

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Texel



Jaarverslag 2021 t/m 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Texel	5
Inleiding	5
Samenstelling	5
Openbare vergaderingen	5
Inloopspreekuur	5
Samenwerking met de gemeente	6
Corona	6
2 Bijeenkomsten en excursies	7
02-09-2022 Nominatie Arie Keppler Prijs 2022	7
06-05-2022 Archeologisch onderzoek Bijenkorfweg.....	7
05-04-2023 Excursie 2023.....	8
22-11-2023 Cursusdag Omgevingswet.....	8
15-05-2024 Bezoek Vliestraat 9 Oosterend (herbestemming kerk)	9
3 Financieel en cijfermatig overzicht	10
Advisering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	10
Second Opinion	10
Financieel overzicht Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	10
Leges.....	10
Kwantitatieve gegevens.....	11
Beoordeling adviezen.....	11
4 Selectie uit de plannen 2021 - 2023	13
Bijzondere plannen (groot)	13
Bijzondere plannen (klein).....	25

Voorwoord

De periode 2021-2023 stond nog 1,5 jaar in het teken van online vergaderen, maar vanaf april 2022 kon er gelukkig weer fysiek worden vergaderd in het gemeentehuis.

In de afgelopen periode zien we in de beoordeling van plannen een aantal relatief grote woningbouwprojecten in Den Burg, Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp, nieuwbouw van stolpboerderijen in het buitengebied, en plannen die bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit op verschillende locaties.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vervult tevens de wettelijke taak van monumentencommissie. De afgelopen jaren neemt het aantal aanvragen op het gebied van verduurzaming van monumenten toe. Veel aanvragen hebben betrekking op het isoleren van monumenten en het plaatsen van zonnepanelen. De commissie informeert de aanvrager veelal inhoudelijk over de mogelijkheden, of adviseert om er specifieke deskundigen bij te betrekken. Bijvoorbeeld op het gebied van bouwfysica. Immers, onoordeelkundig aangebrachte isolatie kan veel schade toebrengen aan monumenten. Soms verschijnt ook een inhoudelijk goed voorbereide aanvraag, waarbij met alle facetten van het monument rekening is gehouden.

Jaarlijks komen er altijd wel een aantal bijzondere restauratieprojecten bij de commissie langs. De restauratie van Brakestein met de Buitenplaats is er daar één van. Deze restauratie en context trekt tevens landelijke belangstelling.

Ook op herbestemmingsgebied passeren bijzondere plannen: de herbestemming van de voormalige rooms-katholieke kerk (Martinus Kerk) aan de Vliestraat in Oosterend is daar één van. Het ontwerp, een doos in de omhullende schil van het kerkgebouw, is van een ogenschijnlijk vanzelfsprekende eenvoud. Ogenschijnlijk, want schijn bedriegt. Beoordeling van zulke plannen is altijd een groot genoegen voor de commissieleden en aanvragers.

Wilma Eelman

Commissielid monumenten en stolpendeskundige

Het laatste jaarverslag onder de naam van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Vanaf 1-1-2024 is de naam gewijzigd in de Commissie Omgevingskwaliteit, voor een vervolg onder de Omgevingswet.

Met dit jaarverslag sluit ik ook mijn periode af als coördinator van de Commissie. Ik ben reeds sinds de samenstelling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in 2015 de coördinator en plantoelichter, nu reeds 9 jaar.

De commissie heeft in al die jaren zeer zeker bijgedragen aan de kwaliteit van de bouwplannen op Texel.

Het was een genoegen om daar bij te zijn!!

Ilse Boerdijk

Coördinator Cie Ruimtelijke Kwaliteit

1 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Texel

Inleiding

In maart 2014 heeft de raad besloten te gaan werken met één Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarin de Welstandscommissie en Monumentencommissie werd samengevoegd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is in 2015 samengesteld en gestart op 01 juli 2015.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst bouwplannen aan het welstands- en het monumentenbeleid van de Gemeente Texel ter advies aan het college van B&W. Daarnaast adviseert de commissie het college van B&W over bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, erfgoedbeleid en andere relevante plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het advies van de commissie wordt tevens gebaseerd op de Texelse Kernwaarden, het Beeldkwaliteitsplan bestemmingsplan Buitengebied, en eventuele andere vastgestelde beeldkwaliteitsplannen en beleid.

Dit jaarverslag 2021-2023 is een vervolg op het jaarverslag 2018-2020 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, en geeft een inkijk op de advisering van de afgelopen 3 jaar.

Samenstelling

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit 6 leden, en is als volgt samengesteld:

Maarten Smit (voorzitter)	Burgerlid
Ben Looye	Architectuur
Wilma Eelman	Monumenten
Olga Faber	Monumenten
Els ten Napel	Landschap en cultuurhistorie
Eva Nicolai-Van Ginkel	Stedenbouwkunde

De ambtelijke coördinator en plantoelichter vanuit de gemeentelijke organisatie is Ilse Boerdijk (beleidsadviseur stedenbouw en ruimtelijke ontwikkeling).

Met betrekking tot monumenten is de gemeentelijke plantoelichter Anouschka Witte (beleidsadviseur monumenten en erfgoed).

Openbare vergaderingen

De commissie vergadert elke eerste woensdag van de maand. Optioneel is er een tweede vergadering op de derde woensdag van de maand (als nodig). Dit is afhankelijk van het aantal aanvragen welke ingepland moeten worden.

De vergaderingen zijn openbaar. De aanvragers van een omgevingsvergunning (welstand of monument) of het inloopspreekuur worden uitgenodigd in de vergadering, en kunnen desgewenst een toelichting geven op het ingediende plan.

Inloopspreekuur

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is op 02 november 2016 gestart met een pilot van een kosteloos inloopspreekuur. Hierdoor komt de Commissie in een vroeg stadium in gesprek met de initiatiefnemers. Het vooroverleg geeft vóór de uitwerking van het plan de informatie die nodig is, en bij de aanvraag omgevingsvergunning leidt dit tot minder aanpassingen en vaak direct tot een akkoord.

Door het inloopspreekuur wordt onnodig werk bij de aanvrager voorkomen door verschillende planaanpassingen in een laat stadium, minder werk bij de afdeling vergunningen, en heeft tot een groot draagvlak geleid bij de aanvragers.

Het inloopspreekuur is hierdoor een onmisbaar onderdeel geworden bij het ontwikkelen van een bouwplan, zowel in welstandsgebied als voor de monumenten.

Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeentelijke organisatie en het gemeentebestuur is goed. Dit betreft in de eerste lijn de plantoelichter/gemandateerd ambtenaar en de ambtenaar Monumenten en Erfgoed.

Er zijn geen controversen geweest tussen de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het gemeentebestuur. Met de verantwoordelijk wethouder is er 1 keer per jaar overleg over relevante zaken.

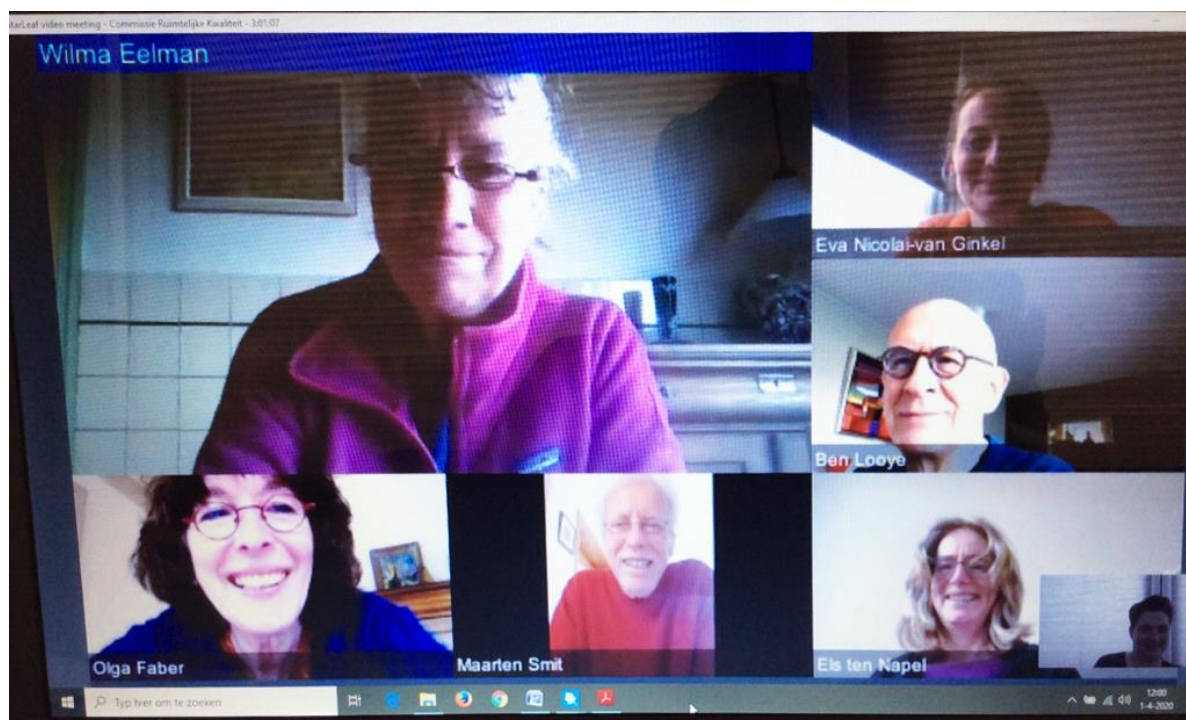
De gemeente betreft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in een vroeg stadium bij nieuwe ontwikkelingen.

Bij bepaalde principeverzoeken en uitgebreide procedures worden de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen in het college advies en raadsbesluit.

Corona

Door de Corona pandemie was het vanaf maart 2020 niet meer mogelijk om fysiek bij elkaar te komen voor een vergadering op het gemeentehuis. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is vanaf woensdag 1 april 2020 digitaal gaan vergaderen.

De eerste fysieke vergadering op het gemeentehuis was weer op woensdag 6 april 2022. En heeft de commissie precies 2 jaar digitaal vergaderd.



Digitale vergadering, eerst met Starleaf, later in Teams.

De routine kwam er gedurende de tijd al beter in. En ook ging het steeds beter om alle bezoekers digitaal te ontvangen in de vergadering. Het is alle genodigden gelukt om in de vergadering een plan toe te lichten, te overleggen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en/of het advies met toelichting te horen.

2 Bijeenkomsten en excursies

Door de corona pandemie zijn er weinig bijeenkomsten geweest, en heeft er slechts 1 excursie plaatsgevonden in de periode 2021 t/m 2023.

02-09-2022 Nominaties Arie Keppler Prijs 2022

Op 2 september 2022 werd bekend dat zowel het nieuwbouwplan van Buurtschap De Tuunen (Faro en La4Sale) en Natuurcentrum de Marel (OnixNL) zijn genomineerd voor de Arie Kepplerprijs.

In totaal waren er 12 genomineerden binnen vier thema's uit 87 inzendingen. De prijsuitreiking was op 29 september 2022 in Amsterdam. De twee projecten hebben uiteindelijk niet een Arie Keppler Prijs gewonnen, maar twee nominaties binnen een relatief kleine gemeente kunnen we zien als een groot compliment.



06-05-2022 Archeologisch onderzoek Bijenkorfweg

Achter buurthuis De Bijenkorf in Oosterend is vermoedelijk een zogeheten kuilenkrans uit de Midden-Bronstijd aangetroffen. De conclusie van de deskundigen is dat dit deel van Oosterend wel werd gebruikt in de prehistorie, maar vermoedelijk niet werd bewoond.

Het gaat om een krans van ovale kuilen met een totale diameter van vier meter. Op basis van de vorm en de kleur van de vulling kan deze worden gedateerd in de Midden-Bronstijd, tussen 1800 en 1100 voor Christus. Over de functie van dergelijke structuren is veel discussie gevoerd. Voor de archeologen is het aannemelijk dat ze een magisch-religieuze betekenis hadden.

Mogelijk is de grond die vrijkwam bij het graven van de kuilen, gebruikt om binnen de krans een kleine heuvel op te werpen, afgedekt met graszoden. Dat zou voor de onderzoekers verklaren waarom een latere greppel precies om de krans heen loopt. Wellicht dateert deze greppel van de Midden-IJzertijd of Late IJzertijd, twee perioden tussen 500 en 12 voor Christus.



05-04-2023 Excursie 2023

Na de coronaperiode heeft de commissie een ronde gemaakt langs verschillende projecten die zijn gerealiseerd in de afgelopen periode. Van Den Hoorn t/m De Cocksdorp, en bijzondere projecten in het buitengebied. Er werd extra aandacht besteed aan de nieuwbouw van stolpen, mede door de toename van aanvragen op dat gebied.



22-11-2023 Cursusdag Omgevingswet

Met een cursusdag Omgevingswet door Mooi NH op Texel is de kennis van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op peil gebracht over de Omgevingswet en de komende transitie naar de Commissie Omgevingskwaliteit per 1 januari 2024.

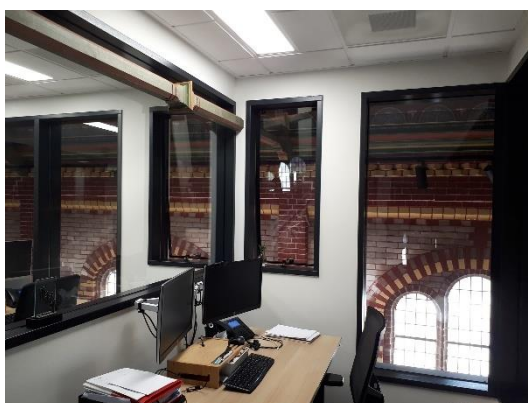
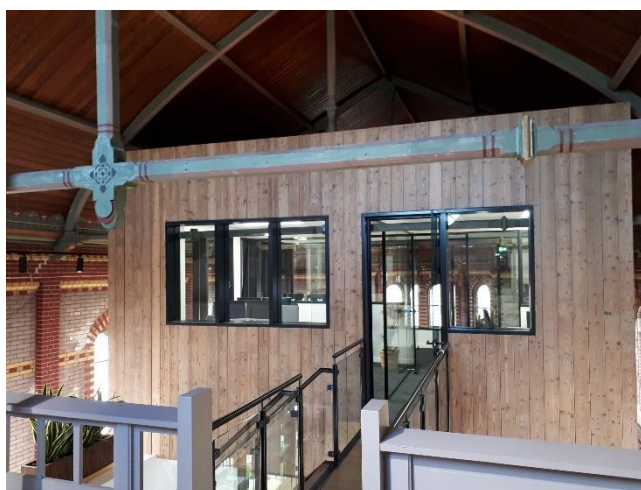


15-05-2024 Bezoek Vliestraat 9 Oosterend (herbestemming kerk)

Herbestemming Martinus Kerk naar Assurantiekantoor. Het kantoor is als doos-in-doo's principe toegevoegd aan de kerk, zodat het interieur van de kerk zelf zoveel mogelijk intact en zichtbaar blijft.

De vergunning is in 2022 verleend, en na realisatie wilde de Commissie heel graag een bezoek brengen om het resultaat ter plaatse te kunnen ervaren.

Vliestraat 9 is aangemeld voor de Arie Keppler Prijs 2024.



3 Financieel en cijfermatig overzicht

Advisering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Niet alle aanvragen omgevingsvergunning van de Gemeente Texel worden geagendeerd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert alleen over aanvragen omgevingsvergunningen in welstandsplichtig gebied, objecten onder thematisch beleid (Welstandsnota), beschermd dorpsgezicht, en rijks- of gemeentelijke monumenten (Nota Erfgoed).

Daarnaast kan nog vóór een aanvraag omgevingsvergunning een beroep gedaan worden op de commissie middels een preadvies of inloopspreekuur. Aan een preadvies zijn kosten verbonden, en wordt het advies voor de aanvrager op papier vastgelegd.

Aan het inloopspreekuur zijn geen kosten verbonden, omdat het is bedoeld om laagdrempelig in een vroeg stadium af te kunnen stemmen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hier wordt geen schriftelijk verslag van gemaakt.

De commissie is een groot voorstander van het preadvies en het inloopspreekuur omdat de plannen dan nog niet volledig zijn uitgewerkt en ingediend zoals bij een omgevingsvergunning. Het vooroverleg blijkt in de praktijk ten goede te komen aan de kwaliteit van het ontwerp, de doorlooptijd, en de tevredenheid bij de aanvrager.

De commissie bespreekt ook andere onderwerpen die voor de ruimtelijke kwaliteit op Texel belangrijk zijn. Bijvoorbeeld tuinwallen, schapenboeten, stolpen, reclameborden, etc. Aandachtspunten en punten van zorg bespreekt de CRK in een jaarlijks overleg met de wethouder.

Ook kunnen er externe deskundigen worden uitgenodigd om de commissie te informeren over bepaalde onderwerpen wanneer daar behoefte voor is.

Second Opinion

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op verzoek één keer een second opinion advies gemaakt voor de gemeente Vlieland. In de vergadering van 11-05-2022.

Financieel overzicht Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023
Advieskosten derden (architect)	€ 7.083	€ 7.150	€ 9.952	€ 9.625
Belastingplichtige vergoeding derden (Commissieleden)	€ 14.240	€ 13.554	€ 12.953	€ 12.456
Overige en vergaderkosten	€ 235	€ 0	€ 623	€ 956
Totaal kosten	€ 21.558	€ 20.128	€ 23.528	€ 23.037
Leges preadvies	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Leges welstand Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	€ 15.108	€ 14.116	€ 20.181	€ 18.059
Totaal leges	€ 15.108	€ 14.116	€ 20.181	€ 18.059

Leges

Het vaste bedrag voor een welstandstoets binnen de leges van een omgevingsvergunning is € 40,35 in 2021, € 41,00 in 2022 en € 42,25 in 2023. Verhoogd met 0,11% van de bouw- of aanlegkosten met een maximum van € 2174,95 in 2021, € 2174,95 in 2022, en € 2174,95 in 2023.

De leges voor een extra welstandstoets bedragen € 168,30 in 2021, € 171,00 in 2022 en € 176,15 in 2023.

De leges voor een preadvies bedragen in € 164,55 in 2021, € 167,20 in 2022, en € 172,20 in 2023.

Kwantitatieve gegevens

	2021	2022	2023
Aantal vergaderingen	16	15	13
Totaal aantal adviezen tbv omgevingsvergunning	95	89	86
Totaal aantal adviezen inloopspreekuur en overig	59	83	74

Adviezen welstand			
Advies omgevingsvergunning welstand	71	63	67
Uitgebreide procedures en principeverzoeken	1	2	
Preadvies			
Omgevingsvergunning tbv tuinwal	1		
Subtotaal	73	65	67
Inloopspreekuur	45	58	50
Second opinion		1	

Adviezen monument			
Advies omgevingsvergunning monument	14	18	10
Advies beschermd dorpsgezicht	4	2	6
Subsidieaanvraag	1	3	3
Aanwijzing monument	3	1	
Subtotaal	22	24	19
Inloopspreekuur	14	24	24

Beoordeling adviezen

Adviezen	2021	2022	2023
Akkoord	61	53	61
Niet akkoord tenzij*	9	22	11
Niet akkoord**	19	14	14
Aangehouden***	5		
Akkoord op hoofdlijnen****	1		
Totaal	95	89	86

* Bij een niet akkoord tenzij is het plan met een aanpassing akkoord. Het plan hoeft niet opnieuw te worden geagendeerd in de commissie, en kan door de gemandateerd ambtenaar worden afgehandeld.

** Bij een schriftelijk (negatief) advies is sprake van een weigeringsgrond voor de bouwactiviteit.

*** Een plan wordt aangehouden als de stukken onvolledig of niet goed te beoordelen zijn.

**** Bij een nog niet concreet voorstel, bijv. een principeverzoek.

Het inloopspreekuur is kosteloos, er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning en er is nog geen zaaknummer in mozaard. Bij een inloopspreekuur wordt een mondeling advies gegeven, en geen schriftelijk advies met een beoordeling. Daarom worden deze adviezen in het schema apart geteld.

4 Selectie uit de plannen 2021 - 2023

Bijzondere plannen (groot)

- **Skillepaadje 18 Den Burg - Buitenplaats Brakestein**
Inloopadvies 03-07-2019, 20-05-2020 en 12-05-2021

Restauratie en uitbreiding Brakestein (rijksmonument)

Inloopadvies 30-07-2021 en 01-09-2021

Advies 01-12-2021 - Akkoord (zaak 3091545)

- **Kotterstraat 1 De Akker**
Inloopadvies 03-08-2022 en 07-09-2022
Advies 15-03-2023 - Akkoord (zaak 3263058)

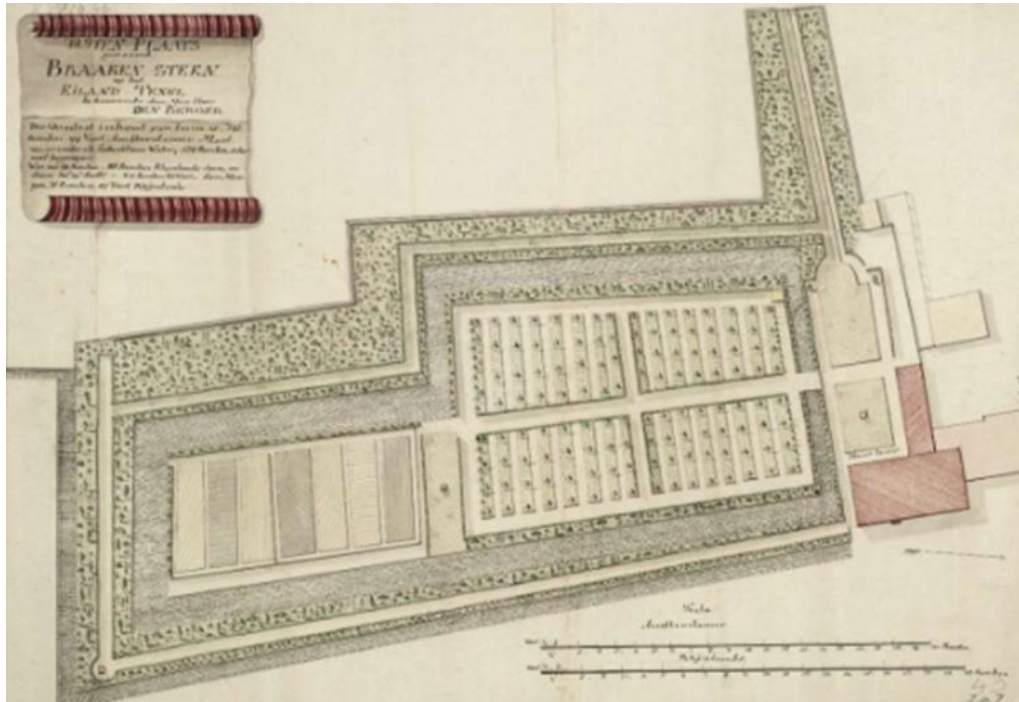
- **Marsweg Zuid**
Inloopadvies 18-01-2023
Advies 23-05-2023 - Akkoord (zaak 3347988)

- **Texelse dorpen**
Inloopadvies 06-09-2023, 01-11-2023 en 06-12-2023
Advies 17-04-2024 Skillerveld - Akkoord (zaak 3436896)
Advies 17-04-2024 De Siep - Akkoord (zaak 3436894)

Skillepaadje 18 Den Burg - Buitenplaats Brakestein

Stichting Buitenplaats ism J.Oldenburger

Herstel- en inrichtingsplan Buitenplaats Brakestein



(Kort verslag) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 03-07-2019

Bespreken reconstructie van de Buitenplaats Brakestein. Door financiering vanuit fondsen (groot deel vanuit het Waddenfonds) wordt de realisatie mogelijk gemaakt.

In de oorspronkelijke tekeningen blijkt er een greppel om de tuin te liggen, ook hier zijn de overblijfselen in de situatie te zien. Ter plaatse van de toegangspoort is de greppel dichtgegooid om een doorgang mogelijk te maken voor de auto. Er wordt nu gedacht om via deze 'toegangsweg' een parkeerterrein op het achterste deel van de kavel te realiseren.

(Kort verslag) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 20-05-2020

Punten ter discussie:

- schutting, voorstel werkkas in glas, schellehuisje is niet bekend of het er ooit heeft gestaan.
- Vraagtekens bij het bloemperk.
- De toegangsweg, demping sloot, gebouwen groot, stukje Franse tuin

(Kort verslag) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 12-05-2021

De CRK is heel content met het inrichtingsplan(3) van de Tuin van Brakestein. Tevens een positief advies van de RCE, dus kunnen de vervolg stappen worden genomen om de procedure te starten.

De CRK was content met het terugbrengen van de symmetrie in de boomgaard. Verder is gesproken over de 'tussenstrook', het parkeren, fietsparkeren en het entreegebouw. De uitwerking van het entreegebouw ziet de CRK graag nog ter afstemming terug, maar dat kan in het vervolg van de procedure.



Kotterstraat 1 'De Akker' Oosterend

Hans Witte Architect

Woningbouwplan op de voormalige schoollocatie De Akker. Het woningbouwplan is ontwikkeld door Oosterenders vanuit de stichting Voor Mekaar in Strend (VMIS).

(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 03-08-2022

De CRK was niet content met de laatste variant van de opties, dit lijkt niet meer op de uitgangspunten waar dit project mee is begonnen. Het bestuur van VMIS was tot dezelfde conclusie gekomen. Dus die ontwerpen zijn reeds van de baan. Wel ziet de CRK verbetering van het appartementengebouw om de balkons in baksteen uit te voeren.

Hans Witte heeft monsters meegenomen. De CRK vindt de baksteenmelange te bont, en ziet graag een eenvoudige uitvoering met een rustige oranje baksteen.

Een ander discussiepunt is de vlakke dakpan of een golvende. De CRK is voorstander van de golvend pan, dit geeft meer karakter, en relateert aan de bestaande situatie.



(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 07-09-2022

De CRK is heel content met de wijzigingen die zijn gemaakt, en complimenteert de architect.

Voorstel materialisering ook helemaal goed.

Eén advies CRK: de CRK zou de voorkeur hebben om de zijgevels van de 2-onder-1 kappers geheel in baksteen uit te voeren. Voor het beeld past dat heel goed bij het appartementengebouw, en vergemakkelijkt het onderhoud.



Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 15-03-2023
Het plan is akkoord.



Situatie voor



Situatie na



Marsweg Zuid Den Burg

Barli - LA Architecten

Nieuwbouwplan met 120 flexwoningen aan de dorpsrand van Den Burg, 70 middenhuur woningen en 50 sociale huurwoningen.

Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 18-01-2023

Het plan en de architectonische uitwerking van de woningen wordt zeer goed ontvangen door de CRK. De variatie van het houtwerk is goed uitgewerkt. De CRK vindt het voldoende om per hof 1 blok met donkere plint toe te passen.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 23-05-2023

Het plan is akkoord.





Nieuwbouwlocaties Texelse dorpen (Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend, De Cocksdorp)

M3 Architecten

(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 06-09-2023

De CRK is positief over de uitwerking van het woningbouwplan van de Buitendorpen.

- Advies dakbedekking: Den Hoorn - oranje, Oudeschild/Oosterend/De Cocksdorp - zwart.
- Kopwoningen volledig in één donkere kleur toepassen, en de tussenliggende woningen in de lichte kleur.
- Bakgoot wijzigen in mastgoot.
- Betonnen waterslag onder de kozijnen aanpassen naar keramisch.
- Voorstel kleuren rug-aan-rug woning is akkoord.
- Dakkapellen: oren eraf.
- Dakkapellen en kap dakopbouw in zink uitvoeren.
- Dakopbouw ook eenvoudiger maken in de vormgeving.

Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 01-11-2023

De voorgestelde kleurpaletten van de steenstrips, en de differentiaties tussen de dorpen zijn akkoord.

Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 06-12-2023

Bij de uitwerking bleken twee kleuren steenstrips niet meer leverbaar bij de leverancier.

De architect heeft een alternatief gezocht, waar de voorgestelde kleurpaletten iets wijzigen.

De CRK is akkoord met de voorgestelde wijziging.



Den Hoorn

Oudeschild

Nieuwbouwplan De Siep Den Hoorn

Nieuwbouwplan De Siep in Den Hoorn, 32 woningen, 20 sociale huur en 12 betaalbare koop.

Advies Commissie Omgevingskwaliteit 17-04-2024

Het plan is akkoord.



Nieuwbouwplan Skillerveld Oudeschild

Nieuwbouwplan Skillerveld Oudeschild, 39 woningen, 20 sociale huur, 14 betaalbare koop en 5 kavels.

Advies Commissie Omgevingskwaliteit 17-04-2024

Het plan is akkoord.



Bijzondere plannen (klein)

- **Dorpsstraat 175 De Koog**
Advies 17-03-2021 - Akkoord (zaak 2943043)
- **Anne Frankstraat 2 Den Burg**
Inloopadvies 16-12-2020 en 07-04-2021
Advies 26-01-2022 - Akkoord (zaak 3097404)
Second Opinion 15-05-2023 -Akkoord
- **Oost 76 Oost**
Inloopadvies 07-07-2021 en 30-07-2021
Advies 08-12-2021 - Akkoord (zaak 3093354)
- **Vliestraat 9 Oosterend (herbestemming kerk)**
Advies 05-10-2022 - Niet akkoord tenzij (zaak 3236478)
Advies 07-12-2022 - Akkoord (zaak 3236478)
- **Rozendijk 31 Den Burg**
Advies 03-05-2023 - Niet Akkoord (zaak 3323677)
Inloopadvies 05-07-2023
Advies 06-09-2023 - Akkoord (zaak 3374160)
- **Schilderweg 214 Den Burg**
Advies 02-08-2023 - Niet akkoord (zaak 3366081)
Advies 06-09-2023 - Niet akkoord tenzij (zaak 3366081)
Advies 19-09-2023 - Akkoord (zaak 3366081)

Dorpsstraat 175 De Koog

Architectenbureau Veeger

Wijzigen en uitbreiden pand. Nieuwe voorgevel en uitstraling.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 17-03-2021

Het plan is akkoord.

CRK: complimenten voor deze transformatie



Foto voor



Foto na



Anne Frankstraat 2 Den Burg

Architectenbureau Veeger

Nieuwbouw woonhuis

(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 16-12-2020

De CRK is positief over het ontwerp, ook al wijkt het type woning af van de woningen in de omgeving. Maar aangezien er veel 'vrije' kavels zijn in deze omgeving met een 'eigen' architectuur, sluit deze woning daar bij aan. Stedenbouwkundig versterkt het gebouw de twee richtingen in de hoek van de kavel.

(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 07-04-2021

Akkoord met het ontwerp, vragen en adviezen:

- afwerking beton niet te ruw, dit kan er snel armoedig uit komen te zien (vervuiling, mosvorming).
- raamopening slaapkamer met lamellen concurreert met de voordeur, en wijkt af in het concept.
- de doorgang naar de tuin is een redelijk grote onderbreking, hier wordt nog gekeken naar houten deuren.
- het bijbehorend bouwwerk welke is toegevoegd verspringt, dit komt doordat de perceelsgrens schuin wegloopt. De CRK vindt dit geen probleem.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 26-01-2022

Het plan is akkoord.





Second Opinion Mooi Noord-Holland

Er is een second opinion gevraagd op de welstand beoordeling bij bezwaar op de omgevingsvergunning.

Beoordeling

Het plan voegt zich in maat en schaal in de overige bebouwing in dit gebied. Er is geen sprake van een schaa sprong en het bouwplan zal daardoor het landschap en de skyline niet domineren. Dit is temeer zo, omdat het bouwplan in de tweede lijn ligt en niet aan de uiterste dorpsrand. De situering van het volume, in hoogte en grootte afnemend richting het open landschap, zorgt ervoor dat openheid en doorzichten voldoende aanwezig blijven.

Het kleurgebruik (naturel beton, vergrijzend hout en paars metselwerk) is voldoende terughoudend en ondersteunt bovendien de volumeopbouw van het plan.

De Welstandsnota stuurt niet op architectonische uitwerking (het is immers welstandsniveau vrij), maar alleen op stedenbouwkundige/ruimtelijke hoofdlijnen voor de dorpsranden. Hoewel in dit geval dus geen beoordelingscriterium, is de Commissie voor Second Opinions van mening dat ook de architectonische uitwerking zorgvuldig en samenhangend is.

Conclusie

Op grond hiervan is de commissie van oordeel dat het aangevraagde bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving voldoet aan de voor het gebied geldende beoordelingscriteria en daarmee voldoet aan redelijke eisen van welstand

Oost 76 Oost

Ronno Honingh

(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 07-07-2021

De CRK heeft moeite met het aan elkaar breien van de bouwvolumes, dit gaat ten koste van het kenmerkende silhouet van de stolp op Oost. Het geheel wordt hierdoor te groot en te lomp in volume. Ten tweede concurreert het tussenlid teveel met de uitbreiding van het restaurant.



(Korte versie) Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 30-07-2021

De gewijzigde voorkeursvariant wordt positief ontvangen. Verbetering in de herkenbaarheid van het stolpvolume, lagere aansluitende nokhoogte, en doorzetten rode pannen daarbuiten. Dit principe past veel beter bij de stolp en zijn omgeving. De voorkeursvariant kan verder worden uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.



Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 08-12-2021

Het plan is akkoord.

Foto voor



Foto na



Vliestraat 9 Oosterend (herbestemming kerk)

Architectenbureau Veeger

Herbestemming Martinus Kerk naar Assurantiekantoor. Het kantoor is als doos-in-doos principe toegevoegd aan de kerk, zodat het interieur van de kerk zelf zoveel mogelijk intact en zichtbaar blijft.

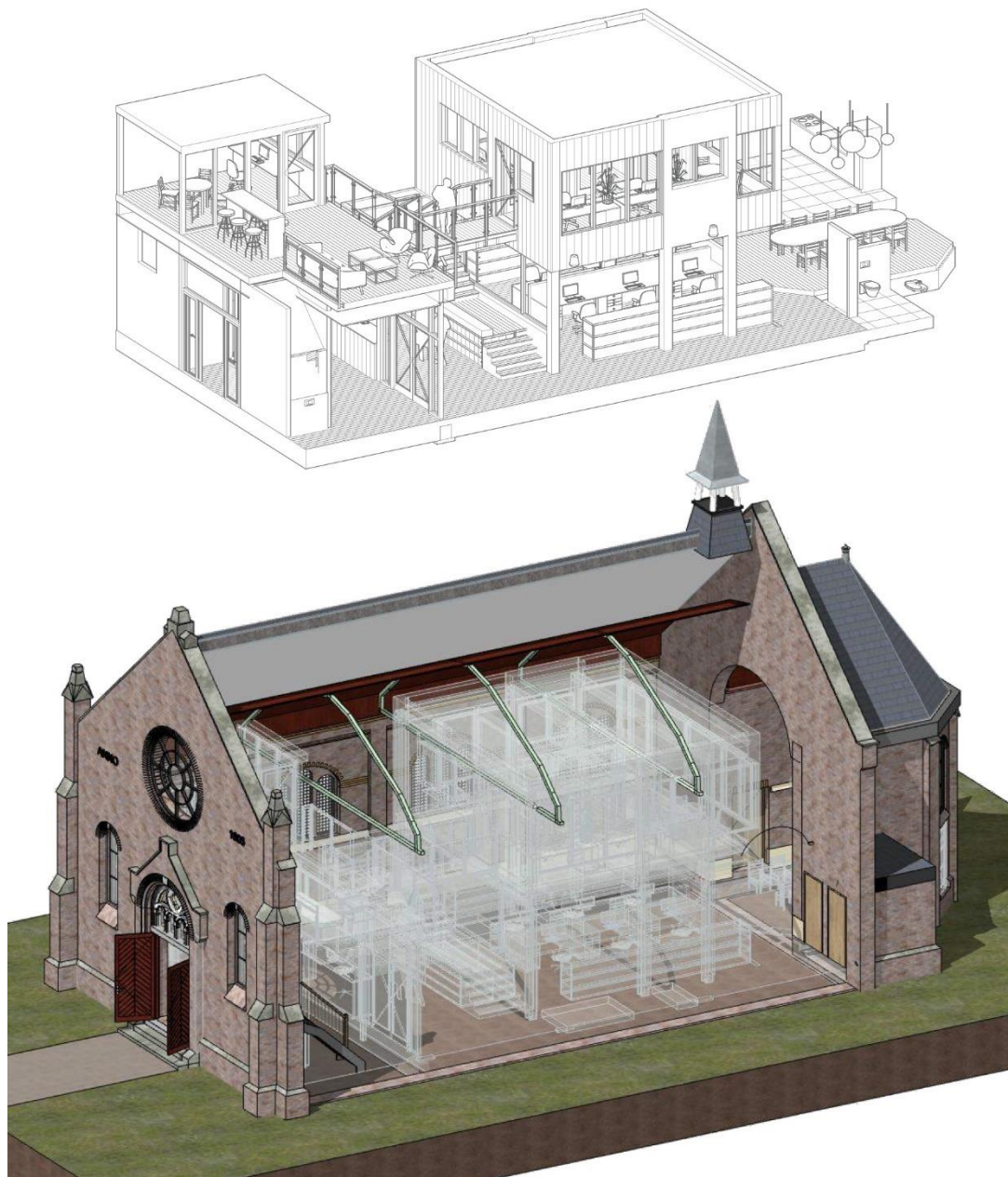
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 05-10-2022

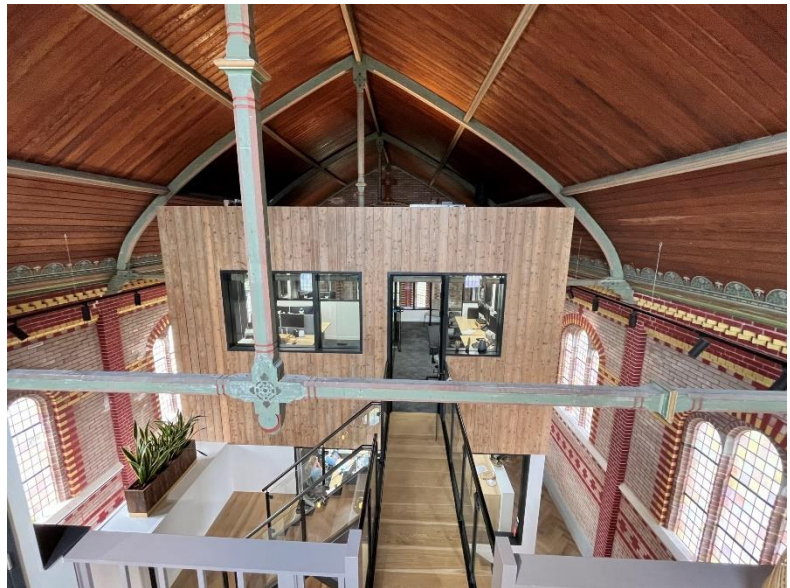
Het plan is niet akkoord tenzij.

- De buitendeur niet in de rondgang van de absis plaatsen, maar in het muurdeel rechts daarvan.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 07-12-2022 (nieuwe tekening achtergevel)

Het plan is akkoord.





Rozendijk 31 Den Burg (niet akkoord)

Studio S3

Sloop en nieuwbouw van een woning aan de bosrand.



Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 03-05-2023

Het plan is niet akkoord.

Criteria welstandsnota: hoofdstuk 5.4.2 pag. 75-76.

-Het thematisch beleid 'Bouwen aan en nabij dorpsranden' is van toepassing bij dorpsranden en voor de bosrand aan de Rozendijk. Het doel van dit themabeleid is om te voorkomen dat de randen het landschap gaan domineren. De veranderingen in een bestaande dorpsrand gaan geleidelijk. Door sloop en nieuwbouw kan het beeld veranderen.

Afstemming van de bouwmassa van de panden

-De bebouwing langs de (bos)rand vormt de 'skyline' tussen het bos en het landelijke buitengebied. De bebouwing tezamen vormt voor een groot deel de uiterlijke vorm van deze skyline.

Situering van de gebouwen

-De samenhang met de omliggende bebouwing geldt als belangrijk richtinggevend criterium.

Oriëntatie van de gebouwen

-Achterzijden van de bebouwing, worden in verband met de beeldvorming en zichtbaarheid van de openbare ruimte behandeld als voorzijden.

Openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte)

-Het beleven van het landschap is een belangrijke kwaliteit.

Kleurgebruik

-Gelet op de zichtbaarheid vanuit het open landschap speelt tot slot ook het kleurgebruik een voorname rol. Het juiste kleurgebruik is erg afhankelijk van de specifieke relatie met de omgeving en de landschappelijke inpassing.

Advies CRK op basis van bovenstaande criteria:

-*Afstemming van de bouwmassa:* Het type nieuwbouw woning van dit bouwplan ('notariswoning') past niet in de 'skyline' van de (bos)rand en heeft geen samenhang met de omliggende bebouwing.

-*Bouwmassa:* De woning is gedekt met 4 dakvlakken, een schilddak, in tegenstelling tot de zadeldaken op de woningen in hetzelfde lint. In de voorgevel van de woning is een hoge risaliet opgenomen, wat niet passend is bij de rurale-plattelands-architectuur van de woningen in de omgeving.

-*Situering en orientatie:* Het bouwplan is solitair ontwikkeld zonder aansluiting te zoeken met de directe omgeving en het omliggende landschap. De woning maakt hierdoor geen onderdeel meer uit van de lintbebouwing, en maakt zich 'los' van zijn omgeving.

-In de bosrand valt dit type nieuwbouwwoning 'uit de toon' en wordt de woning een opvallende verschijning die niet in zijn omgeving thuis hoort. De woning krijgt daardoor een dominantie in het beeld van de bosrand die niet wenselijk is.

-*Kleurgebruik:* De kleuren en materialisering van de nieuw te bouwen woning zijn niet afgestemd op de specifieke relatie met de omgeving en de landschappelijke inpassing. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieken als oranje daken, witte windveren en groene topgevels. Dit betekent niet dat een nieuw bouwplan exact deze kenmerken moet bevatten, maar de samenhang moet wel worden gezocht omdat dit een belangrijk richtinggevend criterium is in de criteria van de bosrand.

Dit nieuwbouwplan heeft geen enkele overeenkomst met de omliggende bebouwing in de bosrand, omdat dit niet past bij dit architectuurtype. De basis ligt daarom bij het aanpassen van het archetypen van de woning, en niet bij het wijzigen van eventuele kleuren of materialen van dit bouwplan.

- *Openheid en doorzichten:* De bebouwing langs de bosrand markeert een belangrijke overgang tussen bos en land. Dus als de bebouwing niet passend is heeft dat direct zijn reflectie op het landschap van de bosrand en de overgang en doorzicht naar het landschap (zie afbeelding 1 en 2: Bosrand ter plaatse van Rozendijk 31).

-De menging van romantische cultuur en woeste natuur in een complex ruimtelijk 'kantwerk' is wat de Binnenduinrand zo'n bijzonder landschap maakt. Het archetypen van de 'kille' en 'statige' notariswoning past niet in de 'romantische' en 'karakteristieke' binnenduinrand (zie Beeldkwaliteitsplan 'Texel in ontwikkeling', pag. 298, 346, 354, 358).

-Als op deze locatie en in navolging op meerdere locaties woningen worden gebouwd die niet passen bij de locatie en de landschapstypologie wordt het karakter en beeld van de bosrand onomkeerbaar gewijzigd. Dit dient voorkomen te worden door niet passende bebouwing niet toe te staan.



Afb.1 Karakteristieke bosrand-architectuur van de huidige woning Rozendijk 31



Afb. 2 Bosrand ter plaatse van Rozendijk 31

Rozendijk 31 Den Burg (akkoord)

Architectenbureau Veeger

Sloop en nieuwbouw van een woning aan de bosrand.

Inloopadvies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 05-07-2023

De CRK heeft geen opmerkingen en is akkoord op hoofdlijnen.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 06-09-2023

Het plan is akkoord.



Schilderweg 214 Den Burg (Texelse Bierbrouwerij)

SMALT

Op de gevel van de bierbrouwerij komt de tekst 'Texelse Bierbrouwerij' te staan.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 02-08-2023

Het plan is niet akkoord.

- Type letters is niet akkoord, de CRK adviseert om een schreefloze letter toe te passen.
- Kleur zwart is niet akkoord, geadviseerd wordt om dezelfde kleur als de raamkozijnen aan te houden, creme wit.



Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 06-09-2023

Het plan is niet akkoord tenzij.

- Lettertype voorstel 2 van blad 14 is akkoord.
- Aanleveren tekening voorgevel met het exacte formaat van de letters en positionering.



Foto voor



Foto na

