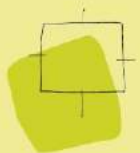


bestemmingsplan Perceel
S 93 Nieuwlanderweg
Texel

Gemeente Texel

.txl

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel

ontwerp 24-09-2018

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldend juridisch-planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Bodem	15
4.2	Ecologie	16
4.3	Water	17
4.4	Erfgoed	17
4.5	Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit	19
4.6	Hinder voor bedrijven	19
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bestemmingsplanprocedure	21
5.3	Toelichting op de bestemmingen	22
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nabij de Nieuwlanderweg 10 De Waal te Texel is grasland aanwezig dat in gebruik is als paardenweide. De gronden zijn momenteel nog in het eigendom van Natuurmonumenten. Het gebruik sluit niet aan bij de huidige bestemming 'Natuur' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel' (12 juni 2013). Hoewel aanvankelijk het doel was om het perceel als natuurgebied in te richten en te beheren, wordt daar nu van afgezien. Natuurmonumenten is voornemens om het perceel als weiland aan een particulier over te dragen, waarna het huidige gebruik kan worden voortgezet. Omdat de bestemming agrarisch gebruik uitsluit, voorziet dit bestemmingsplan om het perceel aan te laten sluiten bij de agrarische bestemming van de omgeving.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden nabij het perceel aan de Nieuwlanderweg 10, De Waal (kadastraal 93, sectie S, gemeentecode TEL00) gemeente Texel. De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een indicatie van de ligging.



Figuur 1. Ligging plangebied in oranje weergegeven. (Bron: www.pdokviewer.nl)

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel', vastgesteld op 12 juni 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor de enkelbestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan weer.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Texel' (2013).

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn de gronden onder andere bestemd voor extensief dagrecreatief en educatief medegebruik, kleinschalig historisch medegebruik, en waterberging. Binnen de bestemming 'Leiding - Riool' zijn de gronden naast de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor rioolleidingen. Het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden is binnen de huidige bestemmingen niet toegestaan.

Daarnaast is het reparatieplan Buitengebied Texel (vastgesteld op 21-12-2016) van toepassing. Dit reparatieplan is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 15 april 2015. Het reparatieplan is in voorliggend plan meegenomen.

In het bestemmingsplan is geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het bouwen of gebruiken van de gronden ten behoeve van wonen mogelijk te maken. Door middel van voorliggend nieuw bestemmingsplan kan het juiste planologisch-juridisch kader worden geboden voor het huidige gebruik.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente is in hoofdstuk 3 uitgewerkt. Een omschrijving van de planologische en milieukundige randvoorwaarden, ook wel omgevingsaspecten genoemd, is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als grasland voor beweiding. De totale oppervlakte van het gebied is 4,6 ha. Navolgende figuren geven de huidige situatie weer.



Figuur 3. Huidige situatie plangebied gezien vanuit zuidwestelijke richting vanaf de Nieuwlanderweg (Bron: www.google.nl/maps)



Figuur 4. Huidige situatie gezien vanuit noordwestelijke richting vanaf de Nieuwlanderweg (Bron: www.google.nl/maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zijn de gronden net als in de huidige situatie in gebruik als grasland voor beweiding.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Met deze Structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het plangebied raakt één rijksbelang; het Waddengebied. Navolgende paragrafen gaan in op hoe het planvoornemen rekening houdt met het rijksbelang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Voor het Waddengebied zijn regels uit de Planologische Kernbeslissing (PKB) derde nota Waddenzee geborgd via het Barro. Daarnaast geldt bij elk ruimtelijke plan Nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. Per 01-07-2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing.

De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het planvoornemen wordt de bestemming 'Natuur' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch-Binnenduinrand'. De gronden worden niet voorzien van een bouwvlak waarmee geen bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt. Het plan voorziet dan ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met deze reden hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen. Met het planvoornemen is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 worden de provinciale belangen benoemd. De provincie zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Onder het hoofdbelang ruimtelijke kwaliteit worden de volgende ondergeschikte ruimtelijke belangen genoemd:

- behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2018

Provinciale Staten hebben op 23-04-2018 een aangepaste Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld die per 02-05-2018 van kracht is geworden. In de PRV zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van 2010 uitgewerkt in algemene regels. In de PRV is aangesloten bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

De Wet natuurbescherming verplicht de provincie zorg te dragen voor realisatie van het Natuur Netwerk Nederland. De Provincies zijn verantwoordelijk voor de Natura 2000-gebieden en het soortenbeleid. Het natuurbeheerplan is hier een uitwerking van. Het natuurbeheerplan bevat de natuurdoelen met betrekking tot het Natuur Netwerk Nederland waarbij een onderscheid wordt gemaakt in een beheerniveau voor de actuele situatie en een ambitie niveau voor de ambities voor de toekomst. Het beheerplan is geen statisch document maar wordt jaarlijks geactualiseerd.

In het verleden maakte het plangebied onderdeel uit van het NNN (voorheen EHS) als te ontwikkelen natuur. Vanwege het agrarische gebruik van de gronden is het gebied niet aantrekkelijk voor weidevogels of als groeiplaats voor bijzondere planten. Met deze reden is in overeenstemming met de Provincie Noord-Holland, Gemeente Texel en Natuurmonumenten het plangebied in het Natuurbeheerplan 2018 niet langer aangemerkt als NNN-natuur of te ontwikkelen natuur. Het plangebied maakt nog wel onderdeel uit van het weidevogelleefgebied.

Voor het plangebied is kaart 1 'weidevogelleefgebieden' van toepassing. Met de laatste aanpassing van de PRV worden weidevogelleefgebieden die sinds het Natuurbeheerplan 2016 kerngebied zijn, maar nog niet op basis van artikel 25 van de PRV beschermd worden, toegevoegd aan kaart 4 Ecologie.

In artikel 25 is opgenomen dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op weidevogelleefgebieden niet mogen voorzien in de mogelijkheid voor nieuwe bebouwing, de aanleg van nieuwe weginfrastructuur, de aanleg van bossen of boomgaarden, verstorende activiteiten, en werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingsmogelijkheden mogelijk maken.

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van 'Natuur' naar 'Agrarisch - Binnenduinrand'. Met het voornemen verandert het gebruik van de gronden als grasland niet. Daarnaast worden geen extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de provinciale verordening.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft de provincie Noord-Holland haar visie vastgelegd op de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft drie dimensies: gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. Het basisuitgangspunt in het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie in Noord-Holland is 'behoud door ontwikkeling'. Ruimtelijke kwaliteit is gedefinieerd vanuit 'identiteit', die verankerd ligt in de aanwezige kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie. De leidraad geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

Per landschapstype is duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt. Elk landschapstype wordt gekarakteriseerd aan de hand van de ondergrond, het landschap en het dorps-DNA. De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de leidraad en geeft informatie over onder andere landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers.

Het plangebied is gelegen in het Strandwallen en strandvlaktenlandschap en grenst aan het Aandijkingslandschap. Het strandwallen en -vlaktenlandschap ligt direct achter de jonge duinen en is ontstaan door wind, rivieren en zee. 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).

Omdat met het planvoornemen geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt blijft het landschap open en blijft het kenmerkende landschap intact. Het planvoornemen is dan ook in overeenstemming met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Texel 2020, Texel op koers

De Structuurvisie geldt voor het hele Texelse grondgebied, dus inclusief de Texelse gedeelten van de Noord- en Waddenzee. De Structuurvisie verkent voor de middellange termijn de kansen en uitdagingen voor het eiland. In 2006 is de gemeenteraad daarom gestart met het interactieve project 'Ruimte voor ontwikkeling, samen zorgen voor de toekomst'. De uitkomst daarvan is de 'Structuurvisie voor 2020: Texel op koers'.

In deze visie staan de gewenste ontwikkelingen voor de Economie, Ruimte en Milieu en Vitale Samenleving. De structuurvisie vormt een toetssteen voor beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daar-van. De Texelse kernwaarden (rijkdom aan natuur en cultuurlandschap, het specifieke eilandkarakter, de grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen, de verbondenheid van de bewoners met hun eiland en als eilandgemeenschap met elkaar en een eilandeconomie die wordt getypeerd door veel gevarieerde kleinschalige bedrijven met een hoge mate van dienstverlening) zijn de leidende begrippen bij de toetsing.

In de structuurvisie is geconstateerd dat het areaal aan natuurgebieden is toegenomen omdat de Ecologische Hoofdstructuur is uitgevoerd. Ook de kwaliteit en diversiteit binnen de natuurgebieden ligt op een hoger niveau. De rijkdom van de natuurgebieden en van het cultuurland heeft een belangrijke aantrekkingskracht op toeristen en bewoners. Het is daarom van belang om deze natuur toegankelijk te maken. Sommige plaatsen zijn niet toegankelijk om specifieke soorten extra bescherming te geven, enkele zijn alleen in het broedseizoen afgesloten.

De agrarische bedrijvigheid is belangrijk voor het landschap en de economie van Texel. De gemeente wil deze sector en tegelijk de differentiatie in agrarische landschappen versterken. Vrijkomende boerderijen en landbouwschuren mogen voor andere functies worden ingericht. Een alternatief is sloop en eventueel

nieuwbouw elders. Minstens 4.000 hectare grasland moet behouden blijven.

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid uit de structuurvisie Texel 2020, Texel op koers.

3.3.2 Beleidsnotitie Natuur en Landschap

In maart 2018 is door de gemeenteraad van Texel op 14 maart 2018 de beleidsnotitie 'Natuur en landschap' vastgesteld. In deze notitie wordt voortgebouwd op het beleid dat in de beleidsnota van 2003 was vastgelegd. Doelstelling van de beleidsnotitie 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. In de beleidsnotitie zijn concrete maatregelen opgenomen die ertoe moeten leiden dat de karakteristieke natuur en het karakteristieke landschap zoveel mogelijk worden behouden en zo mogelijk worden versterkt.

Dit bestemmingsplan past binnen de beleidsnotitie Natuur en Landschap.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel

In het beeldkwaliteitsplan staat voor verschillende gebieden op Texel beschreven welke kwaliteiten aanwezig zijn en hoe deze behouden of versterkt kunnen worden. Het plangebied valt onder de Binnenduinrand. Het karakter van de binnenduinrand is een romantisch en weelderig landschap. Een kantwerk van bosschages, open ruimtes, bijzondere gebouwen van allure, en een gelaagd landschap. Een landschap met natuur een vrijheid van duinen en bossen, een cultuurrijke rand aan woeste duinen. Belangrijk bij dit landschap is het open houden van de landschappelijke structuur en het behouden, herstellen of uitbouwen van het landschappelijk kantwerk. Maar ook het aanbrengen van meer 'woeste, natuurlijke gronden' in de open ruimtes. En een vernatting van de grond en het zichtbaar maken van water.

Dit bestemmingsplan past binnen het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Onderzoek

Met het planvoornemen is sprake van een bestemmingswijziging van Natuur naar Agrarisch. In de agrarische bestemming worden geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Voor de ter plaatse aanwezige bodemkwaliteit is de informatiekaart van het Bodemloket geraadpleegd. In onderstaande figuur een uitsnede van deze informatiekaart weergegeven. Uit deze kaart komt naar voren dat ter plaatse geen bodemgegevens aanwezig zijn. Dit houdt in dat ook geen historische activiteiten bekend zijn die mogelijk tot verontreinigingen kunnen leiden.



Figuur 5. Uitsnede bodemkaart. (Bron: Bodemloket.nl)

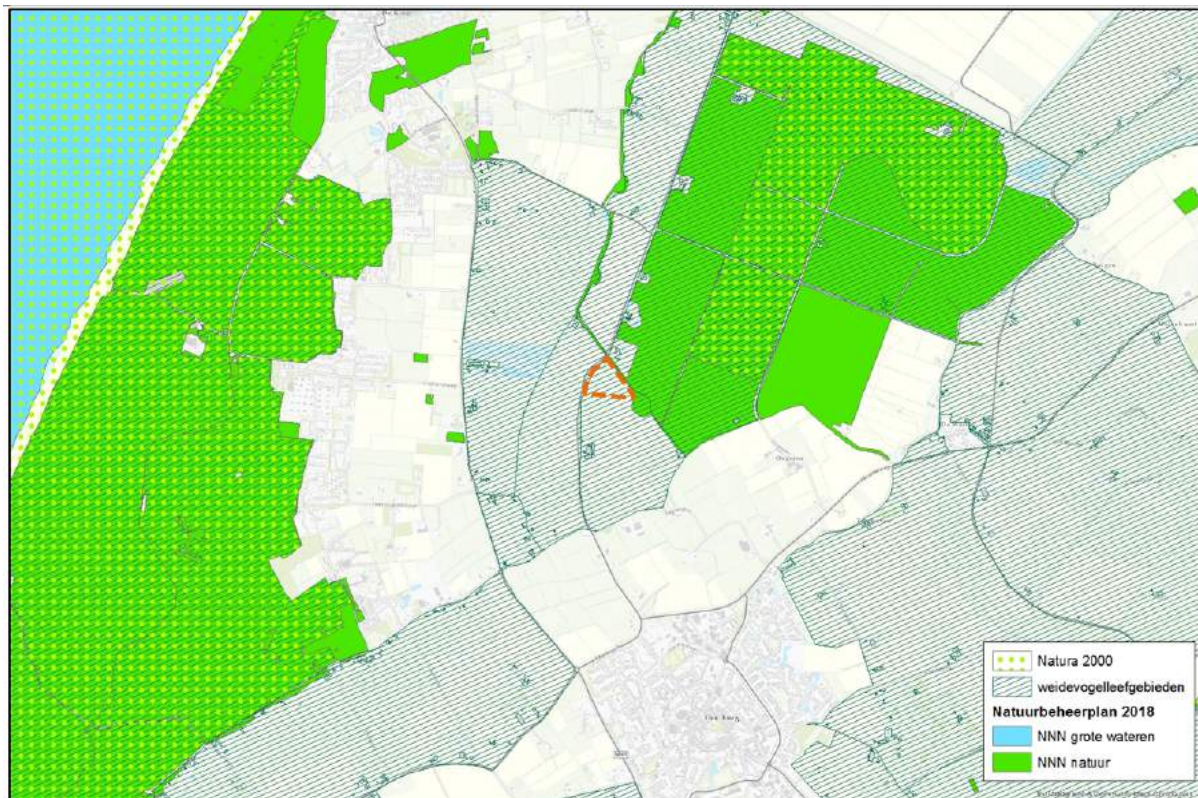
Gezien het huidige gebruik, als grasland, en de aanwezige bodemgegevens, is ernstige bodemverontreiniging die het toekomstige gebruik van het plangebied in de weg staat niet te verwachten. Het planvoornemen is wat betreft het aspect bodem dan ook uitvoerbaar.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot de regelgeving in de Wet natuurbescherming.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in het NNN maar grenst hier wel direct aan. Op een afstand van circa 450 meter ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Duinen en Lage Land Texel. Met het planvoornemen worden geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt die effecten kunnen hebben op de naastgelegen natuurgebieden.



Figuur 6. Uitsnede plangebied aanwezige natuurgebieden. (bron: Natuurbeheerplan Noord-Holland, 2018).

Weidevogelleefgebieden

Het plangebied is gelegen in een weidevogelleefgebied zoals aangewezen in de Provinciale Verordening Noord-Holland, 2017. Artikel 25 uit deze Provinciale Verordening is hier op van toepassing. Noord-Holland is een belangrijke weidevogelprovincie en cruciaal als broedgebied. Een aanzienlijk deel van het NNN en omliggend agrarisch gebied wordt beheerd ten behoeve van de weidevogels. Dit gaat met name om de vochtige weidevogelgraslanden en leefgebied open grasland. Ook in optimaal beheerde agrarische gebieden is het mogelijk om duurzame weidevogelpopulaties te bereiken. Het gaat om het creëren van optimale omstandigheden voor foerageren, schuilen, nestgelegenheid, en opgroeien van kuikens. Dit betekent voor de inrichting en beheer van het gebied, zorgen voor openheid, voldoende nat biotoop, kruidenrijk grasland, laat maaien en nestbescherming.

In de gebieden deel uit makend van het weidevogelleefgebied, mag onder andere het peil niet worden verlaagd om een geschikte omgeving te houden voor weidevogels.

Door het agrarisch gebruik (scheuren en opnieuw inzaaien, en intensieve beweiding) en het agrarisch

waterpeil (zomerpeil -1,1 m +NAP en winterpeil -0,95 m +NAP) zijn de percelen niet aantrekkelijk voor weidevogels of als groeiplaats voor bijzondere planten. Daarnaast zijn geen broedende weidevogels in het plangebied bekend.

Conclusie

Hoewel het plangebied is gelegen in een weidevogelleefgebied en in de nabijheid van Natura 2000 en het NNN maakt het plan geen nieuwe bebouwing of verstorende activiteiten mogelijk die negatieve effecten kunnen veroorzaken op de aanwezige natuurwaarden. Het planvoornemen is wat betreft het aspect natuur dan ook uitvoerbaar.

4.3 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht de initiatiefnemer tot het overwegen van de belangen van de waterbeheerder in het plan of project. Deze verplichting is vormgegeven via het uitvoeren van de 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als betrokken waterbeheerder.

Onderzoek

Op 6 februari 2018 is voorliggend planvoornemen, via de digitale watertoets, ter advisering bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangeboden (zie ook bijlage 1 bij deze toelichting). Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing of verharding mogelijk gemaakt. Uit de advisering van het Hoogheemraadschap komt dan ook naar voren dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'geen waterschapsbelang' worden gevolgd.

Conclusie

Wat betreft het aspect water is het planvoornemen uitvoerbaar.

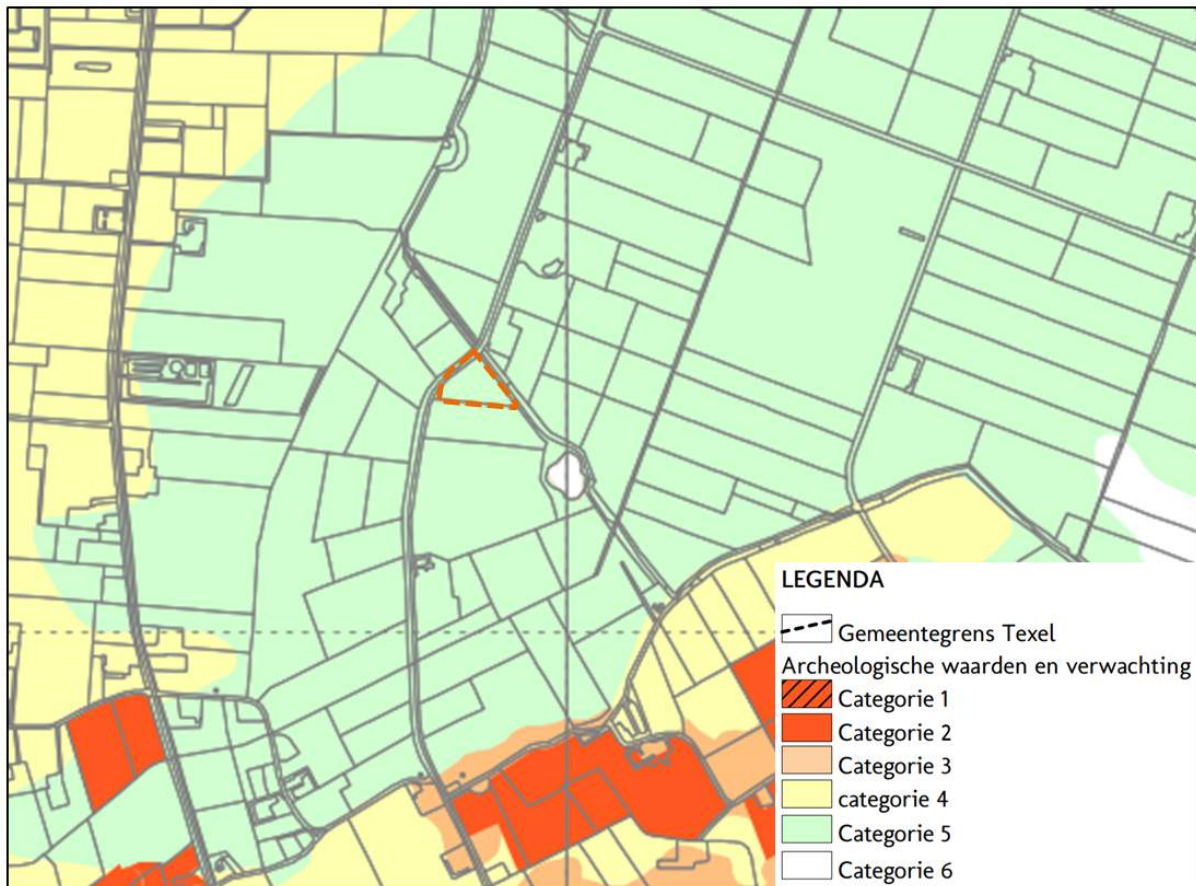
4.4 Erfgoed

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. Deze wet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet. Een aantal artikelen uit de Monumentenwet worden echter opgenomen in de Omgevingswet die in voorbereiding is. De Erfgoedwet bepaalt dat deze artikelen van kracht blijven tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

4.4.1 Archeologie

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet, zoals van toepassing op grond van artikel 9.1, eerste lid, van de Erfgoedwet, dient bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Uitgangspunt is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De gemeente Texel heeft in 2012 de gemeentelijke Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart worden mogelijke aanwezige archeologische waarden weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Figuur 6. Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Texel, plangebied in oranje weergegeven (Bron: gemeente Texel).

Uit de archeologische beleidskaart komt naar voren dat het plangebied is gelegen in een categorie 5 gebied. Dit zijn gebieden met geen of een zeer lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden is alleen onderzoek vereist bij m.e.r.-plichtige projecten. Hiervan is met dit voornemen geen sprake, aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wat betreft het aspect archeologie is het plan dan ook uitvoerbaar.

4.4.2 Cultuurhistorie

Ieder ruimtelijk plan dient vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover hiervan in een plangebied sprake is dient dan ook aangegeven te worden op welke wijze cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Uit paragraaf 3.2.3 is reeds naar voren gekomen dat in het plangebied zelf geen belangrijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het plangebied is gelegen in het Strandwallen en strandvlaktenlandschap en grenst aan het Aandijkingenlandschap. Het strandwallen en -vlaktenlandschap ligt direct achter de jonge duinen en is ontstaan door wind, rivieren en zee. 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).

Met het planvoornemen worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt die mogelijke cultuurhistorische waarden kunnen verstoren. Het plan is wat betreft het aspect cultuurhistorie dan ook uitvoerbaar.

4.4.3 Conclusie

Het plangebied is aangewezen als gebied met geen tot zeer lage archeologische verwachting. Daarnaast zijn in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Tenslotte maakt het planvoornemen geen nieuwe bebouwing mogelijk. Het plan is wat betreft het aspect erfgoed dan ook uitvoerbaar.

4.5 Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. Met het planvoornemen wordt de bestemming gewijzigd van 'Natuur' naar 'Agrarisch - Binnenduinrand' zonder bouwvlak. Het feitelijk gebruik verandert niet. Met het planvoornemen worden dan ook geen extra verkeersbewegingen mogelijk gemaakt, of dient er rekening te worden gehouden met parkeren. Op basis van het voorgaande worden milieueffecten op luchtkwaliteit niet verwacht.

Het planvoornemen is wat betreft verkeer, parkeren en luchtkwaliteit dan ook uitvoerbaar.

4.6 Hinder voor bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijvigheid mogelijk gemaakt dat mogelijke hinder kan veroorzaken. Op het naastgelegen perceel, aan de Nieuwlanderweg 10A te De Waal bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het wijzigen van de bestemming naar 'Agrarisch - Binnenduinrand' levert geen beperkingen op voor dit agrarisch bedrijf.

Wat betreft het aspect hinder voor bedrijven is het plan uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012- code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Ontwerpfase

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen.

Vaststellingsfase

Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Dit plan is gericht op een wijziging van de planologische regeling voor een feitelijk bestaande situatie. Hieronder worden de nieuwe bestemmingen kort besproken.

Agrarisch - Binnenduinrand

Het gehele plangebied is aangewezen voor 'Agrarisch - Binnenduinrand'. Hierbij is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel, 2013' en het reparatieplan 'Buitengebied Texel, 2016'. De gronden zijn niet voorzien van een agrarisch bouwvlak. Hiermee kan geen agrarisch bedrijf gevestigd worden maar zijn de gronden alleen te gebruiken voor agrarisch grondgebruik en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Leiding - Riool

Het plangebied wordt doorkruist door een rioolleiding. Deze leiding is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Gelet op het planvoornemen is geen sprake van een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro. Een grondexploitatieregeling is dan ook niet noodzakelijk.

Planschadeverhaal

Door vaststellen van voorliggend bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het projectgebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. Afspraken over de mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden in de tussen initiatiefnemer en gemeente overeengekomen anterieure overeenkomst opgenomen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor de aanleg, alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken, vanwege voorliggend bestemmingsplan worden door initiatiefnemer gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. In de tussen partijen af te sluiten anterieure overeenkomst worden de kostenafspraken vastgelegd.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen gemeente en initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke anterieure overeenkomst. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wanneer in het kader van de (wettelijke) procedure reacties op dit plan worden gegeven, dan zullen deze hier worden weergegeven, voorzien van een gemeentelijk standpunt en een eventuele beschrijving van de wijze waarop dit standpunt in het plan is verwerkt.

Bijlage bij de toelichting

Inhoudsopgave

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1	Watertoets	7
-----------	------------	---

Bijlage 1 Watertoets



datum 6-2-2018
dossiercode 20180206-12-17008

Project: Nieuwlanderweg Den Burg
Gemeente: Texel
Aanvrager: Bos
Organisatie: Bugel Hajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Bos,

Voor het plan "*Nieuwlanderweg Den Burg*" heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang**' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op <https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen> 3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Nieuwlanderweg Den Burg* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	23
Artikel 3	Agrarisch - Binnenduinrand	23
Artikel 4	Leiding - Riool	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 9	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	Overgang- en slotregels	49
Artikel 10	Overgangsrecht	49
Artikel 11	Slotregel	51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel met identificatienummer NL.IMRO.0448.BUI2018BP0001-on01 van de gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is.

1.6 achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m. van de voorkant van het hoofdgebouw of het dichtst bij de weg gelegen gebouw.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van daarmee samenhangende activiteiten en andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

1.8 agrarisch bedrijfsgebouw

een gebouw dat door indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend gebruikt te worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.9 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven of op de handel in producten die rechtstreeks ten dienste staan van het agrarisch bedrijf, zoals een loonwerkbedrijf, (kunst)mestverzamel- en distributiebedrijf, of veevoederbedrijf en veeverzorgingsbedrijf, transportbedrijf voor agrarische producten, landbouwmechanisatiebedrijf en dergelijke bedrijven.

1.10 akkerbouw

vorm van landbouw, niet zijnde veeteelt, zoals akkerbouw, bollenteelt, vollegronds-groenteteelt, fruitteelt, boomteelt, (glas)tuinbouw.

1.11 ambachtelijke activiteiten

activiteiten ten behoeve van het beroepsmatig vervaardigen, herstellen of bewerken van producten, stoffen of goederen door middel van of overwegend door handwerk.

1.12 ambachtelijk bedrijf

inrichting ten behoeve van het beroepsmatig vervaardigen, herstellen of bewerken van producten, stoffen of goederen door middel van of overwegend door handwerk.

1.13 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde.

1.14 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.15 archeologische begeleiding

het uitvoeren en registreren van waarnemingen tijdens niet-archeologische bodemverstorende activiteiten, gericht op het vaststellen van aan- of afwezigheid van archeologische waarden op basis van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en onderzoeksdoelstellingen. Archeologische begeleidingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Conform de richtlijnen van de KNA zijn archeologische begeleidingen als alternatief voor proefsleuven of opgravingen alleen toegestaan in een beperkt aantal nauwkeurig omschreven situaties.

1.16 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.17 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een erkende archeologisch partij, werkend volgens de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.18 archeologisch plangebied

het archeologische gebied waarbinnen de feitelijke bodemingrepen plaatsvinden en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

1.19 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.20 archeologisch vooronderzoek

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een vergunning kan worden verleend.

1.21 archeologische waarden

waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn.

1.22 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.23 bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is geïntegreerd.

1.24 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.25 bedrijfsvloeroppervlakte bedrijven

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.26 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.27 beeldkwaliteitsplan

plan dat criteria en aanbevelingen bevat:

- a. met betrekking tot inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de karakteristieken, kernwaarden en kwaliteiten van een gebied; en
- b. met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische vorm, massa en (wegen-)structuur van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen;

met het doel de kernwaarden en kwaliteiten van een gebied van Texel te waarborgen bij ruimtelijke ontwikkelingen, alsmede de wijze waarop deze in hun omgeving worden ingepast, en dat juridisch onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk plan waarop het betrekking heeft.

1.28 beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis, genoemd in Bijlage 1, dan wel een naar de aard of de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.29 bestaand

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wabo aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.30 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.31 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.32 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.33 blokhut

een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf.

1.34 bodemingrepen

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.35 boomsingel

opgaande compacte beplanting van boomsoorten om of langs een terrein.

1.36 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

1.37 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.38 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.39 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.40 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.41 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.42 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.43 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.44 branchegerelateerde detailhandel

de verkoop van producten, afkomstig van het eigen bedrijf of een ander bedrijf in eenzelfde vakgebied, dan wel daaraan gerelateerde producten, aan consumenten (niet bedrijfsmatige gebruikers).

1.45 camper

een gemotoriseerd voertuig waarin voorzieningen voor dag- en nachtverblijf zijn getroffen en dat als zodanig over de openbare weg mag rijden.

1.46 caravan

een al dan niet uitklapbare wagen, gebouwd, ingericht en bestemd voor het kamperen, welke ingevolge het wegenverkeersreglement mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan).

1.47 cultuurhistorische waarde

de waarde, die wordt toegekend aan een gebied of bouwwerk op basis van de ter plaatse bestaande cultuurhistorische elementen: historische (steden)bouw, bovengrondse monumentenzorg, archeologische waarden, cultuurlandschap en historische geografie (landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden zoals bijvoorbeeld verkavelings-, beplantings-, en wegenpatronen).

1.48 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.49 dakhelling

de hoek, die het dakvlak of elk van de dakvlakken maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

1.50 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen ambtenaar, persoon of organisatie die voldoet aan de binnen de archeologische professie geldende opleidings- en ervaringseisen.

1.51 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.52 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.53 dierenverblijf

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden.

1.54 energiegewassen

energiegewassen zijn gewassen die speciaal geproduceerd worden om energie uit biomassa op te wekken.

1.55 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.56 evenement

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties; onder evenement wordt mede verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht, een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg.

1.57 extensief dagrecreatief medegebruik

een medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.58 familiehuis

een verblijfsrecreatief opstal voor kleinere groepen, zoals bijvoorbeeld een driegeratie familie, meerdere gezinnen e.a., op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein.

1.59 folietunnel

een tijdelijk, demontabel ander bouwwerk van lichte constructie overtrokken met folie of daarmee gelijk te stellen materiaal ter bescherming van het kweekmateriaal.

1.60 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.61 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken.

1.62 gehele plangebied

het plangebied zoals bedoeld in het Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan buitengebied Texel.

1.63 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg.

1.64 gevoelige bebouwing

woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 Wet Geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.

1.65 groepsverblijf

een gebouw ingericht voor de bedrijfsmatige verstrekking van logies aan groepen personen ten behoeve van recreatief verblijf, met daarbij behorende collectieve voorzieningen.

1.66 grondhoop

de volgens wettelijke eisen opslag van vrijgekomen grond van verschillende kwaliteitsklassen, die wordt opgeslagen ten behoeve van nuttig hergebruik. De opgeslagen grond moet van dezelfde of betere kwaliteit zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

1.67 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelig objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.68 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.69 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.70 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.71 hotelkamer

een kamer in een hotel waar je als gast verblijft. De hotelkamer beschikt over een bed, toilet, bad en /of douche, maar geen keuken.

1.72 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maakt van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.73 intensieve veehouderij

niet grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overige kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis, en het houden van melkvee en overige rundvee, geiten, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

1.74 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een camper, een caravan danwel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht danwel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd.

1.75 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.76 keuken

een ruimte waarin mensen voedsel bereiden en waarbij meer voorzieningen aanwezig zijn dan de voorzieningen die zijn toegestaan in een kitchenette. In een keuken kunnen complete maaltijden worden voorbereid.

1.77 kitchenette

de maximale voorzieningen in een kitchenette bestaan uit een opstelplaats voor een aanrecht met een vloeroppervlakte tot maximaal 1,5m * 0,6m ten behoeve van een koffiezetapparaat, een waterkoker en een tafelmodel koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van complete maaltijden.

1.78 kleinschalig historisch medegebruik

kleinschalige activiteiten, die met name door de lokale bevolking uitgevoerd worden, op de wijze en in de mate zoals van oudsher gebruikelijk of van vergelijkbare aard en omvang.

1.79 kleinschalige duurzame energieopwekking

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte.

1.80 kustverdediging

werken en werkzaamheden ten behoeve van het in stand houden van de waterkering.

1.81 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik.

1.82 logies met ontbijt

het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt, in de woning/wooneenheid, aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.

1.83 maatschappelijke voorziening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening of een combinatie hiervan alsook productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.84 mantelzorg

het bieden van zorg aan hulpbehoevende(n) op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.85 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling.

1.86 molenbiotoop

de omgeving waarmee een molen in relatie staat en welke van belang is voor de werking, de zichtbaarheid en het behoud van de molen.

1.87 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in een gebied. Onderdeel van de natuurwaarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming en gebiedsbescherming op basis van de Wet natuurbescherming (Natura 2000 gebieden), de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelleefgebied.

1.88 nevenactiviteiten

activiteiten die ruimtelijk in aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie ter plekke.

1.89 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.90 normtelling slaapplekken

maatgevend gemiddelde voor de bezetting van recreatieve verblijfsaccommodatie.

1.91 ondergeschikte horeca

horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken, niet zijnde alcoholische dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten en dergelijke.

1.92 opgraving

het opgraven van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.93 oppervlakte en diepte van de bodemingreep bij het bepalen van al dan niet vrijstelling van de vergunningplicht

de gemeente beoordeelt of bouwplannen en voorgenomen werken vergunningplichtig zijn of deze vallen binnen de criteria voor vrijstelling. Daarbij wordt beoordeeld of de feitelijke bodemingreep ten behoeve van het gebouw of werk zowel de vrijgestelde oppervlakte als diepte van de betreffende beleidscategorie overschrijden. Is dit niet het geval dan is het betreffende gebouw of werk niet vergunningplichtig.

1.94 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.95 overkapping

elk overig bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.96 paardenhouderij

een bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen, stallen en verhuren, waaronder huifkarverhuur, van paarden en/of pony's.

1.97 paardrijdbakken

paardrijdbakken zijn buitenrijbanen ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.98 pavikiosk

een combinatie van strandpaviljoen en strandkiosk in één gebouw, waarbij het paviljoengedeelte en het kioskgedeelte van een pavikiosk twee gescheiden ruimten zijn met elk een eigen ingang en het voor het publiek niet mogelijk is om binnen het gebouw van het paviljoengedeelte in het kioskgedeelte te komen en andersom.

1.99 permanente bewoning

er is sprake van permanente bewoning wanneer de huurder of eigenaar van de woonruimte deze meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont.

1.100 personeelsverblijf

een verblijfsruimte ten behoeve van tijdelijke huisvesting van eigen personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt.

1.101 plaggen

het verwijderen van de bovenste grondlaag met begroeiing.

1.102 plangebied

het gebied waarop het plan betrekking heeft.

1.103 plattelandswoning

een woning als bedoeld in de 'Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen) hetgeen betekent dat deze woning ook door derden, niet werkzaam in het agrarische bedrijf, mag worden bewoond.

1.104 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.105 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.106 recreatieappartement

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw.

1.107 recreatief opstal

een recreatief (onderdeel van een) gebouw, niet staande op een recreatieterrein of deel uitmakende van een complex recreatieappartementen.

1.108 recreatief verblijf

verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding.

1.109 recreatieve slaappleats

plaats om te slapen bestemd in het kader van recreatief verblijf.

1.110 recycling

het in een productieproces opnieuw verwerken van afval materialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, met inbegrip van organische recycling uitgezonderd terugwinning van energie.

1.111 reëel agrarisch bedrijf

er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en/of tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

1.112 restaurant

gebouw, ingericht en in gebruik voor de bedrijfsmatige verstrekking van maaltijden, dranken en dergelijke voor gebruik ter plaatse met bijbehorende verzorgende voorzieningen.

1.113 ruimte voor ruimte-regeling

regeling, gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van een woning als compensatie voor de sloop van landschappelijke storende en/of niet passende bebouwing of functies onder de voorwaarde dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak.

1.114 schapenboet

een voor Texel karakteristieke schuurvorm gekenmerkt door een vierkant-constructie van houten balken (gebinten), met een dak bestaande uit drie dakvlakken. Aan één zijde is het gebouw voorzien van een opgaande gevel die naar het noordoosten is gericht. Oorspronkelijk werden schapenboeten in de schapenhouderij gebruikt voor opslag en beschutting voor de schapen.

1.115 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.116 stacaravan/chalet

een zelfstandig, al dan niet verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen al dan niet met wielaswielen, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken.

1.117 standplaats

een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta)caravan, camper of een tent mag worden geplaatst.

1.118 stolp

een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkant-constructie van houten balken (gebinten), waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis.

1.119 strandhuisje

een gebouwtje dat uitsluitend gebruikt mag worden voor dagrecreatie op het strand.

1.120 strandkiosk

een gebouw voor de verstrekking van etenswaren en drinken om mee te nemen, niet voor gebruik ter plaatse, en voor de verkoop van strandartikelen zoals bijvoorbeeld speelgoed, verhuur strandartikelen en zonnebrandartikelen, geplaatst op het strand of in de nabijheid daarvan.

1.121 strandpaviljoen

een gebouw voor de verstrekking van etenswaren en drinken voor gebruik ter plaatse, in de vorm van een horecabedrijf, geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het strand.

1.122 strandrecreatie 1

zone waarbinnen de volgende bebouwing mag worden opgericht: strandhuisjes, sanitair en verkleedruimte, strandbewakingspost, beheer- en onderhoudsgebouw en (water)sportaccommodaties.

1.123 strandrecreatie 2

zone waarbinnen de volgende bebouwing mag worden opgericht: strandhuisjes, sanitair en verkleedruimte, strandbewakingspost en beheer- en onderhoudsgebouw.

1.124 tent

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen bedoeld voor verblijfsrecreatie.

1.125 tijdelijk personeel/seizoenspersoneel

personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt.

1.126 tuinwal

een van oudsher op het Oude Land van Texel veel voorkomend landschapselement, in gebruik als terreinafscheiding, bestaande uit gestapelde graszoden, aan de basis ongeveer een meter breed en naar boven taps toelopend tot ongeveer 30 cm en ongeveer 1 meter hoog.

1.127 veeteelt

mede omvattend veehouderij, is een vorm van landbouw waarbij men dieren houdt voor het verkrijgen van melk, bont, vlees, wol, eieren of andere dierlijke producten, alsmede het fokken van dieren

1.128 veldschuur

solitaire schuur op agrarische gronden voor een agrarisch bedrijf.

1.129 verbeelding

de kaarten van het bestemmingsplan Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel van de gemeente Texel.

1.130 verblijfsrecreatie

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken.

1.131 verkoop-vloeroppervlak

de totale oppervlakte van winkelvloeroppervlak, magazijn, sociale ruimte, entree en ruimte voor winkelwagentjes in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandelsactiviteiten.

1.132 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.133 volkstuin

een perceel grond dat onderdeel uitmaakt van een volkstuincomplex en zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.134 volwaardig agrarisch bedrijf

er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf als een nagenoeg 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en nagenoeg de gehele arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt.

1.135 voorgevel

de naar de openbaar toegankelijke ruimte gekeerde gevel(s) van een (hoofd)gebouw.

1.136 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.137 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

1.138 waarde - archeologie 1

gronden met een zeer hoge archeologische waarde die ex artikel 3 van de Monumentenwet door het Rijk zijn aangewezen als monument. Deze terreinen vallen buiten de bevoegdheid van de gemeente.

1.139 waarde - archeologie 2

gronden met een archeologische waarde zoals aangeduid op de Archeologische Beleidskaart categorie 2.

1.140 waarde - archeologie 3

gronden met een hoge archeologische verwachting, mede gebaseerd op de cultuurhistorie zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 3.

1.141 waarde - archeologie 4

gronden met een hoge archeologische verwachting, mede gebaseerd op de cultuurhistorie zoals vermeld op de Archeologische Beleidskaart categorie 3.

1.142 webwinkel

een vorm van detailhandel waarbij het tonen van de producten en de transactie volledig online geschieden. Het ter plaatse afhalen van gekochte goederen is wel toegestaan.

1.143 windturbine

een turbine waarin winddruk wordt omgezet in mechanische energie.

1.144 windvang

de aan- en afvoer van wind.

1.145 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

1.146 wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

1.147 woonhuis

een gebouw dat een woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.148 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder.

1.149 zomerhuis

een verblijfsrecreatief gebouw op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 peil

Bij de toepassing van deze regels wordt als peil aangehouden:

de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk of werk (bv. grondhoop) met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,50 meter ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten.

Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil berekend als de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte omliggende terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten.

2.2 andere wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2.4 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2.7 de tiphoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de maximale hoogte van enig bouwonderdeel van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Binnenduinrand

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Binnenduinrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een agrarisch grondgebonden bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. agrarisch erf ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- d. het wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- f. plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- g. water(berging), in de vorm van sloten, kolken, plassen;
- h. bestaande wegen en bestaande paden;
- i. nutsvoorzieningen zoals kabels en leidingen;
- j. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 1 bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- k. loonwerk;
- l. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- m. extensief dagrecreatief medegebruik;
- n. bezoekboerderij, voor educatieve en culturele doeleinden met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
- o. onderzoek en ontwikkeling voor het agrarische bedrijf;
- p. winteropslag/stalling van boten, caravans en strandhuisjes;
- q. paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- r. landschap en natuurbeheer;
- s. proeverij agrarische producten met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
- t. onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden;
- u. verwerking agrarische producten;
- v. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

- w. gebouwen en overige bouwwerken,

alsmede:

- x. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur';
- y. een schapenboet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schapenboet';
- z. een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- aa. een agrarische veldschuur met medegebruik huisvesting strandwachten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandwachten';
- ab. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering ' maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
- ac. recreatieappartementen ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen';
- ad. zonneakker ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneakker';
- ae. plaatsing en exploitatie van een bio-vergistingsinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

vorm van agrarisch – biovergistingsinstallatie', met een capaciteit kleiner dan 100 ton/per dag;

- af. inpandige huisvesting voor tijdelijk personeel ten behoeve van het eigen, ter plaatse gevestigde, agrarische bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inpandige personeelsverblijven'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken, conform de in lid 3.2.2 en 3.2.3 genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, uitgezonderd schapenboet en veldschuur;
- een schapenboet mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenboet';
- een veldschuur mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
- per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de afstand tussen gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak mag maximaal 25 meter bedragen. Voor bestaande gebouwen of vervanging daarvan, geldt maximaal de bestaande afstand;
- er mogen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden toegevoegd;
- de (bedrijfs)woning(en) en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwregels voor 'Wonen', zoals opgenomen in Bijlage 3 ;
- per bouwvlak is één sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer toegestaan;
- de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	goothoogte	dakhelling
bedrijfsgebouw		max. 10 m	max. 4,5 m	min. 20° en max. 60°
overkapping		max. 10 m	max. 4,5 m	min. 20° en max. 60°
veldschuur		max. 6 m	max. 3 m	min. 30° en max. 60°
schapenboet	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer	max. 100 m ²	max. 6 m	max. 3 m	min. 0° en max. 60°

- het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen';
- de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels voor 'Recreatie - Recreatief opstal' zoals opgenomen in Bijlage 3);
- het bouwen van glaskassen is niet toegestaan;
- bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd;
- voor een gebouw of overkapping met een oppervlakte van 800 m² en groter, dient een erfinrichtingsplan deel uit te maken van de aanvraag voor de omgevingsvergunning;

- o. het maximum aantal toegestane recreatieappartementen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen'.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. windturbines
 1. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak:
 1. de hoogte van overige bouwwerken, mag binnen het bouwvlak maximaal 10 meter zijn;
 2. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn;
 3. de hoogte van sleufsilos mag maximaal 2 meter zijn;
- c. buiten bouwvlak, binnen de aanduiding 'erf':
 1. de hoogte van overige bouwwerken, mag maximaal 1 meter zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermende hekwerk voor de opslag van mest zoals genoemd in lid 3.5.2 maximaal 1,80 meter zijn;
- d. buiten bouwvlak en buiten de aanduiding 'erf':
 1. de hoogte van overige bouwwerken, mag maximaal 1 meter zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermende hekwerk voor de opslag van mest zoals genoemd in lid 3.5.2 maximaal 1,80 meter zijn;
 2. de hoogte van folietunnels mag maximaal 2,5 meter zijn en de oppervlakte mag maximaal 1.000 m² per bedrijf bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub e, voor het bouwen van gebouwen op een grotere afstand, indien de noodzaak daarvan uit oogpunt van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub f, voor de bouw van een eerste bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat de aanvrager aantoont dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en onder de voorwaarde dat de bedrijfswoning voldoet aan de bouwregels van 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 sub l voor het bouwen van glaskassen, waarbij de maatvoering moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	goothoogte	dakhelling
glaskassen	max. 1.000 m ²	max. 10 m	max. 4,5 m	min. 20° en max. 60°

Hierbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Er geldt een verbod op nachtelijke lichtuitstraling vanaf 22:00 uur.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen binnen het agrarisch bouwvlak of de aanduiding 'erf' aanwezig te zijn.

3.4.2 Recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen':

- a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van 'Recreatie - Recreatief opstal' zoals opgenomen in Bijlage 3;
- b. ten behoeve van huisvesting van tijdelijk personeel werkzaam in het ter plaatse gevestigde bedrijf, is toegestaan. Het tijdelijk personeel mag geen hoofdverblijf op Texel hebben en beschikt over een arbeidsovereenkomst voor een periode korter dan een jaar.

3.4.3 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3.

3.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal zes maanden) en met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. het opslaan van niet-agrarische producten buiten de gebouwen zoals auto's, caravans, boten en strandhuisjes;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 1. in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen';
 2. kamperen bij de boer na verlening van de omgevingsvergunning zoals vermeld in lid 3.5.3;
 3. logies met ontbijt indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3;
 4. kamperen op het achtererf in 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, waarbij:
 - de afstand tussen het kampeermiddel en de woning maximaal 50 meter mag bedragen;
 - het kampeermiddel niet geplaatst mag zijn in de periode van 1 november tot 15 maart;
 - het kampeermiddel landschappelijk goed is ingepast;
 - de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;
 - op de gronden is geen sprake van recreatief opstal zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen';
 5. het bieden van recreatief verblijf na verlening van de omgevingsvergunning zoals vermeld in lid 3.5.7;
- e. het gebruik van bedrijfsgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van een agrarische nevenactiviteit anders dan genoemd in lid 3.1;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van het huisvesten van seizoenspersoneel in kampeermiddelen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels steeds onderdeel van het toetsingskader.

3.5.1 Nevenactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub g in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een agrarische nevenactiviteit in de vorm van de volgende nevenactiviteiten dan wel nevenactiviteiten die voor wat betreft aard en omvang hieraan gelijk te stellen zijn:

- a. zorg;
- b. kinderopvang.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf is minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf;
2. de agrarische hoofdactiviteit is aantoonbaar verzekerd voor ten minste vijf jaar na het verlenen van toestemming voor uitoefenen van de nevenfunctie door middel van een bedrijfsplan;
3. de nevenactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de monumentale bebouwing moet behouden blijven;
5. buitenopslag ten dienste van de nevenfunctie is verboden;
6. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
7. het betreft gronden en/of bouwwerken binnen het bouwvlak;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
9. de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
10. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
11. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, hiervoor kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
12. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

3.5.2 Opslag van mest

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub a in die zin dat gronden worden gebruikt voor het opslaan van mest.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
2. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
3. de oppervlakte in gebruik voor de opslag van mest bedraagt maximaal 750 m².

3.5.3 Kamperen bij de boer

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub d2 in die zin dat ten behoeve van verblijfsrecreatie in het kader van kamperen bij de boer maximaal 15 kampeermiddelen worden geplaatst.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de kampeermiddelen mogen alleen geplaatst worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
2. er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter zijn;
3. de op het bouwvlak aantal aanwezige recreatieve opstallen wordt op het aantal kampeermiddelen in mindering gebracht;
4. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden of ter plaatse van de aanduiding 'erf';
5. het terrein moet qua inrichting aan onderstaande kwaliteitseisen voldoen:
 - a. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
 - b. de afstand tussen de kampeermiddelen moet minimaal 5 meter bedragen;
 - c. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed.

Ten aanzien van de terreininrichting kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen:

6. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
7. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
8. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
9. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
10. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
11. na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet in het buitengebied niet overschrijden.

3.5.4 Huisvesting tijdelijk personeel in kampeermiddelen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub h in die zin dat na afgifte van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.3 geplaatste kampeermiddelen gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
3. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

3.5.5 Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.4 sub e in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het plaatsen van kampeermiddelen zoals bedoeld in lid 3.5.4 biedt geen oplossing;
2. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
3. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften:
 - a. er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 - b. de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m², ofwel maximaal 13 m² per persoon.
5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
6. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
7. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van

omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;

9. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

3.5.6 Paardrijdbak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van en gebruik als een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de paardrijdbak mag uitsluitend worden aangelegd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'erf';
2. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
3. er is geen verlichting aanwezig na 22:00 uur;
4. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m²;
5. de afscherpende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
6. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
7. de afstand tot enige in de nabijheid gelegen woning van een derde is minimaal 100 meter;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
9. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

3.5.7 Recreatieappartementen in stolp

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub d5 in die zin dat maximaal 4 recreatieappartementen in een stolpboerderij worden gevestigd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een stolp met een monumentale status of het betreft een nieuw gebouwde stolp ter vervanging van een oude stolp;
2. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
3. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
5. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
6. de op het bouwvlak aanwezige slaapplekken in kampeermiddelen, die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in lid 3.5.3, worden verminderd met de slaapplekken in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplekken en voor een appartement 5 slaapplekken;
7. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
8. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 20 recreatieve slaapplekken toegestaan: voor een appartement is de normtelling 5 slaapplekken;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
10. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
11. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
12. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden worden.

3.5.8 Productie- en branchegerichte detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 sub c in die zin dat ondergeschikte detailhandel op het bedrijf plaatsvindt.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het gaat uitsluitend om eigen vervaardigde, geteelde of branchegerelateerde producten;
2. de detailhandelsactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
3. de detailhandel vindt plaats in de bestaande bebouwing;
4. het verkoop-vloeroppervlak is maximaal 80 m²;
5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
6. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de detailhandel mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
8. de detailhandel mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van agrarische ontsluitingswegen, paden of andere oppervlakteverharding;
- c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeversbeschoeiingen;
- d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw;
- e. het verwijderen van tuinwallen of kolken;
- f. het aanleggen van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik;
- b. het aanbrengen van verhardingen van ondergeschikte betekenis bij reële danwel volwaardige agrarische bedrijven en woningen zoals het maken van oprijlanen, uitritten en ontsluitingen van percelen tot een gezamenlijke oppervlakte van 400 m² en parkeervoorzieningen tot een aantal van niet meer dan 5. Deze regel geldt niet voor schapenboeten. Bij schapenboeten mag geen verharding worden aangelegd;
- c. het graven van plassen of vijvers binnen een bouwvlak en op gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' tot een gezamenlijke oppervlakte van 300 m²;
- d. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
- e. het aanleggen van tuinwallen op de perceelsgrens;
- f. plaggen.

3.6.3 Toetsingscriteria

- a. Bij de afweging van de hierboven genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels steeds onderdeel van het toetsingskader;
- b. De in lid 3.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend indien de betreffende werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, de landschappelijke, natuurlijke, bodemkundige of cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

3.7.1 Vergroting bouwvlak

een bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij deze noodzaak blijkt uit een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
2. uit het in te dienen erf- inrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels ;
3. de vergroting doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
4. deze wijzigingsbevoegdheid is, over het gehele plangebied gedurende de planperiode gezien, minder dan 47 keer toegepast.

3.7.2 De ligging van het bouwvlak

een bouwvlak wordt maximaal 100 meter verschoven.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;
2. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
3. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
4. uit het in te dienen erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels.

3.7.3 Paardenhouderij

een aanduiding 'Paardenhouderij' op de verbeelding wordt toegevoegd ter plaatse van een bouwvlak.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'erf';
2. de paardenhouderij doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van

omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3.7.4 Ligging en vergroting erf

het opnemen van de aanduiding 'erf' of het wijzigen van de ligging van de aanduiding 'erf'.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de aanduiding heeft een oppervlakte van maximaal 2 hectare;
2. de aanduiding dient op en aansluitend aan het bouwvlak te liggen;
3. de aanduiding is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij aangetoond moet worden dat voor de beoogde (neven)activiteiten, geen ruimte is binnen het bouwvlak;
4. de opname van de aanduiding 'erf' doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
5. uit het in te dienen erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels.

3.7.5 Wonen - Vab

na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Vab' zoals opgenomen in Bijlage 3.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Wonen - Vab' zoals opgenomen in Bijlage 3;
2. alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging;
3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
4. de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming, of krijgen de bestemming tuin;
5. minimaal 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform de regels van de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
6. na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform de regels van de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
7. in afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 5 en 6 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw, in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel;
8. uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
 - a. sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
 - b. een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
9. de wijziging naar 'Wonen - Vab' zoals opgenomen in Bijlage 3 doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3.7.6 Bedrijf - Vab

na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Vab' zoals opgenomen in Bijlage 3).

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming 'Bedrijf - Vab' zoals opgenomen in Bijlage 3;
2. alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging;
3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
4. de bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming of, als dat niet mogelijk is, krijgen de bestemming 'Tuin' zoals opgenomen in Bijlage 3);
5. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 650 m² dient te worden gesloopt, uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform het artikel 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3, eventueel aanwezige recreatieve opstallen, en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
6. indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, heeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;
7. in afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid;
8. uit het in te dienen erfinrichtingsplan en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
 - a. sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid;
 - b. een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
10. de wijziging naar 'Bedrijf - Vab' zoals opgenomen in Bijlage 3 doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
11. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

3.7.7 Ruimte voor Ruimte-regeling

na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' ter plaatse van een agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3 waarbij een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst mag worden.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3, waarbij de bestemmingsgrens gelijk wordt gesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd;
2. alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt;
3. bij sloop van ten minste 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken of een nieuw recreatief opstal gebouwd worden, indien het gezamenlijke aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden wordt: voor een recreatief opstal is de normtelling 5 slaapplekken;
4. de nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3, de nieuwe recreatieve opstal dient te voldoen aan de bouwregels van artikel 'Recreatie - recreatief opstal' zoals opgenomen in Bijlage 3;

5. in geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar worden opgeteld om de oppervlakte van 1.200 m² te bereiken, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen binnen één bouwperceel minimaal 600 m² met dien verstande dat de bestemmingen van beide locaties waar gesloopt wordt, worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in Bijlage 3;
6. in geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar opgeteld worden en de oppervlakte van 2.400 m² bereikt wordt, dan mogen op beide locaties 1 extra woning of 1 recreatief opstal terug worden gebouwd;
7. de oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest;
8. de wijziging naar 'Wonen' zoals opgenomen Bijlage 3 doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
9. uit het in te dienen erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan. Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 steeds onderdeel van het toetsingskader.

3.7.8 Zonneakkers

op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonneakker' wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt niet in weidevogelleefgebied;
2. de procedure wordt niet eerder gestart dan nadat de raad van de gemeente Texel hiervoor toestemming heeft gegeven;
3. na de wijziging mogen ter plaatse van de aanduiding, bouwwerken geplaatst worden ten behoeve van de winning van zonne-energie (zonnepanelen) met een maximale hoogte van 2,5 meter.
4. de gezamenlijke oppervlakte van deze aanduiding bedraagt maximaal 10 hectare in het gehele plangebied;
5. de zonneakker doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3.7.9 Verplaatsen schapenboet

een op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenboet' verschoven wordt naar een andere locatie.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de schapenboet is niet te handhaven op de oorspronkelijke locatie;
2. zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen wordt gebruikt bij de herbouw op de nieuwe locatie;
3. de nieuwe locatie heeft een afstand van ten minste 100 meter tot een bouwvlak;
4. de verplaatsing van de schapenboet doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3.7.10 Natuurontwikkeling

gronden met de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' gewijzigd worden in gronden met de bestemming 'Natuur' zoals opgenomen in Bijlage 3.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de natuurontwikkeling is ten behoeve van de uitvoering van de Natuurnetwerk Nederland;
2. de nieuwe natuur doet geen of geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
3. na wijziging resteert een agrarisch areaal van minimaal 8.800 hectare op Texel.

3.7.11 Plattelandswoning

op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de opname van deze aanduiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3.7.12 Biovergistingsinstallatie

een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – biovergistingsinstallatie' wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De te vergisten co-substraten zijn afkomstig van Texel. In principe komen hiervoor alle mogelijk te vergisten producten in aanmerking, behalve speciaal daarvoor geproduceerde gewassen. Het digestaat wordt, uiteraard voor zover mogelijk, binnen de vigerende wet- en regelgeving op Texel toegepast;
2. de exploitatie van biovergisters mag niet leiden tot toename van de aanvoer van mest/co-substraten naar Texel ten opzichte van de situatie bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
3. de benodigde installaties voor de opwekking van bio-energie moeten worden geplaatst binnen het bouwblok;
4. de verlening van de omgevingsvergunning doet geen onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie, de landschappelijke situatie en de natuurwaarden;
5. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de opwekking van de bio-energie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van de omliggende woningen niet beperken;
6. het aantal aanduidingen binnen het gehele plangebied mag niet meer bedragen dan 3;
7. de procedure wordt niet eerder gestart dan nadat de raad daarvoor toestemming heeft gegeven.

3.7.13 Wijziging stolp naar wonen

op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de stolp betreft een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw met een monumentale status, gelegen in een bouwvlak met een agrarische bestemming;
2. de wijziging is noodzakelijk voor het behoud van de stolp;
3. het authentieke van de stolp blijft behouden;
4. de stolp kan niet meer gebruikt worden ten behoeve van het bedrijf;
5. een saneringsregeling van overtollige bedrijfsgebouwen kan onderdeel uitmaken van deze wijziging;
6. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan.
7. deze wijziging doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 4 Leiding - Riool

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. rioolleidingen;

met daarbij behorende:

- b. overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de in de lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het storten van puin en afvalstoffen;
- c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik ten behoeve van prostitutie of seksinrichting;
- e. het gebruik van gronden voor opslag van aan het gebruik onttrokken werktuigen, gereedschappen en materialen en overigens al hetgeen niet in overeenstemming is met de krachtens de bestemming toegelaten activiteiten.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in dit plan in die zin dat:

- a. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van geringe omvang gebouwd mogen worden ten behoeve van een publieke dienst, zoals wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes, schakelkasten, gemaaltjes, toiletten en bedieningshuisjes. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de hoogte van het bouwwerk bedraagt maximaal 5 meter;
 - 2. de inhoud bedraagt maximaal 50 m³;
 - 3. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter.
- b. tijdelijke opslag van materialen voor het uitvoeren van waterstaatkundige werken die noodzakelijk zijn voor de kustverdediging wordt toegestaan;
- c. een antenne wordt gebouwd die noodzakelijk is voor het VDF-luchtvaartbaken, tot een hoogte van 10 meter;
- d. een antenne wordt gebouwd die noodzakelijk is voor het MF/HF radiotelefonie-communicatiesysteem (communicatie met schepen en vliegtuigen) dat gebruikt wordt door de Kustwacht voor het bewaken van de veiligheid op de Noordzee, in de nabijheid van de vuurtoren, tot een hoogte van 20 meter;
- e. tijdelijk afgeweken mag worden van de gebruiks- en bouwregels ten behoeve van het houden van een evenement.

7.2 Toetsing

Bij de afweging van de afwijking(en), zoals hierboven genoemd is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien hierdoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en opstallen of de waarden van omliggende gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijziging van een bestemming ten behoeve van een seksinrichting

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan gewijzigd worden in die zin dat de bestemming van gronden of gebouwen wordt gewijzigd in de bestemming Cultuur en Ontspanning - Seksinrichting, voor de vestiging van een prostitutiebedrijf en/of als seksinrichting;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. op het moment van aanvraag zijn nog geen van de in dit plan opgenomen gronden of gebouwen gewijzigd ten behoeve van de prostitutie en/of als seksinrichting;
2. de prostitutie en/of seksinrichting vindt binnen de bestaande bebouwing plaats;
3. de prostitutie of seksinrichting doet geen onevenredige afbreuk aan de openbare orde, de woonsituatie en de verkeerssituatie;
4. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
5. er is maximaal één seksinrichting op Texel toegestaan.

8.2 Uitbreiding aantal recreatieve opstallen

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan gewijzigd worden in die zin dat het in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' vermelde aantal mag worden uitgebreid met 25%. Indien het aantal in de maatvoering 3 is, wordt de uitbreiding naar boven afgerond en wordt het getal veranderd in 4;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;
3. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van het bestaande terrein;
4. het terrein waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;
5. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
6. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
7. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
8. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

8.3 Verschuiving bestemmingsgrenzen ten behoeve van fiets- , wandel- en ruiterspaden

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader. Het plan kan gewijzigd worden voor de noodzakelijke verbreding van een wegprofiel ten behoeve van de aanleg van een fiets-, wandel- of ruiterspad met maximaal 15 meter.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. als voor de aanleg verwijdering van tuinwallen nodig is, wordt dat alleen toegestaan als tenminste eenzelfde aantal strekkende meters tuinwal opnieuw wordt aangelegd;
2. de wegverbreding doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie en de verkeerssituatie.

8.4 Verschuiven bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakgrenzen van de gronden vallend onder de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijziging, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan gewijzigd worden in die zin dat een op de verbeelding weergegeven grens van een bouw en/of bestemmingsvlak van de gronden vallend onder de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen', wordt verschoven.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

3. de verschuiving bedraagt maximaal 100 meter;
4. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van
5. de omringende gronden en (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie en de natuurwaarden;
6. de oppervlakte van het bouw- en of bestemmingsvlak blijft gelijk, de grond die daardoor vrijkomt van de recreatieve bestemming, krijgt de bestemming van de omringende gronden;
7. de verschuiving gaat niet ten koste van het agrarisch areaal of het areaal aan natuurgebied.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden, wanneer op het bestemmingsvlak, of in de omgeving daarvan, niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Eenmalige afwijking

Er kan eenmalig afgeweken worden van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.1 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.1 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.1 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.1 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel.
Behorend bij het besluit van

Bijlagen bij de regels

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Lijst beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	6
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Texel in ontwikkeling	8
Bijlage 3	Bestemmingen	503

Bijlage 1 Lijst beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enz.

Stoffeerderijbedrijven, waaronder:

(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij
Waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.

Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf enz. In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:

reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies enz.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris, advocaat, accountant, assurantie/verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor, vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken, ICT bedrijf, enz.

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, enz.

Onderwijs, waaronder:

autorijschool, onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Sociaal-culturele activiteiten, waaronder:

ateliers, galerieën, beeldentuinen en/of musea voor kunst en nijverheid al dan niet in combinatie met het geven van workshops

En naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

Bijlage 3 Bestemmingen

Onderstaand zijn de bestemmingen opgenomen, waarnaar in het bestemmingsplan wordt verwezen, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met inbegrip van de wijzigingen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied Texel'.

Artikel 20 Bedrijf - Vab

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Vab' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven;
- b. gebouwen en overkappingen behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlening;
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (in pandige) opslag;
- e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige paardenhouderij, dierenpension;
- f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige agrarische toeleverings- of verwerkingsbedrijven;

dan wel bedrijven die voor wat betreft aard en omvang en de gevolgen voor de omgeving, gelijk kunnen worden gesteld aan onder a, b, c en d vermelde bedrijven;

alsmede:

- g. wonen ten behoeve van de bedrijfsvoering in de vorm van plattelandswoning;
- h. woonhuizen in de vorm van plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';

met daaraan ondergeschikt:

- i. het verlenen van mantelzorg;
- j. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- k. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
- l. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
- m. verblijfsrecreatie in een monumentale stolp ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen';
- n. kleinschalige duurzame energieopwekking;

en daarbij behorende:

- o. wegen en paden;
- p. water;

- q. tuinen, erven en terreinen;
- r. overige bouwwerken.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in artikel 20 lid 2.2 en artikel 20 lid 2.3 van deze regels, genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

20.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd bedrijf worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd;
- d. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan artikel Wonen;
- e. de maatvoering van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bedrijfsvoering, moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 4 m
Bouwhoogte	max. 8,50 m
Gezamenlijke oppervlakte	max. 650 m ² ,tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt, dan geldt deze oppervlakte als maximum
Dakhelling	min. 20° en max. 60°

- f. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
- g. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de regels voor 'Recreatie - Recreatief opstal';
- h. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd;
- i. het maximum aantal toegestane recreatieve appartementen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve appartementen".

20.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Recreatief opstal

recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen":

- a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van 'Recreatie - Recreatief opstal';
- b. ten behoeve van huisvesting van tijdelijk personeel werkzaam in het ter plaatse gevestigde bedrijf, is toegestaan. Het tijdelijk personeel mag geen hoofdverblijf op Texel hebben en beschikt over een arbeidsovereenkomst voor een periode korter dan een jaar.

20.3.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel 'Wonen' van deze regels en indien er sprake is van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' aan de gebruiksregels van 'Wonen - tweede woning'.

20.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 - logies met ontbijt indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 50 lid 4.4;
 - kamperen op het achtererf in 1 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, waarbij:
 1. de afstand tussen het kampeermiddel en de woning maximaal 50 meter mag bedragen;
 2. het kampeermiddel niet geplaatst mag zijn in de periode van 1 november tot 15 maart;
 3. het kampeermiddel landschappelijk goed is ingepast;
 4. de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- e. opslag van al dan niet aan het bedrijf gerelateerde goederen, buiten de gebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan 10 werkplekken.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Productie- en branchegerichte detailhandel

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 3.3 sub b, in die zin dat ondergeschikte detailhandel op het bedrijf plaatsvindt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het gaat uitsluitend om eigen vervaardigde, geteelde of branchegerelateerde producten;
2. de detailhandelsactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
3. de detailhandel vindt plaats in de bebouwing;
4. het verkoop vloeroppervlak is maximaal 80 m²;
5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de detailhandel mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de detailhandel mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 3.3 sub c, in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
3. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften:
 - er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 - de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;
 - de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m², ofwel maximaal 13 m² per persoon.
4. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
5. er moet een bedrijfswoning aanwezig zijn;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

Wonen - Vab

- a. na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Bedrijf - Vab' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Vab';

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van artikel 'Wonen - Vab';
2. minimaal 50 % van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, uitgezonderd de woning en de daarbij behorende bouwwerken en eventueel aanwezige recreatieve opstallen toegestaan conform het artikel Wonen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;
3. in afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 2 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw, in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt wordt, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 2 van dit artikel;
4. uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:
 - sanering die voldoet aan het gestelde in dit artikel;
 - een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
5. de wijziging naar 'Wonen - Vab' doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 31 Natuur

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. doeleinden van landschaps- en natuurbescherming en ontwikkeling;

met daaraan ondergeschikt:

b. extensief dagrecreatief en educatief medegebruik;

c. kleinschalig historisch medegebruik;

d. cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden';

e. een eendenkooi ter plaatse van de aanduiding 'Eendenkooi';

f. een schapenboet ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - schapenboet';

g. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';

h. water(berging);

i. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'Antennemast';

j. standplaatsen;

en daarbij behorende:

k. wegen en paden;

l. overige bouwwerken.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, uitgezonderd een kooikershuisje. Dat mag alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'Eendenkooi';

b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	gothoogte	dakhelling
beheergebouw		max. 8 m.	max. 4,5 m.	min. 20° en max. 60°
overkapping		max. 8 m.	max. 4,5 m.	min. 20° en max. 60°
veldschuur		max. 6 m.	max. 3 m.	min. 30° en max. 60°
schapenboet	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
kooikershuisje	50 m ²	max. 6 m.	max. 3 m.	min. 30° en max. 60°

c. ter plaatse van de aanduiding 'Eendenkooi' mag per aanduiding maximaal 1 gebouw ten behoeve van de eendenkooi worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 40 m en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

31.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen;
- c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,5 meter;
- d. de hoogte van een antennemast zal ten hoogste 40,00 meter bedragen.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel in artikel 31 lid 2.1 sub a: ten behoeve van bouwwerken voor beheer en extensief dagrecreatief medegebruik in de vorm van een vogelkijkhut, uitkijkpunt en daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. de oppervlakte van een gebouw of bouwwerk bedraagt maximaal 25 m²;
- 2. de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk bedraagt maximaal 3 meter;
- 3. het aantal bouwwerken bedraagt niet meer dan 1 per bestemmingsvlak danwel 1 per 100 hectare natuurgebied.
- 4. de plaatsing van een bouwwerk doet geen onevenredige afbreuk aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

31.4 Specifieke gebruiksregels

31.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten met uitzondering van vrijgekomen bodemmateriaal ten behoeve van natuurbeheer;
- b. verblijfsrecreatie.

31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.5.1 Algemeen

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

- a. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
- b. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw;
- c. het inplanten van gronden met bomen of struiken.

31.5.2 Uitzonderingen

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in artikel 31 lid 5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
- b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
- c. plaggen.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

Artikel 35 Recreatie - Recreatief opstal

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatief opstal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve recreatief verblijf, in de vorm van één recreatief opstal;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energieopwekking;

en daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. overige bouwwerken.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Gebouwen en overkappingen

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 een overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 7 m
Oppervlakte	max. 70 m ²
Dakhelling	min. 30° en max. 60°

tenzij de bestaande oppervlakte groter is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte.

35.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) gebouw(en) maximaal 2 meter mag zijn.

35.3 Specifieke gebruiksregels

35.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

Artikel 45 Tuin

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en voorzieningen behorende bij de op hetzelfde perceel gelegen (bedrijfs)woning;

en daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. water;
- d. overige bouwwerken.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Gebouwen en overkappingen

Het bouwen van gebouwen en overkappingen is verboden.

45.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter.

45.3 Specifieke gebruiksregels

45.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

45.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Paardrijdbak

- a. het bepaalde in artikel 45 lid 3.1 sub a in die zin dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
2. er is geen verlichting aanwezig;
3. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m²;

4. de afschermende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
5. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de woonfunctie;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Artikel 50 Wonen

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. het verlenen van mantelzorg;
- c. uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten.
- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
- f. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering ' maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
- g. verblijfsrecreatie in een monumentale stolp ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen';

en de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. water;
- k. overige bouwwerken.

50.2 Bouwregels

50.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in artikel 50 lid 2.2 en artikel 50 lid 2.3 genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

50.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. per bouwvlak mag 1 woonhuis worden gebouwd;
- d. de maatvoering van een woonhuis op gronden met de bestemming Wonen moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Oppervlakte	max. 150 m ²

en voorts zoals op de verbeelding is aangegeven in de maatvoering "Maximale goot- en bouwhoogte";
of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte of oppervlakte, indien deze hoger of groter is;

- e. de maatvoering van een woonhuis op gronden met een andere bestemming dan een woonbestemming moet voldoen aan het volgende bouwschema:

ter plaatse van de maatvoering:	Bouwhoogte	Goothoogte	Dakhelling	Oppervlakte
Wonen = 1	max. 8 m.	max. 3 m.	min. 30° en max. 60°	150 m ²
Wonen = 2	max. 9 m.	max. 3,5 m.	min. 30° en max. 60°	150 m ²
Wonen = 3	max. 10 m.	max. 4,5 m.	min. 30° en max. 60°	150 m ²

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte of oppervlakte, indien deze hoger of groter is;

- f. de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m, dan wel gelijk aan de hoogte van de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag + 0,25 m als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft
Dakhelling	min. 30° max. 60°
Bouwhoogte	max. 7 m

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling of oppervlakte, indien deze hoger, minder, meer of groter is;

Bij een inpandig bijbehorend bouwwerk wordt de goot-, bouwhoogte en dakhelling van het woonhuis gehanteerd als uitgangspunt, zoals weergegeven in artikel 50 lid 2.2 d of e indien een maatvoering is aangegeven;

- g. per woning mogen maximaal twee bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief de onder sub k bedoelde opstallen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning mag maximaal 100 m² bedragen, exclusief de oppervlakte zoals genoemd in sub k van dit artikel;
- i. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal in ieder geval niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van de woning, tenzij de bestaande oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt;
- j. stolpen met aan- of ingebouwde woongedeelten, mogen voor wat betreft het bestaande woongedeelte worden uitgebreid tot de gehele oppervlakte van de stolp;
- k. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels van het artikel Recreatie - Recreatief opstal;

- l. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "Maximum aantal recreatieve opstallen";
- m. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd.

50.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

50.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe stolp

- a. het bepaalde in artikel 50 lid 2.2 sub d, in die zin dat de oppervlakte van een nieuw te bouwen woonhuis, in de vorm van een stolp, maximaal 250 m² bedraagt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. de nieuw te bouwen stolp voldoet aan de volgende maatvoering:

Goothoogte	max. 3 m met een ondergeschikte hogere goot indien passend in het beeld van de stolp
Dakhelling	min. 48° max. 52°

- 2. aangetoond is dat de bouw van een stolp passend is bij de cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied;
- 3. de bouw van de stolp doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Mantelzorgunit

- a. het bepaalde in artikel 50 lid 2.2 ten behoeve van het plaatsen van een mantelzorgunit;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;

2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de mantelzorgunit binnen 3 maanden van het terrein verwijderd;
3. de locatie van de mantelzorgunit is goed landschappelijk ingepast;
4. de afstand van de mantelzorgunit tot de woning bedraagt maximaal 25 meter, tenzij de feitelijk situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van de mantelzorgunit tot het woonhuis maximaal 50 meter bedraagt.

50.4 Specifieke gebruiksregels

50.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

Bij een woning mag gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober één kampeermiddel op het achtererf worden geplaatst;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de afstand tot de woning bedraagt maximaal 50 meter;
2. de locatie van het kampeermiddel is goed landschappelijk ingepast;
3. de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;
4. op de gronden is geen sprake van recreatief opstal zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen" en/of een recreatief appartement zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve appartementen".

50.4.2 Beroep aan huis

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gelden de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is alleen toegestaan als het is genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' dan wel een activiteit is die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- b. een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en de oppervlakte bedraagt maximaal 80 m²;
- c. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het uiterlijk van de betreffende woning worden aangebracht;
- d. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
- e. het beroep of bedrijf aan huis levert geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, en doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de omliggende (agrarische) bedrijven en/of woonsituatie.

50.4.3 Recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen":

a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van artikel 'Recreatie - Recreatief opstal'.

50.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één wooneenheid;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 - in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen';
 - logies met ontbijt ondergeschikt aan de woonfunctie en tot een maximum van 6 slaappleaatsen per woning/wooneenheid, verdeeld over maximaal 3 slaapkamers, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal slaappleaatsen' in welk geval het aantal slaappleaatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen';
 - kamperen op het achtererf in 1 kampeermiddel;
 - in recreatieve appartementen ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen'.
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

50.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Splitsing in 2 wooneenheden

- a. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub b, in die zin dat een woonhuis wordt gesplitst in 2 wooneenheden;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een boerderij met een monumentale status;
2. de extra woning draagt in belangrijke mate bij aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de splitsing mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Mantelzorg in recreatief opstal of bijbehorend bouwwerk

- b. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub c, in die zin dat een recreatief opstal of een bijbehorend bouwwerk tijdelijk wordt gebruikt voor mantelzorg;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de recreatieve opstal of het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van de bewoning weer in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke functie; in geval van een bijbehorende bouwwerk worden in ieder geval de sanitaire voorzieningen en de keuken verwijderd;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de mantelzorg mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Paardrijdbak

- c. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub f, in die zin dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
2. er is geen verlichting aanwezig;
3. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m²;
4. de afschermende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
5. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de woonfunctie;
6. de afstand tot enige in de nabijheid gelegen woning van een derde is minimaal 100 meter;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
8. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Artikel 52 Wonen - Vab

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vab' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;
- b. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';

met daaraan ondergeschikt:

- c. het verlenen van mantelzorg;
- d. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- e. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
- f. verblijfsrecreatie ter plaatsen ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
- g. kleinschalige duurzame energieopwekking;

en daarbij behorende:

- h. wegen en paden;
- i. water;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken.

52.2 Bouwregels

52.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in artikel 52 lid 2.2 en artikel 52 lid 2.3, genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

52.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de maatvoering van een woonhuis op gronden met de bestemming "Wonen - Vab" moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Oppervlakte	max. 150 m ²

en voorts zoals op de verbeelding is aangegeven in de maatvoering "Maximale goot- en bouwhoogte"; of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte of oppervlakte, indien deze hoger of groter is;

- d. de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m, dan wel gelijk aan de hoogte van de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag + 0,25 m als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft
Dakhelling	min. 30° max. 60°
Bouwhoogte	max. 7 m
gezamenlijke oppervlakte	max. 650 m ² , tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt dan geldt deze oppervlakte als maximum oppervlakte.

Bij een inpandig bijbehorend bouwwerk wordt de goot-, bouwhoogte en dakhelling van het woonhuis gehanteerd als uitgangspunt, zoals weergegeven in artikel 52 lid 2.2 sub c;

- e. per woning mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt in welk geval het maximum aantal bouwwerken het bestaande aantal zal bedragen, en met een gezamenlijke oppervlakte van max. 100 m², tenzij de gezamenlijke oppervlakte genoemd onder sub d meer bedraagt in welk geval de maximum oppervlakte de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder sub d zal bedragen. Dit is exclusief de onder sub g bedoelde recreatieve opstallen.
- f. stolpen met aan- of ingebouwde woongedeelten, mogen voor wat betreft het bestaande woongedeelte worden uitgebreid tot de gehele oppervlakte van de stulp;
- g. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels van het artikel Recreatie - Recreatief opstal;
- h. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
- i. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd;
- j. per bouwvlak mag 1 woonhuis worden gebouwd.

52.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;

- c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

52.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe stolp

- a. het bepaalde in artikel 52 lid 2.2 sub c, in die zin dat de oppervlakte van een nieuw te bouwen stolp, maximaal 250 m² bedraagt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de nieuw te bouwen stolp voldoet aan de volgende maatvoering:

Goothoogte	max. 3 m met een ondergeschikte hogere goot indien passend in het beeld van de stolp
Dakhelling	min. 48° max. 52°

2. aangetoond is dat de bouw van een stolp past bij de cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied;
3. de bouw van de stolp doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Mantelzorgunit

- b. het bepaalde in artikel 52 lid 2.2, ten behoeve van het plaatsen van een mantelzorgunit;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de mantelzorgunit binnen 3 maanden van het terrein verwijderd;
3. de locatie van de mantelzorgunit is goed landschappelijk ingepast;
4. de afstand van de mantelzorgunit tot de woning bedraagt maximaal 25 meter, tenzij de feitelijk situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van de mantelzorgunit tot het woonhuis maximaal 50 meter bedraagt.

52.4 Specifieke gebruiksregels

52.4.1 Algemeen

Bij een woning mag gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober één kampeermiddel op het achtererf worden geplaatst;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de afstand tot de woning bedraagt maximaal 50 meter;
2. de locatie van het kampeermiddel is goed landschappelijk ingepast;
3. de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;

52.4.2 Beroep aan huis

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gelden de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is alleen toegestaan als het is genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel' dan wel een activiteit is die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- b. een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en de oppervlakte bedraagt maximaal 80 m²;
- c. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het uiterlijk van de betreffende woning worden aangebracht;
- d. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
- e. het beroep of bedrijf aan huis levert geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, en doet geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de omliggende (agrarische) bedrijven en/of woonsituatie.

50.4.3 Recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen":

- a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van artikel 'Recreatie - Recreatief opstal'.
- b. ten behoeve van huisvesting van tijdelijk personeel werkzaam in het ter plaatse gevestigde bedrijf, is toegestaan. Het tijdelijk personeel mag geen hoofverblijf op Texel hebben en beschikt over een arbeidsovereenkomst voor een periode korter dan een jaar.

52.4.4 Woning

De woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels en indien er sprake is van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' aan de gebruiksregels van artikel Wonen - Tweede woning.

52.4.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één wooneenheid, tenzij anders op de verbeelding is weergegeven in de maatvoering "maximum aantal wooneenheden";
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 - in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
 - logies met ontbijt ondergeschikt aan de woonfunctie en tot een maximum van 6 slaappleatsen per woning/wooneenheid, verdeeld over maximaal 3 slaapkamers;
 - kamperen op het achtererf in 1 kampeermiddel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

52.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Splitsing in 2 wooneenheden

- a. het bepaalde in artikel 52 lid 4.3 sub b, in die zin dat een woonhuis wordt gesplitst in 2 wooneenheden;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een boerderij met een monumentale status;
2. de extra woning draagt in belangrijke mate bij aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de splitsing mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Mantelzorg in recreatief opstal of bijbehorend bouwwerk

- b. het bepaalde in artikel 52 lid 4.3 sub c, in die zin dat een recreatief opstal of een bijbehorend bouwwerk tijdelijk wordt gebruikt voor mantelzorg;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

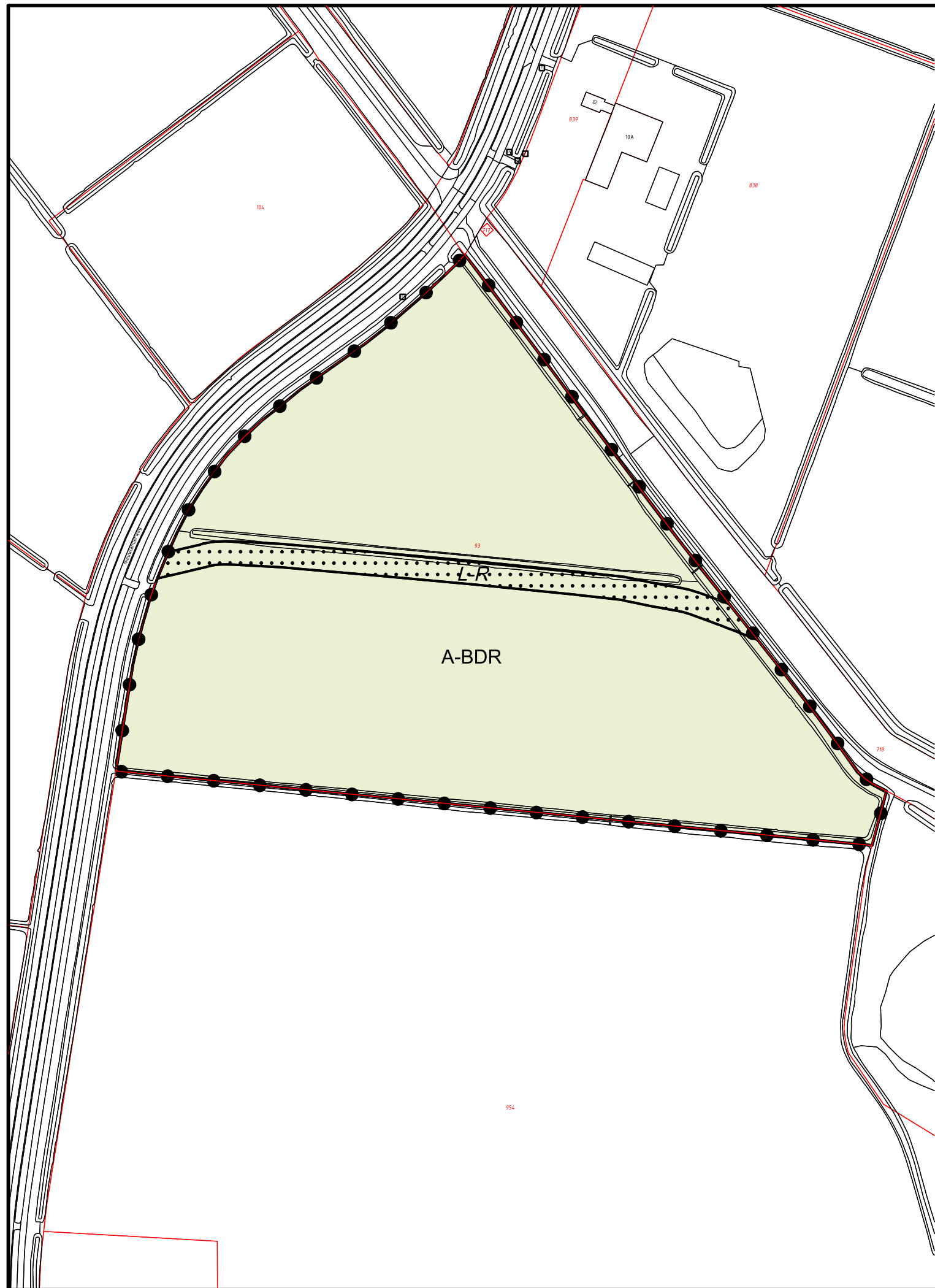
1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de recreatieve opstal of het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van de bewoning weer in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke functie; in geval van een bijbehorende bouwwerk worden in ieder geval de sanitaire voorzieningen en de keuken verwijderd;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de mantelzorg mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Paardrijdbak

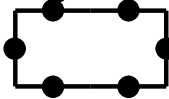
- c. het bepaalde in artikel 52 lid 4.3 sub f, in die zin dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

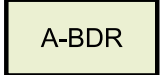
1. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;
2. er is geen verlichting aanwezig;
3. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m²;
4. de afscherpende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;
5. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de woonfunctie;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.



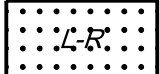
Legenda

 Plangebied

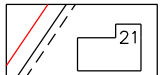
Bestemming

 A-BDR Agrarisch - Binnenduinrand

Dubbelbestemming

 Leiding - Riool

Verklaring

 BGT en DKK 2018-02-06



Gemeente Texel

Bestemmingsplan Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel

Verbeelding

datum: 24-09-2018

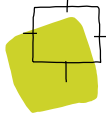
schaal: 1 : 2000 (A3)

status: ontwerp

projectnr.: 257.35.51.01.00

gezien: N.B.

NL.IMRO.0448.BUI2018BP0001-on01



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl