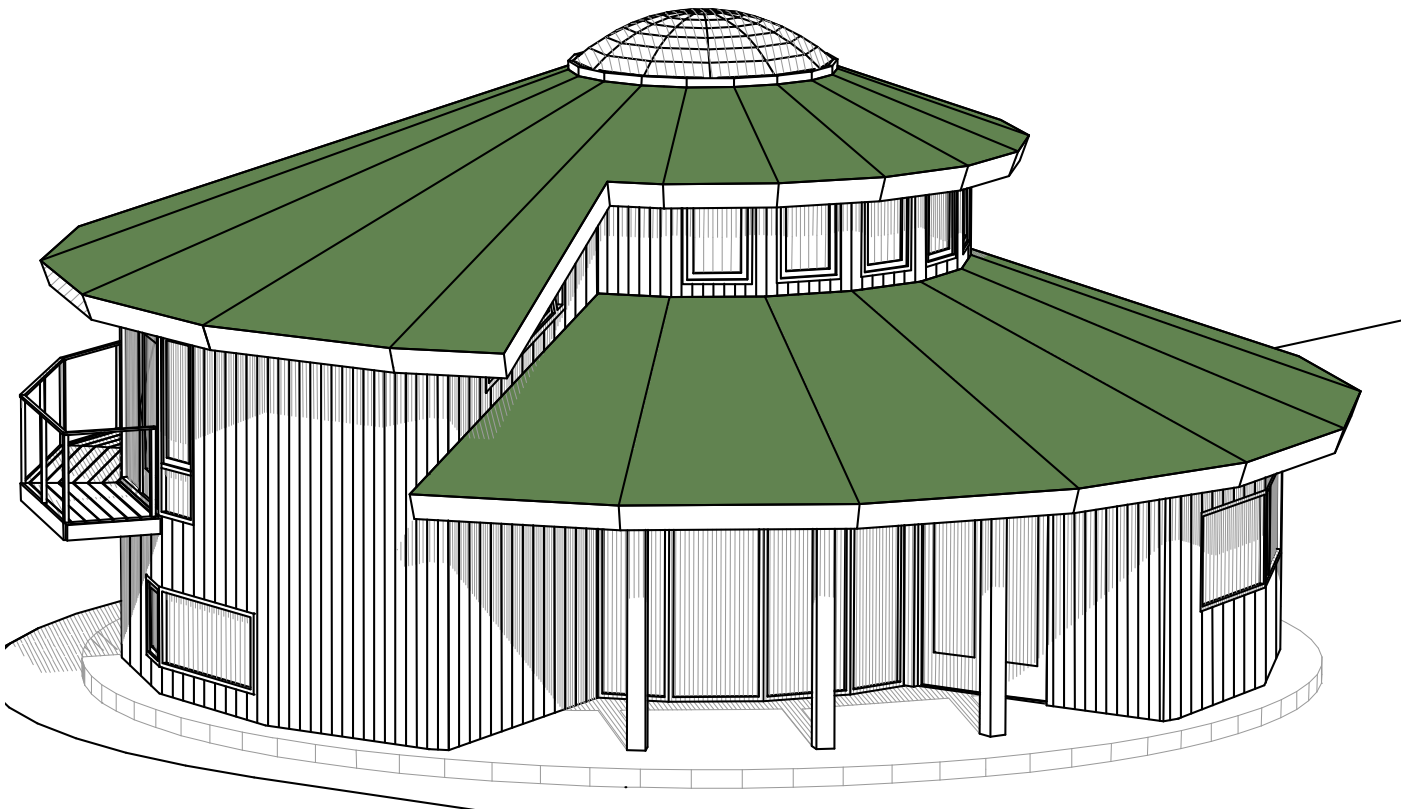


Ruimtelijke onderbouwing

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



“Het oprichten van een draaibare strobalen passief woning aan de Mienterglop 31 in De Koog”

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

3.4 Conclusie

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

4.3 Beeldkwaliteitsplan 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

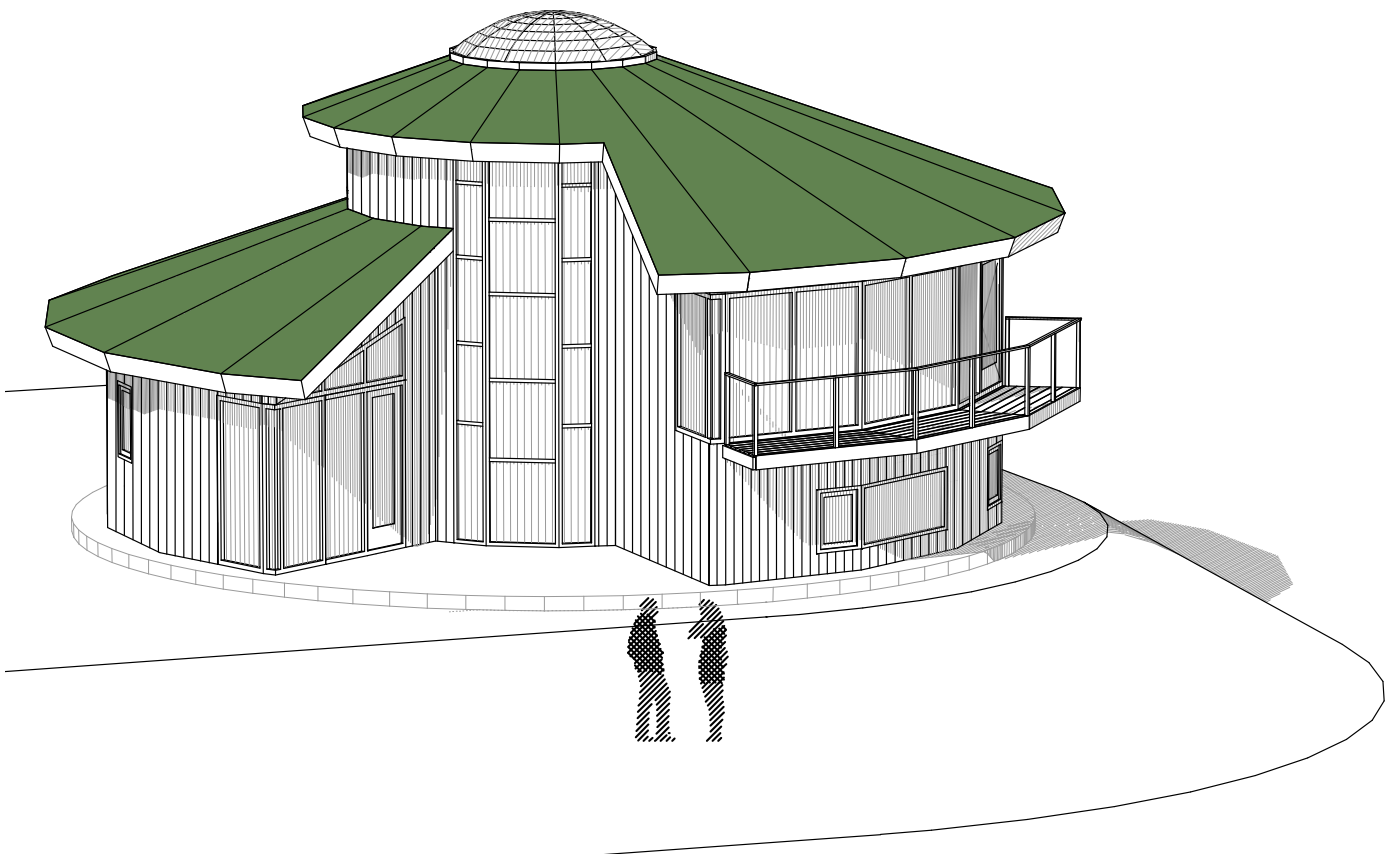
6.3 Conclusie

1. Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat over het initiatief van de heer _____ en mevrouw _____, aan de _____ De Koog, gemeente Texel. Het initiatief is het oprichten van een draaibare passieve strobale woning. De ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, hierin heeft het de bestemming “Wonen - Tweede woning” (artikel 51), de dakhelling, waaronder het plat afdekken, en de goothoogte voldoen niet aan de voorschriften van dit plan. 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.

Mienterglop 31 in De Koog ligt aan het einde van een doodlopende 'verscholen' weg midden in het open landschap. In de omgeving zijn woningen en agrarische bedrijven, landbouwgrond en agrarisch natuurbesluit. De weg is omgeven door ruime dichtbegroeide kavels met woningen, waardoor het een besloten karakter heeft. Aan het einde van de weg is Mienterglop 31 gelegen omringd door het open (agrarische) landschap.



2.2 Stedenbouwkundige structuur en bijzondere waarden.

Mienterglop 31 ligt net buiten het dorp De Koog. Het ligt op de binnenduinrand, dit is een gebied dat zich kenmerkt door de afwisseling van open ruimtes en bossages, het vormt een ruimtelijke overgang van de woeste duinen naar het weidse uitzicht van de polders. De Binnenduinrand biedt een complementaire recreatieve beleving, de romantiek en rust van het oude land, gecombineerd met de natuur en vrijheid van duinen en bossen. Het kavelpatroon is smal rechtlijnig en eenduidig georiënteerd van origine.

2.3 De nieuwe inrichting/ herordening van het perceel

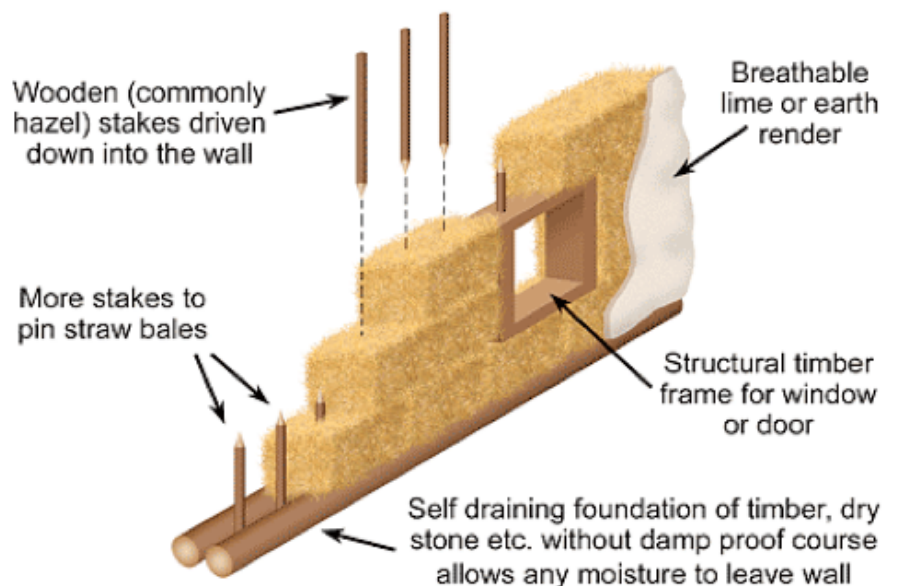
Mienterglop 31 ligt aan het einde van een doodlopend straatje. Het bestaande bestemmingsvlak van 40x40 meter is direct aan het einde van deze straat gelegen. Het is zo gepositioneerd dat de bestaande woning in het midden van dit vlak ligt. Het bouwvlak van 34 bij 34 meter ligt op ongeveer 42 meter van het naastgelegen agrarische bedrijf. De nieuwe woning wordt in het noord-oosten in het bouwvlak gesitueerd. Hierdoor komt het zo ver mogelijk bij het agrarische bedrijf vandaan te liggen. De bestaande woning wordt verlaagd door het verwijderen van de kap en de nieuwe woning komt op een terp van 1m hoog te staan. Hierdoor kan het volop gebruik maken van de zon, ook in de winter wanneer de zon laag staat. De bestaande groene singel rondom de bestaande woning wordt verdund, voor de optimalisering van de bezonning en het overige land zal de ruigheid van de binnenduinrand worden teruggebracht, zoals in het beeldkwaliteitsplan ook staat omschreven. Van de vormalige woning wordt de kap verwijderd net als het sanitair en wordt als garage in gebruik genomen.



2.4 Ontwerp

Het ontwerp van de ronde draaibare ecologisch hoogwaardige woning is uniek voor Texel en vooruitstrevend te noemen ook voor heel Nederland. Het heeft een moderne uitstraling met toepassing van duurzame materialen die juist een grijze wollen sokken imago hebben. Door het vegetatiedak, de ligging en het materiaal gebruik gaat de woning onderdeel uitmaken van het landschap.

In bijlage 1 staat duidelijk omschreven hoe het ontwerp is opgebouwd in de onderbouwing van het ontwerp door de architect Michel Post van Orio Architecten.



3. Ruimtelijk beleidskader.

3.1 Rijksbeleid.

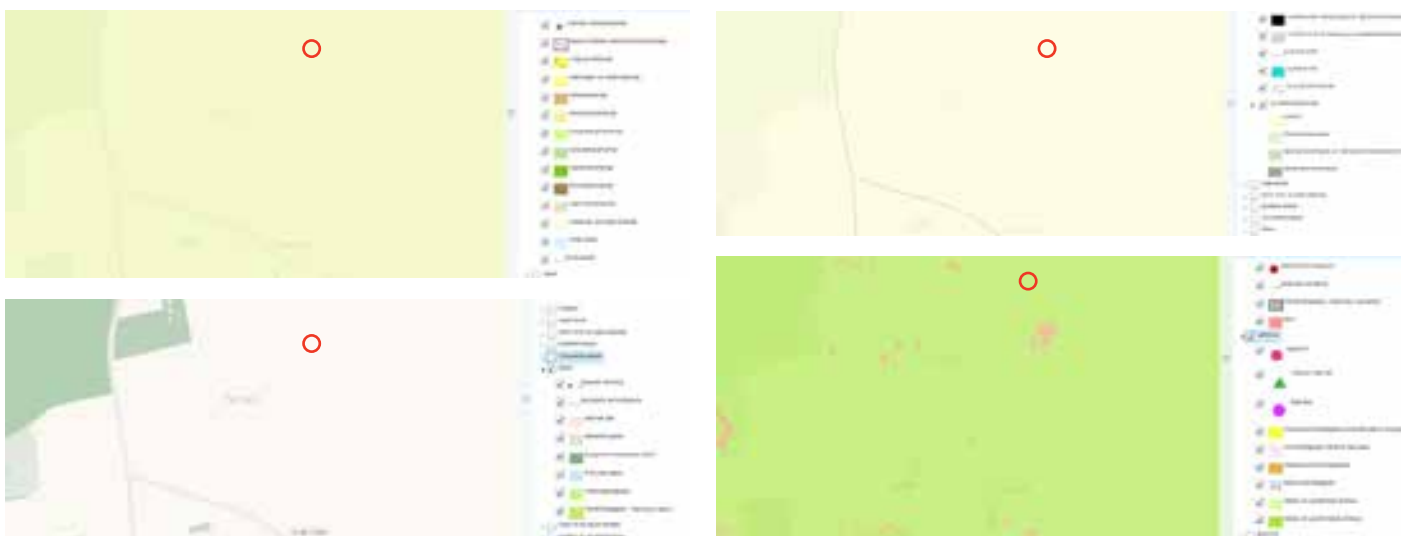
Relevant is de 'Structuurvisie infrastructuur en Ruimte', die op 13 maart 2012 inwerking is getreden. De structuurvisie is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijks verantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het gaat uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, 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, 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.

Relevant voor de onderhavige planlocatie zijn, aandijkingslandschap, fijnmazige waterberging, gebied voor gecombineerde landbouw en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Het gebied is aangewezen als een gebied waar de zoetwater opvang nodig is en waar op kleinschalige wijze gezocht moet worden naar waterberging, er is recent een stuk land afgegraven om regenwater op te vangen in het oppervlakte water. Ten slotte is dit gebied aangewezen voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. De woning is er voor ontworpen om geheel zelf in zijn eigen energie te voldoen. Dit door gebruik te maken van passieve zonne-energie door met de zon meer te draaien (of er van weg te draaien in de zomer) en door de hoge isolatiewaarde door gebruik te maken van stro leem en een vegetatiedak.



3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Deze leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. 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.

Open landschap

Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in de dezelfde mate. Er is behoefte om openheid te beschrijven, in beeld te brengen en tot inzet te maken van ons ruimtelijk beleid. Het visuele landschap speelt daarbij een belangrijke rol. Visuele waarneming vormt de basis voor waardering en beleving van landschappen. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristieke verhouding van open en dicht en die verhouding kan daarom worden gebruikt om landschapstypen te beschrijven in termen van openheid. Men spreekt van openheid wanneer geen visuele barrières zoals bomen, huizen, dijken, enzovoorts aanwezig zijn.

Bewust omgaan met visuele verstedelijking en verrommeling: bescherming van de open tot zeer open landschappen tegen visuele verstedelijking en verrommeling door te beoordelen op visuele impact bij: (1) ontwikkeling van bebouwing hoger dan 12 meter aan de randen van het bebouwde gebied (bedrijventereinen e.d. inbegrepen); (2) allocatie en ontwikkeling van hoogbouw (bebouwingshoogte > 25 meter) binnen de bebouwde kom; (3) allocatie en ontwikkeling van gebouwen en technische elementen (windturbines e.d.) hoger dan 12 meter in het landelijk gebied. Bij deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om de visuele effecten in beeld te brengen. De hoogte van de objecten bepaalt de reikwijdte van het onderzoek. Hoogbouw hoeft alleen op zijn visuele impact te worden onderzocht als deze vanuit het landschap zichtbaar is. Hier zijn geen specifieke afstanden voor te geven. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke context van de ontwikkeling. Aanbevolen wordt ook in meer besloten gebieden, waar sprake is van afwisseling tussen open- en geslotenheid, de effecten van ontwikkelingen op de openheid in kaart te brengen.

Strandwallen- en strandvlaktenlandschap

Het strandwallen en -vlaktenlandschap ligt direct achter de jonge duinen en is ontstaan door wind, rivieren en zee. In de kustzone is sprake van een grote diversiteit aan reliëf, grondwaterstanden en -kwaliteit en bodems en de daarmee samenhangende vegetatietypen. De verschillende landschapstypen in de kustzone beïnvloeden elkaar via grondwaterstromingen en zijn daardoor aan elkaar gerelateerd. De strandwallen en -vlakten bestaan uit parallel aan de kust verlopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen (de Oude Duinen), van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. Het landschap bestaat voor het grootste deel uit matig open gebied. Er is een gelijkmatige verdeling van openheidsklassen en aanwezigheid van contrasten tussen zeer open gebied (strandvlakten) en zeer gesloten gebied (beboste binnenduinrand).

Het strandwallen gebied is ontstaan rond 3000 voor Christus. De strandwallen met daarop de Oude Duinen, zijn vanaf het Neolithicum vrijwel continu bewoond geweest. De duinruggen zijn vanaf hun ontstaan aantrekkelijke woonplaatsen geweest. Vanaf circa 600 na Christus vestigde mensen zich op de randen van deze hoge gronden en startte vandaar de ontginning van het aangrenzende veengebied (strandvlakten). Akkers op de strandwallen (geesten) werden gecombineerd met graslandgebruik in de lagere, vochtige strandvlakten. De richting van de nederzettingen was dan ook overwegend noord-zuid. Ook de hoofdroutes volgen de strandwallen. Deze zogenaamde geestdorpen hadden vaak een ellipsvormige structuur. Ze bestonden uit een klein ovaal complex van bouwlanden, waaromheen de boerderijen waren gelegen. Bij de ontginning van de strandvlakten stuitte men op natuurlijke obstakels als geulen, krekens en stroomwallen. Met de verkaveling en de waterhuishouding moest hier op worden ingespeeld. Hiermee ontstond een onregelmatig verkavelingspatroon.

De strandwallen zijn langgerekte, noord-zuid lopende, vaak verdichte zones met bos, landgoederen en buitenplaatsen en bebouwing. Op de oudste strandwallen wordt nog steeds intensief gewoond en geleefd, waardoor veel vroege bewoningssporen verloren zijn gegaan. Daarentegen is een deel van de jongere Oude Duinen door een dik pakket Jong Duin bedolven geraakt, waardoor de bewoningssporen bijzonder goed geconserveerd zijn. Dat maakt ze extra waardevol.

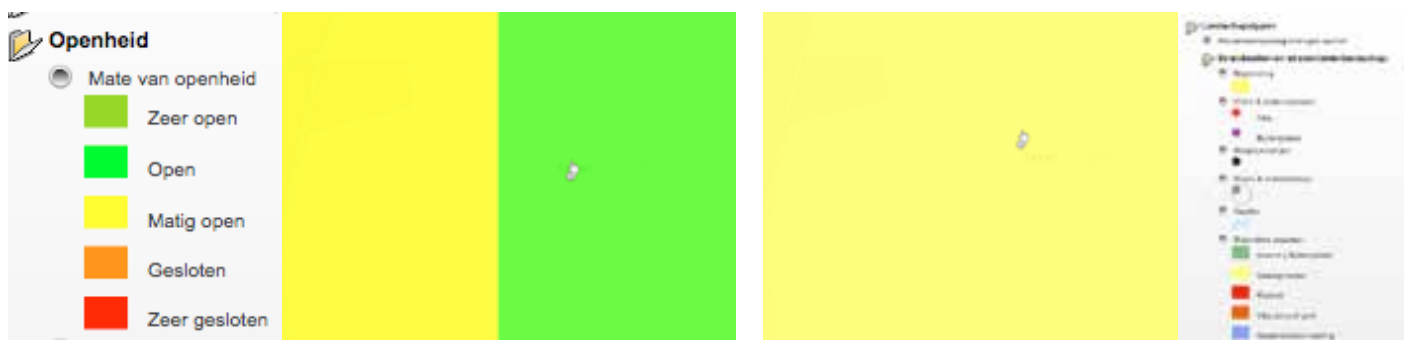
Vanaf de zeventiende eeuw ontstonden op de strandwallen landgoederen. Na herverkaveling van oude landgoederen ontstonden vanaf de late 19de eeuw de eerste villaparken op de hoge zandgronden (strandwallen). Na de Eerste Wereldoorlog ontstonden ook luxere woonmilieus in de strandvlakten. De villacultuur ontstond als gevolg van de verbeterde ontsluiting met tram en spoor waardoor de binnenduinrand voor een brede, veelal forenserende, toplaag bereikbaar werd.

De strandvlakten zijn ook noord-zuid lopende, meer open ruimten met groene randen en een nat karakter (als gevolg van de veengrond met veenstromen, maar ook als gevolg van kwel). In de voormalige binnen-delta bij Heemskerk zijn in de strandvlakten geulen en wallenpatronen herkenbaar. Delen van de strandvlakten, vooral in het zuiden, zijn omgezet (dieper liggende zandlaag naar oppervlakte gebracht) waarmee ze geschikt werden voor de bollenteelt.

Landschaps-DNA

Structuurlijnen:

De vaartsystemen in afgezande gebieden



Cultuurhistorische objecten:

Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de geestdorpen

Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen in de strandvlakten

Verspreide molens met hun molenbiotopen Landgoederen Villaparken

De resten van kastelen en buitenplaatsen Gezondheidsinstellingen

Openheid:

De contrasten tussen de lage openstrandvlakten en de beboste binnenduinrand

Weidegronden van de strandvlakten inclusief de restanten graslanden tussen Haarlem en binnenduinrand

Mate van openheid: hoofdzakelijk matig open gebied met verder gelijkmatige spreiding van de openheidsklassen en aanwezigheid van de contrasten zeer open gebied (strandvlakten) en zeer gesloten gebied (beboste binnenduinrand)

Dorps-DNA geestdorpen

Geconcentreerde nederzetting

Langgerekte (ellipsvormige) structuur, meestal in noord-zuid richting

Wegen volgen langgerekte structuur, daardoor parallelle wegen op strandwal

Bebouwing voornamelijk gelegen op de strandwallen

Bebouwing georiënteerd naar de weg, aan de rand van de geest

Vanaf de dorpsrand zicht op het open omringende landschap, alleen in de binnenduinrand worden de geestdorpen aan de westkant omgeven door een besloten boslandschap

Historische villaparken op de hoge zandgronden

De openheid blijft gewaarborgd aangezien de bestaande boomsingel grotendeels blijft bestaan en de nieuwe bouwen woning binnen het bestaande bouwvlak wordt gebouwd en er geen extra bouw mogelijkheden ontstaan. Door de natuurlijke uitstraling van de woning past het goed in het landschap. In deze ruimtelijke onderbouwing worden deze onderdelen verder uitgelicht en beargumenteerd. Dit vormt geen belemmering voor dit project.

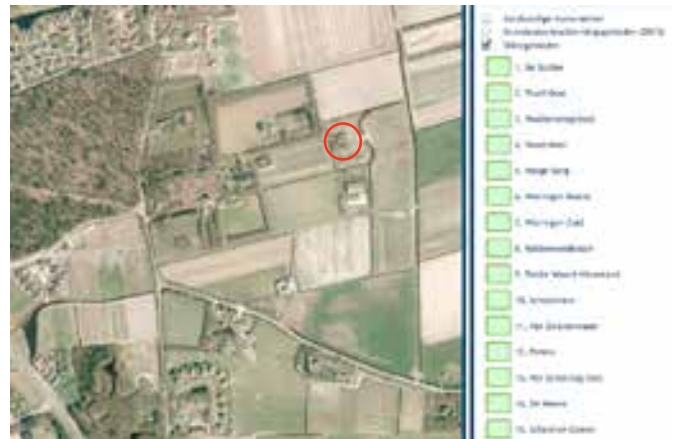
3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening.

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 eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 3 februari 2014 herzien. 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 in het landelijk gebied.

Artikel 9 Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfs- bebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeers- infrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

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. Het plan / project ligt niet in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument of stilte gebied. De provinciale milieuverordening vorm dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

3.2.5 Conclusie planontwikkeling getoetst aan provinciaal beleid

Vastgesteld kan worden, dat er geen strijdigheid ten aanzien van het provinciale ruimtelijke beleid is.

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. Deze visie gaat over veranderingen van bestemmingen, het toenemen van de woningvoorraad en het ontwikkelen van bedrijvigheid. Dit is op deze ontwikkeling waarbij het puur gaat om de verandering van een woon en bestemmingsvlak in vorm met dezelfde oppervlakte en het afwijken van een goothoogte en dakhelling. Dit maakt geen onderdeel uit van deze grote lijnen die in dit beleid staan omschreven.

3.3.2 Vigerend Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Texel 2013’ heeft Mienterglop 31 de bestemming ‘Wonen - Tweede woning’, artikel 51. Deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente of recreatieve bewoning. De woning mag maximaal 150m² zijn met een nokhoogte van 9m en een goothoogte van 3,5m. De dakhelling mag liggen tussen de 30 en 60 graden. Er mogen maximaal 2 bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100m². Deze mogen niet hoger dan 7m met een goot van maximaal 3m en een dakhelling tussen de 30 en 60 graden. Momenteel zijn er een woning en een bijgebouw aanwezig die beide binnen de regels voor de bijbehorende bouwwerken passen. De bestaande woning wordt na gereedkomen van de nieuw te bouwen woning in gebruik genomen als bijgebouw en plat afgedekt. Dit wijkt af van de minimale dakhelling van 30 graden uit het bestemmingsplan.

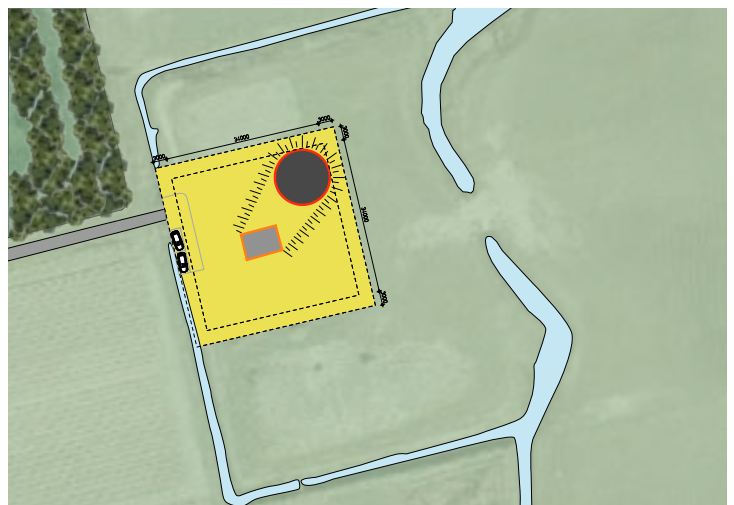
De nieuw te bouwen woning wijkt af van de voorgeschreven dakhelling en, op ondergeschikte delen, van de voorgeschreven goothoogte. Waarom dit noodzakelijk is staat omschreven in bijlage 1, de onderbouwing van het ontwerp door de architect Michel Post van Orio Architecten.

Voor de afwijkende dakhelling van de woning en het bijgebouw is binnen het bestemmingsplan in artikel 62 een algemene afwijkingsregel opgenomen:

b. de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

De woning past juist heel goed binnen het landschap.



3.4 Conclusie

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, Hier wordt ook deze procedure voor gevoerd, maar het plan past wel binnen de structuurvisie, het overige gemeentelijke beleid en het provinciaal beleid, met uitzondering van de provinciale verordening.

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 de aanpassing van het bestemmings- en bouwvlak en de bouw van een nieuwe woning aan de Mienterglop 31 nabij De Koog 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;

De nieuwe woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd in de richting van het open land. Hierdoor vormt het samen met de bestaande bebouwing een bebouwingseenheid als afronding van deze aftakking van de Mienterglop

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

De nieuwbouw vindt binnen het cluster plaats, waardoor het ordeningsprincipe van het landschap behouden blijft.

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

De bebouwing sluit goed aan bij het landschap maar is zo vernieuwend dat het erg verschilt van de bestaande architectuur. Maar door de lokatie past dit juist erg goed.

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

Zoals hieronder omschreven wordt is er van oudsher woeste schrale grond in dit gebied en is er de wens om dit weer te herstellen. Na de realisatie van de draaibare woning zal dit gebied ook op deze manier worden ingericht.

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

Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten aangezien het in verhouding tot de bestaande en vergunde bebouwing, de openheid, de rust, de ruimte en de verkeersbewegingen een relatief kleine verandering plaats vindt.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

In de welstandsnota, is bepaald dat Mienterglop 31 welstandsvrij is. Hier gelden geen welstandseisen voor de nieuwbouw van deze woning.

4.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

In het beeldkwaliteitsplan, Texel in ontwikkeling, onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Texel staan uitgangspunten voor de inrichting en uitstraling van het perceel Mienterglop 31, dit valt in het gebied de Binnenduinrand.

Karakter Binnenduinrand

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

De omliggende gronden in eigendom van Hans Bosboom worden teruggebracht naar de woeste (schrale) gronden die hier van oudsher aanwezig waren. Zoals ook uit het beeldkwaliteitsplan blijkt is er de wens om deze vegetatie terug te brengen in dit gebied. De agrarische bestemming blijft hier gewaarborgd, aangezien er een grote behoefte aan dit soort diervoer is op Texel.



Korrels

- alle bebouwing in korrelvorm, dus met bijpassende groene voet
- groene voet als bindend element van erfbebouwing
- hoge esthetische ambitie groene voet
- casco van landschappelijke soorten en grote bomen
- omvang in ruime verhouding met bouwvolume
- alle voorzieningen van de gebouwde functie inpassen in de groene voet (parkeren, ontsluiting, erfscheiding, opslag en distributie)

De bestaande boomsingel zal gedeeltelijk behouden blijven, deze wordt alleen niet uitgebreid om de nieuwe woning heen aangezien dan niet optimaal van de zonne-energie gebruik gemaakt kan worden, wat essentieel is voor de zelfvoorzienende woning. De bestaande bebouwing en de parkeervoorzieningen blijven dus binnen de bestaande groene voet.

Bebouwing

Erfbebouwing algemeen

- architectuur en materiaalgebruik passend in de karakteristiek van het landschap
- karakteristieke erfbebouwing behouden
- erfbebouwing ontwerpen als één samenhangend ensemble
- de criteria voor de erfbebouwing zijn verdeelt over boerenerven en burgererven, maar dezelfde criteria gelden ook als toetsingskader voor alle erven in de overige bestemmingen. (bijv. bedrijf, maatschappelijk, etc.)

Duinrand referenties architectuur

- hoge esthetische ambitie
- individualiteit en kleinschaligheid
- liefdevolle details
- hoogwaardige materialen (geen kunststoffen en trespas)
- boventoon van wit en oranje
- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten / recreatief / educatief medegebruik bescheiden en onopvallend
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte

De ontwikkeling van deze hoogwaardig architectonische ronde draaibare woning past binnen de ambities van de duinrand architectuur, zoals ook duidelijk blijkt uit bijlage 1 de onderbouwing van het ontwerp door de architect

Michel Post van
Orio Architecten.



4.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Volgens het bodemloket is er geen vervuiling bekend. Voor de bouw wordt uiteraard een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.1.2 Watertoets

n.v.t. Er wordt een oppervlakte van 142m², gebouwd, en verder zal er geen noemenswaardige verharding aangelegd worden. Er is recentelijk een deel van de sloot verbreed en een nieuwe verbindingssloot gegraven voor extra opvang van het oppervlakte water en met natuurlijke oevers. Hierdoor vindt er genoeg water compensatie plaats en zal er geen waterprobleem ontstaan.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijfs- en milieuzonering ter plaatse verandert niet. De afstand tot het agrarische bedrijf wordt groter. Momenteel zijn er geen agrarische activiteiten op dit perceel.

5.1.4 Geluid

Het is een geluidgevoelig object, het ligt op ruim 25m vanaf de weg en zo'n 70 m vanaf het agrarisch bedrijf. Geluid vormt hierdoor geen belemmering voor dit project.

5.2 Verkeersaspecten

De ontsluiting van het perceel blijft gelijk met de bestaande situatie en er zullen geen extra verkeersbewegingen plaats vinden door deze ontwikkeling. Verkeer vormt hierdoor dus geen belemmering voor dit project.

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.

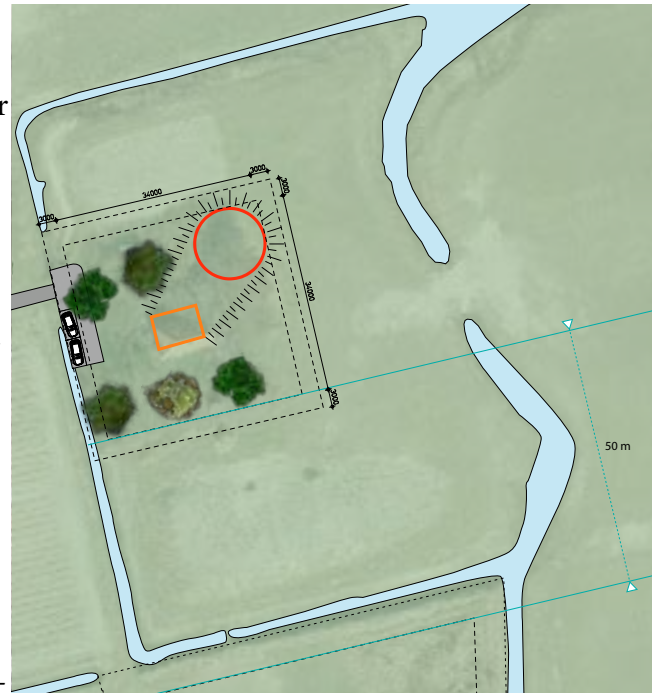
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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.



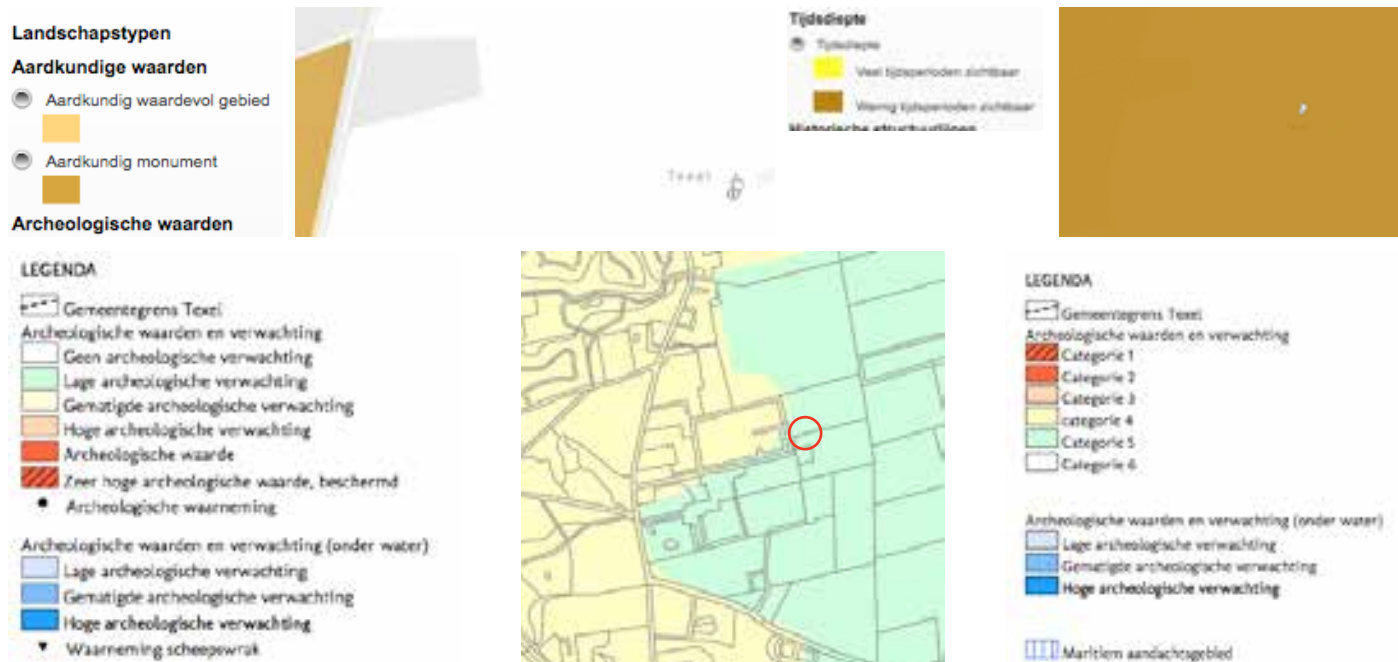
5.4 Externe veiligheid

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

Mienterglop 31 ligt volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) niet in een aardkundig waardevol gebied en er is geen aardkundig monument aanwezig. Het gebied kent zelfs weinig tijdsdiepte.



5.6 Archeologie

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

Deze locatie is een "terrein van lage archeologische waarde" (Categorie 5): alleen onderzoek bij M.e.r.-plichtige projecten (Milieueffectrapportage/Strategische milieubeoordeling). De trefkans op archeologische resten is in deze gebieden op landschappelijke gronden, in vergelijking met de overige zones, relatief laag. Het betreft over het algemeen laaggelegen, natte bodems, waar tot nu toe nauwelijks archeologische vondsten zijn gedaan.

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 op deze locatie dit geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling, aangezien er geen bomen gekapt gaan worden.

5.8 Duurzaam bouwen

Er wordt duurzaam gebouwd, aangezien er met duurzame materialen wordt gebouwd, zoals ook duidelijk blijkt uit bijlage 1 de onderbouwing van het ontwerp door de architect Michel Post van Orio Architecten. De stro waarmee wordt gebouwd komt zelfs bij een Texelse agrariër vandaan.

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 Hans Borsboom en mevrouw Josje Duyndam

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.

Onderbouwing ontwerp Mienterglop 31 te Texel

Met motivatie voor afwijking op het bestemmingsplan

25-06-2014

Het idee is om een ecologisch hoogwaardige woning te bouwen aan de Mienterglop 31 te Texel. Het is de bedoeling dat deze woning een voorbeeld zal worden die laat zien hoe je zelfvoorzienendheid en het gebruik van duurzame en natuurvriendelijke bouwmaterialen kunt verenigen. Deze aspecten worden toegepast in een (houten)constructie die volgens het Panel Yurt principe* is opgebouwd.

Door de woning drijvend te maken, kan de woning actief op de zon, dan wel schaduw gedraaid worden, waardoor een optimale bezonning bereikt kan worden.

Het draaibaar maken van een woning is niet uniek in Nederland, maar deze woning is wel uniek in zijn vormtaal, ideologie en uitwerking.

De woning is dusdanig ontworpen dat deze in harmonie is met de omringende natuur en zoveel mogelijk in de natuurlijke omgeving opgaat. Het is dus niet de bedoeling dat de woning "zichtbaar" is van de openbare weg.

De ontwikkeling van hoogwaardige details, in combinatie met hoogwaardige natuurlijke materialen zoals strobalen, leem, (gerecycled)hout en een vegetatiedak, staat voorop bij dit project.

Om deze woning te realiseren is een vrijstelling/afwijking op het bestemmingplan nodig. Het betreffen de bouwregels omtrent de dakhelling en goothoogte.

Hellingshoek dak

In het ontwerp is een dakhelling van 20° toegepast, in het bestemmingsplan staat een minimale hellingshoek van 30°.

De opbouw van de woning leent zijn oorsprong van de Panel Yurt. Het Panel Yurt principe bestaat uit een cirkelvormige ruimte waarbij het dak geen dragende kolommen in de ruimte kent. Dit wordt bereikt door een trekkring aan de onderkant, en een drukkring aan de bovenkant van het dak toe te passen. Belangrijk onderdeel van dit bouwprincipe is de toepassing van geprefabriceerde gevel en dak-elementen en zijn lage dakhelling, waardoor een horizontaal karakter ontstaat.

Het dak zal begroeit worden met een vegetatie om optimaal op te gaan in het landschappelijk beeld. Naast dit visuele aspect kenmerkt een groen dak zich ook door zijn goede geluids- en warmte-isulerende werking, zijn vertraagde teruggave van hemelwater en het onttrekken van CO2 en fijnstof uit de lucht. De grens voor toepassing van natuurlijke groene daken (dus zonder hulpmiddelen) ligt op circa 15 graden. 20 graden is technisch mogelijk, maar 30 graden wordt zeer lastig.

Om deze (in Nederland) unieke constructie en zowel ecologisch als esthetisch dak toe te kunnen passen vragen wij om een vrijstelling wat betreft de dakhelling.

Goothoogte

Aan de dakhelling is ook de goothoogte gerelateerd. Een groot gedeelte van de woning heeft de goot onder de voorgeschreven maximale hoogte van 3,5 meter. Een ander gedeelte van de woning heeft de goot op 4 meter. Deze twee goothoogtes zullen over het algemeen als goot worden herkend.

Ter plaatse van de hoofdslaapkamer is een extra verhoging van de goot noodzakelijk om op deze manier (een prachtig) uitzicht te hebben over het Texels buitengebied.

Het bestemmingsplan kan geen rekening houden met afwijkende bouwvormen zoals bijvoorbeeld een ronde woning. De meeste gebouwen hebben een dakvorm die het toestaat om te werken met nok- en goothoogtes, omdat een deel van de woning een opgaande gevel zal hebben waarachter verblijfsruimtes kunnen worden gemaakt.

Doordat hier gekozen is voor een ronddraaiende woning, is het omwille van de evenwichtsberekening, noodzakelijk dat het gebouw een cirkelvormige vorm heeft. Een rond gebouw heeft per definitie een rondgaande goothoogte en geen opgaande gevel.

Omwille van de vorm van het gebouw, voortkomend uit de functionele noodzaak om het gebouw te kunnen draaien, vragen wij om een vrijstelling ten aanzien van de goothoogte. Mede ook omdat een groot gedeelte van de woning wel voldoet aan de gestelde eis.

Deze kleinschalige, vrijstaande en individuele woning (individueel, zowel in vormgeving als techniek) komt het meest tot zijn recht door de toepassing van de huidige goothoogtes en hellingshoek. Het zal niet binnen de fysieke verschijning van het bouwwerk passen om deze aan te passen. De woning zal zijn horizontale karakter verliezen en meer een opvallend bouwwerk worden in plaats van de beoogde woning die opgaat in de natuur door zijn vormgeving en toepassing van materialen.

Wij hopen ten eerste dat de gemeente Texel -even als wij- van mening is dat deze bijzondere woning niet mag missen op het eiland en dat er vrijstelling op boven genoemde punten verleend kan worden.

ORIO architecten
Architect ir. R.M. (Michel) Post

