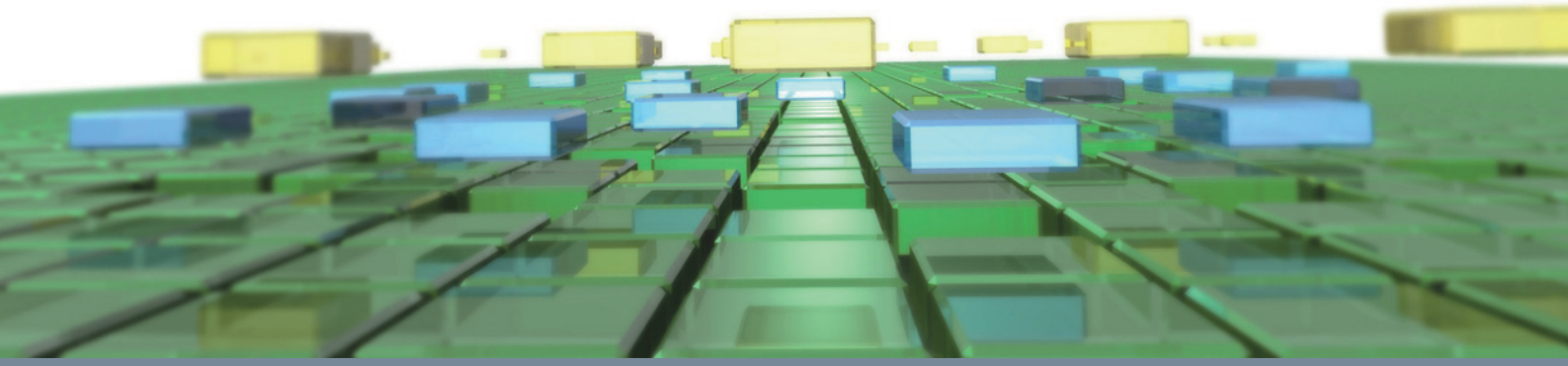
Ruimtelijke onderbouwing “Vakantiepark de Krim Roggeslootweg 6 De Cocksdorp”

Gemeente Texel

Gemeente Texel .txl

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 174988
kenmerk document: Bijlage 2 van 9
Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen, de manager Dienstverlening,
mevrouw W. Velner



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing “Vakantiepark de Krim Roggeslootweg 6 De Cocksdorp”

Gemeente Texel

Rapportnummer:	211X07761.083916_1
Datum:	2 september 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. van Tuijl
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Kasper van de Langenberg
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.1 Ligging en begrenzing projectgebied 4
1.2 Leeswijzer 5

2. PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Omgeving 7
2.2 De gewenste ontwikkeling 8
2.3 Vigerend Bestemmingsplan 9

3. BELEIDSKADER **11**

4. RANDVOORWAARDEN **19**
4.1 Inleiding 19
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 19
4.3 Geluid 20
4.4 Verkeer en parkeren 20
4.5 Luchtkwaliteit 21
4.6 Externe veiligheid 22
4.7 Bodem 24
4.8 Water 25
4.9 Flora en fauna 26
4.10 Archeologie 27
4.11 Bedrijven en milieuzonering 28

5. UITVOERBAARHEID **31**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 31

6. SAMENVATTING **33**

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bouwtekeningen
Bijlage 2: Watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vakantiepark De Krim aan de Roggeslootweg 6 in De Cocksdorp is voornemens om het recreatief aanbod te vergroten en te verbreden. Een onderdeel hiervan is het vernieuwen van het zwembad. Het huidige zwembad wordt daarom gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie. De zwemmogelijkheden worden hierdoor gevarieerder en uitgebreid. Onder andere worden glijbanen toegevoegd aan het zwembad. Om deze glijbanen te laten functioneren is een toren nodig. Omdat de toren die gebouwd gaat worden een hogere goot- en bouwhoogte heeft dan is toegestaan op basis van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013', dient een procedure te worden doorlopen om deze toren mogelijk te maken. Voor de afwijking van de bouwhoogte kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bouwregels van de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatieve terreinen' (artikel 37.3) van dit bestemmingsplan. Aan deze afwijkingsbevoegdheid liggen een aantal eisen ten grondslag. Deze zijn in paragraaf 2.3 beschreven.

Voor de afwijking van de goothoogte dient een uitgebreide procedure te worden doorlopen. Om de procedure te kunnen doorlopen is een ruimtelijke onderbouwing nodig. In deze ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderhavig rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het doorlopen van de procedure .

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in De Cocksdorp op het eiland Texel. Op afbeelding 1 is de globale ligging van het projectgebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld (afbeelding 2) waarop de ligging van het projectgebied in zijn nabije omgeving (in het recreatiepark) te zien is.

Afbeelding 1: Globale ligging projectgebied op Texel (Google Maps, 2015)

Afbeelding 2: Specifieke ligging projectgebied in De Cocksdorp (Google Maps, 2015)

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt en de wijze waarop deze ontwikkeling middels de afwijkingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu hygiënische waarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak voor het plan. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een samenvatting en een conclusie (hoofdstuk 6).

2. PLANBESCHRIJVING

2.4 Omgeving

Recreatiepark De Krim
Het projectgebied aan de Roggeslootweg te De Cocksdorp is gelegen in het noorden van het eiland Texel in het recreatiepark De Krim. De Krim is in 1969 opgericht door een groep Texelaars die het belang zagen van het toerisme voor het noorden van Texel en de noodzaak om deze bedrijfstak in eigen hand te houden. De aandeelhouders brachten een startkapitaal bijeen en begonnen met een camping. De camping werd gerund door één vaste medewerker, met hulp van anderen. De Krim kocht in de jaren '80 extra grond en de camping werd uitgebreid met bungalows en faciliteiten.

Het recreatiepark, dat ten westen van het dorp De Cocksdorp ligt, bestaat in de huidige situatie onder andere uit een campingpark. Het middelpunt van het park bestaat onder andere uit een receptie, restaurants, supermarkt, kapsalon en een markt.

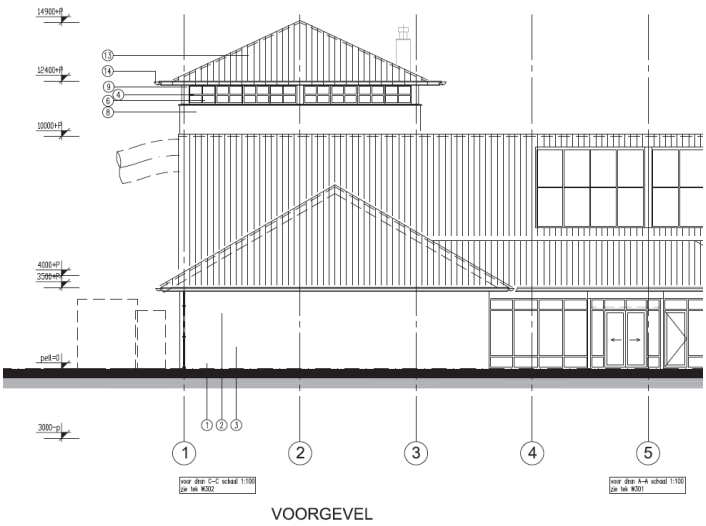
Ten zuidwesten van het projectgebied ligt de golfbaan 'De Texelse'. Golfbaan De Texelse ligt direct naast het Vakantiepark De Krim. Aan de noordwestzijde is het Nationaal Park Duinen van Texel gesitueerd. Dit natuurgebied is ongeveer 43 km2 groot en kreeg in 2002 de officiële status van nationaal park. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich voornamelijk agrarische gronden met een doorsnijdende doorgaande weg (Vuurtorenweg).

2.5 De gewenste ontwikkeling

Huidige situatie
In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een recreatief zwembad met verschillende faciliteiten.

Toekomstige situatie
Het huidige zwembad wordt volledig gesloopt en vervangen door een nieuw zwembad. Het nieuwe zwembad wordt een gevarieerder zwembad met meer mogelijkheden, meer faciliteiten en een modernere inrichting en uitstraling. Daar hoort een glijbanenstelstel bij waarvoor de toren gebouwd wordt. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de afwijking van de goot- en bouwhoogte van het vigerende bestemmingsplan mogelijk die nodig is voor de realisatie van de glijbaantoren. Het te realiseren bouwwerk bestaat uit één torenvormig gebouw met een oppervlakte van circa 75 m². Deze toren wordt 14,9 meter hoog. De bouwtekeningen zijn in de bijlagen opgenomen. De overige bebouwing van het zwembad past binnen de reguliere hoogte welke is voorgeschreven in het bestemmingsplan, goot 3,5 meter / nok 12,5 meter. De overige bebouwing is maximaal 10 meter hoog.

Een van deze glijbanen steekt uit van de bouwmassa zodat deze uit komt op het buitenzwembad. De andere glijbaan, de wildwaterbaan, komt uit op een binnen gelegen zwembad. De glijbaantoren heeft een goothoogte van 12,4 meter en is voorzien van een akoestisch plafond en akoestisch absorberende laag geventileerde spauwplafondhangers voor een maximale akoestische isolatie. Qua materiaal is voor de wanden gekozen voor een combinatie van gevelsteen en baksteen.



^Afbeelding Uitsnede bouwplannen met daarop de glijbanen toren (Hooper Architects, 2014)

2.6 Vigerend Bestemmingsplan

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' van toepassing dat op 12 juni 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. De voorgestane ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een toren aan het te bouwen zwembad. De oppervlakte die nodig is voor de bouw is reeds mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt slechts de afwijking van de bouw- en goothoogte mogelijk. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte van bouwwerken is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is omdat de maximale bouwhoogte van een zwembad in de regels[1] is gesteld op 12,5 meter en de maximale goothoogte van bouwwerken op 3,5 meter is gesteld. In dit geval wordt daarvan afgeweken omdat de toren een maximale hoogte van 14,9 meter krijgt. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor de bouwhoogte opgenomen (artikel 37.3.c). Voor de goothoogte is de procedure buitenplans. Voor beide afwijkingen wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan behorend bij het bestemmingsplan.

^Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan 'Buitengebied Texel' (2013)

[1] Regels Bestemmingsplan Buitengebied Texel. Artikel 37.2.1 lid e. (2013)

Afwijkingsbevoegdheid
De afwijkingsbevoegdheid die in de regels (artikel 37.3) van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen heeft een aparte regeling voor wanneer het bouwwerk een zwembad betreft. Daarbij is gesteld dat er bij de bouw van een zwembad ten behoeve van de recreatieve bestemming een overschrijding van de maatvoering van een gebouw of overkapping mogelijk is. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
art 37.3 afwijken van de bouwregels:

1. Er wordt geen onevenredige afbraak gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
2. De maatvoering van het gebouw voldoet aan onderstaand bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m.
Dakhelling	min. 0° max. 60°
Bouwhoogte	max. 15 m.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel maakt eveneens deel uit van het toetsingskader.

De plek waar de toren wordt gerealiseerd ligt ongeveer midden in het park. De afstand van de dichtstbijzijnde rand van het park tot de plek waar de toren is gelegen is circa 200 meter. Deze afstand is zodanig dat de toren wel zichtbaar is op de horizon, maar geen storende werking heeft. De afstand tot het dichtstbijzijnde natuurgebied is ruim 750 meter. Het verschil tussen 12,5 meter of 15 meter heeft op deze afstand geen effect op landschaps- of natuurwaarden.

De te realiseren toren heeft een hoogte van 14,9 meter, waardoor voor deze toren gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid (maximale afwijking bouwhoogte: 15 meter). Om te kunnen voldoen aan de dakhelling (max 60 °), is het noodzakelijk om de goothoogte te verhogen tot 12,4 meter. Omdat deze goothoogte niet te realiseren is via de bestemmingsplanregeling, is een uitgebreide afwijkingsprocedure (buitenplans) noodzakelijk. Hiervoor dient het plan getoetst te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel. In hoofdstuk 3 wordt deze toetsing beschreven.

3. BELEIDSKADER

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op dit aspect.

De afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de maatvoering (bouw- en goothoogte) die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen is getoetst aan het Rijks- en provinciale beleid. Doordat voor de bouwhoogte gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid zijn alleen deze voorwaarden van toepassing. Wanneer de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid past de ontwikkeling binnen het Rijks- en provinciale beleid.

Ten aanzien van de afwijking met betrekking tot de goothoogte kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze in artikel 37.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is opgenomen. Hiervoor dient dan ook een toets plaats te vinden aan het relevante Rijks-, provinciaal en overige gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De goothoogte van een gebouw is niet relevant ten aanzien van de structuurvisie voor infrastructuur en Ruimte. Aangezien de hoogte van een bouwwerk of gebouw 15 meter hoog mag zijn, heeft de verhoogde goothoogte geen effect op nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met deze ontwikkeling zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in plannen. In de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede is een toets met betrekking tot de regionale behoefte van de stedelijke ontwikkeling. Letterlijk is de vraag in de handreiking is alsvolgt geformuleerd: “Is er een regionale behoefte?”. In dit geval gaat het niet om de functie, maar om de goothoogte van de functie. De functie is immers op basis van het bestemminsplan reeds mogelijk. De goothoogte is niet relevant ten aanzien van de Ladder duurzame ontwikkeling.

Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040
Conform de structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland (vastgesteld op 2010 en gewijzigd in 2011) is de locatie gelegen in vier zones, te weten:
- Aandijkingenlandschap;
- Fijnmazige waterberging;
- Gebied voor gecombineerde landbouw;
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

De provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal bestuursakkoord Water, de wateroverlastopgave vastgesteld. Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze.

Met betrekking tot de duurzame energie zet de provincie zich in op :
- Duurzaam bouwen (vooral duurzaam renoveren);
- Offshore windenergie (inclusief kennisontwikkeling)
- Zonne-energie
- Biomassavergassing (vooral kennisontwikkeling)

De provincie Noord-Holland vindt kwaliteit in het buitengebied (buiten bestaand bebouwd gebied) erg belangrijk. Vanwege de verschillende karakters heeft de provincie diverse zones opgenomen die aansluiten bij de verschillende karakters in de provincie. In dit geval ligt de locatie in een aandijkingenlandschap. Voor uitbreidingen van nieuwe functies (met uitzondering van agrarische bedrijven) buiten bestaand bebouwd gebied dient een adviescommissie (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling) te adviseren omtrent de kwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke inpassing.

In Noord-Holland krijgt de productielandbouw prioriteit. De provincie Noord-Holland geeft ruimte voor verschillende clusters die elkaar kunnen versterken via een combinatie van logistiek en dienstverlening, zowel voor de keten als voor de primaire land- en tuinbouw.

Conclusie
Het plan bestaat uit een zwembadtoren met een afwijkende goothoogte. De functie en het gebouw zijn mogelijk conform het bestemmingsplan, met uitzondering van de goothoogte. In de structuurvisie zijn geen regels opgenomen ten aanzien van de goothoogte van bebouwing. Omdat de functie reeds is toegestaan is het niet in strijd met de verordening. De afwijkende goothoogte heeft geen effect op het zoekgebied voor waterberging, duurzame energie en op de mogelijkheden voor de landbouw. De gemeente heeft aangegeven dat het bouwplan getoetst moet worden aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel, waardoor de door de provincie Noord-Holland beoogde kwaliteit geborgd

blijft. Tenslotte betreft het geen uitbreiding van een nieuwe functie, maar een afwijking van de goothoogte. Wanneer het voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel wordt voldaan aan het beleid van de provincie zoals is vastgesteld in de structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

- Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de actuele Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. In de PRV is de locatie in de volgende zones gelegen:
- Gebied voor gecombineerde landbouw;
- Grondgebied provincie Noord-Holland;
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie;
- Landelijk gebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling (de afwijking van de goothoogte zijn de volgende artikelen relevant:

- 2. Algemene bepalingen;
- 3. Toepasselijkheid;
- 4. Instellingen en taken provinciale planologische commissie;
- 6. Instelling en taken Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling;
- 15. Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied.

In de algemene bepalingen is aangegeven dat onder bestaande functies en bebouwing worden inbegrepen (o.a.) het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw en wordt de zwembadtoren gerealiseerd door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Hierdoor kan gesteld wordt dat sprake is van vervangende nieuwbouw die van gelijke aard, omvang en karakter is. Alleen voor de goothoogte kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. De gewijzigde goothoogte (12,4 meter) zorgt er echter wel voor dat de verplichte dakhelling wordt gerealiseerd, waardoor sprake is van gelijke bebouwing en het effect op de omgeving wordt geminimaliseerd.
De ruimtelijke onderbouwing dient uiteindelijk voorgelegd te worden aan de provincie (via ter inzagelegging) waarna zij kan beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en specifiek de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt bewaakt door de provincie en waar nodig op geadviseerd door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. In artikel 15 wordt concreet aangegeven op welke aspecten wordt gelet en getoetst. echter is al eerder aangegeven en geconcludeerd dat hier sprake is van vervangende nieuwbouw en daardoor, conform de algemene bepalingen in de PRV, sprake is van bestaande bebouwing. Desondanks zijn de aspecten hieronder weergegeven en verantwoord:

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
d. de historische structuurlijnen;
e. cultuurhistorische objecten.

De locatie is niet in een gebied gelegen met aardkundige waarden. Er is geen sprake van een dorpsstructuur, maar een recreatiepark. Deze structuur blijft gehandhaafd. Er is geen spraak van openheid ter plaatse van de zwembadtoren. Er is geen sprake van historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

2 De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:

a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
b. de ordeningsprincipes van het landschap;
c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
d. de inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving (grotere landschapseenheid);
e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In dit geval kan de zwembadtoren reeds gerealiseerd worden. De hoogte van de toren is mogelijk door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid (artikel 37.3), zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. De goothoogte van de zwembadtoren kan niet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regels van het bestemmingsplan buitengebied. In het bestemmingsplan is echter opgenomen dat5 sprake dient te zijn van een dakhelling die maximaal 60° is. Door een afwijkende goothoogte toe te staan wordt voldaan aan de gewenste uiterlijke stedenbouwkundige kenmerken en kan gesteld worden dat daarom de afwijkende goothoogte acceptabel is. De afwijkende goothoogtemaat heeft geen enkel negatief effect op bestaande kwaliteiten, karakteristieken of functies, maar draagt zelfs bij aan het door de gemeente gewenste stedenbouwkundig beeld, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengeied Texel 2013.

3 In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling door gedeputeerde staten om advies gevraagd.
Aangezien hier sprake is van bestaande bebouwing is deze voorwaarde niet relevant. De provincie heeft uiteraard de mogelijkheid om tijdens de procedure een reactie in te dienen.

4 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid om deze nader te specificeren of aan te vullen, teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Zoals aangegeven zijn heeft een afwijkende goothoogtemaat geen effect op eventuele kwaliteiten.

Gemeentelijk beleid
Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Texel
De locatie is volgens het beeldkwaliteitsplan gelegen in de zone "Duinen". Dit landschapsbeeld bestaat uit de volgende elementen:

- dynamisch landschap
- toegankelijk en ruig
- vermenging levende geomorfologie/woeste natuur
- gelaagde cultuurhistorie/ recreatie/ landbouw

Omdat er niet of nauwelijks gebouwd wordt in de Texelse duinen is het van belang dat als er iets gebouwd wordt (of verbouwd) er gestreefd wordt naar een architectuur die de kwaliteit van de bijzondere locatie in de duinen weerspiegelt. Een combinatie van de kust-erfenis en het hedendaagse zodat nieuwe kwaliteit kan worden ontwikkelt die past bij Texel maar ook kan zorgen voor een nieuwe impuls in het landschap. Architectuur met een hoge ambitie, eigentijds en liefdevol, met ingetogen vormgeving. De duinen zijn ook bij uitstek de plek om duurzaam en met natuurlijke materialen te bouwen.
De criteria die daarbij horen zijn hieronder weergegeven:

- hoge ambitie architectuur in de duinen
- eigentijds in combinatie met traditie
- de bijzondere locatie weerspiegelend
- natuurlijke materialen
- ecologisch, duurzaam
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte
- eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend

Er worden een aantal voorwaarden en aanbevelingen gegeven. Voor de zwembadtoren zijn onderstaande voorwaarden en aanbevelingen van toepassing.

Recreatie algemeen
Bij plannen of ontwikkelingen in afwijking op het bestemmingsplan moet een erfinrichtingsplan aangeleverd worden dat inzicht geeft in de erfinrichting wat betreft water, groen, bebouwing, verharding, ontsluiting en beplantingssoorten
erf en bebouwing moeten landschappelijk worden ingepast volgens de karakteristieken en behoud van het onderliggende landschap.

Recreatie kamperen
- camping infrastructuur moet zo licht mogelijk;
- architectuur van voorzieningengebouwen aansluiten bij duinsfeer;
- verspreid parkeren in kleine clusters;
- informele onzichtbare parkeerplekken.

Conclusie
De bebouwing is in zijn geheel afgestemd op elkaar en op de bestaande bebouwing van de camping. Met het bouwplan is rekening gehouden met de criteria die de gemeente heeft gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Een erfinrichtingsplan is voor dit plan niet aan de orde omdat het centraal is gelegen op het campingterrein. De huidige campingstructuur blijft behouden en de bestaande kwaliteiten die er voor zorgen dat er nauwelijks zicht is op de camping, en daarmee de zwembadtoren, voldoen aan een goede landschappelijke inpassing.

4. RANDVOORWAARDEN

4.7 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de afwijking van de bouwhoogte getoetst aan de relevante milieutechnische waarden. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten op dit gebied is namelijk bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In iedere paragraaf in dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan een milieutechnische waarde of een milieutechnisch aspect.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het projectgebied wordt een glijbaantoren mogelijk gemaakt bestemd voor recreatie. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Uit dit onderdeel A blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied. Het is namelijk gelegen in een recreatiepark, de gronden hebben reeds de bestemming ‘Recreatie’. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.9 (Flora en fauna) van de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de voorgestane ontwikkelingen in het projectgebied niet van invloed zijn op de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Ook zorgt onderliggende ontwikkeling niet voor schade aan omliggende natuurgebieden zoals het Nationaal Park Duinen van Texel. Het projectgebied be-

hoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een Belvédèregebied of Rijksmonument. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied, aangezien het plangebied reeds bestemd is als 'Recreatie' en midden in een recreatiepark is gelegen.

3. In de hierop volgende paragrafen worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie
Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r. procedure te doorlopen.

4.9 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Omdat er geen geluidsgevoelige functies aanwezig zijn en gezien het feit dat de voorgestane ontwikkeling de bouw van een zwembadtoren betreft in een reeds als recreatiepark bestemd gebied, levert de onderliggende ruimtelijke onderbouwing geen problemen op met betrekking tot het aspect geluid. Bovendien worden er bouwkundige maatregelen genomen om de glijbaan toren maximaal akoestisch te isoleren. (zie hierover ook paragraaf 2.2; het bouwwerk)

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie
Hoewel er door de bouw van de toren met glijbanen een toename is van het bruto vloeroppervlak (BVO), kan niet gesteld worden de bouw van deze toren ervoor zorgt dat er meer bezoekers naar het zwembad komen. In het hoogseizoen zijn de bezoekers van het zwembad in zijn geheel namelijk slechts de gasten die reeds in het recreatiepark aanwezig zijn. Alleen in het laagseizoen is het zwembad toegankelijk voor externe gasten die niet reeds in het recreatiepark aanwezig zijn. Hiermee is de verkeersaantrekkende werking van het zwembad als geheel gering. De verkeersaantrekkende werking zal daarom nooit meer worden dan in de huidige situatie reeds mogelijk is. Het park beschikt bovendien over voldoende parkeergelegenheid.

Tenslotte is het doel van deze onderbouwing het afwijking van de maximale hoogtemaat en niet de onderbouwing voor de beoogde functie. De beoogde functie is immers rechtstreeks mogelijk conform het bestemmingsplan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de afwijking van de bouwhoogte geen effect heeft op de verkeersaantrekkende werking van het park.

Parkeren
Zoals uit bovenstaande subparagraaf over de verkeersgeneratie blijkt, heeft de bouw van de glijbaantoren geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. Dit levert dan ook geen vraag op naar extra parkeerplaatsen. De bouw van de toren en de hoogte van dit bouwwerk heeft geen invloed op de parkeervraag en parkeersituatie. De huidige parkeersituatie blijft gehandhaafd en is toereikend.

4.11 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt.

Het effect van een ontwikkeling op de kwaliteit van de lucht wordt berekend door de verkeersaantrekkende werking. Wanneer een initiatief een verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft, dient inzichtelijk worden gemaakt of deze verkeersaantrekkende werking negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de lucht leidt. In dit geval is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 4.4).

Conclusie
Uit het vorige hoofdstuk 4.4 blijkt dat het plan geen invloed heeft op de verkeersgeneratie. Hierdoor zijn er geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit die veroorzaakt kunnen worden door een toename van verkeer. Gesteld kan worden dat het initiatief niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.12 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[2] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Uit zowel

---

[2] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

het Besluit externe veiligheid inrichting als de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Texel blijkt dat een zwembad een beperkt kwetsbaar object is[3][4].

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat via deze ontwikkeling risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Bij de beoordeling van het onderliggende plan wat betreft het aspect externe veiligheid is de ontwikkeling getoetst aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Texel[5] Hieruit blijkt dat in de omgeving van het projectgebied, waar een beperkt kwetsbaar object gerealiseerd wordt, zich geen transportroutes bevinden waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Deze transportroutes over land en water bevinden zich hoofdzakelijk in het zuidelijke deel van Texel rondom Den Burg. Dit geldt ook voor de aanwezige risicovolle objecten die eveneens niet binnen een relevante afstand van het plangebied aanwezig zijn. Zie hiervoor ook onderstaande risicokaart afkomstig van bovengenoemde Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Texel. De buisleidingen op Texel lopen van het oosten van het eiland oostwaarts naar het vasteland van Noord-Holland. Ook deze bevinden zich op ruime afstand van het plangebied.

3 Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen
4 Gemeente Texel, Beleidsvisie externe veiligheid 2014-2017' (2014)

^ Afbeelding: Uitsnede van gemeente Texel, Beleidsvisie externe veiligheid 2014-2017, (2014)

Het projectgebied ligt binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} zoals op onderstaande afbeelding te zien is. Dit betreft de opslag van vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen en gaat over de opslag van chloorvloeistoffen ten behoeve van het zwembad. In de omgeving van het projectgebied liggen geen buisleidingen. Met betrekking tot externe veiligheid is er geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het projectgebied.

Afbeelding: Uitsnede risicokaart interprovinciaal overleg (2015)

4.13 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval betreft het de bouw van een zwembadtoren in een gebied dat reeds de bestemming ‘Recreatie’ heeft. De huidige en toekomstige gebruiksvormen blijven hetzelfde (recreatie). In de nieuwe situatie wordt geen functie mogelijk gemaakt die gevoeliger is.

Bodemonderzoek zal noodzakelijk zijn wanneer gegraven dient te worden voor de aanleg van de toren. Ten aanzien van het gebruik is het aspect bodem in dit geval niet relevant en vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.14 Water

Inleiding
Een waterparagraaf is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Eerst zal het beleid van het waterschap kort worden beschreven waarna geconcludeerd wordt of de beoogde ontwikkeling binnen dit beleid past. Een watertoets is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd, de conclusie is hieronder opgenomen.

Beleid waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
De regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken zijn opgenomen in een speciale verordening van het hoogheemraadschap: de Keur. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Als de regels niet worden nageleefd, is het hoogheemraadschap genoodzaakt maatregelen te nemen. Zo nodig kan het hoogheemraadschap op kosten van de overtreder eventuele schade aan dijken, watergangen of wegen herstellen. De regels in de Keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden ('u moet') worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het onderhouden van walkanten en het schoonhouden van sloten. De verboden ('u mag niet') zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen. In de Keur staan ook enkele gedoogplichten beschreven. Eigenaren van een stuk land met of in de buurt van een waterstaatswerk dienen medewerkers en machines van het hoogheemraadschap op hun percelen toe te laten voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Eigenaren van land dat als waterbergingsgebied is aangewezen, zijn verplicht om tijdelijke waterberging op dat land toe te staan.
Voor verschillende activiteiten is een watervergunning nodig om deze te mogen uitvoeren. Deze watervergunning dient te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het hoogheemraadschap beleid (o.a. Beleidsregels Keurontheffingen en Beleidsregels peilafwijkingen), waarin staat in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden. Het is zonder vergunning verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen door bebouwing of verharding van 800 m^2 of meer van onverharde grond.

Doorwerking plangebied

Huidige situatie
Het projectgebied bestaat uit een zwembad zoals eerder beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen beschermingszones of waterkeringen in de nabijheid van het projectgebied.

Toekomstige situatie
Het bestaande zwembad wordt gesloopt en herbouwd en de te realiseren glijbaantoren vormt hier een onderdeel van. De bouw van de glijbaantoren is in principe al mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan, de oppervlakte van deze toren past binnen het bestemmingsplan. Omdat de bouw- en goothoogte van deze toren afwijkt van de kaders van het bestemmingsplan past wordt de procedure ter afwijking van het bestemmingsplan doorlopen. Ten behoeve van de bouw van de toren wordt geen oppervlakte water gedempt. Ook wordt de toren niet op of in de buurt van een waterkering gerealiseerd.

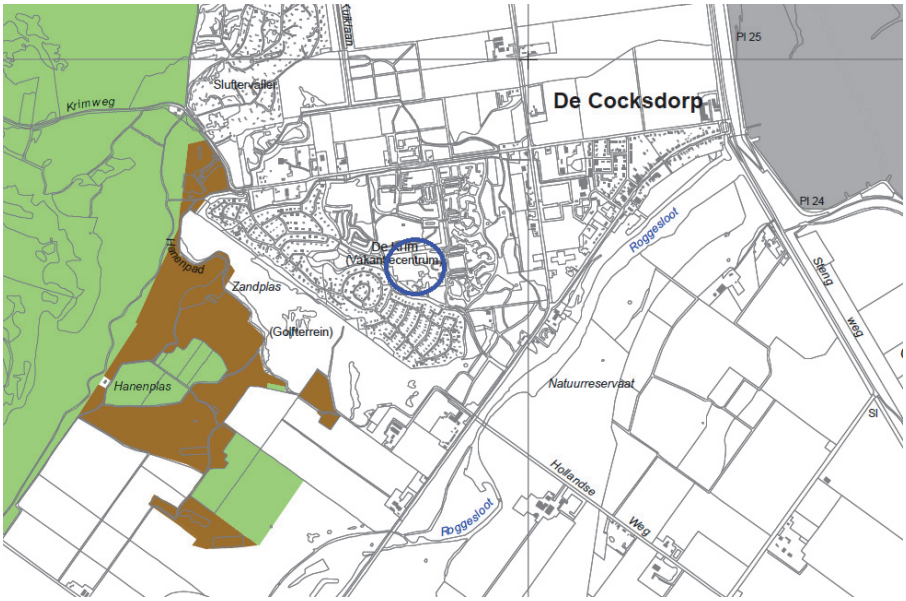
Het vigerend bestemmingsplan laat de verharding reeds toe.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de toren een oppervlakte heeft van circa 75 m². Deze uitbreiding van het verharde grondoppervlak past binnen het beleid van het waterschap; een watervergunning is alleen nodig wanneer er een uitbreiding van bebouwing of verharding van 800 m² plaats vindt. Dit is bij de beoogde ontwikkeling niet aan de orde. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.15 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de Natuurbeschermingswet verplicht. Een ontwikkeling kan namelijk effect hebben op de Natura 2000 gebieden in de omgeving. In het kader van de juridisch-planologische procedure is tevens een toetsing aan de Flora- en faunawet verplicht. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Het projectgebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of een natura 2000-gebied. Het projectgebied bevindt zich niet in een gebied dat is aangeduid als een habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied of beschermd natuurmonument.



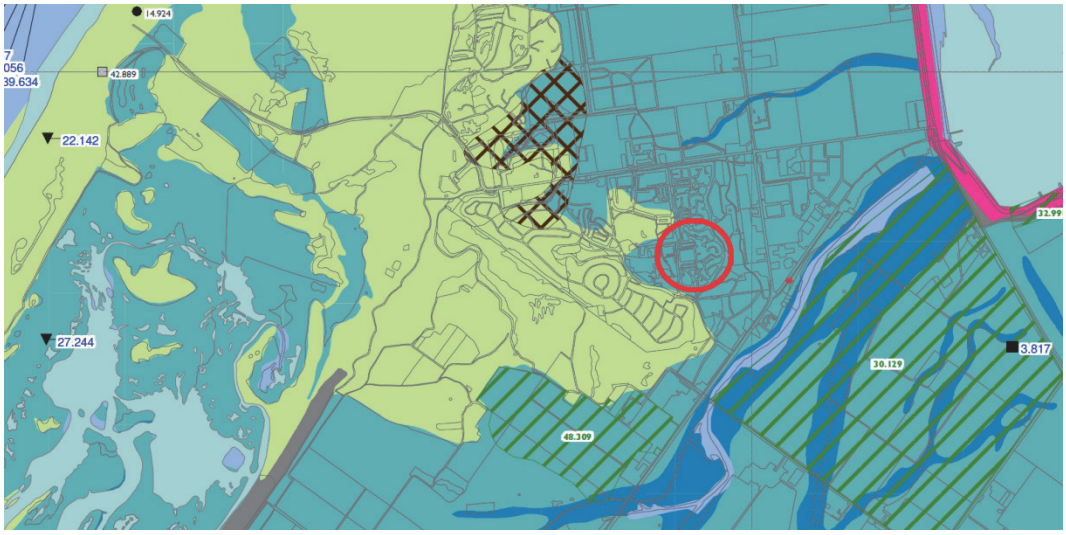
^Afbeelding: Ministerie van Economische Zaken, Natura 2000-gebied Duinen en Lage Land Texel (2011)

De glijbaantoren wordt gerealiseerd op een plek waar in de huidige situatie het zwembad staat. Er zijn geen natuurwaarden in gedrang door de realisatie van de toren. Door akoestische maatregelen (zie paragraaf 2.2) zijn neveneffecten op omliggende natuurlijk-gebied niet te verwachten. Zoals te lezen in paragraaf 4.4 is geen effect op de verkeers-aantrekkende werking te verwachten. Dat betekent eveneens dat er geen effect op de stikstofdepositie richting natura 2000-gebieden is te verwachten.
De ontwikkeling heeft samengevat geen negatieve effecten op de aanwezige flora- en faunawaarden.

4.16 Archeologie

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed spreekt op basis van gebieds- en bodemken-merken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wan-neer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten. In de eerste plaats wordt getoetst of in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling in de grond wordt geroerd. Indien in de grond wordt geroerd dient beoordeeld te worden (aan de hand van archeologische verwachtingskaarten) of de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse aanleiding geeft tot nader onderzoek.

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing maakt slechts de afwijking van de bouwhoogte van de te realiseren glijbaantoren mogelijk. Bij de realisatie van het gehele zwembad wordt onderzocht of het aspect archeologie van belang is. Hieronder wordt desalniette-min kort beschreven of er archeologische waarden in het projectgebied aanwezig zijn.



^ Afbeelding: Uitsnede Archeologische beleidskaart Texel, 2012)

De gemeentelijke archeologische beleidskaart[6] geeft de gebieden aan waar archeologische resten in de bodem aanwezig zijn of verwacht worden. Het projectgebied behoort in zijn geheel tot gebieden zonder archeologische verwachting. (zie bovenstaande afbeelding) Bij de ontwikkeling in het projectgebied is daarom geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.17 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygienische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[7].

6 Gemeente Texel, Archeologische beleidskaart. (2012)
7 Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Richtafstandenlijsten
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In dit geval is de functie recreatie reeds van toepassing en kan de toren worden gerealiseerd. Enkel de hoogte is afwijkend ten opzichte van het bestemmingsplan. De toren vormt dan ook geen belemmering voor omliggende functies. Daarnaast is de afstand van de toren ten opzichte van de dichtstbijzijnde functie met een milieuzonering ruim 500 meter.

Conclusie
De onderliggende ruimtelijke onderbouwing zorgt voor de mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de hoogte van de te realiseren glijbaantoren. Gezien de ligging van het projectgebied midden in het recreatiepark ‘De Krim’ wat in zijn geheel als ‘Recreatie’ in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Texel 2013’ is bestemd en daarnaast door de vele verschillende (gevoelige) functies in het park kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van aanwezige bedrijven. Er zijn geen bedrijven buiten het recreatiepark die binnen een relevante afstand van de te realiseren glijbaantoren gevestigd zijn. Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.

5. UITVOERBAARHEID

5.18 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal
Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. Alleen de legeskosten zijn relevant voor deze ontwikkeling.

Financiële haalbaarheid
De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend. Tenslotte wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

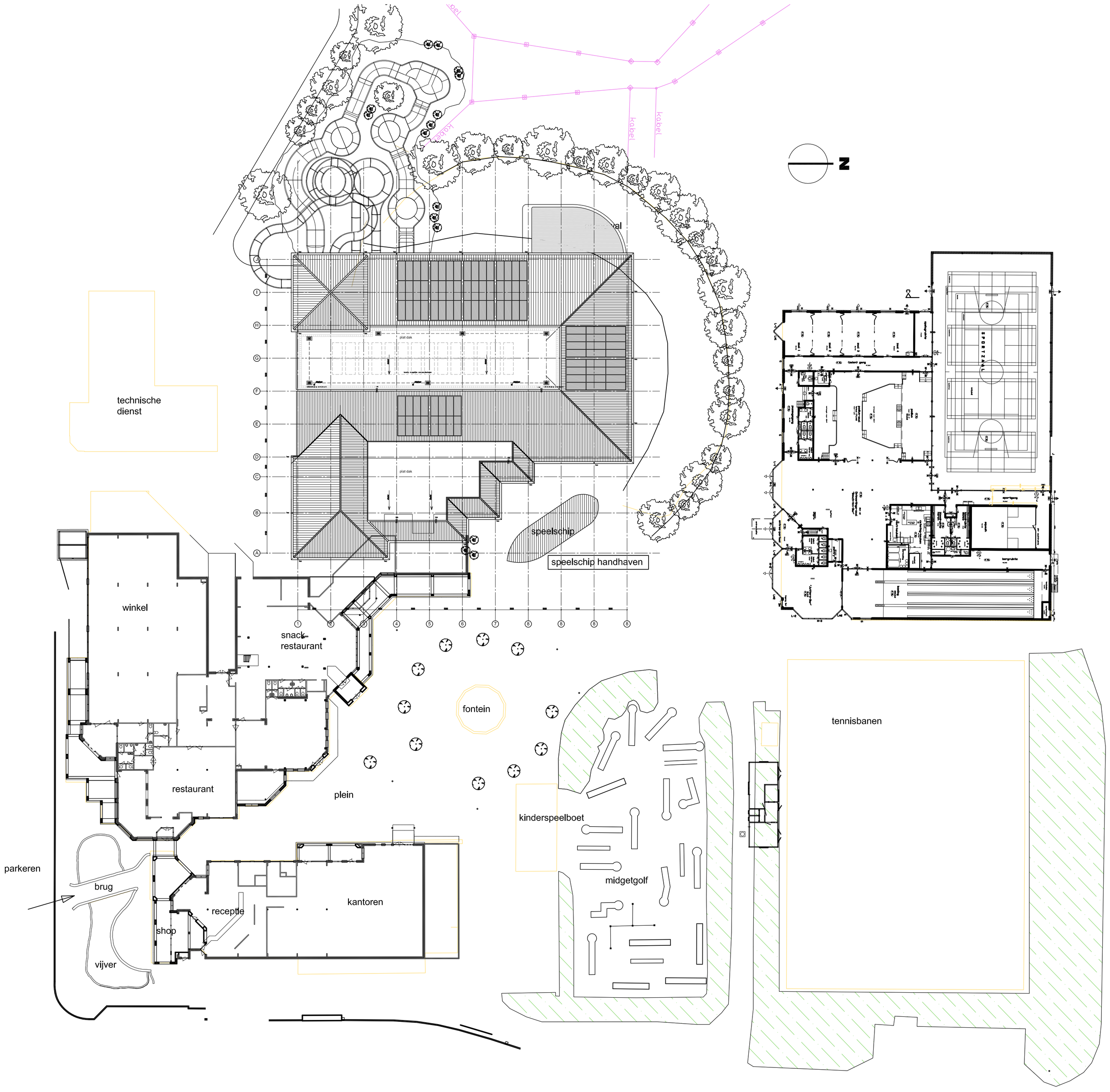
6. SAMENVATTING

Recreatiebad ‘De Krim’ te De Cocksdorp is voornemens het kwalitatieve aanbod van het zwembad te vergroten. Dit wordt gedaan door een nieuw zwembad te realiseren waarbij een glijbaantoren hoort. Deze toren heeft een hoogte die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Texel 2013’. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (Artikel 37.3) die de gewenste ontwikkeling gedeeltelijk mogelijk maakt. De afwijking van de bouwhoogte is middels deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk, echter valt de gewenste goothoogte buiten deze afwijkingsbevoegdheid. Omdat het om een torenvormig gebouw gaat is, om de gewenste dakhelling te bewerkstelligen, een afwijking van de in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte noodzakelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing is deze afwijking gemotiveerd. Tevens zijn alle ruimtelijk relevante aspecten behandeld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de onderzochte milieu- en ruimtelijke aspecten. Andersom geldt dat de toren niet zorgt voor een belemmering van milieu- en ruimtelijke aspecten. Tevens is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Bouwtekeningen



Situatie
Recreatiebad de Krim,
Roggeslootweg 6
1795 JV De Cocksdorp

kadastraal bekend
gemeente Texel
sectie: A
nr.: 6068

Omgevingsvergunning

schaal
1:300

projectcoördinator
RvT

datum 22.12.2014

gewijzigd
A
B
C
D
E
F
G

project
RECREATIEBAD
DE KRIM
COCKSDORP, TEXEL

onderwerp
SITUATIE
nieuw

werknummer
14025

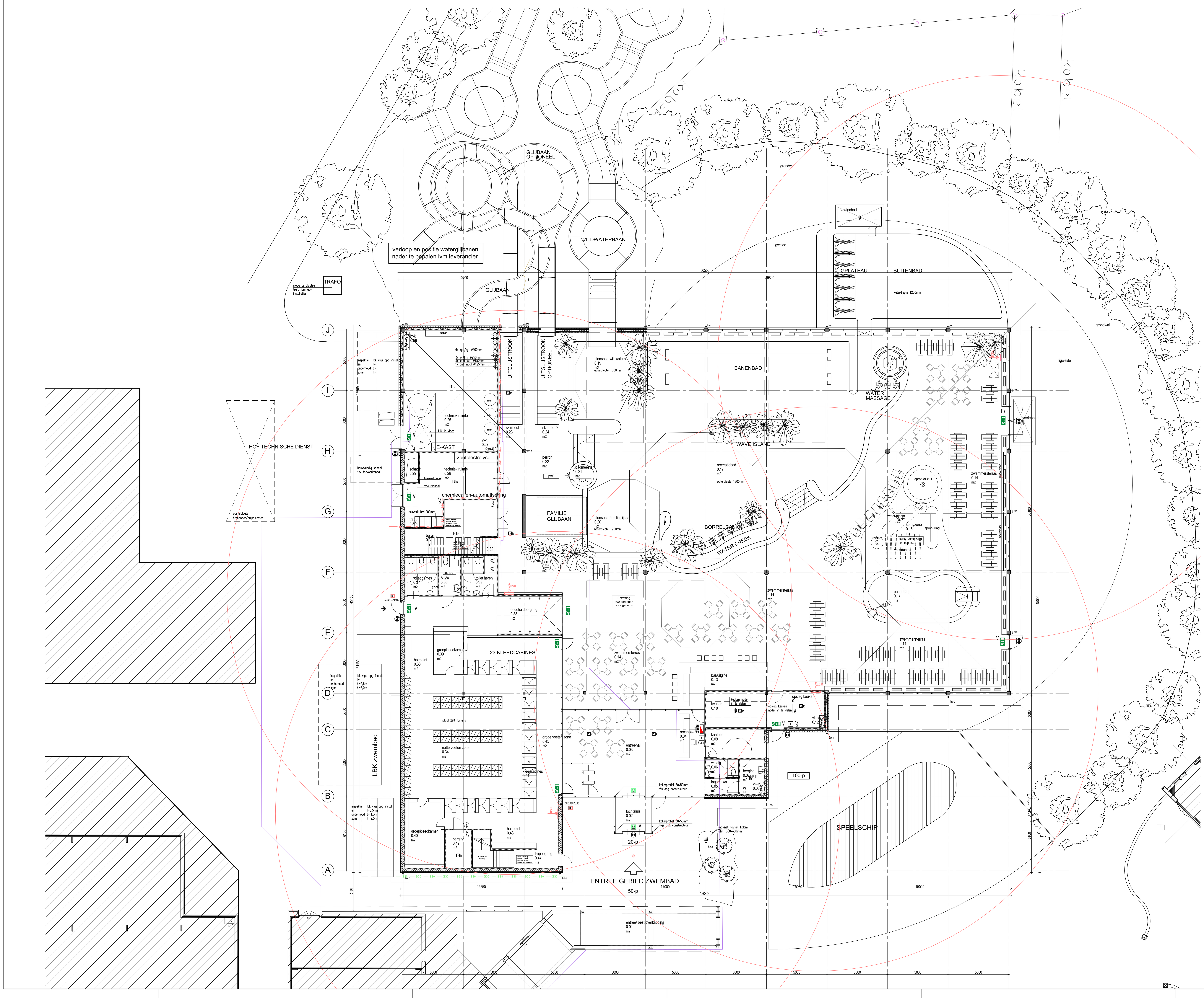
tekening
B 001

Architektenburo Hooper bv
Hoevestein 36E
4903 SC Oosterhout NB
T +31 (0)162 48 68 00
www.hooper.nl
info@hooper.nl

HOOPER.
ARCHITECTS

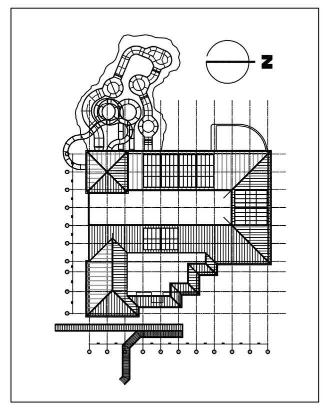
Lid Bond Nederlandse Architecten (BNA)
Orde van Architecten, België
Architektenkammer NRW, Duitsland

© copyright Hooper Architects. Niets van deze tekening mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de architect.



ruimtebenaming	BB-terminologie	opp.
0.01 entree/poortgebouw	–	–
0.02 tochtsluis	verkeersruimte	8,6m2
0.03 entreehal	verblijfsruimte	74,2m2
0.04 receptie	verblijfsruimte	8,2m2
0.05 gang	verkeersruimte	3,6m2
0.06 toilet algemeen	toiletruimte	4,0m2
0.07 berging	onb. ruimte	5,7m2
0.08 verdeelkast	techn. ruimte	–
0.09 kantoor	verblijfsruimte	11,5m2
0.10 keuken	verblijfsruimte	14,7m2
0.11 opslag keuken	onb. ruimte	14,1m2
0.12 verdeelkast	techn. ruimte	–
0.13 bar/uitgifte	verblijfsruimte	20,4m2
0.14 zwemmersterras	verblijfsruimte	536m2
0.15 peuterbad	verblijfsruimte)	83m2
0.16 spray-zone	verblijfsruimte	–
0.17 recreatiebad + buitenbad	functie gebied	462,2m2
0.18 jacuzzi	onb. ruimte	12,8m2
0.19 plonsbad wildwaterbaan	onb. ruimte	–m2
0.20 plonsbad familieglijbaan	onb. ruimte	–m2
0.21 badmeester	onb. ruimte	2,7m2
0.22 perron	verblijfsruimte	132,8m2
0.23 skim-out 1	onb. ruimte	–m2
0.24 skim-out 2	onb. ruimte	–m2
0.25 technische ruimte	techn. ruimte	77,5m2
0.26 hoofdverdeelverdeelkast	techn. ruimte	–m2
0.27 verdeelkast	techn. ruimte	–
0.28 technische ruimte	techn. ruimte	30,9m2
0.29 schacht	verkeersruimte	–
0.30 trap	verkeersruimte	–m2
0.31 berging	onb. ruimte	24,3m2
0.32 trap	verkeersruimte	–m2
0.33 douche-doorgang	verkeersruimte	16,7m2
0.34 natte vloeren zone	onb. ruimte	119,3m2
0.35 toilet dames	toiletruimte	8,6m2
0.36 toilet miva	toiletruimte	5,4m2
0.37 toilet heren	toiletruimte	9,7m2
0.38 hairpoint	onb. ruimte	9,2m2
0.39 groepkleedkamer	onb. ruimte	10,7m2
0.40 groepkleedkamer	onb. ruimte	18,7m2
0.41 omkleedcabines	onb. ruimte	28,2m2
0.42 berging	onb. ruimte	6,5m2
0.43 hairpoint	onb. ruimte	6,4m2
0.44 trappgang	verkeersruimte	13,0m2
0.45 droge voeten zone	onb. ruimte	55,4m2

*) oppervlakte bij een min hoogte van 1,5m1



omgevingsvergunning

schaal
1:100

projectcoördinator
RvT

datum 22.12.2014

gewijzigd
A
B
C
D
E
F
G

project
RECREATIEBAD
DE KRIM
COCKSDORP, TEXEL

onderwerp
PLATTEGROND
BEGANE GROND

werknummer
14025

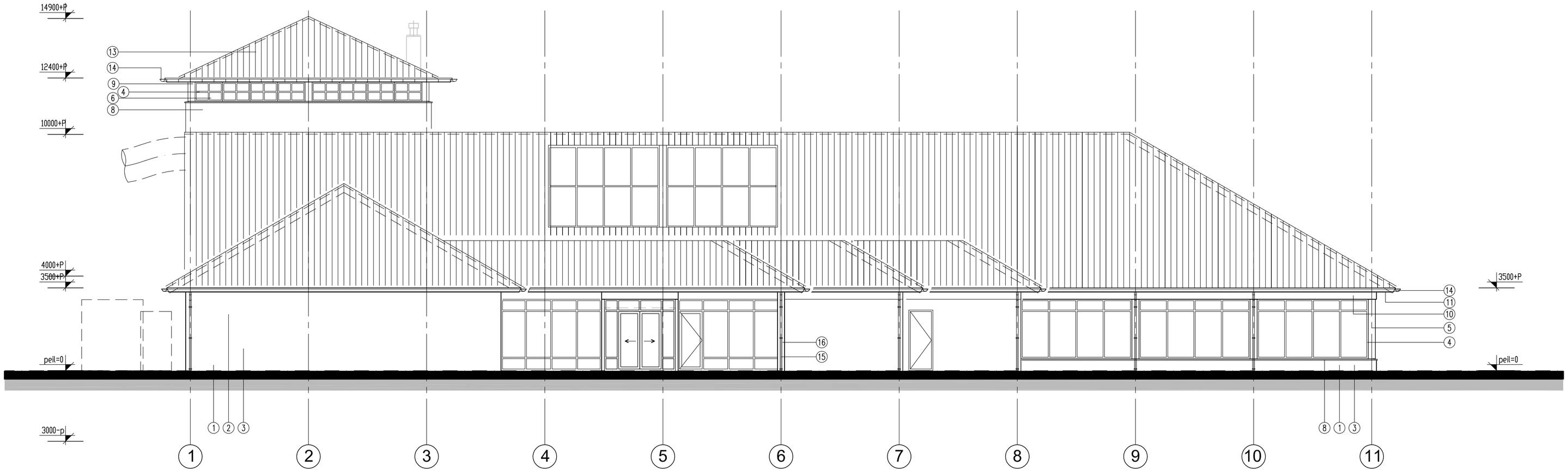
tekening
B102

Architektenburo Hooper bv
Hoevestein 36E
4903 SC Oosterhout NB
T +31 (0)162 48 68 00
www.hooper.nl
info@hooper.nl

Lid Bond Nederlandse Architecten (BNA)
Orde van Architecten, België
Architektenkammer NRW, Duitsland

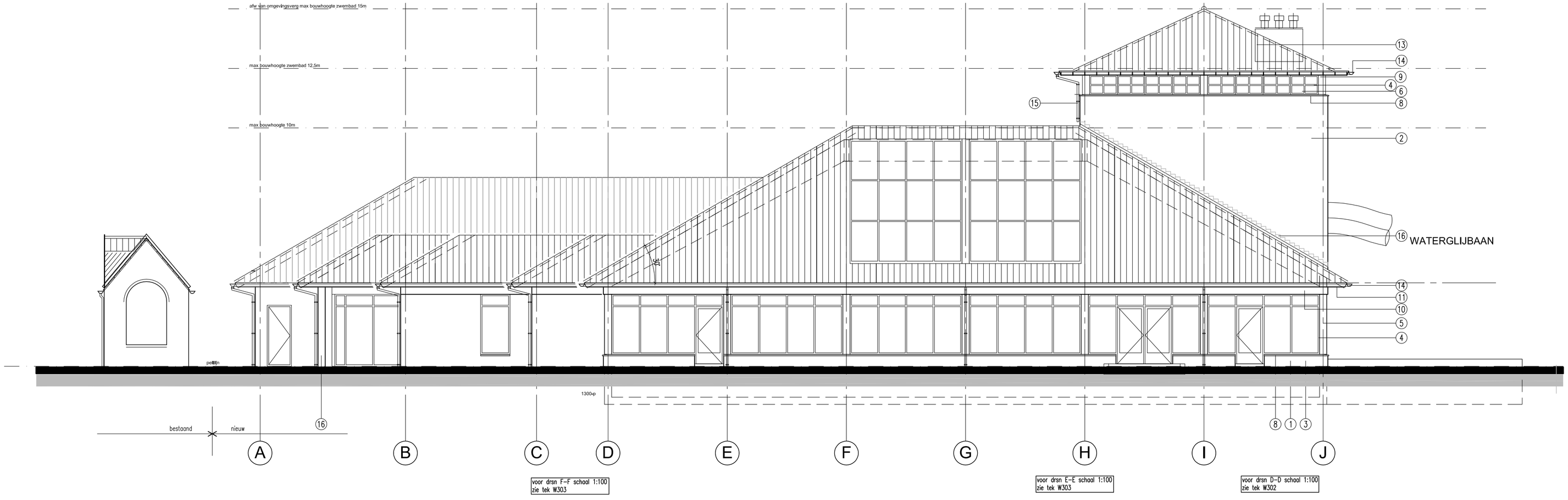
HOOPER. ARCHITECTS

© copyright Hooper Architects. Niets van deze tekening mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de architect.

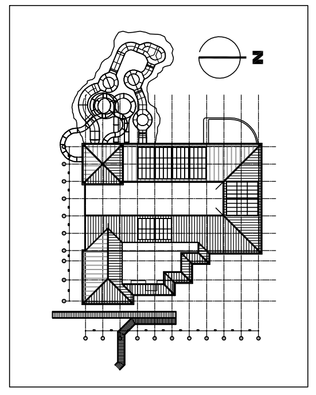


VOORGEVEL

MATERIAALSTAAT			
	omschrijving	materiaal	kleur
1	gevelplint	metselwerk	brons
2	gevels algemeen	metselwerk	brons
3	voegwerk	zand-cement	donker-grijs
4	kozijnen	aluminium	donker
5	ramen en deuren	aluminium	donker
6	beglazing algemeen	triple isolatieglas	blank
7	vent. roosters	aluminium	ntb
8	raamdorpel	aluminium	donker
9	paneelvulling	aluminium	wit
10	fries boven kozijnen	multiplex ext. kwaliteit	wit
11	goot bekleding	multiplex ext. kwaliteit	wit
12	plafond overstek	multiplex ext. kwaliteit	wit
13	dakbedekking	ker. pannenbedekking	rood als best.
14	goot	zink	grijs
15	hwa	zink	grijs
16	kolom	hout	naturel
17	vent. rooster	aluminium	ral ...
18	afwerkingsstrook/goot	aluminium	ral ...
19			
20			



RECHTER ZIJGEVEL



omgevingsvergunning

schaal
1:100

projectcoördinator
RvT

datum 22.12.2014

gewijzigd
A
B
C
D
E
F
G

project
RECREATIEBAD
DE KRIM
COCKSDORP, TEXEL

onderwerp
GEVELAANZICHTEN
West- en Zuidgevel

werknummer
14025

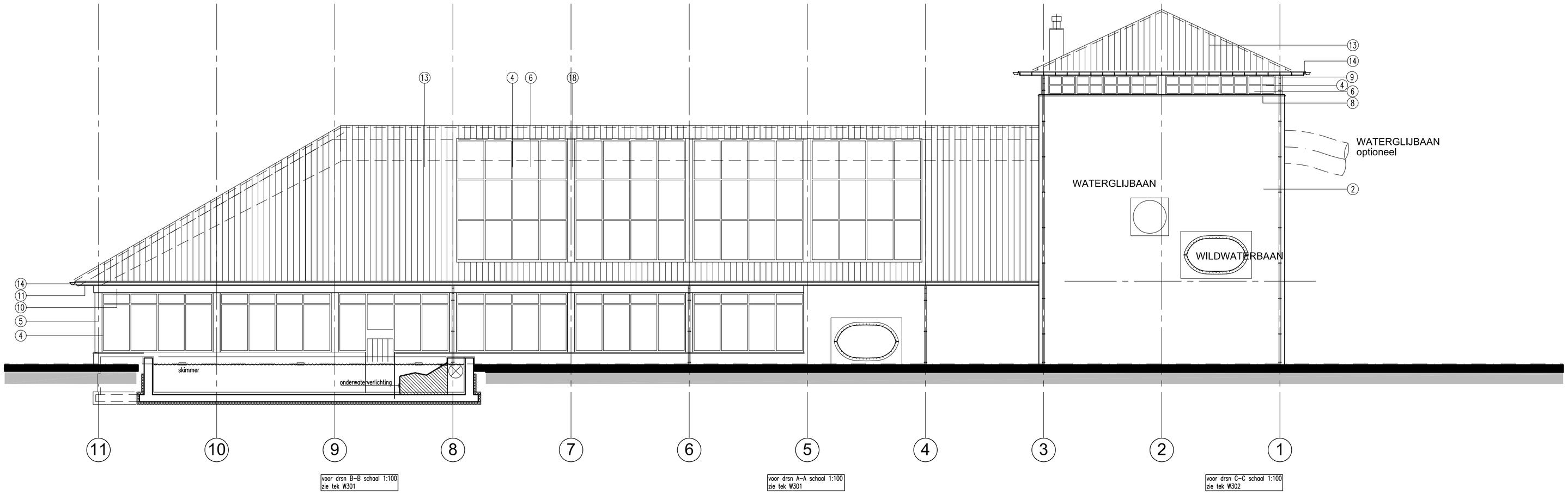
tekening
B201

Architektenburo Hooper bv
Hoevestein 36E
4903 SC Oosterhout NB
T +31 (0)162 48 68 00
www.hooper.nl
info@hooper.nl

HOOPER.
ARCHITECTS

Lid Bond Nederlandse Architecten (BNA)
Orde van Architecten, België
Architektenkammer NRW, Duitsland

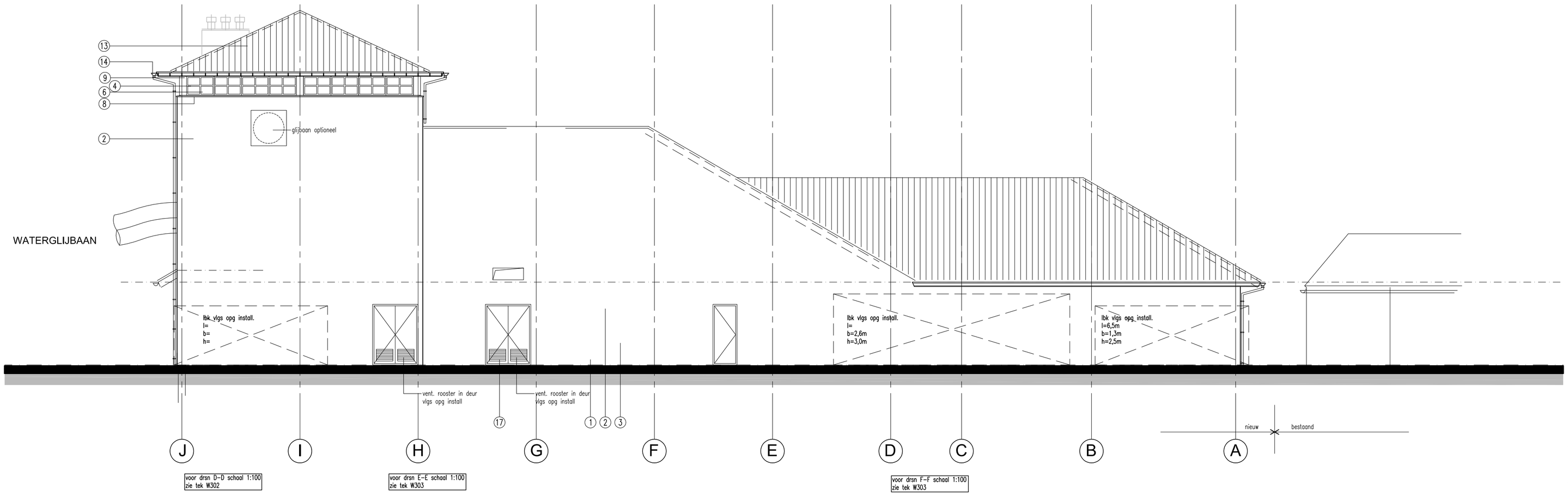
© copyright Hooper Architects. Niets van deze tekening mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de architect.



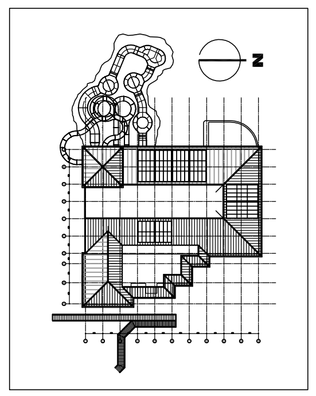
ACHTERGEVEL

MATERIAALSTAAT

	omschrijving	materiaal	kleur
1	gevelplint	metselwerk	brons
2	gevels algemeen	metselwerk	brons
3	voegwerk	zand-cement	donker-grijs
4	kozijnen	aluminium	donker
5	ramen en deuren	aluminium	donker
6	beglazing algemeen	triple isolatieglas	blank
7	vent. roosters	aluminium	ntb
8	raamdorpel	aluminium	donker
9	paneelvulling	aluminium	wit
10	fries boven kozijnen	multiplex ext. kwaliteit	wit
11	goot bekleding	multiplex ext. kwaliteit	wit
12	plafond overstek	multiplex ext. kwaliteit	wit
13	dakbedekking	ker. pannenbedekking	rood als best.
14	goot	zink	grijs
15	hwa	zink	grijs
16	kolom	hout	naturel
17	vent. rooster	aluminium	ral ...
18	afwerkingsstrook/goot	aluminium	ral ...
19			
20			



LINKER ZIJGEVEL



omgevingsvergunning

schaal
1:100

projectcoördinator
RvT

datum XX.12.2014

gewijzigd
A
B
C
D
E
F
G

project
RECREATIEBAD
DE KRIM
COCKSDORP, TEXEL

onderwerp
GEVELAANZICHTEN
Oost- en Noordgevel

werknummer
14025

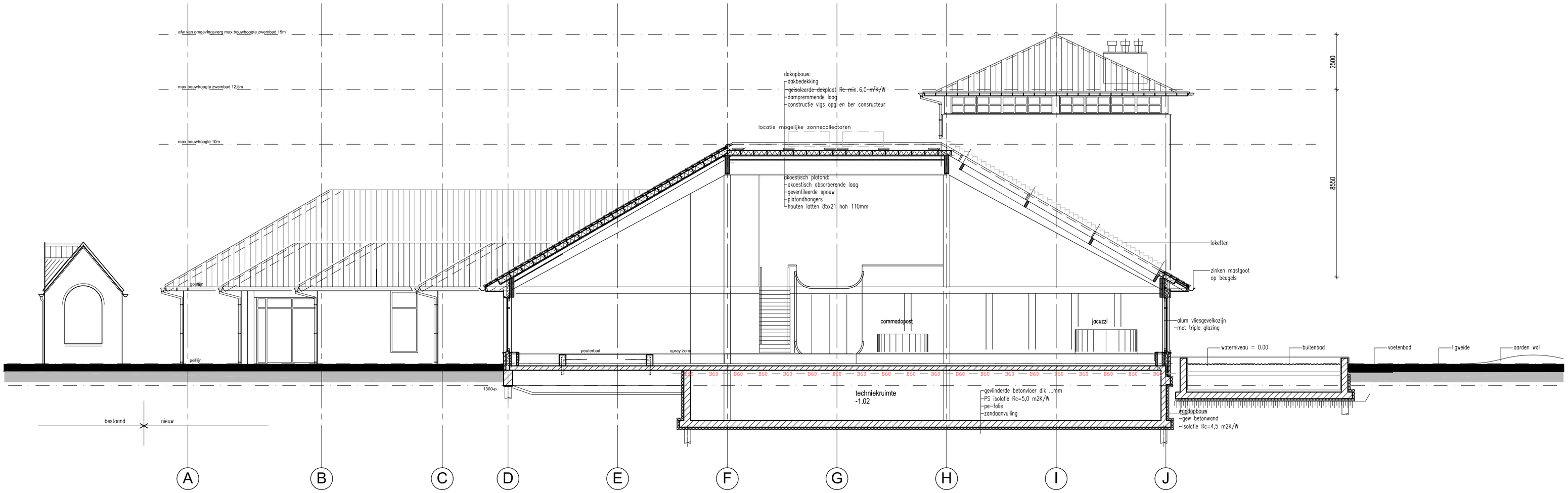
tekening
B202

Architektenburo Hooper bv
Hoevestein 36E
4903 SC Oosterhout NB
T +31 (0)162 48 68 00
www.hooper.nl
info@hooper.nl

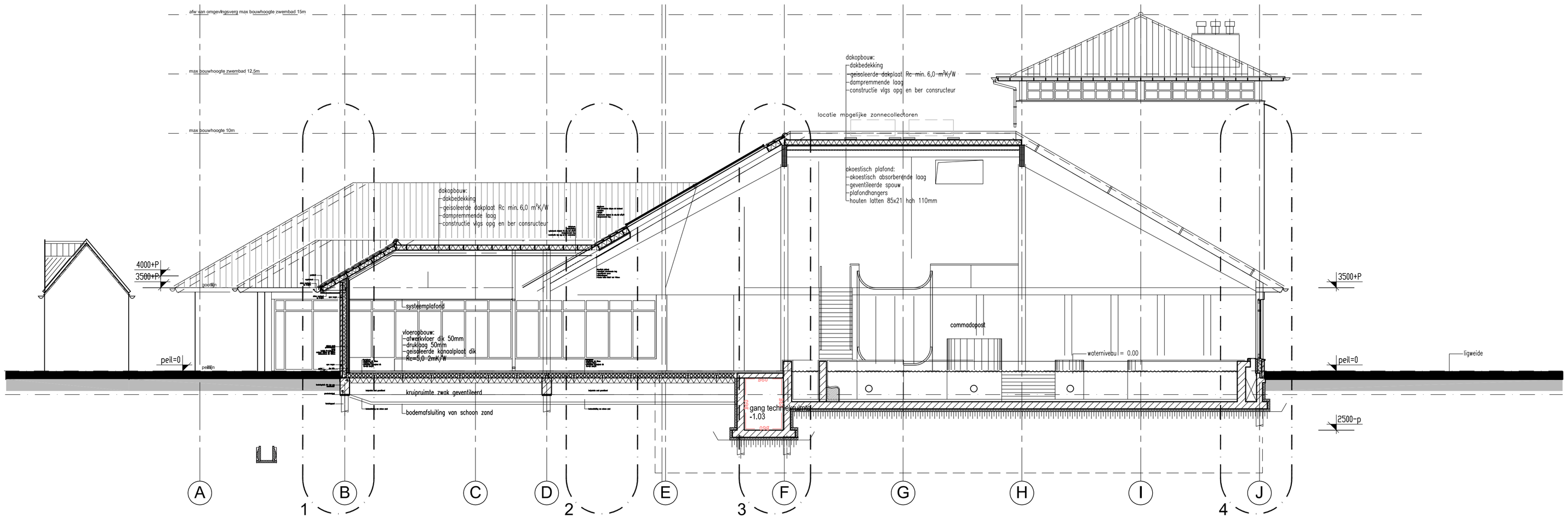
HOOPER.
ARCHITECTS

Lid Bond Nederlandse Architecten (BNA)
Orde van Architecten, België
Architektenkammer NRW, Duitsland

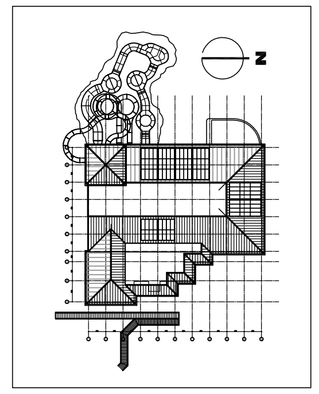
© copyright Hooper Architects. Niets van deze tekening mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de architect.



DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE A-A



omgevingsvergunning

schaal
1:100

projectcoördinator
RvT

datum 22.12.2014

gewijzigd
A
B
C
D
E
F
G

project
RECREATIEBAD
DE KRIM
COCKSDORP, TEXEL

onderwerp
DOORSNEDE
A-A + B-B

werknummer
14025

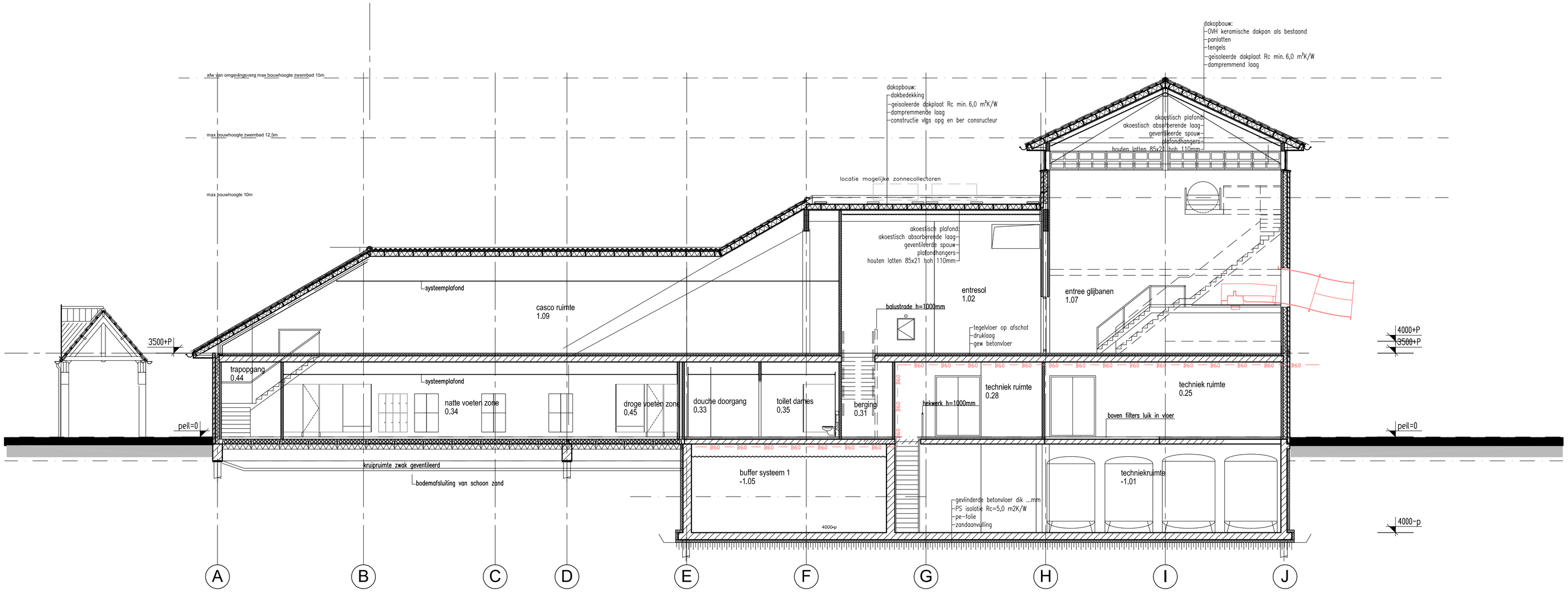
tekening
B301

Architektenburo Hooper bv
Hoevestein 36E
4903 SC Oosterhout NB
T +31 (0)162 48 68 00
www.hooper.nl
info@hooper.nl

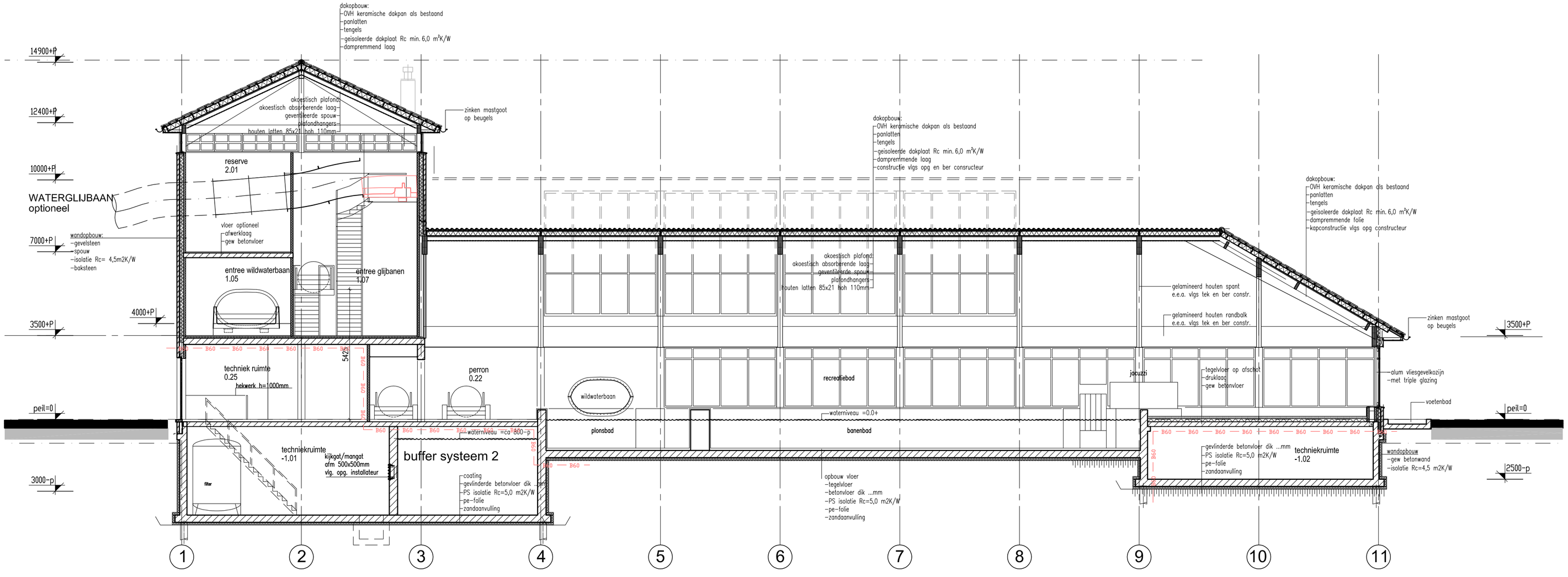
HOOPER.
ARCHITECTS

Lid Bond Nederlandse Architecten (BNA)
Orde van Architecten, België
Architektenkammer NRW, Duitsland

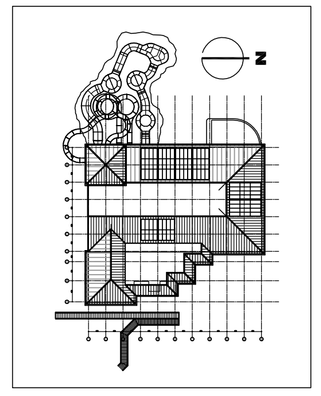
© copyright Hooper Architects. Niets van deze tekening mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de architect.



DOORSNEDE C-C



DOORSNEDE D-D



omgevingsvergunning

schaal	1:100
projectcoördinator	RvT
datum	22.12.2014
gewijzigd	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	

project
RECREATIEBAD
DE KRIM
COCKSDORP, TEXEL

onderwerp
DOORSNEDE
C-C + D-D

werknummer **14025**

tekening **B302**

Architektenburo Hooper bv
Hoevestein 36E
4903 SC Oosterhout NB
T +31 (0)162 48 68 00
www.hooper.nl
info@hooper.nl

HOOPER.
ARCHITECTS

Lid Bond Nederlandse Architecten (BNA)
Orde van Architecten, België
Architektenkammer NRW, Duitsland

© copyright Hooper Architects. Niets van deze tekening mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de architect.

Bijlage 2:

Watertoets

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl