

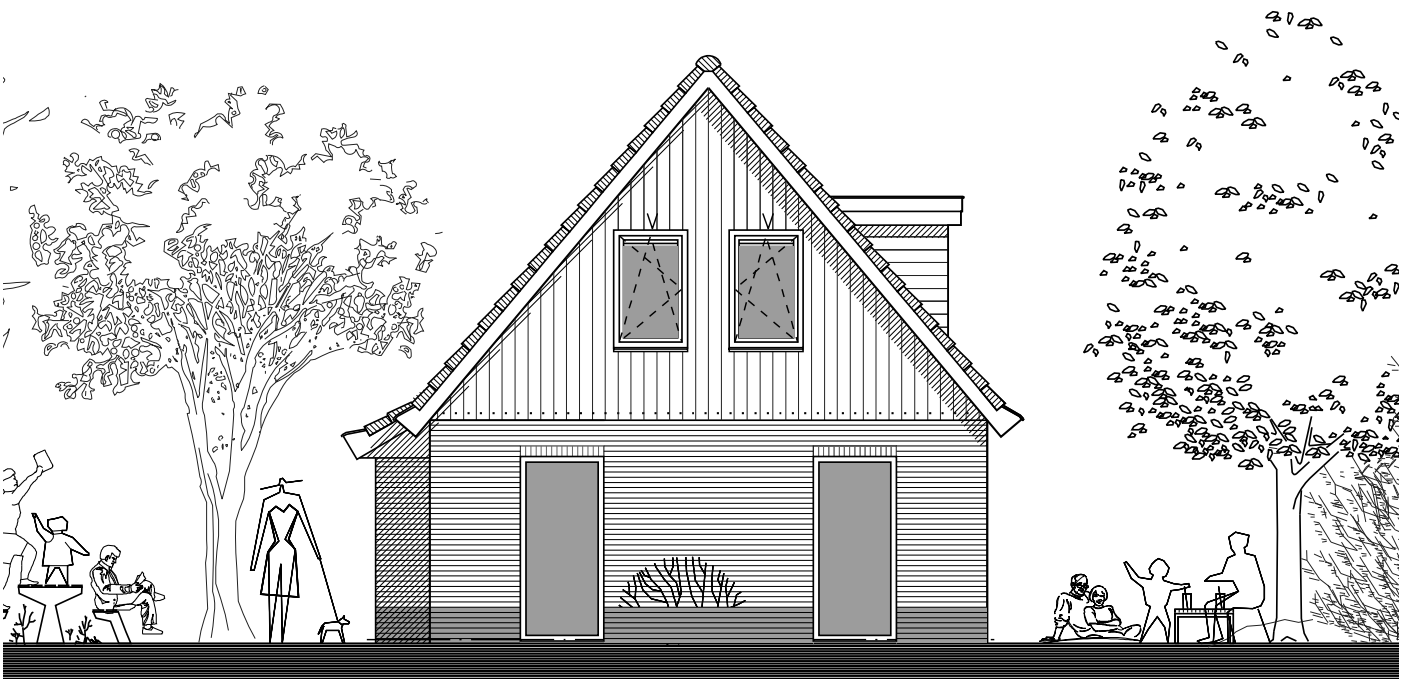
Bestemmingsplan

Boodtlaan 16 en Gerritslanderdijkje 150

NL.IMRO.0448.BUI2016BP0002-on01



t.b.v. het verplaatsen van een recreatieve opstal van de
Boodtlaan 16 in De Koog naar de Parel, Gerritslanderdijkje 150 in Den Burg.



Toelichting bestemmingsplan
NL.IMRO.0448.BUI2016BP0002-on01



SAB Texel

stedebouwkundig adviesbureau Texel
www.sabtexel.nl • mayke@sabtexel.nl
0222-314037 • Abbewaal 15 • 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.

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 Startnotitie “Mooi Texel, meer toekomst”

3.3.4 Parkeernormen

3.4 Conclusie

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

4.2 Beeldkwaliteitsplan

4.3 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

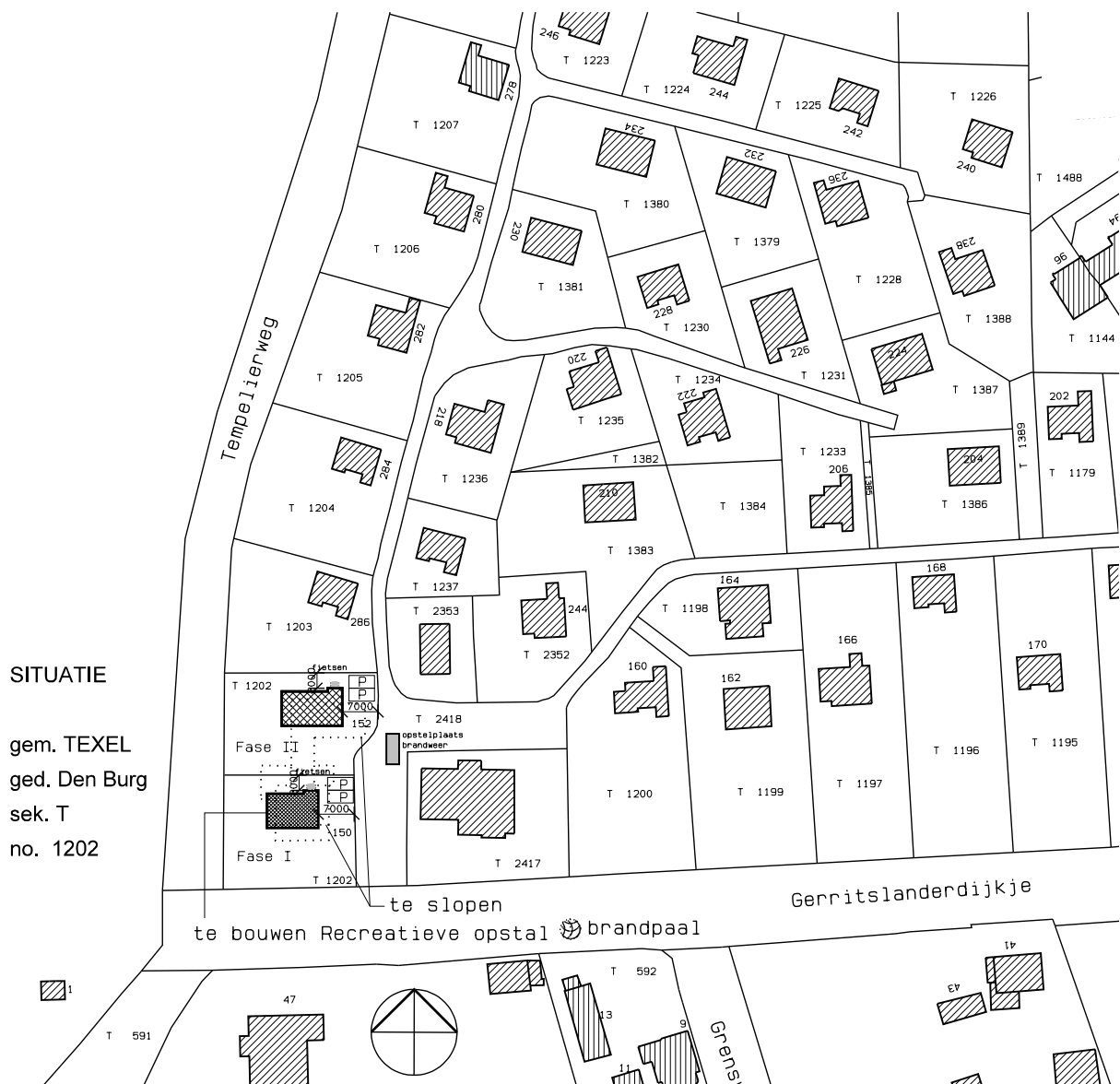
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

6.3 Conclusie

1. Inleiding

De heer Van Veen van Kobeko (eigenaar van De Parel) heeft de intentie om de recreatieve opstal van de Boodtlaan 16 in De Koog, die daar volgens het bestemmingsplan nog gerealiseerd mag worden, te verplaatsen naar het zomerhuizenterrein van de Parel in Den Burg. Deze zal dan gebouwd worden op de locatie waar nu de voormalige winkel met woning/ personeelsverblijven zijn gesitueerd. De winkel is al een tijd niet meer in gebruik als kampwinkel. Na de kampwinkel heeft hier een kralenwinkel ingezeten en nu staat hij al een tijdje leeg. Een kampwinkel op deze locatie is niet meer noodzakelijk door het openstellen van de supermarkten in Den Burg voor 7 dagen in de week en de nabijheid van de kampwinkel op Dennen-oord. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een recreatief opstal op deze locatie mogelijk gemaakt.



2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De planlocatie en zijn omgeving.

De huidige locatie van de te bouwen recreatieve opstal is aan de rand van De Koog in een achtertuin bij een woning in een straat waar wel al meerdere recreatieve overnachtingsplekken aanwezig zijn. In deze achtertuin is echter weinig ruimte om deze recreatieve opstal een hoogwaardige ruimte te bieden.

De nieuwe locatie voor de recreatieve opstal, zomerhuizenterrein De Parel, heeft wel voldoende ruimte om een hoogwaardige ruimte voor de recreatieve opstal te creëren, door de sloop van een in onbruik geraakte niet passende bebouwing.

2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.

De nieuwe locatie ligt in een overgangsgebied tussen de besloten beboste duinen aan de west zijde en het open agrarische polderlandschap aan de oost zijde. De locatie ligt op de rand van de vroegere kustlijn. Het park heeft ruime kavels met grote (bos)tuinen, waardoor het een groene uitstraling heeft.

De oude locatie van de recreatieve opstal is aan de rand van De Koog in een rij met vrijstaande woningen. Met aan de achterkant een woonwijk en aan de andere kant van de weg het bos.

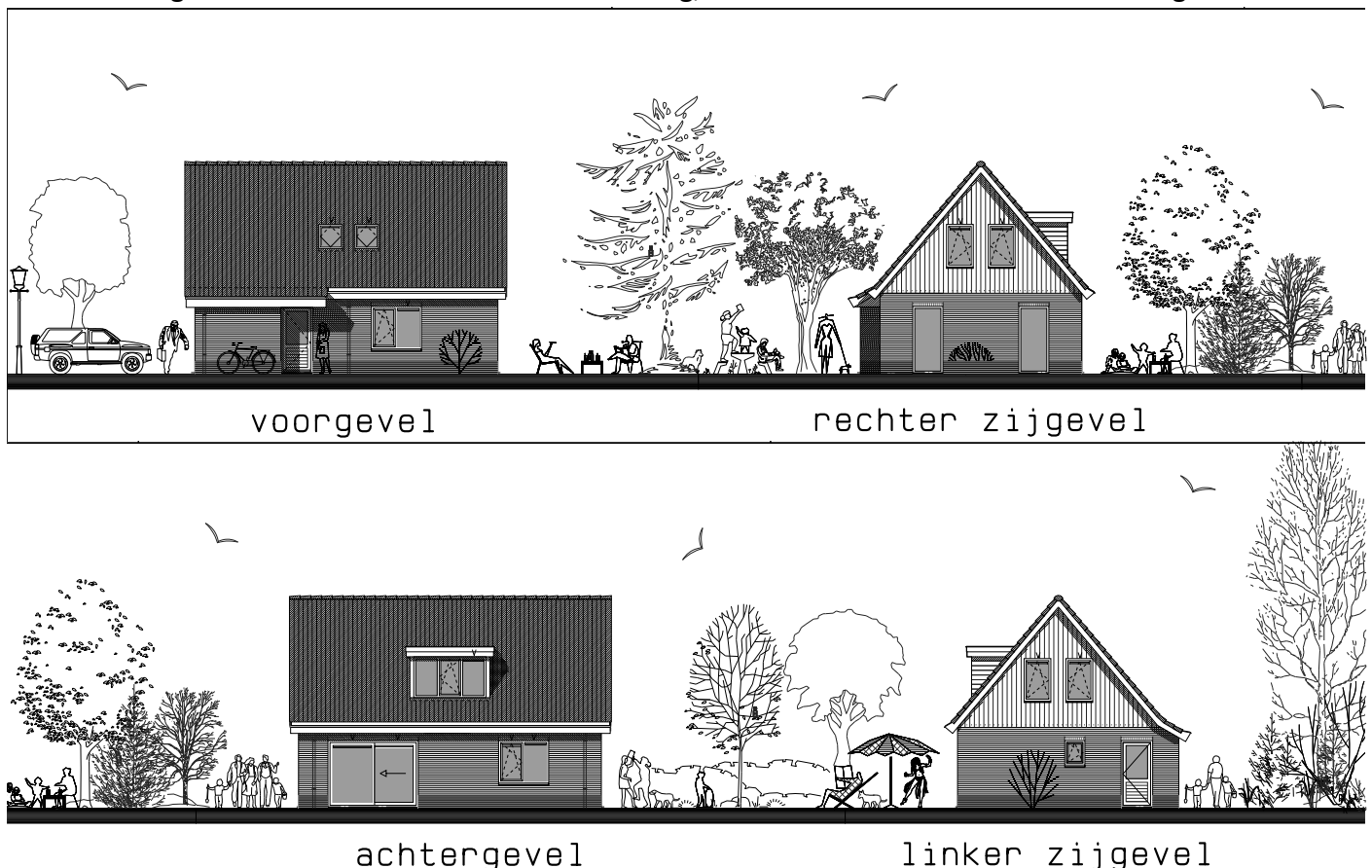
2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel

Het perceel van de voormalige kampwinkel wordt ingericht op een manier passend bij het bestaande park. Het sluit aan bij de omliggende kavels doordat de bebouwing wordt gesitueerd binnen de bestaande bebouwingsgrenzen van de omliggende gronden en binnen de locatie van de bebouwing van de voormalige kampwinkel. Er ontstaat een vermindering van bebouwd oppervlakte, er komt meer groen en de entree van het park krijgt een betere, groenere uitstraling. Er worden 2 parkeerplaatsen bij de recreatieve opstal gerealiseerd.

Op de oude locatie blijft de tuin gewoon tuin.

2.4 Ontwerp

De recreatieve opstal heeft een Texelse uitstraling. Een laag met kap, onderbouw met lichte grauw gele stenen gemetseld met een donkere plint en de topgevel antraciet met een houten uitstraling van werzalith. De kap is voorzien van donkere, antracieten dakpannen en de kozijnen en dakgoot zijn allemaal licht, crème wit. Door de grote ramen is het een hele lichte woning, waar buiten en binnen in elkaar overgaat.



3. Ruimtelijk beleidskader.

3.1 Rijksbeleid.

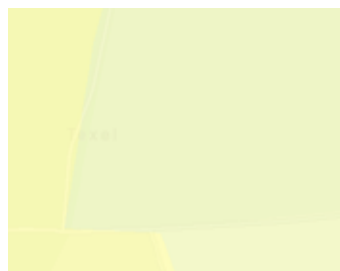
Relevant is de 'Structuurvisie infrastructuur en Ruimte', die op 13 maart 2012 inwerking is getreden. De structuurvisie is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijks verantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het gaat uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, 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. De project locatie ligt wel in de buurt van Nationaal Park Duinen van Texel. In paragraaf 5.7 wordt hier verder op in gegaan.

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, op 23 juni 2011 is de eerste herziening hiervan 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.

Van belang is hier voornamelijk dat de nieuwe locatie ligt in bestaand bebouwd gebied, BBG. Verder is hier sprake van een aandijkingslandschap, zijn er kansen voor fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie en is het een gebied van gecombineerde landbouw.



Oud

Nieuw

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.

Het gebied heeft geen aardkundige waarde, er is weinig tijdsdiepte zichtbaar en is zeer gesloten tot matig open. Het plangebied ligt in het stiltegebied Texel-west en is onderdeel van het aandijkingslandschap.

Aandijkingslandschap

Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. De oudste aandijkingen liggen tegen het oude land aan. De dijken en hoofdwatertangen vormen een robuuste hoofdstructuur. Een zeer grote openheid is een belangrijk kenmerk van het landschap.

Enkele van toepassing zijnde kernkwaliteiten:

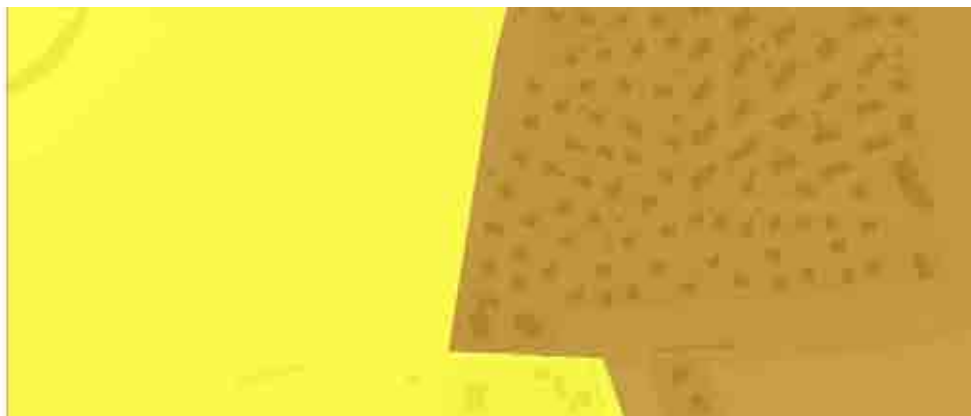
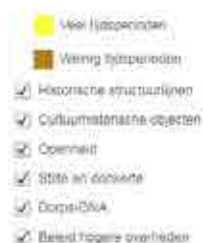
- kreeklopen op Texel, zichtbaar in vroegere verbindingen met de zee.
- De stelselmatige/orthogonale indeling (Polder Eijerland). De welhaast orthogonale indeling van Polder Eijerland is bijzonder.
- Het onderscheid in maat, schaal, sfeer en grondgebruik tussen de 16e eeuwse polder Waal en Burg en de negen- tiende eeuwse polder Eijerland.
- Oude dijkstructuren van de Waal en Burgerdijk.
- Mate van openheid: zeer open.

Stilte

Verblijf in een stil gebied kan een gunstig effect hebben op de gezondheid van mensen. In stille gebieden kunnen mensen tot rust komen en herstellen van stress. Verblijf in een stil gebied kan ook compenseren voor ongunstige gezondheidseffecten van lawaai. Juist in een drukke provincie als Noord-Holland is het daarom belangrijk de mogelijkheid te hebben uit te wijken naar stille gebieden in de omgeving. Stilte is daarom benoemd als kernkwaliteit. In de Provincie Noord- Holland zijn 41 stiltegebieden aangewezen.

Beleidslijnen stilte

- We willen de kernkwaliteit stilte deel uit laten maken van de afweging rond ontwikkelingen in het buitestedelijk gebied. Daarbij kijken we naar de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de nu vastgestelde stiltegebieden.
- We vragen gemeenten bij het (her)inrichten van wegen in de buurt van stiltegebieden geluidsreducerende maatregelen te overwegen zoals stil asfalt, snelheidsverlaging en geluidschermen.
- De Provincie deelt graag haar ervaringen met stil asfalt op het provinciale wegennet met gemeenten en andere ontwikkelaars.



Nieuw



3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. Deze verordening is op 28 september 2015 door Provinciale Staten vastgesteld, en op 15 januari 2016 is hij in werking getreden. 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 binnen het BBG.

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. De ontwikkeling ligt niet in het weidevogelleefgebied maar grenst aan het gebied dat is aangewezen als EHS. De toevoeging van deze recreatieve opstal zal hierop geen invloed hebben.

3.2.4 Provinciale Milieuverordening.

De Provinciale Milieuverordening regelt o.a. de bescherming van aardkundige monumenten en stilte gebieden. Beoogde locatie ligt in het stilte gebied Texel West, maar doordat de winkel met woning weggaat en de recreatieve opstal op een bestaand park komt zal dit geen invloed op dit stilte gebied hebben. Het gebied is geen aardkundig waardevol of monumentaal gebied.

3.2.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader.

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 vitale dorpen met een zo hoog mogelijk voorzieningen niveau.

3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan

Voor de huidige (oude) locatie geldt het bestemmingsplan De Koog 2013, vastgesteld op 12 juni 2013.

De gronden hebben de bestemming, Wonen - Vrijstaand (Artikel 27) met de functie aanduiding specifieke vorm van recreatie – recreatieve opstal.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal”;
- als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal” meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal recreatieve opstallen” aangegeven aantal bedragen;
- de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;



Voor de nieuwe locatie geldt het Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, vastgesteld op 12 juni 2013. De gronden hebben de bestemming, Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (Artikel 37) met 315 slaapplaatsen (63 zomerwoningen)

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor: recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen; wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming; gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema: Goothoogte en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3,5m en 10m en de dakhelling tussen de 30° en 60°.
- c. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;
- d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;
- e. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

Verder hebben de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 4 (Artikel 57).

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
 2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

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

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
4. het egaliseren van gronden;
5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

Voor de realisatie van de plannen zal geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeven worden aangezien er niet meer dan 170m² wordt bebouwd. Indien er tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan zal er altijd advies van een gecertificeerd bureau ingewonnen worden.

De recreatieve opstal zal de bestemming recreatieve opstal (art. 35) krijgen. Dit betekent dat de oppervlakte niet groter mag worden dan 70m² met een maximale hoogte van 7m.

3.3.3 Startnotitie “Mooi Texel, meer toekomst”

De voorwaarden tot het verplaatsen van slaapplekken zijn in de startnotitie “Mooi Texel, meer toekomst” vastgelegd.

Bij verplaatsing van slaapplekken geldt het principe: “Ja, mits.....” En voor het bepalen of de ‘mits’ van toepassing is, per geval door de raad te bepalen, gelden de volgende criteria:

- De nieuwe locatie moet in een toeristische zone vallen (zoals geschetst in ‘Texel op Koers’) en tevens grenzen aan een perceel met recreatieve bestemming. Als de nieuwe locatie in de dorpen buiten deze zones ligt, geldt dat deze eveneens moet grenzen aan een perceel met een recreatieve bestemming. Het valt binnen de bestemming Recreatie, recreatie terrein
- Compensatie van landbouwgrond is vereist. Dit is hier niet aan de orde
- De nieuwe locatie van de recreatieve bestemming heeft maximaal de oppervlakte van de oorspronkelijke locatie. De maximale oppervlakte van 70m² blijft gehandhaafd.
- De recreatieve bestemming van de nieuwe locatie moet dezelfde zijn als die van de oorspronkelijke locatie, waarbij de indeling zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten van het Bestemmingsplan Buitengebied geldt, te weten: kampeerterrein, recreatieterrein of recreatiebedrijf. De bestemming blijft een Recreatief opstal, en wordt niet opgenomen in de bestemming recreatie-verblijfsrecreatieve terreinen.

Voor verplaatsing geldt verder, als harde eis, dat de bestemming van de oorspronkelijke locatie wordt opgeheven.

Bijkomende voorwaarde bij ‘verplaatsing’:

1. Projecten mogen het open landschap niet aantasten.

3.3.4 Parkeernormen

Voor de recreatieve opstal worden er 2 parkeerplaatsen aangelegd. Zo wordt voldaan aan het parkeernorm van de gemeente Texel voor accommodaties van onder de 100m² in het buitengebied.

Op de Boodtlaan wordt het lastig om een extra parkeerplaats te realiseren voor de recreatieve opstal. Dit is nu niet nodig.

3.4 Conclusie

Deze ontwikkeling pas niet in het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied Texel, maar sluit verder aan op het overige gemeentelijke beleid.



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, het verplaatsen van een recreatieve opstal wordt een uitgebreide 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;
- ° aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap (omgeving);
- ° aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- ° inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- ° aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De punten worden in deze onderbouwing uitgebreid beschreven.

4.2 Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Buitengebied Texel

Het gebied is de Binnenduinrand met Bos, openlandschap, woeste gronden de wens voor waterpartijen.

- romantisch, weelderig landschap
- kantwerk van bosschages en open ruimtes
- bijzondere gebouwen van allure
- gelaagd landschap
- cultuurrijke rand aan woeste duinen
- romantiek/rust naast natuur/vrijheid

ruimtelijk raamwerk blijft van open en dicht met individuele bijzondere bebouwing en dat de ruimte niet 'gevuuld' noch te groot wordt.

Referenties voor de architectuur

- hoogste esthetische ambitie
- zorgvuldige kleinschaligheid
- hoogwaardige materialisatie (geen kunststoffen)
- zo min mogelijk straatwerk
- bebouwing markeert overgang tussen bos en land
- individuele bebouwing, vrijstaand
- geen clustering
- openheid van kavel - geen prominente en zichtbare afscheidingen
- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aan- brengen aan gevel of in de buitenruimte

De niet passende één laag bebouwing van de voormalige winkel en personeelsverblijven wordt vervangen door twee vrijstaande 'Texelse huisjes' met ruime tuinen erom heen. Met dit bestemmingsplan wordt een van deze 'Texelse huisjes', de recreatieve opstal, mogelijk gemaakt.

4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de criteria van het Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Buitengebied Texel.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Op deze grond staat al geruime tijd een kampwinkel met personeelsverblijven. Er is in het bodemloket geen vervuiling voor deze locatie bekend. Wanneer de bouwvergunningen worden aangevraagd moet er nog wel een bodemonderzoek worden gedaan voor een schoongrond verklaring.

5.1.2 Watertoets

Er dient geen overleg met hoogheemraadschap plaats te vinden aangezien er minder verharding plaats vindt na sloop van de voormalige winkel en personeelsverblijven.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Er is in de nabijheid geen agrarisch of andersoortig bedrijf aanwezig.

5.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder zijn logiesfuncties geen geluidsgevoelige objecten. Er moet echter wel gekeken worden of er een goed verblijfsklimaat kan ontstaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De bebouwing zit op een grotere afstand van de weg dan de naastgelegen woning. Hierdoor kan gesteld worden dat er een goed verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

5.2 Verkeersaspecten

Door de toename van een recreatieve opstal op het zomerhuizerterrein De Parel in de plaats van de voormalige kampwinkel met personeelsverblijven zal de verkeersdruk niet toenemen, maar gelijk blijven of afnemen. Hierdoor zal het Gerritslanderdijkje niet extra worden belast door autoverkeer.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

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

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

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

5.4 Externe veiligheid

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

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

5.5 Cultuurhistorie

Juist door ontwikkeling heeft de Binnenduintrand haar identiteit verworven, voor 1800 was er slechts leegte tussen de open duinen en open polders. Een deels ontgonnen deels 'woeste' maar nog voornamelijk open binnenduintrand. In 1935 is er een complex kantwerk van bossages en open ruimtes. In 1950 klonteren de bossen aaneen, waardoor de open ruimtes verloren gaan. Wat in 2000 is doorgezet door de invulling van de open ruimtes met recreatieterreinen. Veel recente ontwikkelingen hebben door hun aard en schaal echter geen bijdrage geleverd maar afbreuk gedaan aan het landschap. Een monocultuur van huisjesterreinen en bossen verstopte de open plekken en verdroogde de bodem. Belangrijk is dat het geheel een ruimtelijk raamwerk blijft van open en dicht met individuele bijzondere bebouwing en dat de ruimte niet 'gevuld' noch te groot wordt.

De verwantschap van dit landschap met de binnenduintranden aan de overkant biedt aanknopingspunten voor hoe het landschap zich in de toekomst kan ontwikkelen met het oog op het verbeteren van de kwaliteiten en versterken van de identiteit.

Met de duinen in de rug en het zicht over de open strandvlakte is de Binnenduintrand op veel plekken in Nederland uitgegroeid tot een prachtig romantisch en weelderig plezierlandschap. Een kantwerken zoom van bossages, open ruimtes en bijzondere gebouwen van allure. Ook op Texel heeft een dergelijke ontwikkeling plaats gevonden.

Veel bescheidener dan aan de overkant bij Bergen en Schoorl bijvoorbeeld, maar evengoed een waardevol en uniek beeld op het eiland. Het landschap van de Binnenduintrand is het meest gebruikte en meest gelaagde landschap van Texel. Met zijn afwisseling van open ruimtes en bossages en bescheiden maar allurevolle individuele bebouwing geeft het de woeste duinen een prachtige cultuurlijke rand en vormt het een ruimtelijk overgang met uitzicht op de weidse polders.

De Binnenduintrand biedt een complementaire recreatieve beleving, de romantiek en rust van het oude land, gecombineerd met de natuur en vrijheid van duinen en bossen. (Beeldkwaliteitsplan)

Hier wordt een groot niet passend gebouw gesloopt en een zomerwoning en een recreatieve opstal met ruime tuinen voor in de plaats gebouwd. Hierdoor wordt het bestaande recreatieterrein op passende wijze ingevuld en afgerond.

5.6 Archeologie

Naar aanleiding van het verdrag van Malta is de monumentenwet gewijzigd.

De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord de archeologische resten in takt moeten blijven in de grond (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is worden de archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

In het bestemmingsplan buitengebied Texel 2013 heeft het de dubbelbestemming Waarde Archeologie 4. Er hoeft pas een archeologisch onderzoek gedaan te worden bij een bebouwing met een grotere oppervlakte dan 500m² waar dieper dan 50cm gegraven wordt. Dit is hier niet aan de orde.

Volgens het Archeologische beleidskaart van de gemeente Texel heeft de locatie een gematigde archeologische verwachting. De bebouwing komt te staan op de locatie waar al is gebouwd, daardoor is de kans dat er archeologische vondsten worden gedaan nihil. Wanneer er wel archeologische vondsten worden gedaan dan wordt dit gemeld bij de daarvoor aangewezen instanties.





5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De ontwikkelingslocatie ligt op zo'n 20 meter afstand van het Natura 2000 gebied Duinen en Lage Land Texel. Tussen het Natura 2000 gebied en het nieuwe recreatieve opstal ligt een doorgaande weg en de tuin van de recreatieve opstal. De huidige bebouwing staat zelfs op kortere afstand van de weg dan de nieuwe recreatieve opstal. Er hoeft geen flora en Fauna toets uitgevoerd te worden aangezien er op de fundering van de winkel wordt gebouwd en er geen bomen of anderziends gekapt wordt, dit is dus ook geen onderdeel van deze procedure. Ook heeft de sloop van de bebouwing al plaats gevonden. De bouw vindt naar verwachting plaats in oktober, buiten het broedseizoen.

Het deelgebied Duinen Texel wordt landschappelijk gekenmerkt door een uitgestrekt duingebied met daar binnen een kweldergebied (slufter). Het noordelijk en het zuidelijk gedeelte behoorden oorspronkelijk tot twee verschillende eilanden; het oorspronkelijke Texel en Eijerland. Ten westen van de stuifdijk die sinds 1629 de voormalige eilanden verbindt, ligt een oude strandvlakte met een reeks grote valleien. Het deel ten noorden van de slufter (Eierlandsche duinen) omvat oude duinen met graslanden en heiden; het zuidelijke deel is meer gevarieerd met zowel oude als jonge duingebieden. In het gebied is een grote diversiteit aan duinvalleien aanwezig, die verschillen in de mate van infiltratie dan wel kwel. Aan de zuidrand ligt een grote zandplaat, de Hors, die hoort bij het Natura 2000 gebied Waddenzee. In de Westerduinen zijn naaldbossen aanwezig. Binnen de begrenzing van het gebied vallen ook de Hanenplas, met duinen, duinvalleien, duin-graslanden, struwelen en ruigten en de Korverskooi, een eendenkooi bestaande uit een kooibos met daaromheen duinen, valleien en graslanden. Daarnaast behoren ook een aantal poldergebieden in het lage land van Texel tot de begrenzing. Dit zijn kreekrestanten met omliggende rietkragen, moerassen en graslanden. Door de toevoeging van 1 recreatieve opstal op de plaats van de voormalige kampwinkel en personeelsverblijven komt er geen extra druk op de natura 2000 gebied.

5.8 Duurzaam bouwen

Voor de bebouwing wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen, en door de goede isolatie waarden die aan de eisen van nu voldoen, en zo mogelijk nog beter, wordt de woning nog duurzamer.

5.9 Conclusie

De verplaatsing van de recreatieve opstal is passend binnen de milieubeperkingen en omgevingsaspecten.

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 bestemmingsplan, 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. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing

□ Tervisielegging ontwerp

De ontwerp bestemmingsplan, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder heeft het recht tot het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad.

□ Vaststelling

De gemeenteraad neemt deze zienswijze in overweging bij de vaststelling van dit plan uiterlijk binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging. Het besluit tot vaststelling moet binnen 2 weken, of bij gewijzigde vaststelling binnen 6 weken, ter inzage worden gelegd.

□ Tervisielegging besluit

Gedurende 6 weken kan er beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in principe de dag van afloop van de beroepstermijn in werking.

6.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de heer Van Veen van Kobeko (eigenaar van De Parel). 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

Buiten de beperkingen vanuit het bestemmingsplan zijn er geen verdere beleidsstukken die de realisatie van dit plan in de weg staan.