

Ruimtelijke onderbouwing

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



“Het verplaatsen van de schapenboet van de Duykerdam 25 naar de Hoornderweg 29 in Den Burg”

Inhoud

1. Inleiding

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

- 2.1 De planlocatie en zijn omgeving.
- 2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.
- 2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel
- 2.4 Ontwerp

3. Ruimtelijk beleidskader.

- 3.1 Rijksbeleid.
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie NH 2040.
 - 3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.
 - 3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.
 - 3.2.4 Provinciale Milieuverordening.
 - 3.2.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid.
 - 3.3.1 Structuurvisie 2020.
 - 3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan
 - 3.3.3 Vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied
 - 3.3.4 Natuur en landschapsbeleid op Texel
 - 3.3.5 Loodsen door het landschap
 - 3.3.6 Parkeernormen
 - 3.3.7 Handelen met gevolgen voor een beschermd monument
- 3.4 Conclusie

4. Beeldkwaliteit

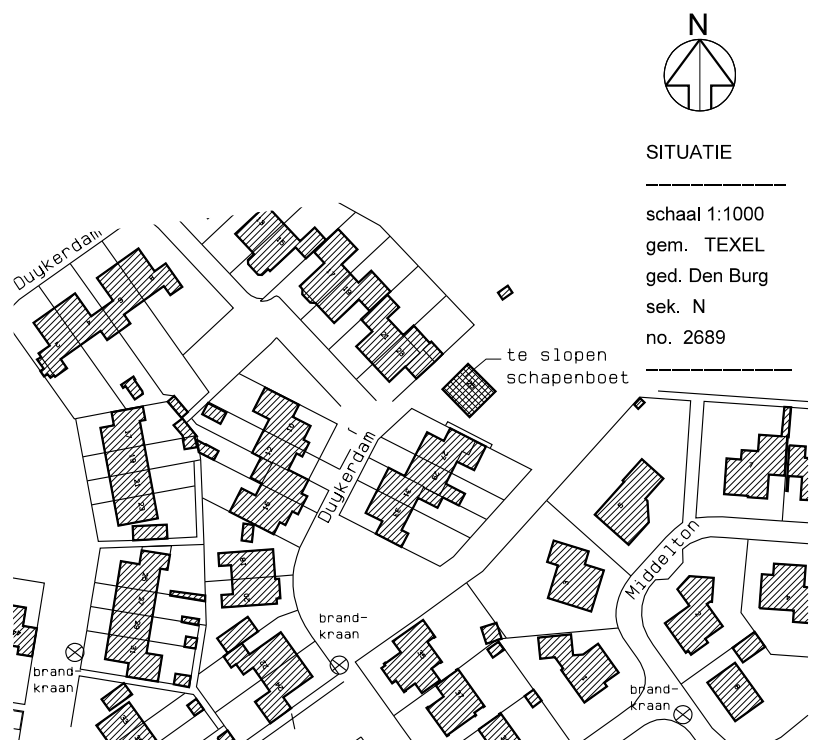
- 4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid
- 4.2 De gemeentelijke welstandsnota
- 4.3 Beeldkwaliteitsplan ontwerp "Bestemmingsplan Buitengebied"
- 4.4 Conclusie

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

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

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid
- 6.3 Conclusie



1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat over het initiatief van de heer Witte van stichting Skéép en Landschap Texel, Hoornderweg 29, 1791PM Den Burg, gemeente Texel en de gemeente Texel. Het initiatief is verplaatsen van de schapenboet van de Duykerdam 25 in Den Burg naar de Hoornderweg 29 in Den Burg. De ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (1996), hierin heeft de nieuwe locatie de bestemming "agrarische doeleinden categorie 3" (artikel 3). Meer hierover in paragraaf 3.3.2 Vigerende bestemmingsplan. Voor deze strijdigheid moet een specifieke planologische regeling worden getroffen, een procedure ex art. 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Als onderdeel van de procedure moet een "goede ruimtelijke onderbouwing", ex. artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijke - stedenbouwkundige afwegingen voor de realisering van het plan worden verwoord. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De planlocatie en zijn omgeving.

De schapenboet staat momenteel op de Duykerdam, op een hoek tussen woningen in de uitbreidingswijk De Mars in Den Burg. Hier heeft hij geen ruimte om zich heen en is ingebouwd. Hij is al jarenlang niet meer in gebruik en onderwerp van discussie.

De nieuwe locatie van de schapenboet, Hoornderweg 29 in Den Burg, is in het buitengebied nabij het agrarische bedrijf Kaasboerderij Wezenspyk. Kaasboerderij Wezenspyk ligt op zo'n 300 meter van de weg af het land in, de schapenboet komt daar achter, ten oosten van de boerderij, langs het water te liggen, meer richting de eendenkooi. Het is de bedoeling dat de schapenboet deel uit zal gaan maken van een voorlichting over de schapenteelt op Texel van stichting Skéép en Landschap Texel dat als uitbreiding zal worden aangeboden bij de kaasmakerij van Wezenspyk die momenteel al rondleidingen aanbiedt aan toeristen en belangstellenden. Dit alles is kleinschalig en is een ondergeschikte nevenfunctie bij het agrarische bedrijf. In dit gebied zijn van oudsher schapenboeten aanwezig.

2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.

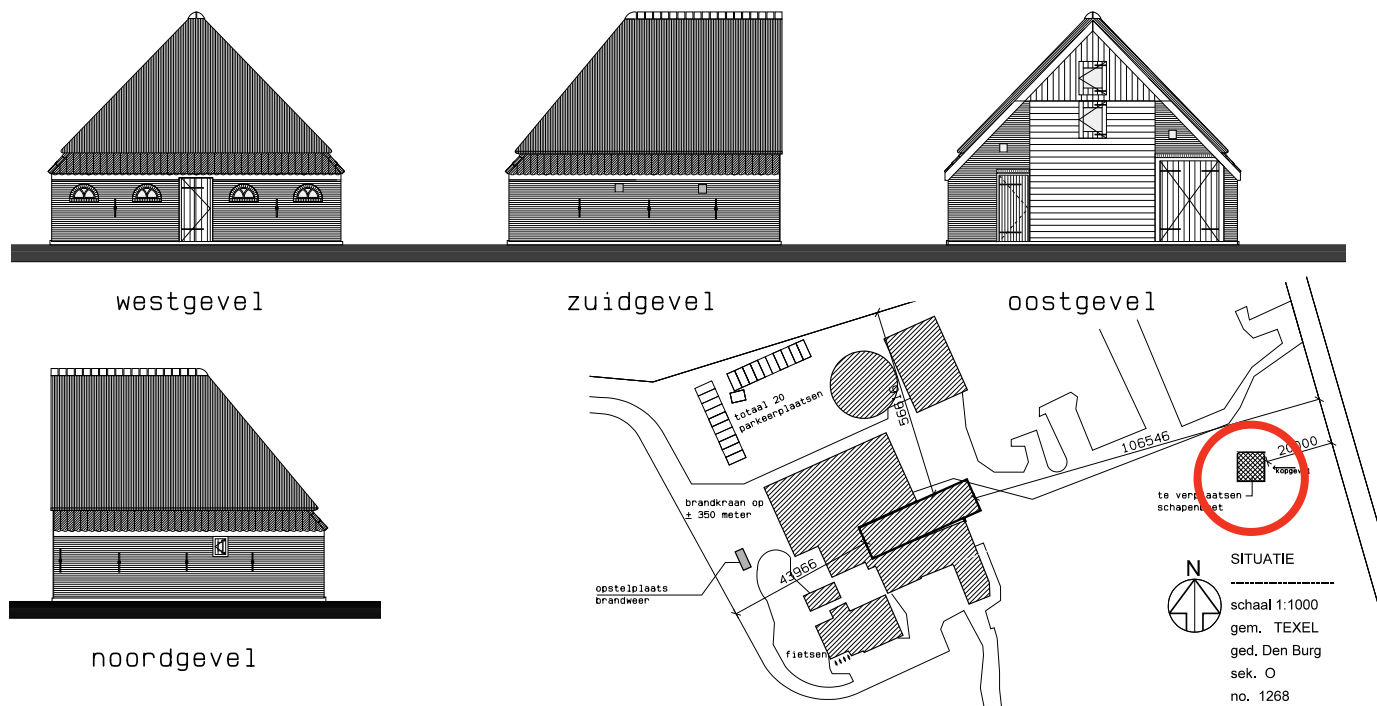
Het gebied ligt tussen de polder Wezenspijk en de eendenkooi van Hin. Het gebied valt van ook onder het vroegere kooirecht van deze eendenkooi. De boet komt op een afstand van ongeveer 220 meter vanaf het midden van het water te staan. Vroeger was er een aanpalingsrecht van tussen de 500 en 1500 meter, hier mocht niet gebouwd worden voor de rust van de eendenkooi. Dit is bij deze eendenkooi niet meer aan de orde aangezien er aan de andere kant, de noord-oost zijde op ongeveer 65 meter al een agrarisch bedrijf is gevestigd. In het groter geheel valt het gebied onder het Oude land van Texel. Dit gebied wordt gekenmerkt door de vele stolpboerderijen, schapenboeten, waterkolken en tuinwallen. Het is een open en weids landschap met vooral graslanden met schapenhouderijen.

2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel

Het landschap wordt passend bij de bijzondere waarden van het gebied ingericht. Er wordt een schapenboet het gebied in verplaatst, er zijn al tuinwallen aanwezig en de van oudsher aanwezige kolk wordt gereconstrueerd. De boet wordt ten oosten van het agrarisch bedrijf langs het water gesitueerd, in het open landschap in een schapenwei. De schapenboet zal, als onderdeel van een zeer kleinschalig "openluchtmuseum", tevens ingezet worden om mensen te informeren over de ontstaansgeschiedenis van de schapenhouderij op Texel. Dit is een nevenactiviteit dat wordt aangeboden als aanvulling op de reeds aangeboden rondleidingen over de boerderij en kaasmakerij van het agrarische bedrijf Kaasboerderij Wezenspyk.

2.4 Ontwerp

De schapenboet wordt deels met bestaande materialen herbouwt op de nieuwe locatie. Er verandert niets aan het ontwerp. De materialisatie blijft gelijk, alleen de locatie verandert en de boet wordt gerenoveerd. De oostgevel wordt de rechte gevel zoals ze van origine gebouwd werden en in de beleidsstukken ook is bepaald.



3. Ruimtelijk beleidskader.

3.1 Rijksbeleid.

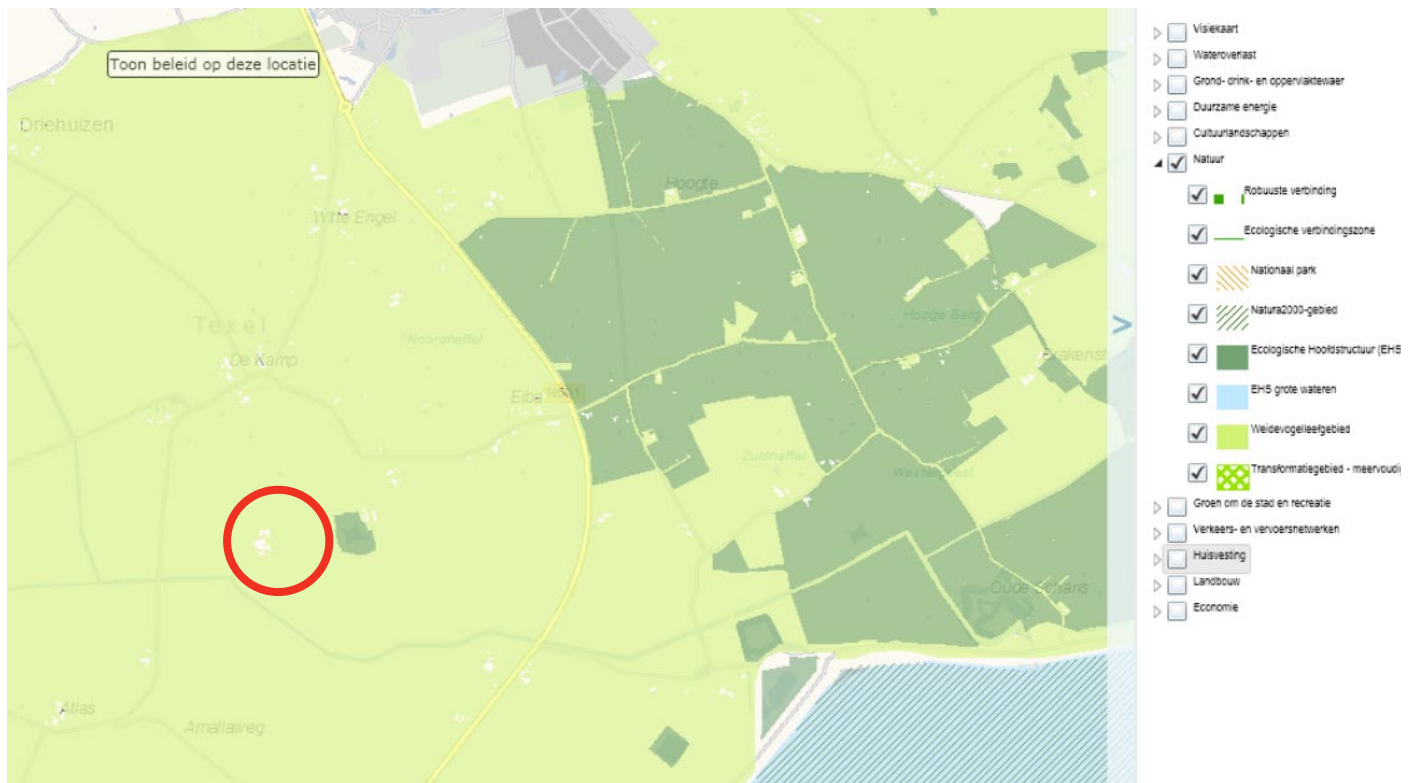
Relevant is de 'Structuurvisie infrastructuur en Ruimte', die op 13 maart 2012 inwerking is getreden. De structuurvisie is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijks verantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het gaat uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden,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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie NH 2040.

De 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' – "Kwaliteit door veelzijdigheid", is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie, te weten: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet direct voor gemeenten en burgers.

Relevant voor de onderhavige planlocatie zijn, fijnmazige waterberging, gebied voor gecombineerde landbouw, keileemlandschap ('t Oude land), kleinschalige oplossingen voor duurzame energie en weidevogelleefgebied.



3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Deze leidraad is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie NH 2040. In de structuurvisie heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen. De leidraad helpt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en geldt als toetsingsinstrument voor de provincie. Deze leidraad is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin worden onder andere van verschillende landschapstypen de ruimtelijke kenmerken behandeld, om bij nieuwe ontwikkelingen verantwoord om te gaan met het verleden.

De nieuwe locatie ligt op het Oude land van Texel, dit is een aardkundig monument en een archeologisch gebied van provinciaal belang.

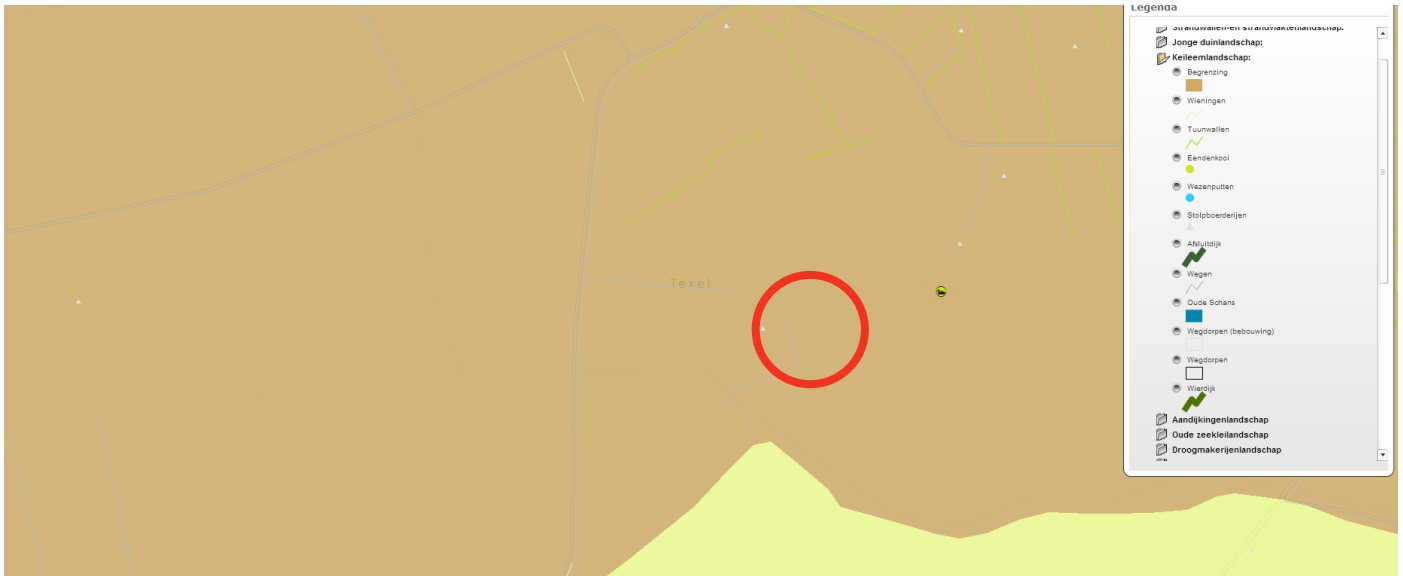
De provincie ziet er bij de aangegeven archeologische gebieden op toe dat:

- het besluit en het archeologische onderzoek conform wetgeving wordt uitgevoerd;
- de motivering waarom een bodemingreep noodzakelijk is (aantonen noodzakelijk maatschappelijk belang);
- de onderbouwing voor compenserende maatregelen.

Keileemlandschap Beleidslijn:

De Provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

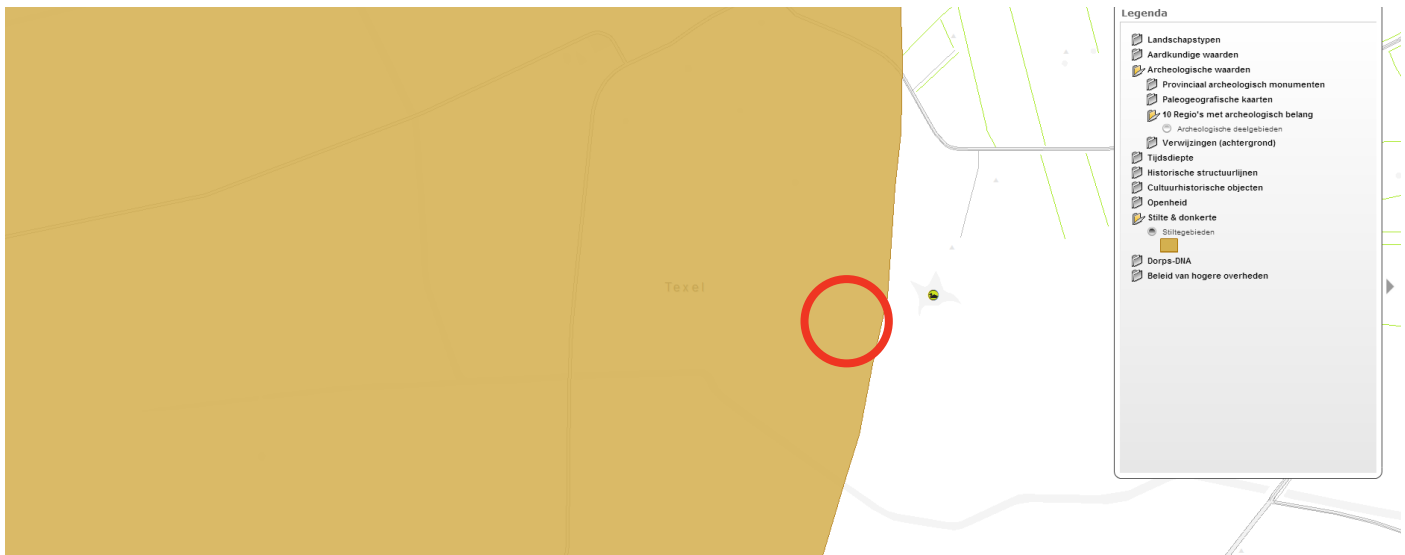
In verschillende ijsstijden zijn door oprukkend landijs stuwwallen gevormd. De zee heeft het stuwwallenlandschap beïnvloed. De bodem bevat veel informatie over de processen die het landschap hebben gevormd. De stuwwallen behoren tot de hogere delen van Noord-Holland. Soms kwam in een latere fase weer landijs over de stuwwallen heen, waarbij onder het ijs vermalen grind, keien en zand (zogenaamde grondmorene) werd afgezet. Na terugtrekking van het ijs werden langs de randen van het ijs, smeltwaterwaaiers, zogenaamde sandrs en smeltwaterdalen gevormd. Daarnaast is afgespoeld hellingmateriaal te vinden. Onder invloed van de wind zijn reliëfarme en reliëfrijske landduinen, dekzandkopen en dekzandwelvingen gevormd. Het keileemlandschap bestaat voor het grootste deel uit open tot zeer open gebied. Een grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het landschapstype. Kenmerkend zijn het glooiend reliëf, de onregelmatige wegstructuren en verkavelingen, het kleinschalige, historische karakter en de geconcentreerde bebouwing. Ook kenmerkend zijn de tuunwallen (gestapelde grasplaggen), die bij gebrek aan sloten de scheiding vormden tussen de graslandpercelen. Op het Oude land van Texel is sprake van invloed van de zee op het stuwwallenlandschap. Er worden verspoelde dekzandwelvingen en -ruggen, getijdse oeverwallen en kreekbeddingen in vlaktes met zeeleiafzettingen aangetroffen.



Ondergrond

- Het kenmerkende glooiende reliëfrijske karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Texel en Wieringen
- De grote diversiteit en samenhang van de verschillende landschapseenheden in de stuwwalzone uit zowel Pleistoceen als Holoceen geven een compleet beeld van de belangrijkste vormingsprocessen van Noord-Holland
- Aardkundige monumenten het Oude Land van Texel en het Eiland Wieringen
- Archeologiegebieden Texel en Wieringen, met oudste bewoningssporen van Noord-Holland (samen met het Gooi)
- Goed afleesbare bewoningscontinuïteit in het landschap van Texel
- Deels nog afleesbare bewoningscontinuïteit op Wieringen
- Maritiem erfgoed voor de kust van Texel
- Cultuurhistorische restanten VOC-periode Texel





Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen:

- Het unieke tuunwallenlandschap van de Hooge Berg.
De onregelmatige blokverkeveling waarbij kavels worden afgezoomd met steile grasdijken verschaft het tuunwallenlandschap haar kenmerkende mozaïek
- Onregelmatige verkeveling- en dorp structuur van wegdorpen op Texel en Wieringen

Cultuurhistorische objecten:

- Schapenboeten binnen de onregelmatige blokverkeveling op Texel
- Drinkputten voor vee (schapen) binnen de onregelmatige blokverkeveling op Texel
- Twee wezenputten binnen de onregelmatige blokverkeveling op Texel nabij Brakenstein aan de Skilsloot waar in de VOC tijd ijzerhoudend drinkwater werd gewonnen ten bate van scheepsbevoorrading op de rede van Texel
- Drinkputten, eendenkooien
- Wallen en singels (wieningen) binnen kleinschalige verkeveling
- De Schans en haar biotoop, met bijbehorende werken

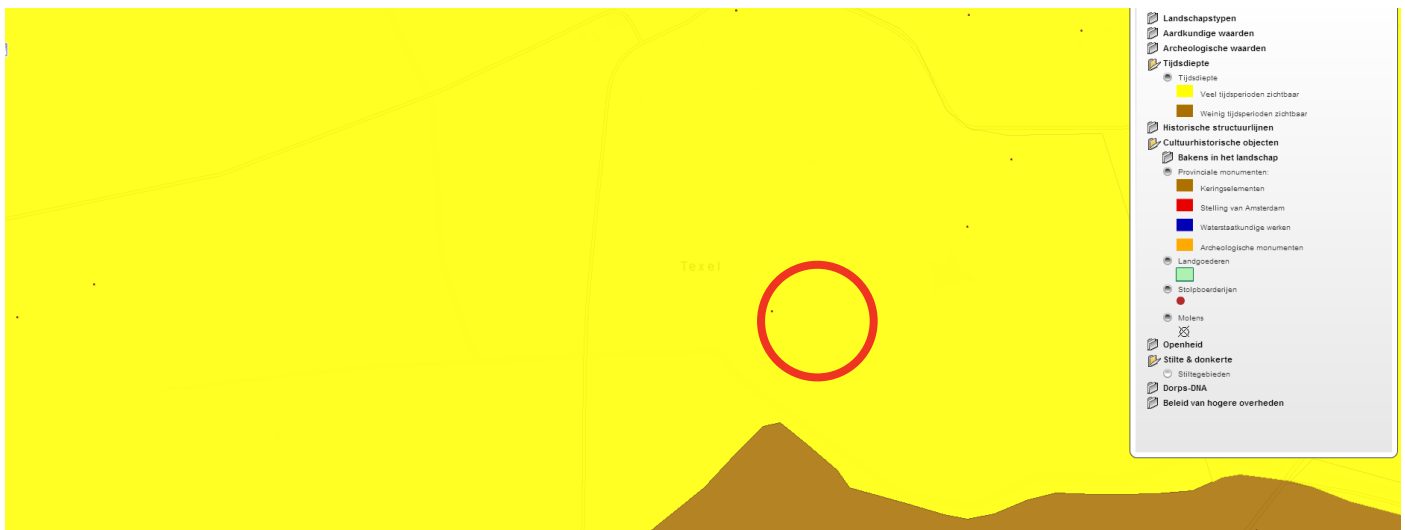
Openheid:

- Landschappen van de lage zandopduikingen (Wieringen, Texel)
- Open en vlak landschap
- Stuwwal met keileem
- Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter

Stolpboerderijen

De stolpboerderij is het meest identiteitsbepalende historische boerderijtype in Noord-Holland, vooral voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. De stolpboerderij kenmerkt zich door een vierkant houtskelet dat dient als draagconstructie voor een hoog piramidevormig dak. De ruimte binnen het vierkant dient voor hooibergering, daaromheen zijn de ruimten gegroepeerd voor mens en dier. Stolpen zijn gebouwd vanaf 1600 tot in het Interbellum. Veel stolpen zijn na de Tweede Wereldoorlog verdwenen. Zo telde Noord-Holland in 1950 ongeveer 10.000 stolpen, anno 2009 zijn dat er nog 5000. Het aantal stolpen, en daarmee de identiteitsbepalende waarde voor Noord-Holland, neemt gestaag af. Het Noord-Hollandse landschap wordt steeds minder bepaald door deze identiteitsdragers.

De schapenboet past dus goed binnen deze beleidskaders aangezien er van nature schapenboeten voorkomen in dit landschap en een schapenboet is een afgeleide van de stolpboerderij wat de identiteitsdrager van het landschap is.

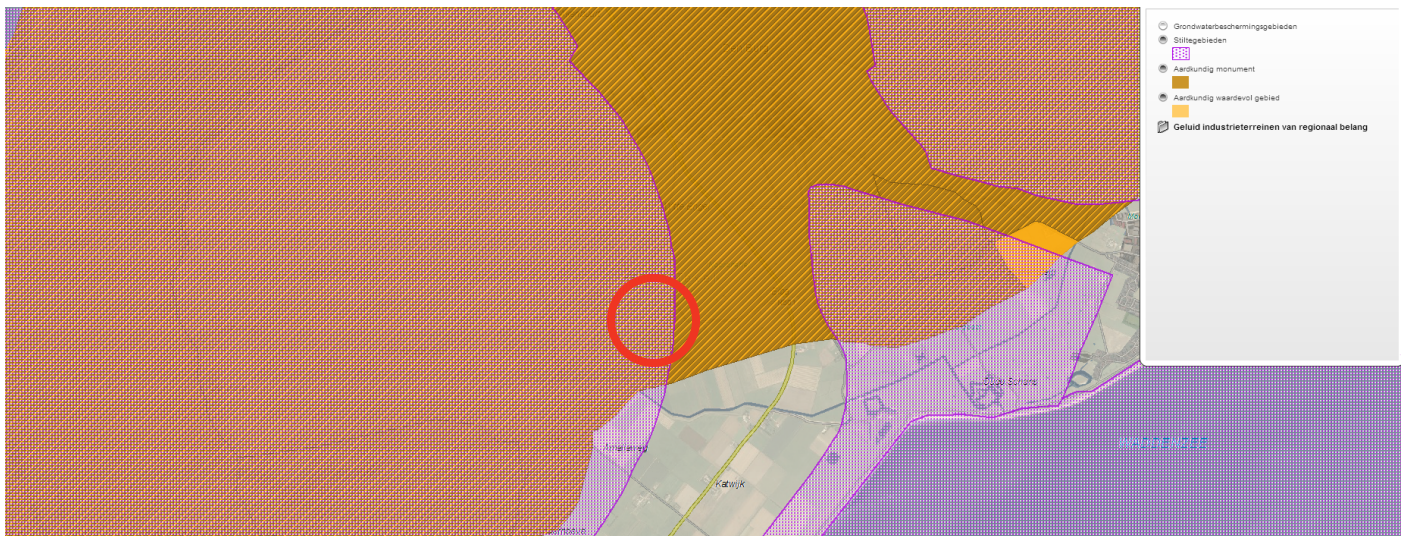


3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) opgesteld. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied opgenomen.

De bouwlocatie ligt in het weidevogelleefgebied, het voorziet niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding hiervan om de openheid van het landschap voor de weidevogels te behouden. Dit is in uitzondering hierop alleen mogelijk, mits het een ingreep is waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend, de bebouwing ruimtelijk goed is ingepast en er geen netto verstoring plaats vindt die niet gecompenseerd wordt. Het gaat hier om een verplaatsing van een schapenboet die op een ongewenste locatie staat, naar een plek waar schapenboeten van origine in het landschap veel voorkomen. Tevens is het de start van een zeer kleinschalig openluchtmuseum met grote educatieve waarden en een aanvulling voor het kleinschalige toeristische en educatieve aanbod op Texel. Dit zal geen extra toeristen trekken naar de al regelmatig bezochte boerderij, waar geregeld rondleidingen worden gegeven. Deze rondleidingen zullen worden uitgebreid met deze educatieve aanvulling. De schapenboet wordt gesitueerd in de nabijheid van het agrarisch bedrijf en aansluitend aan het bijbehorend verhard maar onbebouwd erf met aan de andere kant op enige afstand de bossages van de eendenkooi. Hier is al geen sprake van een onverstoord stuk wijdevogelleefgebied, hierdoor kan er gesproken worden over een ingreep die netto geen verstoring geeft. De ruimtelijke inpassing zoals omschreven in artikel 15 wordt gewaarborgd door de eisen vanuit de beeldkwaliteit, hoofdstuk 4 en zoals al besproken in paragraaf 3.2.2 leidraad landschap en cultuurhistorie.



3.2.4 Provinciale Milieuverordening.

De Provinciale Milieuverordening regelt o.a. de bescherming van aardkundige monumenten en stilte gebieden. Beoogde locatie ligt in het aardkundig monument en aan de rand van het stiltegebied, Texel-West. In het stiltegebied mogen geen geluidproducerende activiteiten worden ontplooid. Met het bouwen van een schapenboet wordt de rust niet noemenswaardig verstoord. Het aardkundig monument mag niet worden aangetast. Met de bouw van de schapenboet, moet een stukje aardkundig monument worden afgegraven voor de fundering. Hiervoor kan de provincie ontheffing verlenen. Hiervoor moet wel een ontheffing aangevraagd worden bij gedeputeerde staten. Het gaat echter om een kleine ingreep aan dit aardkundige monument wat juist een meerwaarde toegevoegd aan het gebied. Het plan / project ligt in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het is in principe verboden in of op een aardkundig monument, handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van dit verbod als naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast. Het ligt in de lijn der verwachting dat Gedeputeerde Staten de ontheffing verlenen omdat voor het plan/project grondwerkzaamheden plaatsvinden voor het aanleggen van een fundering tot een diepte van maximaal 1 meter, in dit geval 0,75meter. Hierdoor blijft de verstoring van het aardkundig monument tot een minimum beperkt. Dit wordt ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag (GS).

3.2.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid

Vastgesteld kan worden, dat er strijdigheden zijn ten aanzien van het provinciale ruimtelijke beleid. Er moet een ontheffing aangevraagd worden voor bouwen in het aardkundig monument.

3.3 Gemeentelijk beleid.

3.3.1 Structuurvisie 2020.

Sinds september 2002 heeft de gemeente de beschikking over de nota "De toekomst van Texel - Structuurvisie 2020". In 2006 startte de gemeenteraad met het project "Ruimte voor ontwikkeling, samen zorgen voor de toekomst". De uitkomst daarvan is de geactualiseerde Structuurvisie 2020 'Texel op koers'.

Hierin staan de gewenste ontwikkelingen voor de economie, de ruimtelijke ordening en zorg en welzijn. De Structuurvisie vormt voor de komende jaren een toetssteen voor de beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daarvan. De gemeente wil inzetten op zowel een agrarisch, toeristisch en kennis eiland. Met deze plannen worden deze drie pijlers op deze plek gecombineerd. Het is een openluchtmuseum over de historische agrarische ontwikkeling van Texel. Dit is zowel educatief voor de Texelaar als voor de toerist.



3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied 9 juli 1996 en goedgekeurd 25 april 1997, heeft het de bestemming "Agrarische doeleinden categorie 3" (artikel 3) met landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het is verboden buiten de bebouwingsvlakken te bouwen.

3.3.3 Vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 12 juni 2013, heeft het de bestemming Artikel 5 Agrarisch - Oude land, Waarde archeologie 2.

Artikel 5.1. e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden; n. extensief dagrecreatief medegebruik; o. bezoekerboerderij, voor educatieve en culturele doeleinden; p. onderzoek en ontwikkeling voor het agrarische bedrijf; u. onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden; z. een schapenboet ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – schapenboet';

Artikel 5.2.2.c. een schapenboet mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch – schapenboet."

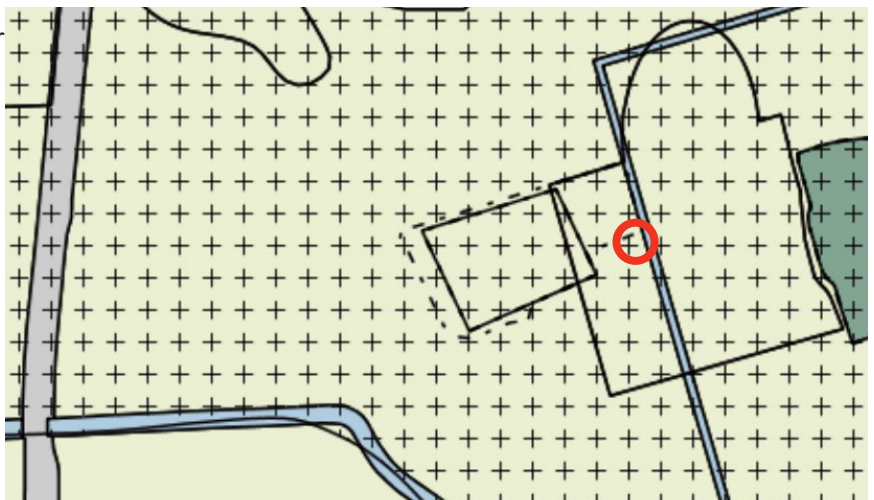
In artikel 5.7.i is de wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van een schapenboet opgenomen.

Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden:

1. de schapenboet is niet te handhaven op de oorspronkelijke locatie, de schapenboet staat midden in een woonwijk, hierdoor is de schapenboet in onbruik geraakt, waardoor het in verval is geraakt.
2. zoveel mogelijk oorspronkelijke materialen wordt gebruikt bij de herbouw op e nieuwe locatie, zoals in paragraaf 3.3.4 wordt besproken worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt. Doordat de schapenboet al enige tijd geen onderhoud heeft genoten zijn vel materialen niet meer te hergebruiken.
3. de nieuwe locatie heeft een afstand van ten minste 100m tot een bouwvlak. De nieuwe locatie ligt aan een zijde op een afstand van 70 meter vanaf het bouwvlak en aan de overige zijden is geen bouwvlak in de nabije omgeving, dus hij voldoet aan een zijde niet aan de gestelde 100m. Maar omdat de huidige afstand aan twee zijde tot aan de bebouwing minder dan 3 meter is, is het wel een grote verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.
4. de verplaatsing van de schapenboet doet geen onevenredig afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt doet de verplaatsing van deze schapenboet geen onevenredig afbreuk aan bovenstaande punten.

De verplaatsing van de schapenboet voldoet dus niet volledig aan bovenstaande eisen, maar voor punt 3 geldt wel dat de verplaatsing een dusdanige verbetering in houdt dat dit een ondergeschikte afwijking is.

Waarde archeologie 2 wanneer er niet dieper dan 50cm of niet meer dan 40m² wordt gegraven dan is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De grond rondom de schapenboet wordt licht glooiend 26 cm opgehoogd zodat er niet dieper dan 49cm afgegraven hoeft te worden. Dit is ook beter voor de vochtthuishouding in de schapenboet. Alleen voor de fundering moet er dieper dan 50cm afgegraven worden. Voor de fundering moet een sleuf en gaten van maximaal 37m² (9x1x2+8,5x1x2+1x1x2=18+17+2=37m²)gegraven worden. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Wanneer er archeologische vondsten worden gedaan is een archeologisch onderzoek altijd noodzakelijk.



3.3.4 Natuur en landschapsbeleid op Texel

Dit beleid is in november 2003 vastgesteld door de raad. Hierin staat beschreven hoe Texel eruit zou moeten zien, nu en in de toekomst. Doelstelling van deze nota is de aantrekkelijke landschappelijke en natuurlijke diversiteit te behouden en waar mogelijk te versterken, uitgaande van de eigen karakteristiek en waarden van de verschillende gebieden, en waar mogelijk herstel en uitbouw van die waarden.

Onlangs (oktober 2002) is door de raad aanvullend vastgesteld dat nieuwbouw van boeten in het buitengebied, onder voorwaarden mogelijk is. De voorwaarden zijn:

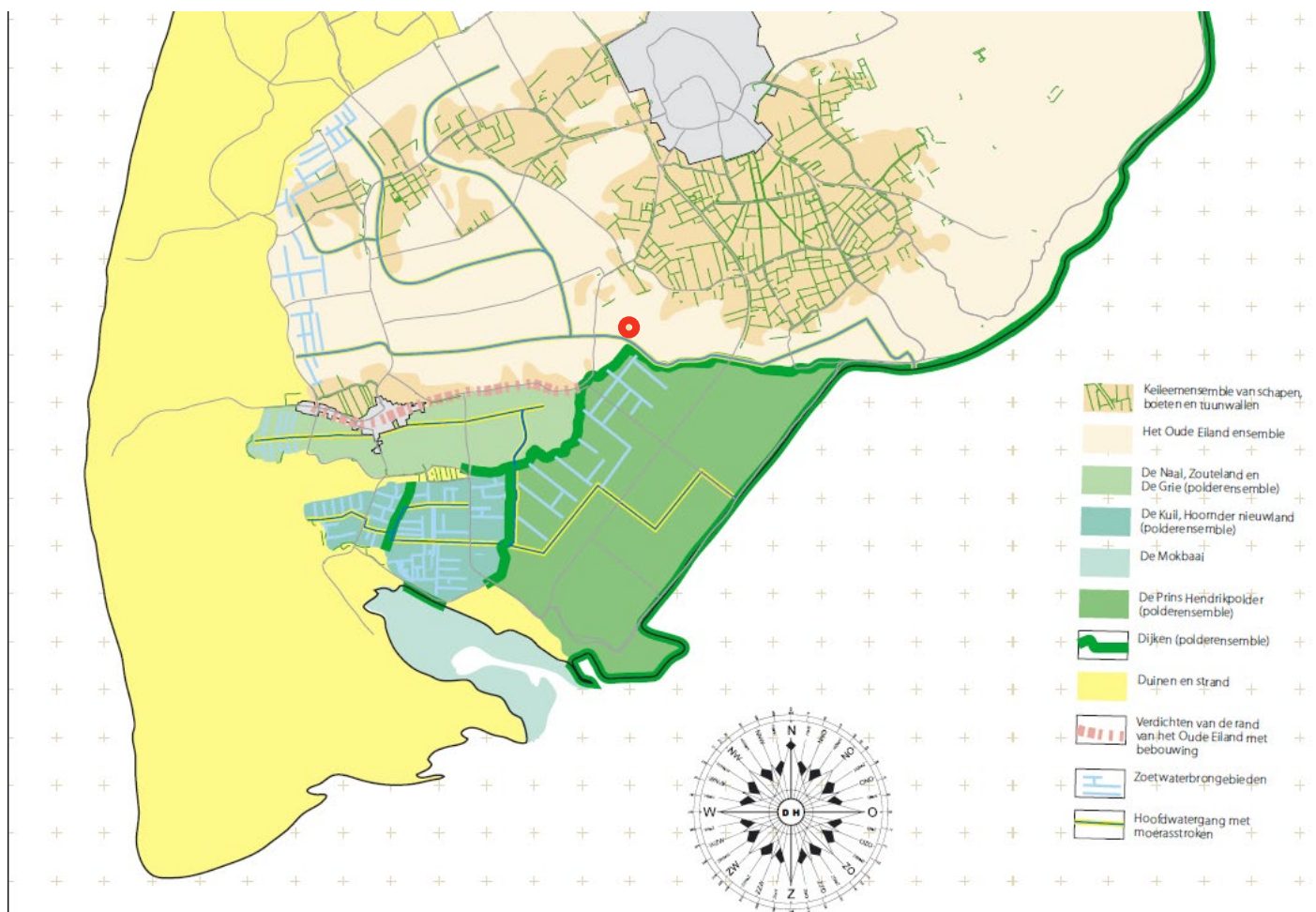
- agrarische functie van de boet;
- gebruik van oorspronkelijke bouwmaterialen;
- 100 meter afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing of bouwmogelijkheid;
- zo mogelijk op een locatie waar vroeger een boet heeft gestaan;
- cultuurhistorische toets;
- goede ruimtelijke inpassing;
- geen subsidie mogelijkheden;
- een ondergrens van 65 boeten hanteren.

De nieuwe locatie voldoet niet aan al deze vereisten, vooral de afstand tot het bouwblok is kleiner, de afstand is zo'n 70m. Maar op de huidige locatie staat de schapenboet ingebouwd tussen de woningen met nog geen 3 meter tussenruimte. De afstand van 70m aan een kant is daardoor al een grote verbetering en de boet staat vrij in het landschap. De boet wordt agrarisch gebruikt, en tevens ten behoeve van het kleinschalige openluchtmuseum, hij wordt herbouwd met zoveel mogelijk de oorspronkelijke bouwmaterialen en in het landschap waar van origine schapenboeten voorkomen. Er komen schapen omheen te lopen, zoals in het verleden gebruikelijk was.

3.3.5 Loodsen door het landschap

Dit dorpsontwikkelingsplan voor Den Hoorn en Omgeving is opgesteld door bewoners en ondernemers uit Den Hoorn en omgeving, in samenwerking met Parklaan landschapsarchitecten en de gemeente Texel. Het heeft geen enkele juridische status, maar kan wel gebruikt worden als kapstok voor ontwikkelingen.

Locatie nieuwe boet is binnen een Keileemensemble van schapen, boeten en tuunwallen. Van origine worden op het keileem schapen gehouden, waardoor en schapenboeten zijn gebouwd en tuunwallen zijn aangelegd. Het voorgenomen project past dus goed binnen het cultuurhistorische landschap.



3.3.6 Parkeernormen

In het vastgestelde parkeerbeleid van 2013 staan geen normen voor een museum. Er is op het agrarisch bedrijf echter genoeg ruimte om te parkeren, zoals op de situatietekening ook te zien is, hier staan 20 parkeerplaatsen in getekend. Suggestie: Nu er met deze ontwikkeling geen sprake zal zijn van een significante toename van bezoekers, worden er geen knelpunten op het gebied van parkeren en verkeer verwacht.

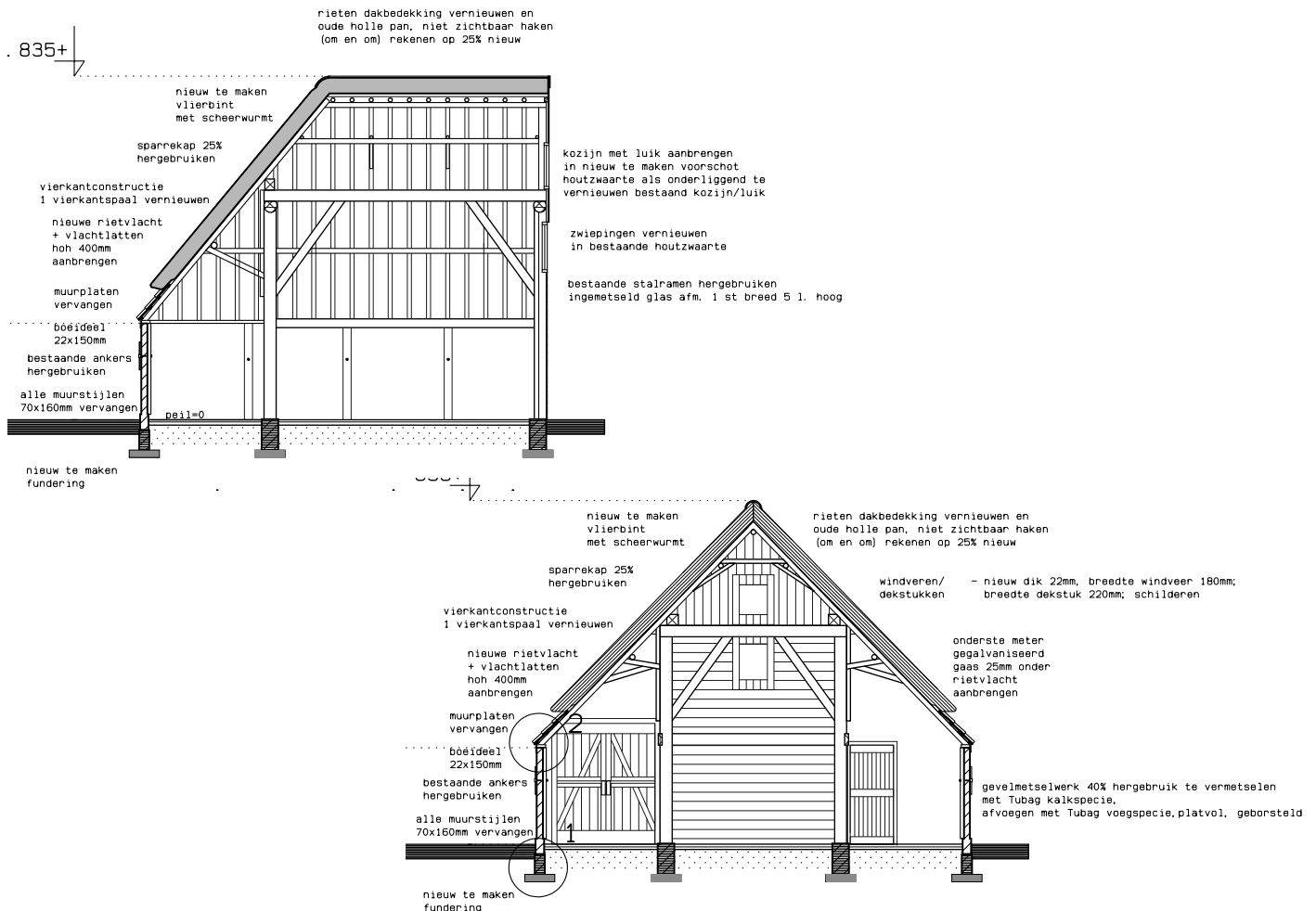
3.3.7 Handelen met gevolgen voor een beschermd monument

Artikel 5.3 a omschrijving huidige gebruik

De schapenboet wordt op dit moment niet gebruikt en raakt daardoor in verval. Het is ingebouwd tussen de woningen van de nieuwbouwwijk, De Mars, waardoor het zijn oorspronkelijke functie heeft verloren.

Artikel 5.3b Het huidige gebruik van het monument en het gebruik van het monument na voltooiing van de voorgenomen verplaatsing

De bestaande schapenboet is in onbruik geraakt en na de verplaatsing gaat hij deel uit maken van het kleinschalige openluchtmuseum of educatie van stichting Skéép en landschap Texel, voor de educatie over de geschiedenis van het Texelse schaap.



Artikel 5.3d,e, Bouwhistorisch onderzoek waarin de te behouden onderdelen worden beschreven en de kleurstelling wordt opgenomen

Niet alle materialen zijn nog in even goede staat. Het vierkant is op een paal na goed her te gebruiken, de noord-west hoek moet vervangen worden. De westgevel is enci gemetseld, hierdoor kan maar 40% van alle gevelstenen worden hergebruikt en zal aangevuld worden met bijpassende gele gevelstenen.

De sparrenkap is niet meer in hele goede staat, hiervan kan 25% worden hergebruikt.

De dakpannen zijn in redelijke staat, hiervan kan 1/3 worden hergebruikt. Deze zullen aangevuld worden met bijpassende natuurrode Oud Hollandse pannen. De rest van het dak wordt riet gedekt.

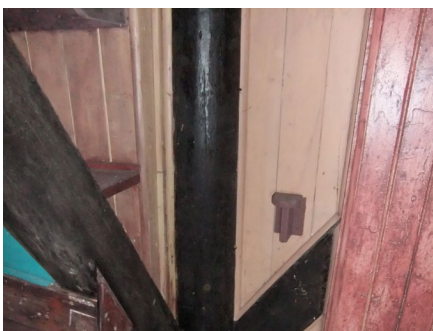
De ramen, deuren, kozijnen en het boeideel wordt net als de bestaande boet uitgevoerd in bruin hout.

Artikel 5.3f Werkomschrijving van de wijze van verplaatsen en de te behouden onderdelen opnieuw verwerkt in de herbouw

De bestaande deel wordt deel voor deel ontmanteld. De bruikbare materialen worden verzameld en opgeknapt om bij de bouw te gebruiken.

Artikel 5.3g overzichtsfoto's bestaande situatie

Artikel 5.3g detailfoto's van bestaande toestand



3.4 Conclusie

Het plan past niet binnen het vigerende en reeds vastgestelde bestemmingsplan buitengebied, maar wel binnen de structuurvisie het loodsenproject, en het overige provinciaal en gemeentelijk beleid, er hoeft alleen een ontheffing voor het bouwen in het aardkundig monument aangevraagd te worden. Het past wel grotendeels binnen de kaders van het reeds vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, er is 70m in plaats van 100m afstand tussen de boet en het bouwvlak. Door het toewijzen van een aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – schapenboet' kan het mogelijk gemaakt worden.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

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

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van verplaatsing/vergroting van de berging wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- ° aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;

Schapenboeten zijn ontstaan doordat de landerijen zich ver van de agrarische bebouwing bevonden. Deze werden gebruikt voor de opslag van voer en door de schapen om te schuilen tegen de wind. De bebouwing werd opgebouwd net als een stolpboerderij, met een houten vierkant. Het heeft één hoge gevel en drie lage gevels. De schapenboeten werden altijd met de lage kant in de meest voorkomende windrichting (westenwind) gezet, zodat bij de hoge gevel een luwe plek ontstond.

- ° aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap (omgeving);

Het gaat hier om een keileemlandschap, een karakteristiek kenmerk hiervan is, dat er veel schapenboeten op Texel voorkomen in dit gebied. De schapenboet komt vrij in de ruimte te staan, net zoals van origine altijd gebeurde. De gewenste schapenboet sluit dus goed aan bij het landschap en zijn omgeving.

- ° aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);

De schapenboet wordt deels met de oude materialen opgebouwd en zal volledig volgens de bestaande afmetingen worden teruggebouwd.

- ° inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);

Zoals al eerder aangegeven, deze schapenboet past in de grote landschappelijke eenheid, omdat ze van oudsher in dit gebied voorkomen.

- ° aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De bestaande kwaliteiten zijn dat het een zeer open gebied is, met een weids uitzicht. De schapenboet voegt bebouwing toe, maar deze bebouwing wordt als aanvulling op het landschap gezien, omdat het een karakteristiek gebouw is dat van oudsher in het gebied voorkomt en karakter geeft aan de locatie.

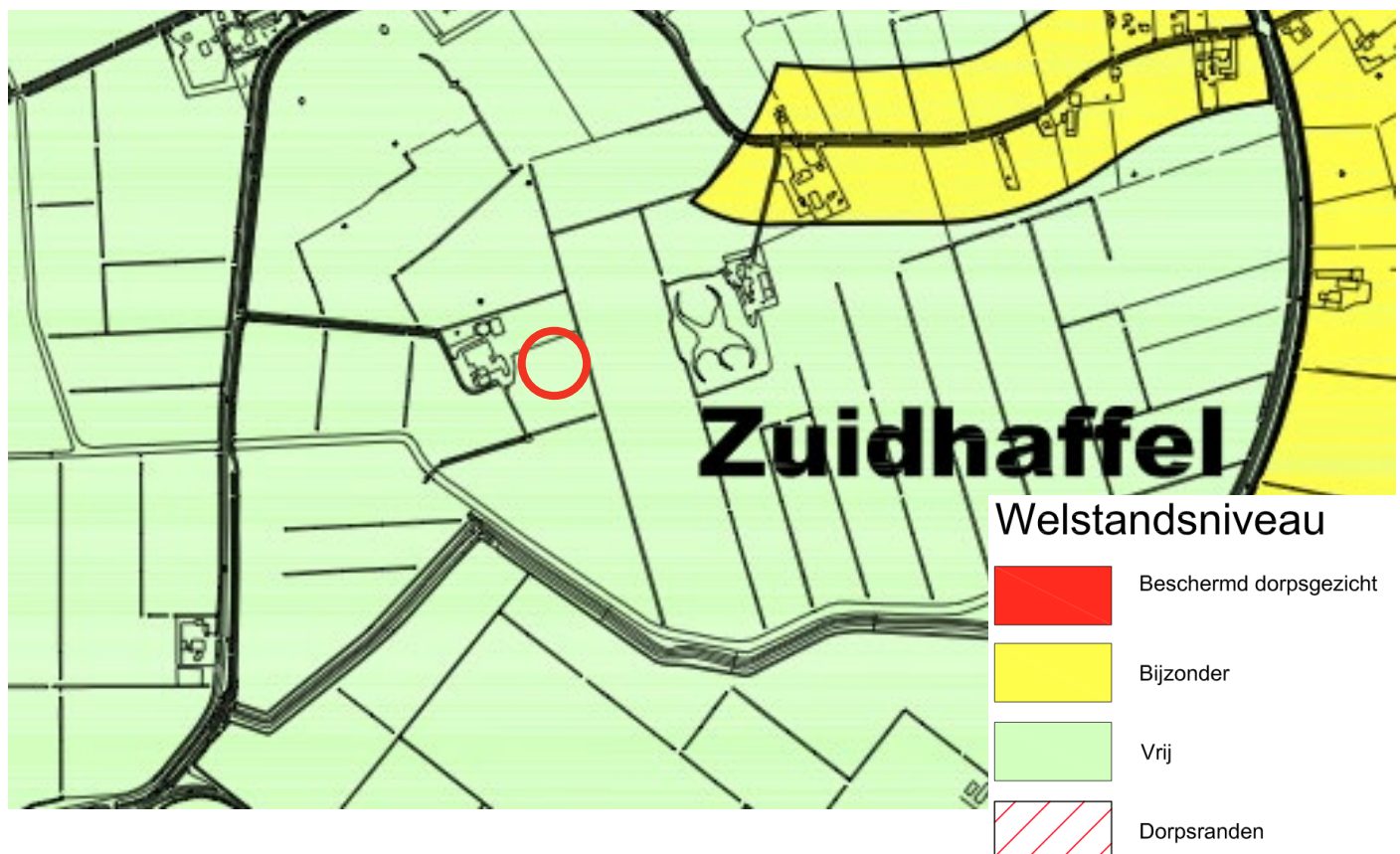
4.2 De gemeentelijke welstandsnota

Het gebied ligt in een welstandsvrij gebied, hierdoor is de welstandsnota niet direct van toepassing, maar in de welstandsnota is wel de uiterlijke verschijningsvorm van de schapenboet in het bijzonder opgenomen, waardoor daar wel aangetoetst moet worden.

Karakteristiek

In het Oude Land van Texel, inclusief het Hoge Berggebied, komen van oudsher schapenboeten voor. De schapenboeten, welke zo kenmerkend zijn voor het Texelse landschap, stammen uit de 17e eeuw en dienden als hooiopslagplaats en onderkomen voor schapen bij slecht weer. Vrijwel alle schapenboeten staan met de platte kant (en de toegangsdeur) naar het noordoosten. Kenmerkend voor de boet is dat het midden op een perceel is geplaatst, zonder enige bebouwing in de buurt. Een enkele boet is direct aan de weg gebouwd.

Het algemene beleid voor de schapenboet is dat het karakter van de boet en zijn omgeving behouden moet blijven. In dat kader dient de boet een agrarische of daaraan aanverwante functie te houden.



Criteria

Situering van het bouwwerk

- De platte kant (en de toegangsdeur) zijn naar het noordoosten gericht.
- De boet is vrij in de ruimte gesitueerd, zonder aanbouwen en attributen op het erf.

Hoofdvormen van het bouwwerk

- Eenvoudige hoofdvorm: een onderbouw van één laag met daarop een steile kap.
- de kap is meestal aan één zijde afgekapt. Bij uitzondering loopt de kap aan alle vier zijden schuin af.
- Het grondplan is gebaseerd op een vierkant.

Gevelaanzichten van het bouwwerk

- Onderbouw is opgetrokken uit bakstenen.

Detailering, materiaal- en kleurgebruik

- De kap is met riet bedekt, met daaronder dakpannen.
- Nok van de kap is afgedekt met nokvorsten.
- Een boet heeft geen goten.

4.3 Beeldkwaliteitsplan vastgesteld "Bestemmingsplan Buitengebied"

Schapenboeten

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

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

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

De schapenboetjes hebben op Texel allemaal dezelfde verschijningsvorm en ook in volume komen ze allemaal overeen.

De boeten verschillen vooral in materiaalgebruik. Ze hebben oranje of zwarte pannen, sommigen zijn rietgedekt en ze hebben een basis van uiteenlopende soorten baksteen. De boeten hebben wel bijna allemaal een houten front. Belangrijkste aspect van het schapenboetje is dat het eenzaam en alleen in het open land staat. Het is een schuurtje op afstand.

Nieuwe schapenboeten moeten in verschijningsvorm aansluiten bij de bestaande boeten. De boet staat op afstand van het boerenerf los in het landschap.

criteria

- afgeschuind zadeldak en rechte voorzijde
- rechte zijde naar het oosten
- verschijningsvorm in overeenstemming met bestaande boeten
- op afstand van andere bebouwing open en bloot in het landschap
- louter agrarische toepassing (hier wordt de schapenboet gebruikt voor het informeren van mensen over het van oudsher agrarisch gebruiken van schapenboeten op Texel. Het komt wel tussen de schapen te staan, waardoor de boet door de schapen gebruikt wordt voor de luwte. De verschijningsvorm is hierdoor wel agrarisch.)

4.4 Conclusie

De schapenboet voldoet aan (bijna) alle eisen zoals gesteld aan de beeldkwaliteit.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Volgens het bodemloket is er geen vervuiling bekend.

5.1.2 Watertoets

n.v.t. Er wordt een ondergeschikt oppervlakte, 69 m², verhard/ gebouwd, en verder zal er geen noemenswaardige verharding aangelegd worden, hierdoor zijn er geen maatregelen noodzakelijk voor de opvang van water.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijfs- en milieuzonering ter plaatse verandert niet.

5.1.4 Geluid

Het is geen geluidgevoeligobject, geluid vormt hierdoor geen belemmering voor dit project.

5.2 Verkeersaspecten

Er wordt vanaf de parkeerplaats met graskeien een half verhard graspad voor voetgangers naar de schapenboet aangelegd over het land heen. Zoals op de situatietekening in hoofdstuk 2 is aangegeven.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe „Wet Luchtkwaliteit“ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

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

5.4 Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan risicovolle inrichtingen.

Volgens de "Risicokaart Noord-Holland" zijn in de bredere omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven, vaar-, rail- of autowegen, waarover risicovolle transporten plaats vinden.

5.5 Cultuurhistorie

Van oudsher komen schapenboeten in dit gebied voor. Schapenboeten werden in het verleden vaker verplaatst, dit in verband met grondruil, grond verkoop of erfenissen. Elke schapenboet is anders maar ze hebben allemaal dezelfde karakteristieke kenmerken zoals behandeld in hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit.

5.6 Archeologie

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2013 de geactualiseerde archeologische beleidskaart vastgesteld.

Deze locatie heeft een archeologische waarde(categorie 5). • Gebied of terrein van hoge archeologische waarde (Categorie 2): Vrijstelling alleen bij bodemingrepen met een diepte kleiner dan 50 cm

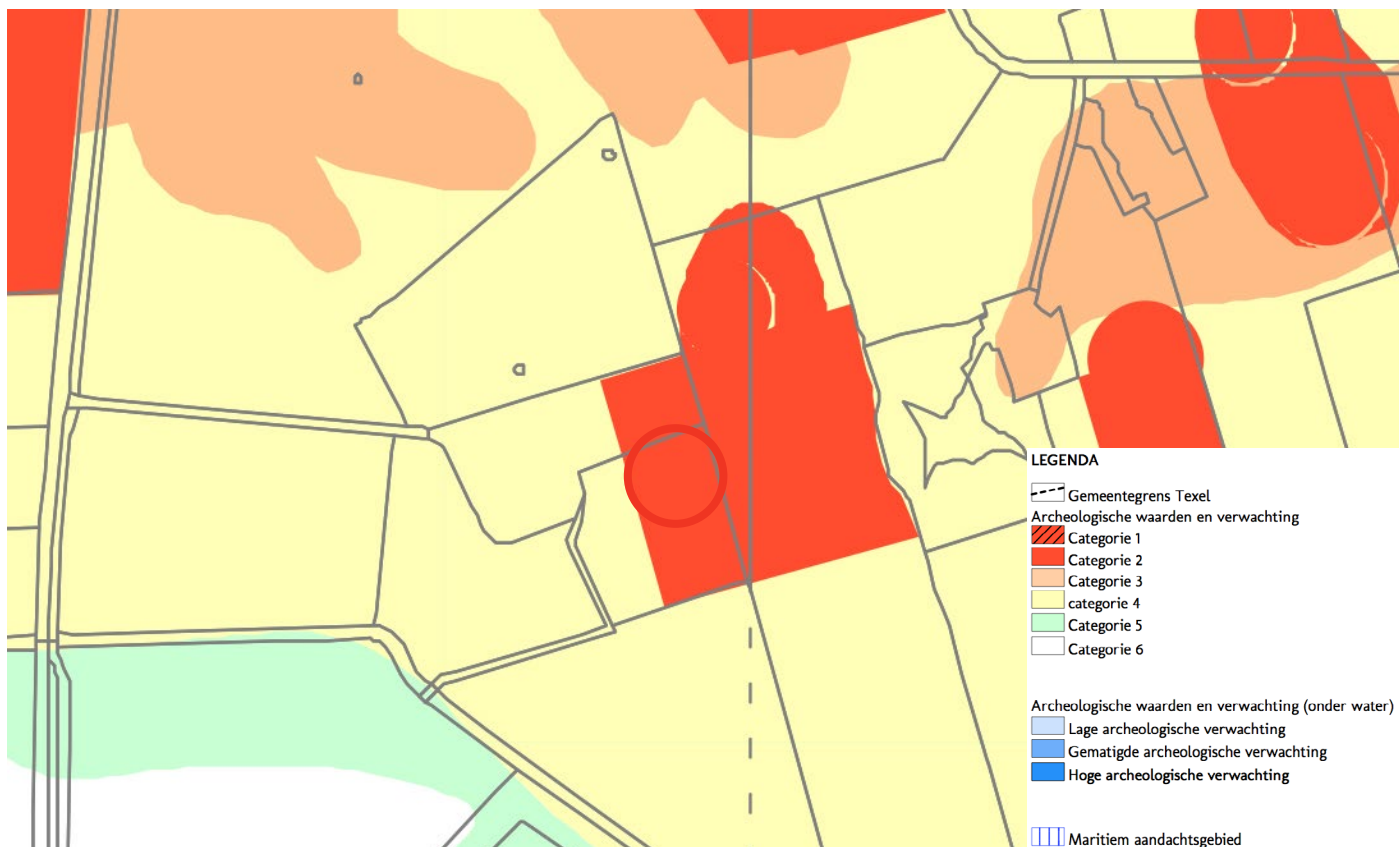
3: Bouwregels

1. Op de in artikel 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

2. Lid 1 is niet van toepassing op (want vrijgesteld van archeologisch onderzoek zijn):

a. Bouwaanvragen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m² in de op de plankaart als 'Waarde – archeologie – 2' aangewezen gronden; Dit geeft geen belemmering voor deze planologische ontwikkeling, maar wanneer er archeologische vondsten worden gedaan is men verplicht zich aan de wet te houden.

De grond rondom de schapenboet wordt licht glooiend 26 cm opgehoogd zodat er niet dieper dan 49cm afgegraven hoeft te worden. Dit is ook beter voor de vochtthuishouding in de schapenboet. Alleen voor de fundering moet er dieper dan 50cm afgegraven worden. Voor de fundering moet een sleuf en gaten van maximaal 37m² (9x1x2+8,5x1x2+1x1x2=18+17+2=37m²)gegraven worden. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Wanneer er archeologische vondsten worden gedaan is een archeologisch onderzoek altijd noodzakelijk.



5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Met betrekking tot de flora en fauna kan gesteld worden dat de sloop van deze schapenboet geen nadelige gevolgen heeft voor het leefgebied van de aanwezige al dan niet beschermde vogels en zoogdieren aangezien de schapenboet aan de rand van een woonwijk staat met aangrenzend open land, is er genoeg foerageer gebied om naar uit te wijken. Voor de bouw van de schapenboet in het weidevogelleefgebied moet voortijdig aan de werkzaamheden goed geïnventariseerd worden of er geen nesten aanwezig zijn.

Uiteraard zal bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met het gestelde in de Flora en Faunawet. Ecologisch onderzoek, in de vorm van een quickscan is hierbij niet noodzakelijk indien buiten het broedseizoen wordt gebouwd.

Het gebruik van de schapenboet zal ook geen significante toename van de verstoring voor de flora en fauna hebben. Door het kleinschalige karakter van het project zal de aantrekkende werking richting het bedrijf gelijk blijven, de mensen zullen mogelijk alleen langer aanwezig zijn, omdat ze ook nog de schapenboet zullen bezoeken voor de daar aangeboden educatieve informatie.

5.8 Duurzaam bouwen

Er wordt duurzaam gebouwd, aangezien er veelal bestaande bouwmaterialen worden gerecycled.

5.9 Conclusie

Aan de milieukundige situatie verandert niets, dit vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

□ Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

□ Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit "grote" planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

□ Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling valt niet onder de algemene verklaring van geen bedenkingen, aangezien het op ondergeschikte punten afwijkt van het vastgestelde beleid.

6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de heer Witte van stichting Skéép en Landschap Texel, Hoornderweg 29, 1791 PM Den Burg gemeente Texel en de gemeente Texel. De kosten van deze procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en de initiatiefnemer een (standaard) overeenkomst worden gesloten.

6.3 Conclusie

Voor de uitvoer van dit plan zijn geen belemmeringen

5.8 Duurzaam bouwen

Er wordt duurzaam gebouwd, aangezien er veelal bestaande bouwmaterialen worden gerecycled.

5.9 Conclusie

Aan de milieukundige situatie verandert niets, dit vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.