

Ruimtelijke onderbouwing Hoornderweg
18 te Den Burg

Gemeente Texel **.txl**

Gemeente Texel **.txl**

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van Texel,
zaaknummer: 1491021
kenmerk document: Bijlage 5/5
burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen, de teamleider Vergunningen,
Toezicht en Handhaving,
de heer R. de Waard



BügelHajema

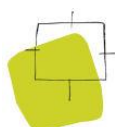
Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing Hoornderweg 18 te Den Burg

Inhoud

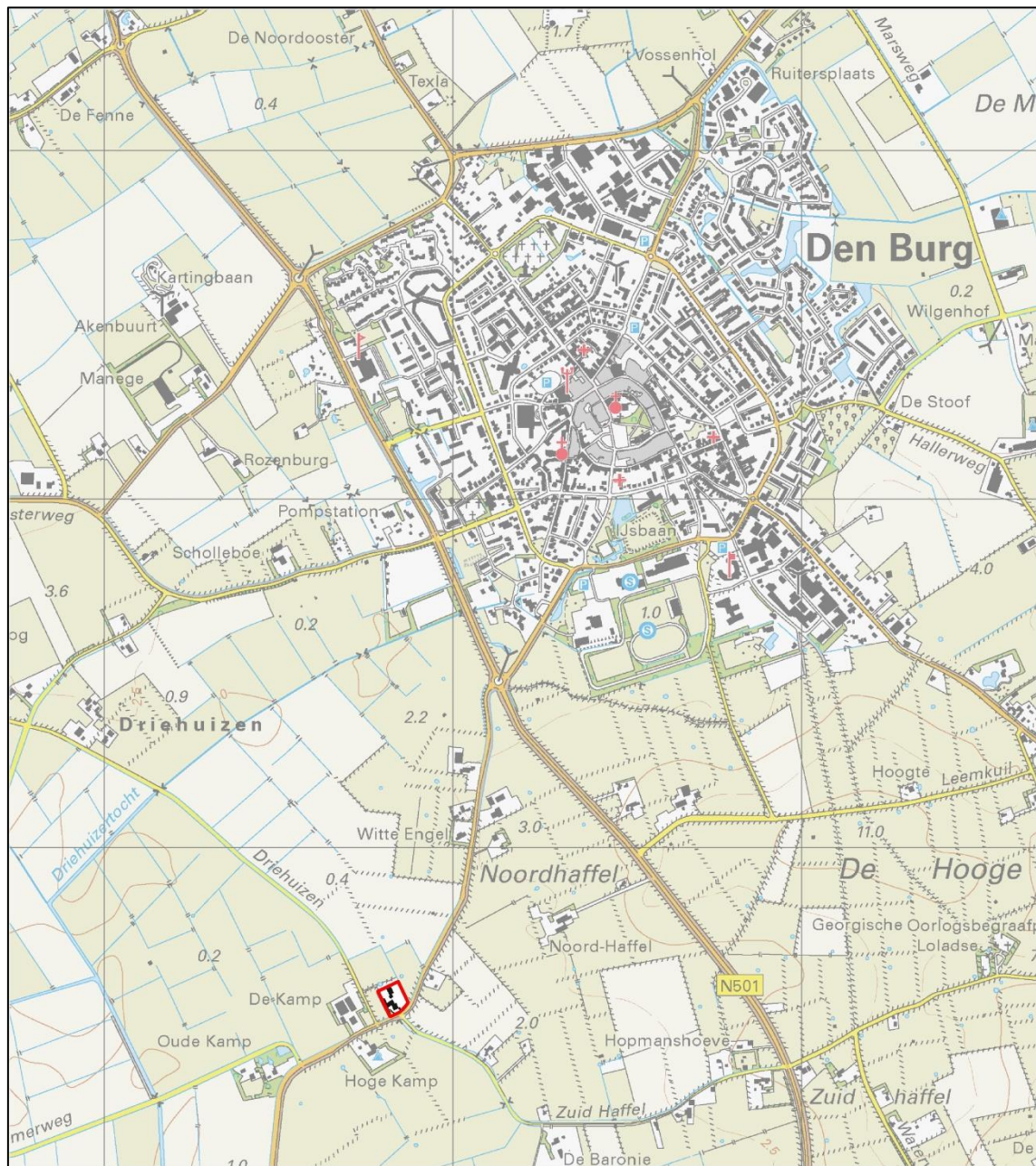
Ruimtelijke onderbouwing
Besluitvlak

5 september 2018
Projectnummer 257.37.51.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Texel, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Beleid	9
2.1	Rijk	9
2.2	Provincie	10
2.3	Gemeente	11
3	Planbeschrijving	13
3.1	Huidige situatie	13
3.2	Toekomstige situatie	13
4	Toets aan wet- en regelgeving	18
4.1	Wet geluidhinder	18
4.2	Milieuzonering	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bodem	19
4.6	Water	20
4.7	Ecologie	20
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Economische uitvoerbaarheid	22
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlage 1 - Ecologische inventarisatie
Besluitvlak

Inleiding



De heer (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens de kap van de stolpboerderij op perceel Hoornderweg 18 te Den Burg (hierna: 'projectgebied') te vervangen en mede daardoor te verhogen. Op 6 februari 2018 heeft de gemeente Texel aangegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan dit initiatief, op basis van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Voor deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' (Wro) nodig. Onderhavig rapport voorziet daarin.

AANLEIDING



Huidige situatie projectgebied (bron: Google Street View)

Op de overzichtskaart voorin dit rapport is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied aangegeven (zie bijgevoegd 'besluitvlak' voor de exacte begrenzing). Het gaat om een perceel die direct ten noorden van het kruispunt Zuid Haffel-Hoornderweg is gelegen. Westelijk van het projectgebied liggen twee agrarische bedrijven. Verder oostelijk ligt een solitaire woning. Aan de overige zijden grenst het perceel aan het open buitengebied van de gemeente Texel.

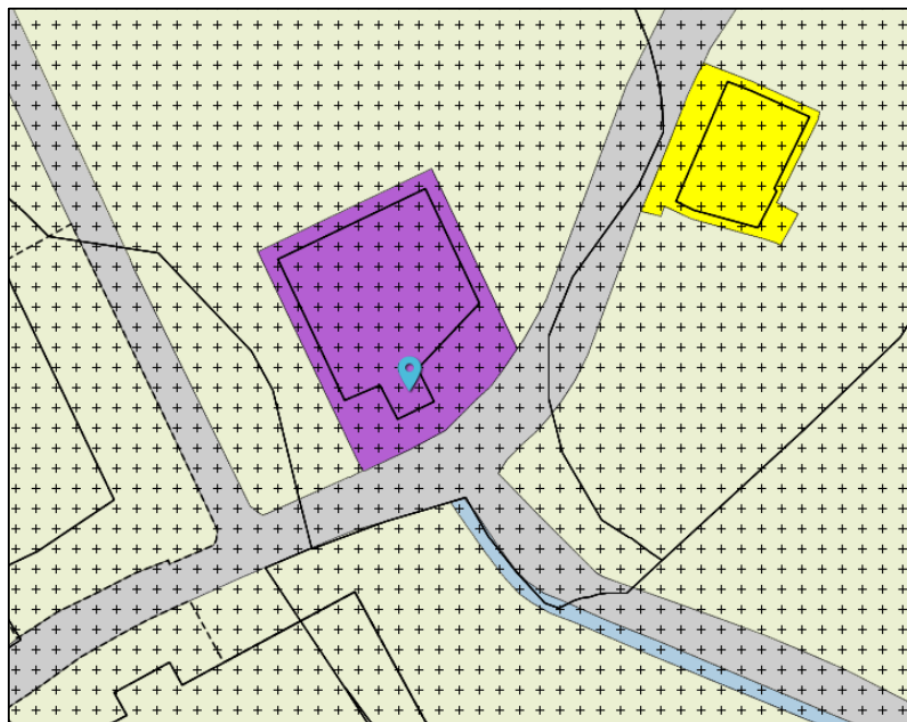
LIGGING EN HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME

Het projectgebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 (vastgesteld dd. 6 december 2013) en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf - Vab'. De stolpboerderij moet voldoen aan de regels van de bestemming 'Wonen' en maatvoering klasse 2, wat neerkomt op het volgende:

Bouwhoogte	Goothoogte	Dakhelling	Oppervlakte
max. 9 m	max. 3,5 m	min. 30° en max. 60°	150 m ²

Als de bestaande maatvoering reeds ruimer is dan in dit schema is aangegeven, dan geldt deze bestaande situatie als uitgangspunt. De huidige bouwhoogte van de stolpboerderij bedraagt 10,10 m. Dit wordt na vervanging van de kap verhoogd naar 10,70 m. Dit is dus in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Er zal met andere woorden afgeweken moet worden om de nieuwe kap te kun-

nen realiseren. Dit gebeurt via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (zie boven).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft aan hoe het projectgebied wordt ingericht. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan wet- en regelgeving (onder andere op het gebied van geluid, water, ecologie en archeologie). De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.1

Rijk

SVIR

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’. Om dat te bewerkstelligen zijn - voor de middellange termijn (2028) - de volgende drie doelen aangegeven:

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

Ladder duurzame verstedelijking

Deze drie doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Eén daarvan is “een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. Om dit nationaal belang concreet invulling te geven heeft het ministerie de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Bro vereenvoudigd. Belangrijkste verschil is dat er alleen voor het bouwen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is. Ook kunnen gemeenten de ‘Laddertoets’ doorschuiven naar een later moment, wanneer bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van uitwerkingsplannen of wijzigingsplannen. Daarnaast wordt niet meer gesproken van ‘regionale behoefte’ maar van ‘behoefte’. Hieronder wordt op de aspecten ‘behoefte’ en ‘locatieafweging’ (alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied) ingegaan.

Onderhavig initiatief is niet aan te merken als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Het gaat om de vervanging van een kap binnen de bestaande bebouwingscontour. De Ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

2.2

Provincie

Structuurvisie/Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (Provinciale Staten, 28 september 2015). De hoofddoelstelling is als volgt: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.' Om dit toekomstbeeld te realiseren zijn enkele provinciale belangen uitgewerkt. Dit is vervolgens vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, Provinciale Staten, 12 december 2016). Deze verordening zet onder meer in op 'compacte, hoogwaardige en bereikbare steden en dorpen omringd door aantrekkelijk recreatie en groen.' Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik), aldus de PRV. Op de kaart bij de verordening zijn geen specifieke waarden of belemmeringen aan de stolpboerderij toegekend. Wel is aangegeven dat het direct aangrenzende gebied onderdeel is van de zogeheten 'weidevogelleefgebieden'.

Conclusie

Onderhavig initiatief past binnen de Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening. De vervanging van de kap draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige woning, waarmee het tegemoet komt aan de hoofdbelangen. Op dit punt wordt ook verwezen paragraaf 4.7 waar de conclusies van het ecologisch onderzoek zijn opgenomen. De vervanging van de kap blijkt geen negatieve invloed te hebben op de ter plaatse en rondom aanwezige ecologische waarden.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het uitgangspunt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is dat ontwikkelingen op basis van de kernkwaliteiten van de omgeving plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen drie lagen: de ondergrond, het 'landschaps-DNA' en het 'dorps-DNA'. Bij de ondergrond gaat het om de aardkundige en archeologische waarden. Bij het landschaps-DNA zijn historische structuren en de maat en schaal van het landschap bepalend. Ook de aardkundige waarden in de bodem zijn onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het dorps-DNA gaat het om de karakteristieken van de historische dorpsstructuur, de verkaveling, de typering, de schaal en samenhang van de gebouwen en de openbare ruimte.

2.3

Gemeente

Op dit moment maakt het projectgebied deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 (vastgesteld dd. 6 december 2013) en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf - Vab'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op grond van deze dubbelbestemming is bepaald dat bodemverstoringen met een oppervlak van meerder dan 500 m² en dieper dan 50 cm zijn uitgesloten, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn (zie ook paragraaf 4.8). Zoals gezegd in de inleiding vraagt de kapvervanging om een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure omdat de nieuwe bouwhoogte niet past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

bebouwing

het oude land

84

criteria

- *het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.*
- *relatie tussen architectuur woonhuis en bijgebouwen*
- *hoge esthetische ambitie met zorg voor detail*
- *liefdevolle architectuur passend in het Oude Land*
- *zichtbare aandacht voor vorm, verhouding, details*
- *natuurlijke materialen en kleuren*
- *eigentijdsheid en innovatie baseren op traditie*
- *eventuele voorzieningen bij nevenactiviteiten/ recreatief/ educatief medegebruik bescheiden en onopvallend*
- *bij realisatie meerdere verblijven binnen één volume geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte*

aanbevelingen

- *onopvallend, donker plaatmateriaal voor grote schuren*
- *woonhuisdak van riet, oranje pannen of een combinatie daarvan*
- *per erf niet meer dan 3 verschillende dakmaterialen*
- *dakmaterialen goede en duurzame kwaliteit met verzorgde uitstraling*
- *woonhuis en minimaal één schuur met gelijksoortig dakmateriaal*

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied; Kader voor toetsing op Kernwaarden (bcp, juni 2013) is het projectgebied ingedeeld bij 'het oude land'. In dit deelgebied is de 'esthetische uitstraling en het historische karakter van de bebouwing het grootst van heel Texel'. Qua bebouwing is het beleid er dan ook op gericht om deze kwaliteiten te behouden en uit te breiden. Dat betekent 'een streng beleid met veel voorwaarden, maar niet per se een uitsluiting van grote of moderne ontwikkelingen'. Voor de stolpen binnen 'het oude land' ligt de nadruk op behoud van het aanwezige volume, beeldbepalendheid en zichtbaarheid. Ten aanzien van architectuur/dakmaterialen is aangegeven dat de oude stolpboerderijen vanouds rietgedekt en 'natuurlijk van kleur' zijn. In de bovenstaande afbeelding zijn de criteria uit het bcp voor architectuur samengevat. Aan de hand van deze criteria is een (dak)ontwerp opgesteld. Op dit

BEELDKWALITEITSPLAN

punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3 waar het (da)ontwerp nader is toegelicht.

GEMEENTELIJK MONUMENT

De boerderij aan de Hoornderweg 18 is in oktober 1985 aangewezen als gemeentelijk monument. In de gemeentelijke inventarisatie is het pand als volgt beschreven: “Stelpboerderij met verlengde nok en beetje rechthoekig grondvlak en (toch) enkel vierkant. Het pand heeft aan de voorzijde een verhoogde woongevel met grote dakkapel, waaromheen een dakspiegel van zwart geglaazuurde pannen. De stelp is verder met riet gedekt waarbij aan onderzijde vier rijen pannen zijn aangebracht als overgang naar de oorspronkelijk verzinkte stalen goot. De verhoogde woongevel heeft een uitgetimmerde versierde houten bakgoot met neuslijst bekleed met zink. Deze zuidgevel is boven kozijnen en in nis bij voordeur met art nouveau motieven opgesierd. De gevel is ter hoogte van de wisseldorpel van de raamkozijnen voorzien van een witte band, twee lagen breed. De gevel bevat in het midden twee oorspronkelijk T-ramen en ter rechterzijde van de deurnis een oorspronkelijk T-raam (nu slechts boven en onder schuifraam). De deurnis/portaal is geheel betegeld. Ter linkerzijde bevinden zich grote inrijdeuren die ooit vernieuwd zijn. De grote dakkapel is oorspronkelijk kleiner geweest. De kleurstelling van de gevel is daarbij niet consequent volgehouden (kozijn groen, raam wit). De oostgevel is geheel verstoord en niet meer van belang. De linker zijgevel heeft extra wagendeuren gekregen behalve de reeds aanwezige gietijzeren raampjes. Aan achterzijde is een nieuwe schuur aangebouwd, waardoor achtergevel inpandig is geworden en gedeeltelijk verdwenen. De platte aanbouw rechts achter is van nog later datum (zie bouwarchief). De indeling van de woning is qua opzet origineel. Bouwjaar ongeveer 1915.” In bovengenoemde inventarisatie wordt verder gesteld dat “het pand is van architectuurhistorische waarde [is] om reden van de gave hoofdvorm en voorgevelindeling en detaillering zoals in de beschrijving is weergegeven.” Tevens is het pand van “sociaalhistorische waarde als onderdeel van een groep historische panden in het gebied De Kamp.” De cultuurhistorische situering van de voormalige boerderij krijgt de hoogste waardering in cijfers (8). Qua zeldzaamheid/historie krijgt het pand de laagste waardering (6).

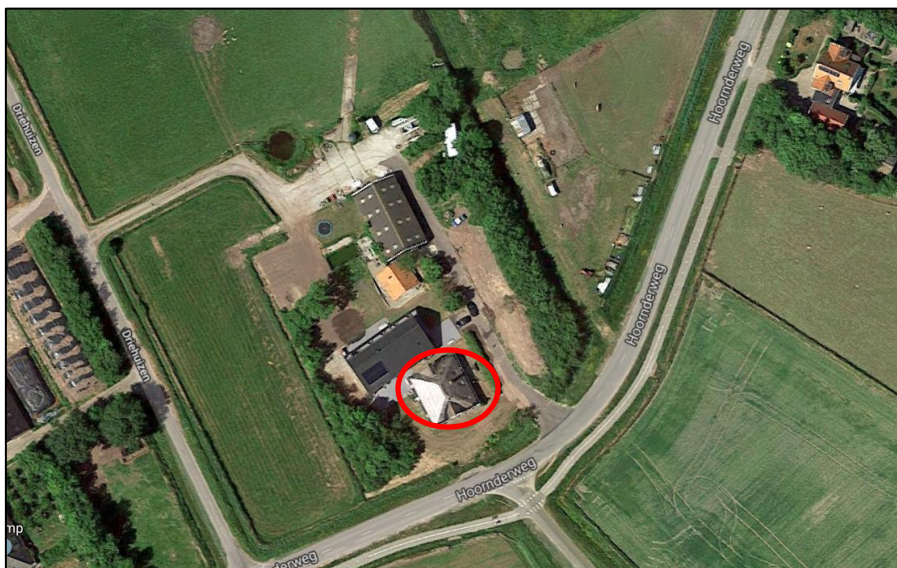
Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het projectgebied is onderdeel van een voormalig boerenerf, dat op het kruispunt van de Hoornderweg-Zuid Haffel is gelegen. Achter de stolpboerderij zijn een schuur met bedrijfsruimte (Hoornderweg 18a) en bijgebouwen gelegen. Het erf is grotendeels omzoomd met opgaand groen. De kap van de stolpboerderij verkeert op dit moment in zeer slechte toestand. Vervanging is op korte termijn noodzakelijk. Hieronder is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Huidige situatie (Bron: Google Maps)

3.2

Toekomstige situatie

Een stolp bestaat uit een primaire en een secundaire constructie. De primaire constructie is een vierkante houtconstructie. Dit vierkant bestaat uit zware houten kolommen (vierkantpalen) en zware houten balken (teelbalken). Hieronder is een voorbeeld van zo'n constructie opgenomen. Het vierkant ondersteunt de piramidevormige secundaire constructie, welke bestaat uit houten stammetjes (sparren). Ook hiervan is hieronder een voorbeeld opgenomen. Op de secundaire constructie wordt de rieten dakbedekking bevestigd. Aan de onderzijde hiervan wordt vaak een paar rijen dakpannen toegepast om de opvang van regenwater mogelijk te maken. Indien in de voorgevel een schoor-

steen wordt gemaakt wordt in de rieten dakbedekking onder deze schoorsteen met keramische pannen een zogeheten 'dakspiegel' gemaakt.



Primaire (links) en secundaire (rechts) stolpconstructie

Stolpen worden gekenmerkt door een lage goothoogte. Doordat de achter de voorgevel vaak de verhoogde binnenruimte van het woonhuis liggen heeft deze gevel vaak een grotere goothoogte. De dakgoten zijn eenvoudig vormgegeven. Houten mastgoten zijn kenmerkend. Later zijn zinken mastgoten of houten bakgoten op klossen toegepast. Ter plaatse van de voorgevel wordt vaak een sierlijke houten lijstgoot gemaakt. Stolpen hebben geen dakoverstek. De dakhelling varieert tussen de 46 en 54 graden.

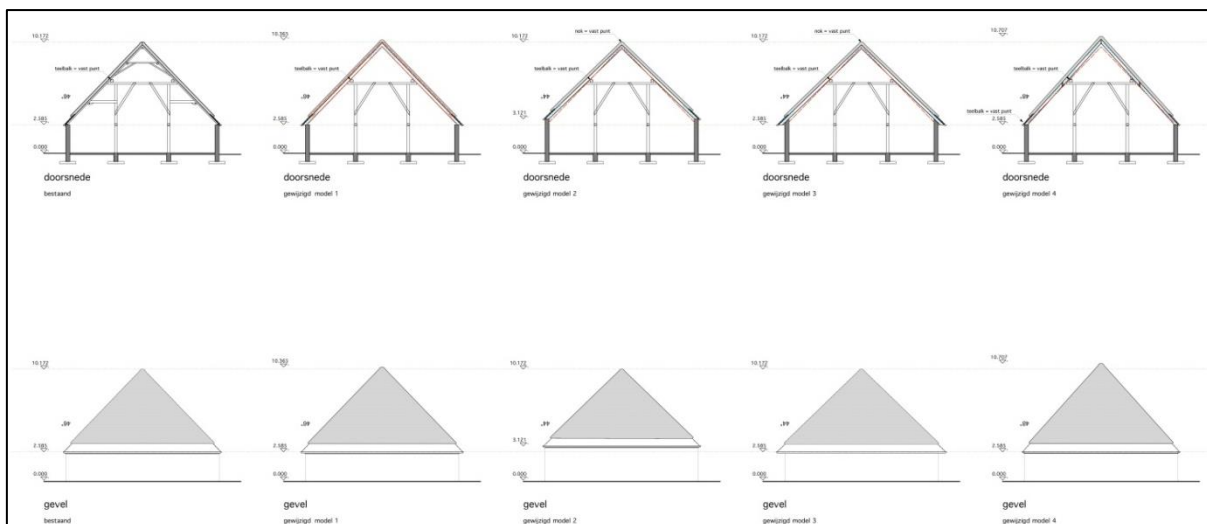
De constructie van de stolp binnen het projectgebied is nog authentiek. Het hout van het vierkant is goed (primaire constructie), maar de sparren en rieten dakbedekking verkeren in (zeer) slechte conditie (secundaire constructie). De aan de voorzijde gelegen ruimtes hebben een verhoogde voorgevel. De voorgevel heeft verder een houten lijstgoot, een gemetselde schoorsteen en een dakspiegel, bestaande uit geglazuurde danpannen, type 'tuile du nord'. De overige gevels hebben een lage goothoogte. De goot is een eenvoudige mastgoot.

Het volledige dak van de stolp wordt vervangen door een nieuw en geïsoleerd dak. Alleen het vierkant van de primaire constructie blijft staan. Het vierkant wordt gebruikt om de dakelementen te ondersteunen. De voorgevel krijgt weer een gemetselde schoorsteen. In overleg met de commissie ruimtelijke kwaliteit is ervoor gekozen om de oorspronkelijke eenvoudige dakspiegel terug te

brengen. Deze dakspiegel wordt overeenkomstig de oorspronkelijke situatie voorzien van geglazuurde tuile du nord-dakpannen. In de dakspiegel wordt een nieuwe dakkapel geplaatst.

In de onderstaande afbeelding zijn vier modellen voor een mogelijke dakconstructie opgenomen. Uiteindelijk is gekozen voor model 4 (zie ook de los bijgevoegde bouwtekeningen). Hierna volgt een korte toelichting op de vier modellen:

- Model 1: omdat de opbouw van het nieuwe dak dikker is dan de bestaande constructie, overschrijdt de nieuwe bouwhoogte de oude bouwhoogte, daarnaast ontstaat er een klein dakoverstek.
 - Inzicht: doordat de teelbalken een vast punt in de constructie vormen kan de dakconstructie niet naar binnen worden geschoven. Wel kan de dakhelling van het dakvlak aangepast worden, waardoor het dakvlak rond de teelbalk 'kantelt'; zie model 2, 3 en 4.
- Model 2: gaat uit van een flauwere dakhelling, gelijkblijvende nokhoogte en een gelijkblijvend dakoverstek: als gevolg hiervan gaat de goothoogte omhoog.
- Model 3: gaat uit van een flauwere dakhelling, gelijkblijvende nokhoogte en gelijkblijvende goothoogte: als gevolg hiervan ontstaat een dakoverstek.
- Model 4: gaat uit van een steilere dakhelling, gelijkblijvende goothoogte en een gelijkblijvend dakoverstek: als gevolg hiervan gaat de nokhoogte omhoog.



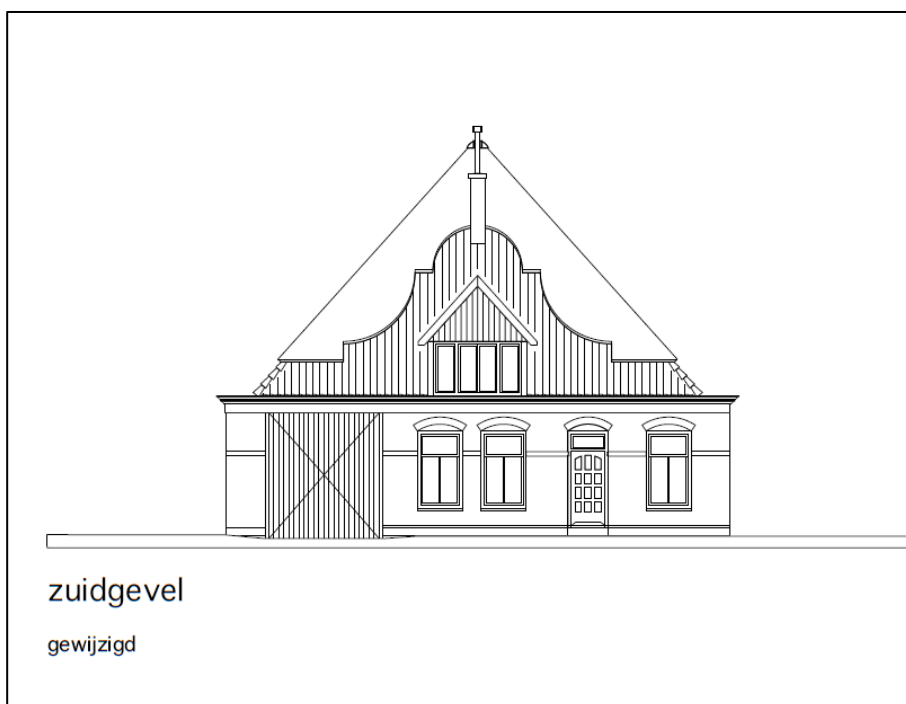
Modellenstudie (Bron: Architectenbureau Tjaart Hoeksema BNA)

Model 2 en model 3 vallen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Bij beide modellen ontstaat een eindbeeld van een 'ingezakte' stolp (te flauwe dakhelling), waarbij de goothoogte dan wel het dakverstek vreemd overkomen. Bij model 4 ontstaat een eindbeeld waarbij het profiel van de stolp, door de iets steilere dakhelling, aangepast wordt. Het beeld van de bestaande goten

(mast- en lijstgoot) kan qua goothoogte en detaillering hier teruggebouwd worden. Daarom is gekozen voor model 4. Daarin blijven de karakteristieken van het huidige monument het best bewaard.



Huidige situatie (Bron: Architectenbureau Tjaart Hoeksema BNA)



Nieuwe situatie/model 4 (Bron: Architectenbureau Tjaart Hoeksema BNA)

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Wet geluidhinder

Binnen het projectgebied wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Het planvoornemen leidt ook niet tot een verkeersaantrekkende werking, waardoor bijvoorbeeld omliggende woningen hinder zouden kunnen ondervinden. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet aan de orde.

4.2

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Onderhavig initiatief leidt niet tot de oprichting van een hindergevoelige voorziening in de buurt van bedrijvigheid. Er is sprake van een bestaande woning, waarvan de kap wordt vervangen (zie hoofdstuk 3). De huidige afstand tot de agrarische bedrijvigheid aan de westzijde van het projectgebied wordt niet verkleind met dit initiatief. Het plan leidt dan ook niet tot (nieuwe) milieu hygiënische knelpunten.

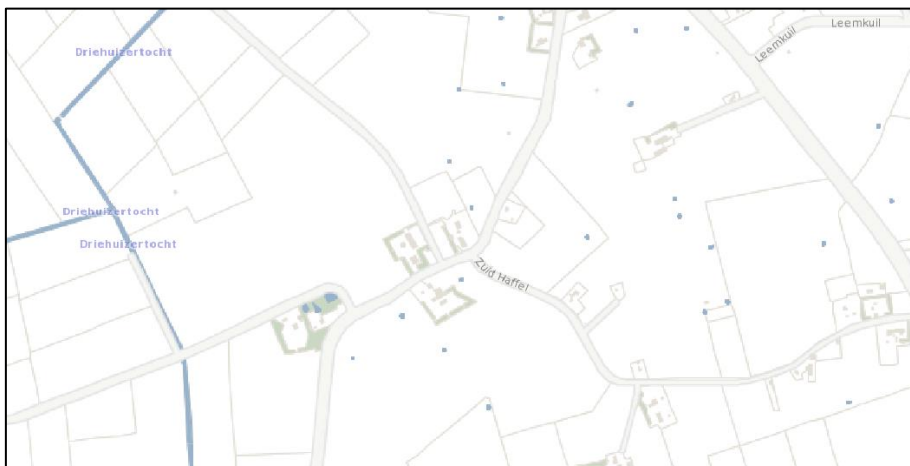
4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft.

De vervanging van het dak leidt, zoals aangeven in paragraaf 4.1, niet tot een verkeersaantrekkende werking en is daarmee niet van invloed op de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet milieubeheer is sprake van een project dat 'niet in

betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.



Uitsnede Riscokaart

4.4

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of ruimtelijke plannen maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Andere gevaarlijke inrichtingen liggen op ruime afstand.

INRICHTINGEN

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

VERVOER

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen.

AARDGASLEIDINGEN

4.5

Bodem

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op

elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. De vervanging van de kap heeft geen invloed op de bodem. Een bodemonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin dient te worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De vervanging van het dak is niet van invloed op de plaatselijke waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe, terwijl ook de wijze van afvoer van het hemelwater niet verandert (infiltratie in bodem). Er is daarom geen watertoetsprocedure voor onderhavig initiatief doorlopen.

4.7

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van dit ruimtelijk plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie binnen het projectgebied uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat de kap en spouw bevatten geen nesten of verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen of andere beschermde fauna bevatten. Aangezien de openingen in de kap op dit moment zijn afgedekt met plastic en purschuim is ook niet te verwachten dat dit op korte termijn zal veranderen. In het rapport wordt dan ook geconstateerd dat er qua 'ecologie' geen belemmering voor sloop aanwezig is. Zie verder het ecologische rapport dat is opgenomen als bijlage.¹

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op de kaart 'Archeologische waarden en verwachtingen' is aangegeven dat het projectgebied een 'gematigde archeologische verwachting' heeft. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen > 500 m² en bij een verstoring dieper

¹ Quicksan Hoornderweg 18 te Den Burg (Ecologisch adviesbureau EcoTex, 14 maart 2018).

dan 50 cm. De kapvervanging leidt niet tot grondverzet binnen het projectgebied.

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorie mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door in het kapontwerp de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen. Door de vernieuwing blijft het gemeentelijk monument behouden.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

5

Onderhavig plan wordt geheel voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Er behoeven geen bovenwijkse voorzieningen te worden aangelegd, dan wel te worden aangepast. Eventuele planschadekosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer en zijn dus 'anderszins verzekerd'.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningstraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.

Betreft : Verzoek Vleermuizenonderzoek Hoornderweg 18 - 1791PN - Den Burg

Van: Kees Verschoor, ecologisch adviseur; Ecologisch adviesbureau EcoTex, Kogerstraat 85 & 85A 1791ER, Den Burg

Op verzoek van Dhr. Pieter Gorissen (BugelHajema) en architect Tjaart Hoeksema heeft ecologisch adviesbureau EcoTex een Quikscan uitgevoerd op de locatie Hoornderweg 18 te Den Burg.

Het betreft een renovatie van een stolpboerderij c.q. het vervangen van de gehele kapconstructie. De rietgedekte stolpkap is in een dusdanige slechte staat dat deze deels is afgedekt met plastic folie om deze waterdicht te kunnen houden. Aan de zuidgevel van het pand bevindt zich een dakkapel. Op vele plaatsen is met lapmiddelen, waaronder PUR schuim, de kap gedicht om waterdoorslag te voorkomen naar de open constructie aan binnenzijde.

Er heeft drie maal een bezoek aan het pand plaats gevonden om zodoende inzicht te verkrijgen wat betreft eventuele aanwezigheid van vogels en vleermuizen in de kapconstructie, zowel aan de buitenzijde onder/in het riet, dakbeschot dakkapel als onder de deels aanwezige dakpannen.

Vanuit de open kapconstructie aan binnenzijde is geconstateerd dat er in de kapconstructie geen vleermuizen aanwezig zijn. Onderzoek op de zolders naar vleermuizen en keutels, heeft ook niets opgeleverd. Wel zijn er muizenkeutels aangetroffen van huismuizen en huisspitsmuizen.

De dakkapel aan de zuidzijde is onderzocht op aanwezigheid van vleermuizen, zowel vanuit de binnenzijde als van buitenaf onder het houbeschot. Hier zijn geen sporen, keutels of vleermuizen aangetroffen.

Gezien de open constructie van de stolpkap (hooizolder), de tocht en het niet-constante klimaat, is de stolp ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Op de zolders en rond de balken is onderzoek gedaan naar aanwezigheid van kerkuilen. Er is gekeken naar uitwerpselen en braakballen van kerkuil. Deze zijn niet aangetroffen.

Bij de bezoeken is gekeken naar de aanwezigheid van nesten en vogels in de kapconstructie. De kap is deels afgedekt met plastic folie, wat ongeschikt is als nestplaat voor vogels (westgevel). Op en in de andere dakvlakken van de stolpkap zijn geen nesten aangetroffen van vogels.

Gezien de afwezigheid van vleermuizen en vogels in de kapconstructie tijdens de 3 inventarisaties zijn er geen restricties wat betreft het slopen van de constructie van de kap of het verwijderen van de dakbedekking (riet en pannen).

Vanuit de Natuurbeschermingswet (Nb) zijn vogels en vleermuizen jaarrond beschermd en dient via Ruimtelijke ordening dit meegenomen te worden in de vergunning aanvraag tot renovatie.

Uit het onderzoek van het object Hoornderweg 18 is aangetoond dat wat betreft de Nb er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het slopen van de gehele kap constructie ten nadele van vogels en vleermuizen.

Bezoek/inventarisatie datum 6 maart , 26 & 27 februari 2018

Visuele inspectie van zolders, balken, spanten, riet op kap en dakpannen, houtbeschoot, dakkapel

Inventarisatie uitgevoerd door : Dhr K.Verschoor

Ecologisch advies bureau EcoTex

Kogerstraat 85 & 85A 1791 ER Den Burg mobiel bereikbaar : 06 51 88 09 88

