

Verwerking Nota van Uitgangspunten in Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Texel

<i>Uitgangspunt</i>	<i>Afwijking in BP -voortschrijdend inzicht</i>	<i>Afwijking in BP - vooroverleg - inspraak</i>	<i>Afwijking in BP - planMER</i>
ALGEMEEN			
Geen afbreuk aan kernkwaliteiten uit structuurvisie			
Deregulering			
Een eenvoudige opzet			
Voorziene ontwikkelingen opnemen in flexibele bepalingen			
Vooraf die zaken regelen waarop met het bestemmingsplan daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend			
Bescherming van bijzondere waarden (bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie en archeologie), voor zover verplicht van hogerhand			
Geen zaken regelen waarvoor al doelmatige regelgeving of beheerplannen bestaan zoals voor Natura 2000			
Toepassen principe van verweving van functies			
Na afronding van de EHS-taakstelling, geen verdere omzetting van agrarische gronden naar natuur, als waarborg van 8.800 ha. agrarische productieareaal.	EHS in december 2012 toch niet geheel afgerond, daarom toch binnenplanse wijzigingsmogelijkheid opgenomen van agrarisch naar natuur.		
LANDBOUW			
Handhaven van het areaal agrarische grond	Uitbreiding van bestaande recreatieve bestemmingen op grond van de 25%-regeling (in oppervlakte grondgebruik) zal altijd een stukje agrarisch areaal benutten.		
Oppervlakte bouwvlakken: Mogelijkheden schaalvergroting en intensivering	De indeling: blokken voor verbreding en blokken voor schaalvergroting bestaat niet	Bouwvlakken van 2 ha. niet mogelijk op grond van	Bouwvlakken van 2 ha. niet mogelijk op grond van

bedrijfsvoering: bouwblokken van 2 ha. Mogelijkheden tot bedrijfsverbreding: bouwblokken 1 ha. Gebiedsgerichte benadering: Jonge polders grotere bouwblokken en Oude Land bouwblokken 1 ha. met ontheffingsmogelijkheid tot 2 ha.	in de landbouw praktijk. Verbreding en schaalvergroting loopt door elkaar en kan zelfs binnen een bedrijf plaatsvinden. Hier is dus vanaf gestapt. Er is gekozen om in de grootschaliger landschappen (polders) blokken van 1,5 ha op te nemen en in de kleinschaliger landschappen 1 ha. (gebiedsgerichte benadering)	provinciale regelgeving en uitkomsten plan MER, is 1 geworden, met erfaanduiding De ontheffingsmogelijkheid is tot max. 1,5 ha. geworden en alleen voor akkerbouwbedrijven ivm provinciale regelgeving en uitkomsten plan MER. (terminologie is gewijzigd, ontheffing heet nu afwijking)	provinciale regelgeving en uitkomsten plan MER, is 1 geworden, met erfaanduiding De ontheffingsmogelijkheid is tot max. 1,5 ha. geworden en alleen voor akkerbouwbedrijven ivm provinciale regelgeving en uitkomsten plan MER. (terminologie is gewijzigd, ontheffing heet nu afwijking)
Alle bebouwing en bouwwerken (incl mestbassins en kuilopslag) binnen de maximale toegestane bebouwing en binnen het bebouwingsvlak realiseren	Mestzakken zijn wel mogelijk gemaakt buiten bouwvlak of erf, na omgevingsvergunning + afwijking.		
Geen aanlegvergunning voor scheuren van grasland maar behoud van de 4.000 ha grasland door monitoring			
Zee- en Strandpolders agrarische bedrijfsgebouwen: goothoogte 6 m en bouwhoogte 12,5 m, bij recht. Oude Land en Binnenduinrand goothoogte 4,5 m en bouwhoogte 10 m bij recht, bij afwijking hoger mogelijk nl goothoogte 6 m, bouwhoogte 12,5 m.	Ook delen van de polders (Hoornder polders - Buitendijk, De Grie, Hoornder Nieuwland, De Kuil - en polder Waal en Burg) zijn onder de lagere hoogtes gebracht.	Naar aanleiding van enkele reacties in het vooroverleg heeft het College de afwijkingsmogelijkheid voor hogere goot- en bouwhoogte op oude Land en in Binnenduinrand, geschapt, en zijn de hoogtes van 6 en 12,5 in de poldergebieden niet bij recht, maar bij afwijking toegestaan.	
Gebouwen met oppervlakte van > 800m²: omgevingsplan noodzakelijk			
Verplaatsing bestaande agrarische bedrijven vanuit agrarische bedrijfsnoodzaak of natuurontwikkeling: binnenplanse wijziging met uitzondering van kwetsbare open landschappen Hoge Berg, de Naal, de Kuil, Hoornder Nieuwland, Zouteland, Buitendijk	Verplaatsing van agrarische bedrijven is niet binnenplans mogelijk gemaakt, is dermate ingrijpend, en zal nagenoeg niet voorkomen. Er is voor gekozen om dit altijd buitenplans te doen.		

en De Grie			
Geen nieuwe agrarische blokken			
Geen mogelijkheid 2 ^e agrarische bedrijfswoning			
Clustering binnen vergrote bouwvlak van 1,5 ha. bevorderen: afstand tussen 2 gebouwen maximaal 25 meter.	Regel toegepast in alle agrarische bouwvlakken, dus nu ook in de bouwvlakken van 1 ha.		
Ruimte voor Ruimte: Sloop van minimaal 1.200 m ² bedrijfsgebouwen: 1 woning of 1 recreatieve opstal terugbouwen op de locatie van sloop en bestemming wordt Wonen. Zo nodig kunnen de oppervlaktes van 2 locaties bij elkaar opgeteld worden. Terugbouwen van woning of recreatieve opstal mag dan maar op 1 locatie. Deze regeling geldt voor agrarische bedrijven en bedrijven.	Voor bedrijven niet opgenomen, zijn veelal kleiner.		
Verbreding: toestaan nevenfuncties conform lijst. Zie punt ook onder Duurzaamheid/zonneakkers			
Agrarisch naar: VAB Bedrijf; VAB Wonen; VAB Maatschappelijk: En weer terug sloop bedrijfsmatige bebouwing, tot maximaal 650 m². Ook nieuwbouw tot 650 m² mogelijk. Bij monumentaal gebouw > 650 m², mag deze geheel blijven staan.	De VAB- regel is anders in het BP opgenomen dan in de uitgangspunten staat. Uit de uitgangspunten kon gelezen worden dat er bij een Vab, waarbij weinig bebouwing aanwezig is, bijgebouwd kon worden tot 650m². Bijbouwen is echter nooit de bedoeling geweest. Doelstelling was: ontstening. Voor Wonen Vab moet er altijd minimaal 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden , en mag er maximaal 650 m² blijven staan. Voor Bedrijf Vab moet gesloopt tot 650 m², of als er al minder staat, hoeft er niet gesloopt en is de bestaande oppervlakte de nieuwe maximale oppervlakte.		De optie “weer terug” is uit het plan gehaald, omdat elke Vab-locatie dan weer agrarisch zou kunnen worden. Dit is niet acceptabel qua potentiële stikstofdepositie volgens het plan MER.

	Er zijn uitzonderingen voor monumentale bebouwing en karakteristieke combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw. Maatschappelijk Vab is ingevoegd bij Bedrijf vab. (regels waren helemaal gelijk, geeft meer flexibiliteit voor eigenaar)		
Kamperen bij de boer: 15 eenheden; mag ook binnen erf (c.q. buiten bouwvlak); overal mogelijk behalve bij dorpsranden (i.v.m. overlast woonbestemming en aantasting landschappelijk zicht op dorpsrand) en Hoge Berggebied			
Paarden: aparte bestemming recreatieve paardenhouderij. Nieuwe paardenhouderijen via binnenplanse wijziging van een agrarisch bouwvlak.	Geregeld via functie-aanduiding op te nemen met een binnenplanse wijziging		
Recreatieve paardenhouderij als nevenactiviteit bij agrarisch (verbreding)			
Paardenbakken en paardenhokjes/schuilgelegenheden e.a. binnen bouwblok (niet in open landschap)			
Waterberging: In de zoekgebieden voor waterberging een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opnemen	Iets anders geregeld, maar wel mogelijk gemaakt: water als functie opgenomen, in de betreffende bestemmingen		
VERBLIJFSRECREATIE			
Maximaal 45.000 slaapplaatsen			
Minder stringente onderverdeling in categorieën			
Mogelijkheid tot het verplaatsen van slaapplaatsen is altijd maatwerk: via een bestemmingsplanherziening per project			
Sanering slaapplaatsen om opnieuw te kunnen uitgeven voor onvoorziene ontwikkelingen als apart traject op te pakken.			
logies met ontbijt, appartementen in stolpen en			

kamperen bij de boer bestemmen als nevenfunctie bij wonen of agrarisch etc.			
Logies met ontbijt: regelen als uitzondering op strijdig gebruik: Logies met ontbijt, mits ondergeschikt aan woonfunctie en maximaal 6 slaappleatsen (c.q. 3 slaapkamers)			
Drie soorten recreatieve bestemmingen: 1. kampeerterreinen in natuurgebieden, (geen omzetting mogelijk naar stacaravans of huisjes etc.) 2. recreatieve terreinen voor kampeermiddelen en huisjes; wijzigen van tentplaatsen in zomerhuizen: geen procedure vooraf nodig, wel een melding i.v.m. slaappleatsentelling 3. Recreatief bedrijf appartementencomplexen, hotels en groepsverblijven etc. inpandige slaappleatsen mogen niet uitgeplaatst.			
Gemeente regelt de “buitenkant”, de ondernemer regelt de “binnenkant”. Deze weet het best wat de gast wenst.			
Maximale oppervlakte zomerwoningen van 70 m2 naar 100 m2 plus 6 m2 t.b.v. een berging. Handhaven norm maximaal 20 zomerwoningen per hectare			
Goot- en nokhoogte zomerwoningen van 3 en 6 meter naar 3,5 en 8 meter			
Maximale oppervlakte Recreatieve opstallen (ro-tjes) van 55m2 naar 70m2.			
25% regeling voor kleinschalige bedrijven t.a.v. uitbreiden oppervlakte en slaappleatsen blijft ongewijzigd gelden, voor heel Texel. Wel een maximumtermijn: binnen 5 jaar wens aangeven, binnen 7 jaar aanvraag indienen en binnen 10 jaar			

uitvoeren. Betreft een ruimtelijke afronding van het bedrijf, dus bedrijven die er al gebruik van hebben gemaakt mogen er niet nog een keer een beroep op doen			
Kleinschalige recreatiebedrijven: Gebouwde verblijven (zomerhuizen, hotels e.d.) tot 100 slaapplekken Kampeerterreinen tot 150 slaapplekken			
WONEN			
In principe geen nieuwe woningen toestaan			
Indien wel: 1. kleinschalige nieuwe woningen aansluitend aan bestaande kernen om te voorzien in de woningbouwopgave in de woonvisie 2. in het kader van de ruimte voor ruimte regeling 3. splitsing in 2 wooneenheden bij monumentale stolpen en monumentale boerderijen	1. valt niet in Buitengebied maar in BP van de betreffende kern. 2. gedaan. 3. gedaan		
Mogelijkheid maken van woningen in voormalige agrarische stolpen	Komt bijna niet voor: maatwerk buitenplannen		
Maximaal oppervlakte bijgebouwen 150 m ² (inclusief maximaal 80 m ² bijgebouw voor kantoor of beroep aan huis), maar altijd maximaal 80% van het oppervlakte van het hoofdgebouw en minimaal 80m ² . Aantal maximaal 2 stuks.		Maximale oppervlakte bijgebouwen is 100 m ² geworden	
Oppervlakte bestemmingsvlak: uitgangspunt is eigendomsgrens, max. 5.000 m ² , zo nodig toevoegen bestemming tuin			
Oppervlakte woningen maximaal 200 m ² en stolpen maximaal 250 m ² .		Naar aanleiding van vooroverlegreacties heeft College de maximale oppervlakte voor woonhuizen aangepast naar 150 m ²	

Wonen Oude Land en Binnenduintrand: 1. goothoogte max 3,5 meter met ontheffingsmogelijkheid naar 4,5 m. 2. nokhoogte max 10 meter		Ontheffing zit er niet in (zit ook niet in geldende BP) en bouwhoogte (= nokhoogte 9 geworden)	
Wonen Strand en Zeepolders: 1. goothoogte max. 4,5 meter 2. nokhoogte max 10 meter			
Werken aan huis; kantoor en beroep aan huis: inpandig of direct aansluitend bij woning en oppervlakte maximaal 80m ²	Direct aansluitend is uitgewerkt als: binnen het bouwvlak		
Mantelzorg-/kangoeroewonen; gebruik recreatieve opstal via binnenplanse ontheffing of bestaande (bij)gebouwen via ontheffing of plaatsen zorg unit. Na afloop van de noodzaak tot mantelzorg dient het weer in overeenstemming met bestemming worden gebracht. Bij ontheffing zal de situatie naar de burens toe getoetst worden.			
Strijdig gebruik is bewoning -anderszins dan mantelzorg- van bijgebouwen.			
Midden Eierland, Zuid Eierland en Oost; aangepaste maatvoering ivm concentratiegebied woningen	Deze gebieden krijgen in het kader van Bestemmingsplan Kernen een eigen bestemmingsplan en maken dus geen deel uit van het bestemmingsplan buitengebied.		
BEDRIJVEN			
Geen nieuwe bedrijfsbestemmingen in het Buitengebied. (wel via functiewijziging VAB)			
Zeer geringe uitbreiding bedrijventerreinen (conform provinciale beleid)	Valt niet in plangebied		
Oppervlakte bestaande bedrijfsbestemmingen: max. 25% uitbreiding t.o.v. bestaande bebouwing, maar bovengrens is 650 m ² (excl. Evt. aanwezige			

bedrijfswoning)			
Zo nodig maatwerk bij reeds bestaande bedrijven die al groter zijn.			
Vrijkomende Riool Water Zuiverings Installaties: binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar agrarisch of andere passende bestemming, wellicht t.b.v. uitbreiding bedrijventerreinen in of aansluitend aan de kernen	Niet opgenomen: buitenplans, maatwerk per locatie		
Bij stoppende bedrijven: Ruimte voor Ruimte regeling van toepassing, analoog aan die bij agrarisch.	Niet opgenomen (wel bij bedrijf - agrarisch loonbedrijf): er zijn niet van dergelijke grote bedrijven. Wel opgenomen: wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - Vab.		
VLIEGVELD			
Aangeven bebouwingsstrook en dus afstappen van de huidige categorie indeling, die op de meter nauwkeurig de onderlinge verdeling van bebouwing per functie regelt.			
Bebouwingsmogelijkheid uitbreiden in het 'gat' tussen de 2 bebouwingsvlakken		Aanvullend is een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de bouwstrook nog verder te vergroten in noordelijke richting, naar aanleiding van een grondruil, en een verzoek + onderbouwing van de luchthaven.	
NATUUR EN KUST			
Onder de bestemming Natuur worden opgenomen: 1. Natura 2000 gebieden 2. Ecologische Hoofdstructuur (EHS) 3. Beschermde Natuurmonumenten 4. Nationaal Park 5. solitaire natuurgebieden 6. bossen			

7. duinen 8. strand			
Waterstaatkundige functie als dubbelbestemming			
Recreatief medegebruik van de bestemming Natuur is mogelijk met de daaraan gerelateerde bebouwingsmogelijkheden			
Opnemen "kleinschalig historisch medegebruik"			
Opnemen recreatieve functie strand cf strandnota			
Bos krijgt bestemming Bos			
De definitieve begrenzing van de EHS wordt in het plan opgenomen als natuur			
Opnemen algemene wijzigingsmogelijkheid van agrarisch naar natuur t.b.v. EHS, mits de gronden vallen in het begrenzingplan waarop overeenstemming bestaat van alle betrokken partijen.			
Geen extra bescherming van Natura 2000 gebieden, omdat deze al wettelijk beschermd zijn en het BP laat al geen ontwikkelingen toe die o.b.v. de Natuurbeschermingswet niet zijn toegestaan.			
Met het project aanpassing van de Waddendijk wordt in dit bestemmingsplan nog geen rekening gehouden, daar zal een apart traject voor gevolgd moeten worden.			
MAATSCHAPPELIJKE EN BIJZONDERE DOELEINDEN			
De functies zullen conform de regeling standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) worden opgenomen en vast op een locatie bestemd (zorgdiensten, musea, begraafplaatsen, reddingsboothuis, vuurtoren, gasstation- en gasleiding, waterleiding en pompstation, elektriciteitsleidingen en trafo's en oplaadstations, opslag met/zonder gebouwen en waterstaatkundig, dierenbegraafplaats, brandweerkazerne/garage			

ambulance, rioolwaterzuivering, militair gebruik			
DUURZAAMHEID			
Duurzame Energieopwekking als ondergeschikte nevenfunctie bij elke bestemming			
Gebruikmaken van Aardwarmte is toegestaan (behoudens archeologie en aardkundige waarden) en wordt niet expliciet geregeld in het bestemmingsplan			
Geen regeling voor grote windturbines			
Wel regeling voor kleine windturbines met max. hoogte van 17,5 meter op bouwvlakken en in de verkeersbestemming. SVBP wijze van meten overnemen: as-hoogte maximaal 15 meter en 'tiphoogte' maximaal 17,5 meter. Geen ontheffing, geen maximum aantal			Regeling kleine windturbines uit plan geschrapt nav aanbeveling plan MER: niet kon worden onderbouwd en aangetoond dat dit geen verslechterende effecten zou hebben op (weide)vogels.
Mogelijk maken zonneakkers als binnenplanse ontheffing tot een maximum van 10 hectare in totaal op agrarische gronden, waarbij het landschap niet onevenredig mag worden aangetast. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is noodzakelijk in deze procedure. Deze ontwikkeling wordt gezien als een agrarische nevenfunctie.			
Over de haalbaarheid van geothermie is nog te weinig bekend. Als dit duidelijk is zal worden bekeken of en wat er opgenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan	Niks over opgenomen		
De voorwaarden voor biovergisting worden geheel opgenomen conform het raadsbesluit d.d. 14 december 2011. De andere tekst blijft dan buiten beschouwing.			
BEHOUD BIJZONDERE WAARDEN			
Behoud Texelse kernkwaliteiten			

Geen nieuwe bouwblokken in Hoge Berg gebied en open gebieden met landschappelijke interessante doorkijken zoals de Naal, de Grie, Hoornder Nieuwland, Zouteland, Buitendijk en de Kuil (zou enkel kunnen door verplaatsing, want geheel nieuwe blokken zijn uitgesloten in dit plan, zie uitgangspunt bij landbouw)			
Bestaande niet gebruikte bebouwingsvlakken worden gesaneerd			
Aanlegvergunningensysteem dat gebiedsgerelateerd is ter bescherming van de waarden			
Archeologische bescherming o.b.v. wettelijke verplichting			
Toetsing handhaven op de huidige wijze: op het moment van beoordeling van de aanvraag een gebiedsbeschrijving van waarden opgesteld aan de hand van globale beschrijvingen in de plantoelichting en het beeldkwaliteitplan, waaraan vervolgens wordt getoetst	Via Beeld Kwaliteits Plan		
Opstellen beeldkwaliteitplan als toetsingsinstrument voor aanlegvergunning, ontheffingen en wijzigingen			
Voor gebieden met archeologische waarden en hoge en gematigde archeologische verwachtingen zal een aanlegvergunningenstelsel en een bouw-en sloopvergunningenstelsel worden opgenomen in het bestemmingsplan met een drempeldiepte van 0,50 meter en een oppervlakte afhankelijk van de archeologische verwachtingcategorie.			
Opnemen wijzigingsbevoegdheid om de begrenzing van de archeologische gebieden aan te passen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft.			
Cultuurhistorische monumenten zoals Fort de Schans/gouden driehoek, eendenkooien en de museale dijk bij Ceres worden voorzien van een			

passende beschermende bestemming of aanduiding			
Aardkundige waarden, waaronder het aardkundig monument. Hiervoor wordt een beschermende regeling opgenomen na overleg met de Provincie.	Aardkundig monument wordt rechtstreeks vanuit de Provinciale Milieu Verordening beschermd.		
Molenbiotoop opnemen voor molen 't Noorden en de molen Waal en Burg.			