook op de Hoge Berg blijft kamperen bij de boer niet toegestaan. Dit wordt niet inpasbaar geacht in het kwetsbare en fraaie landschap ter plekke.

## 2.6 Paarden

In het buitengebied worden steeds meer (zowel hobbymatig als bedrijfsmatig) paarden gehouden. Paardenfokkerij is een agrarische activiteit. Het recreatief houden van paarden is dat niet, maar het gebruik van gebouwen en grond voor deze activiteit sluit min of meer aan bij het traditionele gebruik van het buitengebied.

Daarom zal een aparte bestemming voor recreatieve paardenhouderij worden opgenomen. Ook zal het als neventak bij agrarisch kunnen.

De gevolgen van paardenbakken kunnen voor de omgeving echter ingrijpend zijn. Daarom mogen deze, als ze niet passen binnen de normale regeling van andere bouwwerken op agrarisch land, alleen binnen het bouwblok, als behorend bij de (verbrede) bedrijfsvoering.

Voor "paardenhokjes" (kleine gebouwtjes en bouwwerken voor schuilmogelijkheden of opslag van materialen) geldt ook dat deze binnen een bebouwingsvlak geplaatst dienen te worden. Deze worden dus niet gelegaliseerd als ze in het land staan<sup>11</sup>. Op termijn zal hierop een handhavingsactie volgen.

---

<sup>11</sup> Van overgangsrecht kan geen sprake zijn, aangezien de gebouwtjes en bouwwerken zonder bouwvergunning zijn geplaatst.

Paardenhouderij wordt geregeld als specifieke vorm van agrarisch bedrijf, met een aanduiding. Nieuwe paardenhouderijen kunnen een dergelijke aanduiding aanvragen in de planperiode, via een binnenplanse wijziging.

Voor “paardenhokjes” wordt voorgesteld geen aparte regeling op te nemen in het conceptplan. Dat betekent dat ze in het agrarische bouwvlak geplaatst moeten worden (of als bijgebouw bij een woning, in het bouwvlak).

Dit is helaas niet helemaal in overeenstemming met de huidige praktijk. Er komen in het Buitengebied steeds meer paardenhokjes buiten bouwvlakken, in weides. Dit geeft een enorme verrommeling en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Dit zou een speerpunt van handhaving kunnen worden na vaststelling van het plan.

De paardensector heeft echter uitdrukkelijk gevraagd wel een regeling op te nemen voor schuilgelegenheden voor paarden in het land. Dit om te kunnen voldoen aan de eisen uit een nieuw dierenwelzijnsbesluit. Verwezen wordt naar het dichtstbijzijnde bouwvlak, waar dan gebruik van gemaakt kan worden voor het gebruiken van evt. gebouwen om paarden onderdak te geven.

## **2.7 Waterberging**

Voor uitbreiding van de functie waterberging, zal in de zoekgebieden zoals aangegeven in de structuurvisie, een binnenplanse regeling worden opgenomen. Verwezen wordt naar een op te stellen Masterplan Water voor Texel deel II.

Zal in het bestemmingsplan verwerkt worden in ovl met HHNK

### 3 Verblifsrecreatie

In de beleidsnota recreatie en toerisme op Texel (2003) is opgenomen dat bij een aantal van 45.000 recreatieve slaappleaatsen het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van recreatieve slaappleaatsen geëvalueerd wordt. Over dit onderwerp is een advies van het Toeristisch Kennis Instituut Texel (TKT) uitgebracht (in college besproken op 3 februari 2009).

Er lijkt zich een draagvlak af te tekenen voor het stabiliseren bij 45.000 recreatieve slaappleaatsen. De 2.000 worden achter de hand gehouden voor de toekomst. Na 10 jaar zal opnieuw geëvalueerd worden.

Randvoorwaarden zijn daarbij wel het behoud van dynamiek en flexibiliteit. Dit kan worden bereikt door:

- minder stringente onderverdeling in categorieën
- de mogelijkheid slaappleaatsen te verplaatsen
- slaappleaatsen eventueel te saneren om deze opnieuw te kunnen uitgeven voor onvoorziene ontwikkelingen.

Een en ander zou gestalte moeten krijgen via een gemeentelijke, niet commerciële beddentelling. Het saneren kan nu eenmalig plaatsvinden, bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Na 10 jaar kan wederom gesaneerd worden, bij actualisering van het bestemmingsplan.

Inmiddels is over de 45.000 slaappleaatsen al een besluit genomen: in de structuurvisie is vastgelegd dat dat het maximum is. (raadsbesluit maart 2009) !!

Er is inmiddels ook een raadsbesluit over het toekomstige slaappleaatsenbeleid (14 april 2009 en 8 september 2009). Er is voor gekozen om de sanering van slapende slaappleaatsen niet tegelijkertijd op te laten lopen met het maken van het bestemmingsplan, maar hiervoor een apart traject te starten. Bestaande rechten op slaappleaatsen worden dus gerespecteerd in dit plan. Immers zal bij veel mensen de wens leven om de slaappleaatsen te activeren en niet in te leveren.

Het verplaatsen van slaappleaatsen is en blijft maatwerk, reden waarom daarvoor geen regeling in het conceptbestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor zal een aparte bestemmingsplanherziening nodig zijn. (kwaliteitslaag)

Een deel van de recreatieve gebruiksvormen is planologisch minder relevant in die zin dat deze niet specifiek bestemd hoeven te zijn (logies met ontbijt, appartementen in stolpen, kamperen bij de boer) deze hebben het karakter van een nevenfunctie.

De laatste tijd is er veel discussie over logies met ontbijt. Hier en daar wordt geroepen dat het wel geregeld moet worden en afgeperkt, omdat het te groot zou worden en uitgroeit naar een soort hotels. In het recente raadsbesluit is echter juist besloten om de aanname dat hier 750 slaappleaatsen in totaal mee gemoeid zijn, te schrappen uit de slaappleaatsentelling. Als we het wel zouden willen regelen, dan dient er een vergunningensysteem opgezet te worden, met alle gevolgen van dien (administratieve lasten etc.).

Logies met ontbijt is dus, net als in het huidige bestemmingsplan, niet specifiek geregeld. Verblifsrecreatie is wel opgenomen bij het strijdige gebruik van de woning.

Omdat het altijd in de eigen woning plaatsvindt, en die woning de bestemming "wonen" heeft, zal het altijd ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie. Dit ondergeschiktheids criterium is nader uitgewerkt in de nota toerisme en recreatie, van

2005. Hierin staat dat het mag gaan om maximaal 5 slaappleatsen. De reden waarom destijds voor een maximum van 5 is gekozen, was dat voor verblijfsrecreatie vanaf 6 slaappleatsen een gebruiksvergunning van de brandweer nodig was. Later is dat opgetrokken naar 9. Maar het hebben of moeten hebben van een gebruiksvergunning staat los van de ruimtelijke ordening. Het hoeft daar niet aan gekoppeld worden.

Omdat we in de gehele slaappleatsentelling werken met normen, en niet met echt aanwezige bedden, is het getal van 5 niet handig werkbaar. In de praktijk zal het gaan om een aantal kamers. Bij hotels wordt standaard 2 slaappleatsen per kamer geteld. Uitgangspunt is dat bij logies met ontbijt ook te doen. Het meest voor de hand liggende getal is dan 6, als maximum.

Uitgangspunt wordt dan dat het bieden van logies met ontbijt ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, en dat ter objectivering van dit ondergeschiktheids criterium ervan wordt uitgegaan dat dat bij een maximum van 6 slaappleatsen het geval is.

Dit als norm in de het plan opnemen, als uitzondering op het strijdige gebruik.

Conclusie: Voor logies met ontbijt geldt dat dit te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie en dat ervan wordt uitgegaan dat dat het geval is tot een maximum van 6 slaappleatsen c.q. 3 slaapkamers.

In het bestemmingsplan kunnen dan, voor wat betreft de planologisch relevante aspecten, recreatieve gebruiksvormen als hoofdbestemming opgenomen worden, op een globaal niveau, bijvoorbeeld:

- Recreatie terreinen (kamperen, caravans);
- Recreatieve voorzieningen met (geclusterde) bebouwing (zomerhuizen, hotels, appartementen, groepsverblijven);
- Recreatieve opstallen, bestemd (solitair) of als aanduiding (nevenfunctie).

Vormen van recreatief medegebruik worden, voor zover nodig voor het verkrijgen van een bouwvergunning, via een ontheffing geregeld zoals agrotourisme (appartementen in agrarische stolpen en kamperen bij de boer).

De mogelijkheden om flexibel om te gaan met categorieën en verplaatsing, kunnen worden geregeld in binnenplanse wijzigingsmogelijkheden.

Voor duinkampeerterreinen zoals Koogerstrand zal, in verband met de kwetsbare landschappelijke waarden, geregeld worden dat omzetting naar stacaravans of andere vormen van meer permanente verblijven niet mogelijk is.

De indeling van de recreatieve bestemmingen wordt.:

1. kampeertreinen (niet om te zetten in andere vormen) deze liggen in natuurgebieden
2. recreatieterreinen: kamperen en zomerhuizen bij elkaar gebracht. Voor het veranderen van bv tentplaatsen in zomerhuizen, is geen procedure nodig! Wel een melding, zodat de gemeente een wijzigingsprocedure kan voeren om het aantal slaappleatsen te verminderen en daarmee de beddentelling van de gemeente te vullen.
3. Recreatiebedrijf: appartementencomplexen, hotels en groepsverblijven vallen hieronder. Deze mogen ook "in elkaar veranderen", zonder procedure. Uitgangspunt hierbij is dat inpandige appartementen niet naar buiten mogen worden verplaatst.

Reden voor deze indeling is dat recreatieverblijven op terreinen ruimtelijk gezien het meest met elkaar gemeen hebben (ruimtelijk gezien) en verblijven in een groter gebouw ook (hotels, groepsverblijven etc).

Algemeen uitgangspunt is: we regelen de buitenkant, en aan de binnenkant laten we de vrijheid aan de ondernemer. Een groot deel van de regels die gaan over terreinindeling, keert dus niet terug in het nieuwe plan. We vertrouwen erop dat de ondernemer weet wat de gast wil en een hoge kwaliteit aanbiedt.

De maximale oppervlakte van zomerhuizen zal groter worden dan de huidige 70 m<sup>2</sup>. Voor de oppervlakte van zomerhuizen is 100 m<sup>2</sup> opgenomen. De bouwhoogtes worden iets groter, om makkelijker te kunnen voldoen aan de nieuwe eisen uit het bouwbesluit, was 3m goot, nokhoogte 6m en is nu 3,5 goot, bouwhoogte 8.

Voor het eerst wordt er iets geregeld voor een berging bij zomerhuizen (tot nu toe werd gewerkt met de ongeschreven gedoogregel dat een berging van 6 m<sup>2</sup> gedoogd werd). Naast de 100 m<sup>2</sup> mag 6 m<sup>2</sup> benut worden t.b.v. een berging.

In een recent raadsbesluit over de verplaatsing van De Verrassing in Oosterend, is toegestaan dat grotere zomerhuizen worden geplaatst mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Grotere zomerhuizen op bestaande terreinen zijn niet reëel, omdat er tevens sprake moet zijn van grotere kavels.
2. Bij vernieuwing van bestaande terreinen door de bestaande huisjes te slopen, kan er sprake zijn van grotere kavels en daardoor mogelijk grotere huisjes. Dit zal wel aan de landschappelijke ro-kwaliteiten getoetst moeten worden (tekst beleidsnota)
3. Zomerhuizen mogen maximaal 100 m<sup>2</sup> zijn.<sup>12</sup>
4. Bij nieuwe terreinen (zoals de verplaatsing van De Verrassing (al aan college gedelegeerd op 2 juni 2009)) kan er sprake zijn van grotere kavels en daardoor mogelijk grotere zomerhuizen. Dit zal wel aan landschappelijke en ro-kwaliteiten getoetst moeten worden.

Deze voorwaarden worden niet 1 op 1 overgenomen als algemeen beleid voor alle terreinen op Texel omdat:

- het uitgangspunt is de buitenkant te regelen en de binnenkant van de terreinen meer dan voorheen aan de ondernemer over te laten
- de vergroting daarmee voor de meeste Texelse terreinen illusoir zou worden, omdat totale vernieuwbouw op de meeste parken niet aan de orde is.
- de inrichting van de meeste terreinen het best toelaat om de zomerhuizen uit te breiden. Zo stijgt het bebouwingspercentage door de vergroting van 70 naar 100 m<sup>2</sup>, met 4,8 procent van 15,2% naar 20%
- Uit de vele gesprekken die met de recreatieondernemers is gebleken dat een dergelijke inperking met voorwaarden niet gewenst en ook niet nodig is, ze zijn zelf in staat de kwaliteit op hun park hoog te houden, ook met grotere huisjes.
- Door de norm van max. 20 huisjes per hectare, die gewoon blijft gelden, en de regel voor terreininrichting is er nog altijd zeer veel open ruimte en groen op de terreinen.

---

<sup>12</sup> Toegevoegd bij amendement dd 6 juli 2010

Met deze regel kunnen op de meeste terreinen de zomerhuizen vergroot worden zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit op de terreinen.

De maximale oppervlakte voor Recreatieve Opstallen wordt eveneens verruimd naar 70 m<sup>2</sup>. (in vigerend plan 55 m<sup>2</sup>).

De 25 %-regeling voor het uitbreiden van oppervlakte/slaapplaatsen van recreatiebedrijven wordt ongewijzigd overgenomen in het concept en zal gaan gelden voor heel Texel.

Dit is in overeenstemming met het raadsbesluit over de slaapplaatsen. Er is wel een maximumtermijn verbonden aan de indieningsmogelijkheid. (binnen 5 jaar aangeven of er wens is, binnen zeven jaar aanvraag indienen, binnen tien jaar uitvoeren)

Deze wijzigingsmogelijkheid is destijds (bij de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan Buitengebied) opgenomen om een uitbreiding te geven aan kleinschalige bedrijven. In de praktijk blijkt nogal eens onduidelijkheid te bestaan over welke bedrijven kleinschalig zijn. Voorgesteld wordt dit op te nemen in de begripsbepaling van het conceptplan en dan aan te houden:

- Gebouwde verblijven (zomerhuizen, hotels e.d.) tot 100 slaapplaatsen
- Kampeerterreinen tot 150 slaapplaatsen.

Een ander punt: mogen de bedrijven die al een keer gebruik gemaakt hebben van de 25% uitbreiding, dat onder het nieuwe plan weer? Of worden deze uitgezonderd? Omdat het eigenlijk eerst de bedoeling was de hele regeling eruit te halen, maar dat als onrechtvaardig gezien werd voor de bedrijven die het nog niet gebruikt hebben, is de regeling teruggekeerd. Een van de voorwaarden die geldt bij toekennen van de uitbreiding is dat het moest gaan om een ruimtelijke afronding van het bedrijf. Het ligt niet voor de hand om je bedrijf twee maal af te ronden. Om die reden is ervoor gekozen om de bedrijven die er al wel gebruik van gemaakt hebben, niet nogmaals uitbreiding toe te kennen. Dit zal als beleidsregel in de toelichting van het plan vermeld worden.



## 4 Wonen

Het bouwen van nieuwe woningen in het Buitengebied is in principe uitgesloten. Uitzonderingen die deze hoofdregel bevestigen zijn:

- kleinschalige nieuwe woonbebouwing aansluitend aan de bestaande kernen, om te kunnen voorzien in de woningbouwopgave zoals vastgesteld in de woonvisie.
- in het kader van een nog te ontwikkelen “ruimte voor ruimte” regeling.
- splitsing in 2 wooneenheden bij monumentale stolpen en monumentale boerderijen.

Wel wordt de woonfunctie van het Buitengebied meer expliciet erkend. In het verleden zijn veel voormalige agrarische bouwblokken omgezet naar een woonfunctie en de woonfunctie wordt ook niet langer gezien als een oneigenlijke functie, maar meer als een aanvulling op de veelheid van functies van het Buitengebied van Texel.

De woonfunctie in het buitengebied levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Handhaving van de woonfunctie is daarom wenselijk: de bestaande woningen krijgen een positieve bestemming.

Nieuwe woonfuncties kunnen ontstaan door omzetting van voormalige agrarische bouwblokken. De mogelijkheid om woningen in voormalige agrarische stolpen te maken, blijft gehandhaafd.

Bij omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming wordt de regeling van de woonbestemming van toepassing verklaard. Tevens wordt gekeken naar de oppervlakte aan bijgebouwen en deze wordt waar nodig gesaneerd.

In onbruik geraakte bijgebouwen dienen te worden afgebroken en mogen worden herbouwd tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> vermeerderd met de helft van de overmaat boven deze 150 m<sup>2</sup>. Het aantal bijgebouwen wordt gemaximeerd op 2 stuks.

Tot op heden was de woonfunctie geregeld door een min of meer fictief bouwblok van 40 x 40 m. Als erkenning van de woonfunctie en om de voordelen van het buiten wonen te kunnen benutten wordt de bestemmingsgrens gelijk gesteld aan de eigendomsgrens van het betrokken perceel. Hieraan is een bovengrens van 5.000 m<sup>2</sup> gesteld om een oneigenlijke onttrekking aan het areaal landbouwgronden te voorkomen.

In enkele gevallen wordt een aanpalende bestemming “tuin” opgenomen, als anders de woonbestemming wel heel erg groot zou worden, maar overigens van agrarisch gebruik op die gronden in de praktijk al lang geen sprake meer is.

### *Oppervlaktes hoofdgebouw en bijgebouwen*

De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedragen bij woningen en 250 m<sup>2</sup> voor stolpen. Voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, maar altijd maximaal 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw (= de woning), zodat sprake is van ruimtelijke ondergeschiktheid.

Als ondergrens mag altijd 80 m<sup>2</sup> geplaatst worden, zodat ook bij kleinere woningen een behoorlijk bijgebouw mogelijk is. (cf vigerende regelingen)

De maximale hoogte zal aangepast worden aan deze oppervlakte<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Bij een bepaalde oppervlakte behoort, uitgaande van een verantwoorde dakhelling en goothoogte, een bepaalde maximale nokhoogte.

### *Bouwhoogtes*

De bebouwingshoogten voor de woonbestemming in het buitengebied worden vooralsnog laag gehouden op het Oude Land en in de Binnenduinrand, vanwege de landschappelijke uitstraling van hoge goten en hoge bouwhoogtes. (bij stolpen is overigens geen maximum bouwhoogte gesteld. Vanuit de oppervlakte, lage goot van max. 3 m en voorgeschreven dakhelling komt hier vanzelf een bepaalde hoogte uit)

Er ligt een collegebesluit van 16 december 2002 waarin opgenomen is dat om redenen van nieuwe eisen uit het bouwbesluit alle goothoogtes bij wonen naar 4,5 gaan en bouwhoogtes naar 9. Dit lijkt meer te zijn toegeschreven op de situatie in de dorpen. Voor het Buitengebied wordt om landschappelijke redenen gekozen deze hoogtes niet over te nemen.

De Texelse architecten hebben in overleg met de gemeente (d.d. 12.01.2010) aangegeven grote moeite te hebben met deze lagere hoogtes, en zien toch graag de hogere hoogtes in het plan opgenomen. Naar aanleiding daarvan is voorgesteld om dan wel gebiedsgericht te gaan werken en voor het gebied "Oude Land" een goot van 3,5 te hanteren omdat hier de meest kwetsbare en karakteristieke situaties zitten. Voor de rest kan dan een goot van max. 4,5 gehanteerd worden conform het collegebesluit van 2002. In het Oude Land een ontheffingsmogelijkheid opnemen voor een goot van 4,5. De bouwhoogte is wenselijk om op 10 te zetten in verband met dikte isolatiepakketten voor op het dak.

### *Werken aan huis*

Erkenning van de woonfunctie betekent tevens dat rekening wordt gehouden met aan het wonen verbonden maatschappelijk aspecten zoals kantoor en beroep aan huis, voorzieningen voor invaliden en de kangoeroe-inwoning voor de zorgaspecten. Voor deze voorzieningen mogen in pandig of direct aansluitend aan een woning gebouwde voorzieningen worden opgericht tot een oppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup>.

Dit valt dan binnen de bijgebouwenregeling van maximaal 150 m<sup>2</sup>, die immers al erg verruimd is t.o.v. de vigerende regeling. Het wordt dus niet 150 + 80, maar van de 150 mag 80 m<sup>2</sup> voor deze functies benut worden.

### *Mantelzorgwonen of kangoeroewonen*

Het kangoeroe-wonen is nog best een lastig vraagstuk. Velen zijn het erover eens dat het een goed idee is om dit mogelijk te maken, maar als je concreet gaat kijken wat er dan mogelijk gemaakt moet worden, lopen de meningen sterk uiteen. Het voorstel gaat ervan uit dat het in ieder geval niet mogelijk gemaakt moet worden dat er een extra permanente woning toegevoegd wordt, of dat recreatief gebruik in de hand gewerkt wordt.

Recreatieve Opstallen kunnen tijdelijk benut worden voor kangoeroe-inwoning (via binnenplanse ontheffing). Om te voorkomen dat een aparte nieuwe woning ontstaat, dient de kangoeroe-unit zo mogelijk bereikbaar te zijn via de hoofdbebouwing, en mag er geen sprake zijn van een aparte ontsluiting. Regelen via binnenplanse ontheffing. Ook zal er een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen om kangoeroe-wonen mogelijk te maken binnen bestaande (bij)gebouwen. Tot slot kan een speciale zorg-unit geplaatst worden.

Het wordt in het concept gekoppeld aan het verlenen van mantelzorg. Er zijn dan verschillende opties:

1. Het is in ieder geval mogelijk om een mantelzorgunit te plaatsen (trend is dat deze door een corporatie of zorgverzekering gekocht en geplaatst worden, wellicht dat dat in de toekomst op Texel ook gaat gebeuren)
2. Een bestaande recreatieve opstal kan voor dit doel gebruikt worden;
3. Een bijgebouw kan tijdelijk voor dit doel geschikt gemaakt en gebruikt worden.

Bij alle mogelijkheden geldt dat dit na afloop van de noodzaak tot mantelzorg, weer in overeenstemming met de bestemming gebracht moet worden.

Indien men met meerdere generaties/gezinnen bij elkaar wenst te wonen, zonder dat sprake is van mantelzorg noodzaak, kan men ervoor kiezen gezamenlijk in 1 woning te gaan wonen. Vooral in voormalige boerderijpanden is hier vaak veel ruimte voor. En nu de woningen groter mogen qua oppervlak is daar ook meer mogelijk.

Bewoning van bijgebouwen anderszins is onder verboden gebruik geschaard.

Bij de ontheffing zal de situatie naar de burens toe, meewegen in de toetsing.

#### *Kleine woonkernen in Buitengebied*

Bij meer geconcentreerde bebouwing, zoals in Midden - en Zuid Eierland en Oost, zal de maatvoering (voor maximaal te bebouwen oppervlakte en hoogte) aangepast worden aan de perceelsgrootte. Mits de ruimtelijke situatie het toestaat, zullen de grotere bouw mogelijkheden ook voor deze kleine woonkernen worden opgenomen. Hierbij zal de situatie ten opzichte van de burens aandacht krijgen.

## 5 Bedrijven

Evenals bij woningen is het beleid er niet op gericht in het buitengebied bouwmogelijkheden op te nemen voor nieuwe bedrijven.

Nieuwe bedrijven kunnen wel ontstaan door omzetting van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. En door een beperkte uitbreiding van bedrijventerreinen aansluitend aan de kernen. Vanwege het zeer restrictieve provinciale beleid voor bedrijfsterreinen op Texel, biedt benutting van vrijkomende agrarische bebouwing juist een goede optie. Hierdoor en door ontwikkelingen in de voorgaande jaren is er een aantal bedrijven in het buitengebied dat daar op hun plaats is.

Bij de positieve waardering van bedrijven in het buitengebied behoren eveneens ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsbebouwing vermeerderd met 25%, met een maximum van 650 m<sup>2</sup> (analoog aan de mogelijkheden uit de VAB-nota) bedrijfsvloeroppervlak, exclusief dienstwoning (hiervoor gelden de regels van de bestemming wonen).

Omzetting naar een bedrijvenbestemming en uitbreiding van bestaande bedrijven mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de agrarische functie en de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de schaal van het landschap en de overige kernkwaliteiten van Texel.

Sommige bedrijven zijn al groter, als gevolg van het provinciale beleid is verplaatsing naar bedrijventerrein niet mogelijk. Hiervoor zal per geval een passende oplossing gezocht moeten worden.

Voor de vrijkomende Riool Water Zuiverings Installaties (RWZI's) zal een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid worden opgenomen naar een agrarische of andere passende bestemming. De vrijkomende oppervlakte kan dan eventueel ingezet worden ten behoeve van uitbreiding van de bedrijventerreinen in of aansluitend aan de kernen.

Ook bij bedrijven wordt de ruimte-voor-ruimte regeling van toepassing gemaakt.

### 5.1 Vliegveld

Een bijzondere vorm van bedrijfsbestemming is het vliegveld. Naast de verkeersfunctie herbergt de bestemming tal van aanverwante functies zoals een paracentrum, onderhoudswerkplaatsen en een horecabedrijf.

Zowel als verkeersfunctie als toeristische attractie wordt het vliegveld positief gewaardeerd. Het vliegen kan tot omgevingseffecten leiden welke negatief ervaren worden.

Het aantal vliegbewegingen wordt echter door landelijk regelgeving beheerst. Hiermee wordt voor wat betreft de milieubelasting binnen aanvaardbare kaders gebleven.

Zowel functioneel als landschappelijk is er geen aanleiding de ontwikkeling van het vliegveld expliciet aan banden te leggen, anders dan het aangeven van een bebouwingstrook.

Er wordt afgestapt van de huidige categorie-indeling die op de meter nauwkeurig de onderlinge verdeling van bebouwing per functie regelt.

Er is een wens om de bebouwingsmogelijkheden nog wat uit te breiden, om toekomstontwikkelingen voor de zittende bedrijven mogelijk te maken. Omdat het altijd om luchthavengerelateerde bedrijven gaat, is verplaatsing naar een ander bedrijventerrein

geen optie. Daarom ligt het voor de hand hier wel een uitbreidingsmogelijkheid ter plaatse te geven. Omdat nog niet duidelijk is waar de uitbreiding zou moeten komen, wordt voornamelijk enkel het "gat" dat tussen de 2 bebouwingsvlakken bestond, ingetekend. Dit is ruimtelijk goed inpasbaar aangezien de uitstraling van de gehele gezamenlijke bebouwing precies aangeeft waar het hier om gaat; namelijk een vliegveld. Er is geen landschappelijke noodzaak om rekening te houden met doorzichtlijnen etc.

## 6 Natuur en kust

De op het eiland aanwezige natuurgebieden worden binnen verschillende, elkaar veelal overlappende juridische constructies in meer of mindere mate beschermd. Zo kennen we de Natura 2000 gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur, het Beschermd Natuurmonument en het Nationaal Park. Doordat de natuurwaarden in deze gebieden prioritair zijn, is de gemeentelijke bemoeienis met deze gebieden beperkt. In het plan is daarom voor al deze gebieden de bestemming Natuur opgenomen.

Onder deze bestemming vallen dus:

- de Natura 2000 gebieden
- de Ecologische Hoofdstructuur
- de Beschermd Natuurmonumenten
- het Nationaal Park
- de solitaire natuurgebiedjes
- de bossen
- de duinen
- het strand

De waterstaatkundige functie is voor zover aanwezig in een dubbelbestemming geregeld. Voor de natuurgebieden wordt een recreatieve medegebruikfunctie opgenomen, met de daaraan gerelateerde bebouwingmogelijkheden. Zo wordt ook de recreatieve functie van het strand geregeld (conform de strandnota). Ook wordt aandacht besteed aan het kleinschalig historisch medegebruik<sup>14</sup> van de natuurgebieden.

De waterstaatkundige aspecten aan de Waddenzeezijde wordt geregeld binnen een passende bestemming. Indien tijdens de planvoorbereiding informatie beschikbaar komt kan binnen het bestemmingsplan ruimte worden gereserveerd voor de komende dijk aanpassing.

Er is een bestemming “bos” opgenomen voor de bosgebieden, en een bestemming “natuur” voor de duinen/kuststrook. Ook het strand valt hier in. Door middel van aanduidingen zijn de overige functies geregeld. Op deze manier blijven de te beschermen waarden altijd liggen onder de evt. andere functies.

### 6.1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een netwerk van natuurgebieden in Nederland met als doel planten en dieren te beschermen en de mogelijkheid te geven zich te verplaatsen. Die migratie is belangrijk voor het voortbestaan van veel soorten. Dit netwerk kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- ecologische verbindingszones;
- robuuste verbindingen.

In het bestemmingsplan krijgt de EHS de bestemming Natuurgebied.

Op dit moment is de discussie over de exacte begrenzing van de EHS op Texel in een afrondende fase. De verwachting is dat die definitieve begrenzing opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.

---

<sup>14</sup> Het van oudsher bestaande, niet bedrijfsmatige gebruik van natuurgebieden door de plaatselijke bevolking. Voorbeelden zijn: bramen plukken, zeevruchten rapen etc.

22 NvU BP Buitengebied Texel vastgesteld raad juli en december 2010, met aanpassing biomassa-energie raad dd 14.12.12

De discussie hierover is nog niet afgerond. Voorlopig nemen we het op zoals het nu is, en zijn de nieuwe natuurgebieden nog agrarisch. We zullen wel een algemene wijzigingsmogelijkheid opnemen van agrarisch naar natuur, ten behoeve van de uitvoering van de EHS, mits de gronden vallen in het begrenzingsplan waarop overeenstemming bestaat van alle betrokken partijen.

## **6.2 Natura 2000**

Op grond van Europese richtlijnen zijn in Nederland 162 speciale beschermingszones aangewezen voor bedreigde dieren en habitatsoorten. In deze Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet van kracht, die samen met de Flora- en Faunawet voldoende bescherming kan waarborgen.

Op en rond Texel gelden 3 Natura 2000 gebieden:

- Duinen en Lage Land van Texel
- Waddenzee
- Noordzeekustzone

De aanwijzingsbesluiten zijn begin 2008 door het ministerie van LNV gepubliceerd en worden binnenkort definitief vastgesteld. Door de vaststelling van de gebieden worden de instandhoudingsdoelstellingen eveneens vastgesteld: welke aantallen van welke soort moeten in het betreffende gebied beschermd worden. Deze doelstellingen vormen de basis voor de voor deze gebieden op te stellen beheerplannen.

Momenteel wordt al gewerkt aan de voorbereiding van deze beheerplannen. Zo is het bestaande gebruik geïnventariseerd en wordt dit getoetst aan de doelstelling.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De Natura 2000-gebieden en de Beschermd Natuurgebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet en hebben daardoor geen extra bescherming nodig via het bestemmingsplan. De relatie tussen de natuurbeschermingswet en het bestemmingsplan is echter gelegen op het punt van de uitvoering van het bestemmingsplan, de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond. Het bestemmingsplan mag dus geen ontwikkelingen mogelijk maken die op basis van de Natuurbeschermingswet niet toegestaan zijn.

## **6.3 Kust**

Voor de waterkering aan de oostzijde van het eiland, de Waddendijk, staat een dijkversterkingsproject op stapel.

De dijkaanpassing blijkt een zo grootschalig project, dat we de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied niet willen belasten met alle discussies en gevolgen rond dit project (mogelijk verplaatsing boerderijen en woningen etc., MER-plicht). De dijkaanpassing rechtvaardigt een eigen traject.

## 7 Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

Deze functies zullen conform het SVBP worden opgenomen, waarbij het uitgangspunt is dat ze niet onderling uitwisselbaar zijn. De functies worden dus vast op de locatie bestemd.

Lijst maatschappelijke voorzieningen:

- Zorgdiensten
- Musea
- Educatie
- Begraafplaatsen
- Reddingsboothuis
- Vuurtoren
- Gasstation en -leiding
- Waterleiding en pompstation
- Elektriciteitsleidingen en trafo's en oplaadstations
- Opslag met/zonder gebouwen en waterstaatkundig
- Dierenbegraafplaats
- Brandweerkazerne / Garage ambulance
- Rioolwaterzuivering
- Militair gebruik



## 8 Duurzaamheid

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."<sup>15</sup>

De hoofdlijn is de ambitie om in 2020 als eiland duurzaam zelf te voorzien in onze energiebehoefte. Dan is het nodig dat diverse vormen van duurzame energievoorziening op het Texelse grondgebied een plaats krijgen. Het bestemmingsplan moet daarvoor de planologische ruimte bieden, liefst zonder dat er eerst zware en langdurige procedures voor nodig zijn voordat een installatie geplaatst kan worden.

Functioneel gezien behoort energieopwekking, als ondergeschikte nevenfunctie, bij elke bestemming.

Om de ambitie te kunnen verwezenlijken, zal ingezet moeten worden op meerdere soorten duurzame energieopwekking. Die worden hieronder besproken.

### 8.1 Aardwarmte voor verwarming van een gebouw

Is toegestaan (behoudens bescherming archeologische en aardkundige waarden). Hoeft verder niet geregeld te worden in het bestemmingsplan.

### 8.2 Windmolens

Er is geen regeling voor grote windturbines opgenomen.

Wel voor de zogenaamde "urban windmills":

Er is in 2009 een raadsbesluit genomen: kleine windturbines zijn mogelijk tot een maximale hoogte van 17,5 m, op bouwvlakken en in de verkeersbestemming. Dit is in het concept geregeld bij recht, als ander bouwwerk.

Omdat de SVBP de wijze van meten van windturbines verplicht voorschrijft als de hoogte van het peil tot de hoogte van de as, wordt de hoogte op 15 gesteld en de regeling aangevuld met het begrip "tiphoogte" en deze op 17,5 gesteld.

Er is geen ontheffing nodig (en dus ook geen toetsing aan allerlei criteria), en er is geen maximum aantal opgenomen.

---

<sup>15</sup> naar Gro Harlem Brundtland uit het rapport "Our common future" van de World Commission on Environment and Development van de Verenigde Naties.

### **8.3 Zonnecollectoren**

Zonnecollectoren op daken van bebouwing zijn al (wettelijk en vergunningvrij) toegestaan. In het bestemmingsplan worden zonneakkers mogelijk gemaakt als binnenplanse ontheffing tot een maximale oppervlakte van 10 ha. in totaal, bij de agrarische gronden. Het gaat dan om een agrarische nevenfunctie. Ook op dijken wordt de mogelijkheid opengesteld om zonne-energie op te wekken.

Dit wordt mogelijk gemaakt via een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid, waarbij uitdrukkelijk als voorwaarde wordt opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van het landschap ter plaatse. De wijziging wordt niet eerder doorgevoerd dan nadat de raad een verklaring van geen bedenking heeft afgegeven voor het concrete verzoek. Door middel van dit instrument kan de raad zelf een oordeel geven over de inpasbaarheid van het concrete verzoek.

### **8.4 Geothermie**

In 2009 wordt de haalbaarheid van geothermie onderzocht. Dan wordt ook duidelijk wat de ruimtelijke consequenties zijn van een eventueel te bouwen geothermie installatie. Even laten rusten, in de loop van het proces van het bestemmingsplan zal duidelijk worden of en wat er opgenomen moet worden om een evt. geothermie installatie mogelijk te maken.

### **8.5 Bio-energie**

Nieuwe tekst paragraaf 8.5 Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied

Een bedrijf dat een biovergister wil exploiteren verwerkt daarvoor eigen geproduceerde mest en/of aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden op Texel afkomstige co-substraten toe, uitgezonderd energiegewassen. Alle digestaat (co-vergiste mest) wordt op Texel afgezet en op Texel verwerkt.

Voorwaarden.

1. Voor de co-substraten voor een vergister wordt gebruik gemaakt van op Texel beschikbare reststromen. Dit betekent dat gebruik van energiegewassen niet wordt toegestaan.
2. De benodigde installaties voor de opwekking van bio-energie moeten worden geplaatst binnen het bouwblok.
3. Uitgangspunt is om de vergunning voor een vergistingsinstallatie te regelen middels een binnenplanse afwijking. Daarbij kan ondermeer de landschappelijke inpasbaarheid ervan nader worden afgewogen en kunnen ongewenste locaties worden geweerd.
4. exploitatie van biovergesters mag niet leiden tot toename van de aanvoer van mest/co-substraten naar Texel.
5. elke aanvraag voor een biovergister loopt via de raad.
6. Het aantal biovergesters wordt vooralsnog beperkt tot maximaal 3 locaties.

Initiatiefvoorstel, aangenomen door de gemeenteraad Texel, 14 december 2011

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bio-energie.  
Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bio-energie als agrarische (neven) activiteiten en als zelfstandige (nuts) functie.

Een mestverwerkingsinstallatie is een vergunningsplichtig bouwwerk ingevolge de Woningwet. Een bouwvergunning kan geweigerd worden wanneer het bouwwerk niet past in het bestemmingsplan.

Bij de vergunningverlening speelt de volgende vraag: 'wanneer moet (co-)vergisting worden aangemerkt als een agrarische activiteit en wanneer als een industriële activiteit?'

Hierbij dienen twee vragen te worden beantwoord:

1. wordt door de mestverwerking een meststof geproduceerd?
2. is het een bedrijfseigen agrarische activiteit?

#### Ad 1

Het digestaat (de co-vergiste mest) dient te bestaan uit dierlijke mest en de co-substraten zoals aangegeven op de positieve lijst co-vergisting en/of de uitbreiding van deze lijst. Een andere optie is dat het digestaat is voorzien van een individuele ontheffing van de verbodsbepaling van de Meststoffenwet en daarmee is erkend als meststof. Het digestaat valt als meststof onder de reikwijdte van de Meststoffenwet (MINAS of het toekomstige gebruiksnormenstelsel en Besluit gebruik meststoffen). Wordt aan deze voorwaarde niet voldaan dan betreft het digestaat een afvalstof, hetgeen niet op landbouwgronden mag worden toegepast.

#### Ad 2

Om dit onderscheid te bepalen kan een viertal situaties worden onderscheiden:

- A Het bedrijf verwerkt *eigen geproduceerde mest* en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat (de co-vergiste mest) wordt op *de tot het bedrijf behorende gronden* gebruikt.
- B Het bedrijf verwerkt *eigen geproduceerde mest* en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt, of naar derden afgevoerd.
- C Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat (de co-vergiste mest) wordt op *de tot het bedrijf behorende gronden* gebruikt.
- D Het bedrijf verwerkt *aangevoerde mest van derden* en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt als meststof *afgeleverd aan derden*.

De hoofdlijn om het onderscheid te maken luidt als volgt: 'Is er sprake van een bedrijfseigen agrarische activiteit met binding aan de gewone agrarische bedrijfsvoering (bijvoorbeeld akkerbouw, veeteelt) dan kan dat leiden tot kleinschalige mestverwerking inclusief co-vergisting'. Wat niet daaraan gebonden is, hoort er in eerste instantie niet thuis. Uit deze hoofdlijn is af te leiden dat A, B en C als bedrijfseigen kunnen worden beschouwd en D niet.

Situatie A en B hebben betrekking op veehouderijen met een vergistingsinstallatie. Situatie C heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf met een vergistingsinstallatie. En situatie D is voor zelfstandige vergistingsinrichtingen.

Het uitgangspunt is om de mogelijkheden onder A en B mogelijk te maken via een binnenplanse ontheffing, als neventak bij agrarische bedrijven, en de mogelijkheden onder C en D niet.

Om ongewenste groei van bio-energie te voorkomen, zullen nog nadere randvoorwaarden worden opgesteld.

## 9 Behoud bijzondere waarden

Behoud van de kernkwaliteiten van Texel is een van de uitgangspunten. Het gaat dan om de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en archeologische en aardkundige waarden en de nachtelijke duisternis, rust en ruimte.

Voor de toetsing wordt, zoals opgenomen in de structuurvisie van maart 2009, een toetsingskader opgesteld, waaraan nieuwe ontwikkelingen concreet en objectief kunnen worden getoetst: doet de nieuwe ontwikkeling afbreuk aan de kernkwaliteiten of versterkt het deze juist?

Bescherming van deze waarden zal (voor zover ruimtelijk relevant) plaatsvinden via de bebouwingsregeling. De goot- en nokhoogtes van gebouwen op het oude land van Texel zullen gelijk zijn aan de huidige regeling.<sup>16</sup>

In nieuwe polders en op de bouwblokken voor intensivering van de bedrijfsvoering zal de goothoogte opgetrokken worden naar 6 meter met een nokhoogte van 12,5 meter en op basis van ontheffing in de overige gebieden naar 6 meter met een nokhoogte van 12,5 meter. Daar wordt de standaard goot- en nokhoogte 4,5 m en 10 m.

Verder wordt onderscheid gemaakt bij het opnemen van nieuwe bouwblokken. Deze zullen niet mogelijk gemaakt worden in het hoge Berggebied en open gebieden met landschappelijk interessante doorkijken zoals de Naal en de Kuil, Hoornder Nieuwland, Zouteland, Buitendijk en De Grie.

Bestaande, niet gebruikte bebouwingsvlakken, zullen worden gesaneerd.

De bescherming van waarden wordt verder tot uitdrukking gebracht door een aanlegvergunningensysteem dat in grote lijn overeenkomt met het huidige aanlegvergunningensysteem. Dit systeem is gebiedsgerelateerd, dus niet gebonden aan bestemmingen. De gedachte hierbij is dat de waarden niet aan een bestemming, maar aan gebiedseigenschappen gebonden zijn. Bij archeologische waarden komt de noodzaak van bescherming uit een wettelijke verplichting voort.

### 9.1 Toetsing ontheffingen, aanlegvergunningen en wijzigingen

Aanlegvergunningen en ontheffingen en wijzigingen dienen getoetst te worden aan de waarden ter bescherming waarvan ze in het leven geroepen zijn.

Dat kan door vooraf de waarden te beschrijven en per waarde en per gebied in de voorschriften criteria op te nemen waaraan concreet getoetst kan worden.

Het voordeel daarvan is duidelijkheid vooraf en rechtszekerheid. Het nadeel is een zekere mate van starheid en zeer veel werk in de ontwerpfase van het bestemmingsplan met het risico dat niet met alle situaties rekening wordt gehouden. Ook zal de leesbaarheid van de voorschriften er niet beter op worden.

Daarom is gekozen vast te houden aan de huidige wijze van toetsen. Hierbij wordt op het moment van beoordeling van de aanvraag een gebiedsbeschrijving van waarden opgesteld aan de hand van globale beschrijvingen in de plantoelichting en het beeldkwaliteitplan, waaraan vervolgens wordt getoetst.

Hierdoor wordt het mogelijk optimaal rekening te houden met de specifieke situatie op de

---

<sup>16</sup> Na overleg met de architecten in januari 2010 is hier enigszins van afgeweken, om te kunnen voldoen aan de nieuwe eisen uit het bouwbesluit. Er is een gebiedsgerichte oplossing gekozen, ter bescherming van de waarden op het Oude Land en in de Binnenduinrand.

locatie op dat moment enerzijds en de maatschappelijke belangen anderzijds.

Een belangrijk instrument is hierbij is het Beeldkwaliteitplan dat voor het bestemmingsplan opgesteld wordt. Dit plan geeft een belangrijk inzicht in de gebiedskenmerken en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan.

Het Beeldkwaliteit Plan maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het Bestemmingsplan en is daarin het toetsingskader voor de aanlegvergunningen, ontheffingen en wijzigingen. In het BKP worden vooraf de gebieden beschreven en wordt zo concreet mogelijk aangegeven waaraan voldaan moet worden om voor een aanlegvergunning, ontheffing of wijziging in aanmerking te komen.

## **9.2 Archeologie**

In 2007 is door het onderzoeksbureau Vestigia een advies uitgebracht betreffende de archeologie op Texel.

Uit dit advies blijkt dat Texel ook in archeologisch opzicht een interessant gebied is, dat het beschermen waard is. Ook op grond van de Wet archeologische monumentenzorg (Wazm) bestaat de verplichting met aanwezige archeologische waarden in het bestemmingsplan rekening te houden.

Het aspect archeologie beslaat geografisch gezien een breder gebied dan het bestemmingsplan Buitengebied, ook de woonkernen en de Waddenzee herbergen veel archeologisch erfgoed.

Naast passieve bescherming zijn wij voornemens ook in meer actieve zin aandacht aan dit onderwerp te besteden.

Een en ander zal nader uitgewerkt worden in een Nota Archeologie Texel.

Voor wat betreft de planologische aspecten zal voor archeologische monumenten, gebieden met archeologische waarden en gebieden met archeologische verwachtingen in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel en een bouw- en sloopvergunningen stelsel worden opgenomen.

Dit stelsel is niet van toepassing op gebieden zonder en met lage archeologische verwachtingen.

Het vergunningstelsel is dus van toepassing op archeologische monumenten, terreinen met archeologische waarden en terrein met hoge en gematigde archeologische verwachtingen. Bij archeologische bescherming kunnen daarom 4 niveaus onderscheiden worden.

Deze terreinen liggen op enkele uitzonderingen na op het oude land van Texel. Uitgegaan wordt van een drempeldiepte van 0,50 m, de oppervlakte van de ingreep is afhankelijk van de kwalificatie van het betrokken gebieden.

Verder zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden om de begrenzing van de diverse gebieden aan te passen wanneer de feitelijk archeologische situatie daartoe aanleiding geeft.

## **9.3 Cultuurhistorische monumenten**

(zoals Fort de schans/gouden driehoek, eendenkooien, de museale dijk bij Ceres)

Worden voorzien van een passende, beschermende bestemming of aanduiding.

#### **9.4 Aardkundige waarden**

Op Texel zijn door de provincie gebieden aangewezen als aardkundig monument. We zijn gehouden hiervoor een beschermende regeling op te nemen.

Voor de aardkundige waarden zijn we nog in overleg met de provincie, omdat het ons nog niet geheel duidelijk is wat er nu bestemd en wat er nu geregeld moet worden.

#### **9.5 Molenbiotoop**

Voor de instandhouding van de Nederlandse molens kan gebruik gemaakt worden van een "molenbiotoop". Een molenbiotoop is een benaming voor de omgeving waarmee een molen in relatie staat. Deze bescherming zal worden opgenomen voor de molen van het Noorden en de molen Waalenburg.