

Gemeente T E X E L

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het

bestemmingsplan

Gemeente Texel

.txl

Project:

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 582143
kenmerk document: Bijlage 3 van 3
Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen, de manager Dienstverlening,
mevrouw W. Velner

“Nieuwbouw woonhuis”

Langeveldstraat 9

De Cocksdorp

ir. H. van Brederode bi bnSP

Boeing Avenue 244

1119 PZ Schiphol-Rijk

SBA-reg.nr. 1.950290.005

21 december 2015

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De planlocatie en zijn omgeving	2.
2.2	De nieuwe situatie	3.
2.3	Het plan voor de nieuwe woning	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	6.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.2.1	Relatie met de Wro en Wabo	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	7.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	8.
3.2.4	Leidraad 'Landschap en Cultuurhistorie Noord Holland'	9.
3.3	Gemeentelijk beleid	9.
3.3.1	Structuurvisie 2020	9.
3.3.2	Woonvisie Texel 2008 – 2015	10.
3.3.3	Bestemmingsplan	11.
4.	Beeldkwaliteit	11.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	11.
4.2.	De gemeentelijke welstandsnota	12.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	13.
5.1	Milieu	13.
5.1.1	Bodem en grondwater	13.
5.1.2	Watertoets	13.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	13.
5.1.4	Geluid	14.
5.2	Verkeersaspecten	14.
5.3	Luchtkwaliteit	15.
5.4	Externe veiligheid	15.
5.5	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
5.6	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	18.
5.7	Duurzaam bouwen	18.
6.	Uitvoerbaarheid	19.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	19.
Bijlage 1	Relevante teksten Welstandsnota	
Bijlage 2	Beslisboom Vergunningverlening	
Bijlage 3	Conclusies en aanbevelingen uit het bodemrapport	

1. Inleiding

Mevrouw S. Veldman, Kikkertstraat 91 te De Cocksdorp heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisering van een nieuw woonhuis aan de Langeveldstraat achterop de erven Kikkerstraat 75.

Het perceel Kikkertstraat 75 is kadastraal bekend onder gemeente Texel, sectie A , nr. 6302. en 6303. Perceel 6302 betreft de planlocatie.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

De vigerende bestemmingen

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan “**De Cocksdorp**” van toepassing, vastgesteld 15 februari 2005.

Op het perceel Kikkertstraat 75 ligt de bestemming “**Woondoeleinden**” (“**W**” - art.5).

Op het achterterrein is geen bebouwingsvlak aanwezig, dat een nieuw woonhuis mogelijk maakt.

De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is niet functioneel, maar fysiek. De woonbestemming is aanwezig, alleen de bouwmogelijkheid voor een woning ontbreekt.

Voor het bouwen van de nieuwe woning is een bouwvlak vereist.

Om dit mogelijk te maken zal een specifieke planologische regeling moeten worden getroffen.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan middels een afwijkingsprocedure.

Planologische regeling

Medewerking is mogelijk door het volgen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo. Het bouwplan moet dan ook voorzien worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De planlocatie en zijn omgeving

De planlocatie ligt op de erven aan de Kikkerstraat 75, waarvan het achterste gedeelte, gelegen aan de Langeveldstraat, zal worden afgesplitst ten behoeve van de nieuwe woning.



afb. 2 De tuin van Kikkertstraat 75 grenzend aan de Langeveldstraat (Google)

Aan de Langeveldstraat ligt ter weerszijden van de planlocatie woningbouw in de vorm van vrijstaande woningen.



afb. 3 De planlocatie op uitsnede kadastrale kaart



afb. 4 De planlocatie: de tuin van Kikkertstraat 75 grenzend aan de Langeveldstraat

2.2. De nieuwe situatie

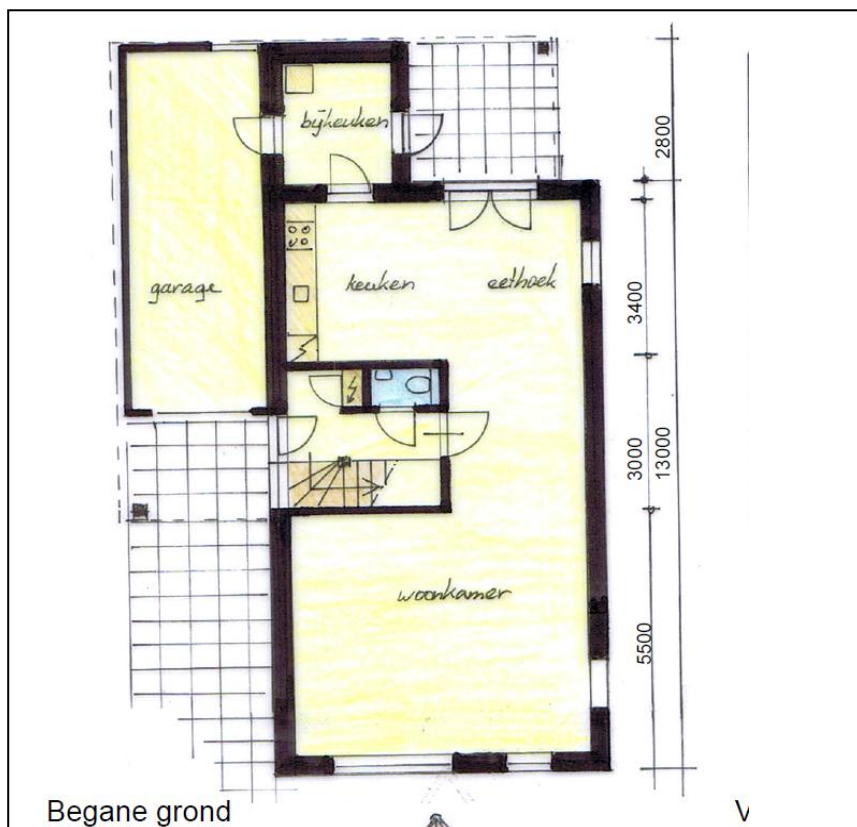
Het afgescheiden perceel is ca. 21,40 m' diep, Ter weerszijden van de woning is ruimte voor 3,00 m' tuin. Voor de garage is ruimte voor één auto.

De bestaande opening tussen de parkeerplaats en de bushalte kan worden gebruikt als inrit voor het perceel. Er zullen geen aanpassingen benodigd zijn aan de openbare weg en/of inrichting van de Langeveldstraat.



afb. 5 De nieuwe situatie schetsmatig

2.3 Het plan voor de nieuwe woning



afb. 6 De plattegrond van de beganegrond

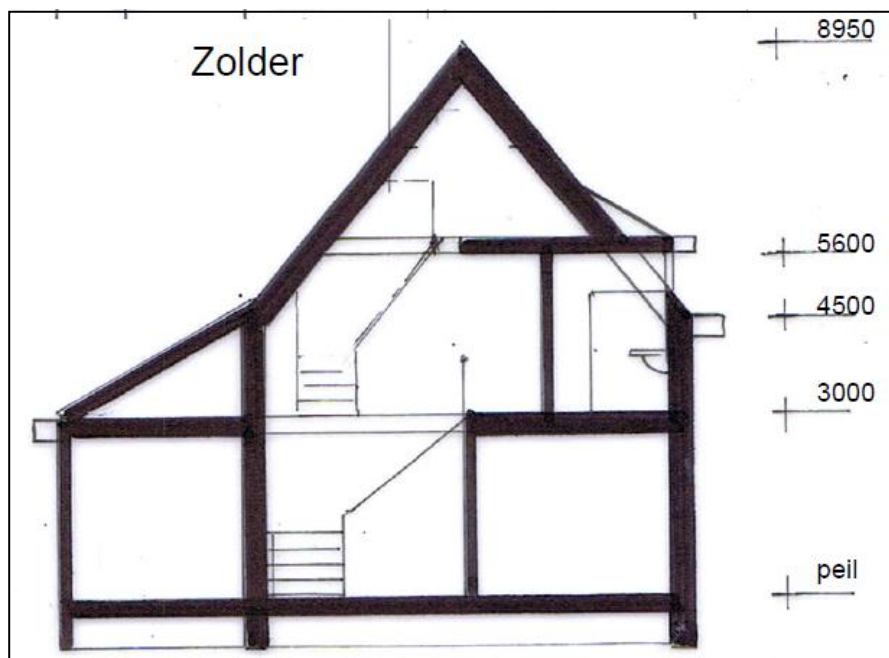


afb. 7 De plattegrond van de verdieping

Gekozen is voor een eenvoudige starterswoning/gezinswoning met een landelijk-traditionele typologie, niet ongewoon in de bebouwings-karakteristiek van Texel. Het betreft een redelijk bescheiden woonhuis in anderhalve laag met een kap. De hoofdvorm is eenvoudig, rechthoekig en is afgedekt met een zadeldak met de topgevel naar de straat. De materialisatie is met metselwerk voor de gevels met een lage plint. Op het dak van het woonhuis, de dakkapel en de aanbouw zijn antraciet keramische pannen toegepast.



afb. 8 Het aanzicht vanaf de Langeveldstraat



afb. 9 Doorsnede

3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige initiatief betreft het realiseren van een woonhuis op een nog 'open' locatie aan de Langeveldstraat in De Cocksdorp op Texel.

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het realiseren van een woonhuis op een locatie, die in feite een open plek betreft in een bestaande eenzijdige lintbebouwing binnen de bebouwde kom, is *geen nieuwe stedelijke ontwikkeling*; de 'Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling' hoeft niet te worden doorlopen.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro en Wabo

Sinds de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering. Voor de provincies komt de stelselwijziging er kortweg op neer dat het streekplan de status heeft gekregen van structuurvisie en daarmee een zelfbindend beleidsdocument is geworden (dus niet meer bindend voor gemeenten).

De goedkeuringsvereiste door gedeputeerde staten voor gemeentelijke bestemmingsplannen is komen te vervallen: gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

De wetgever geeft de provincie de ruimte om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Hiertoe heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” -‘Kwaliteit door veelzijdigheid’, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.



afb. 10 De planlocatie op een uitsnede van de ‘Totaalkaart Structuurvisie’

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend (juridisch) bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Op de totaalkaart Structuurvisie is de planlocatie aangeduid als ‘Kustzone’ en daarbinnen is de planlocatie gesitueerd in het ‘Keileemlandschap’.

Op de themakaart “Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse Cultuurlandschappen” valt de locatie binnen het ‘Keileemlandschap’.

Voor de gewenste herontwikkeling van de locatie worden hiermee geen richtinggevende aanwijzingen gegeven, noch belemmeringen opgeroepen.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 3 februari 2014. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.

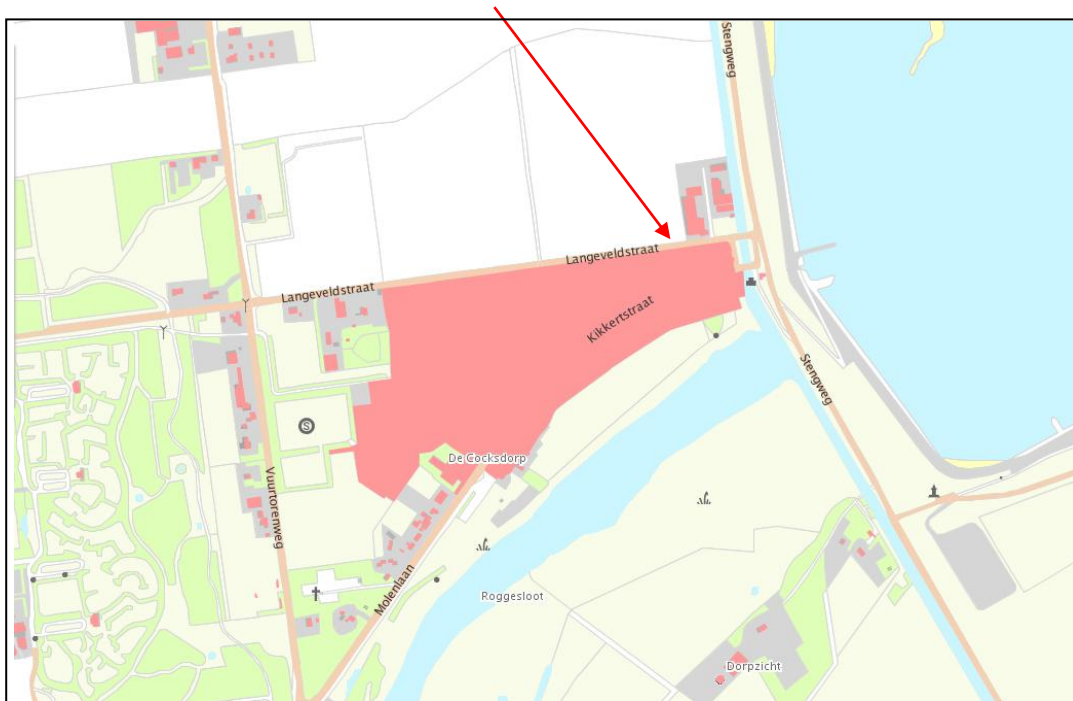
Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

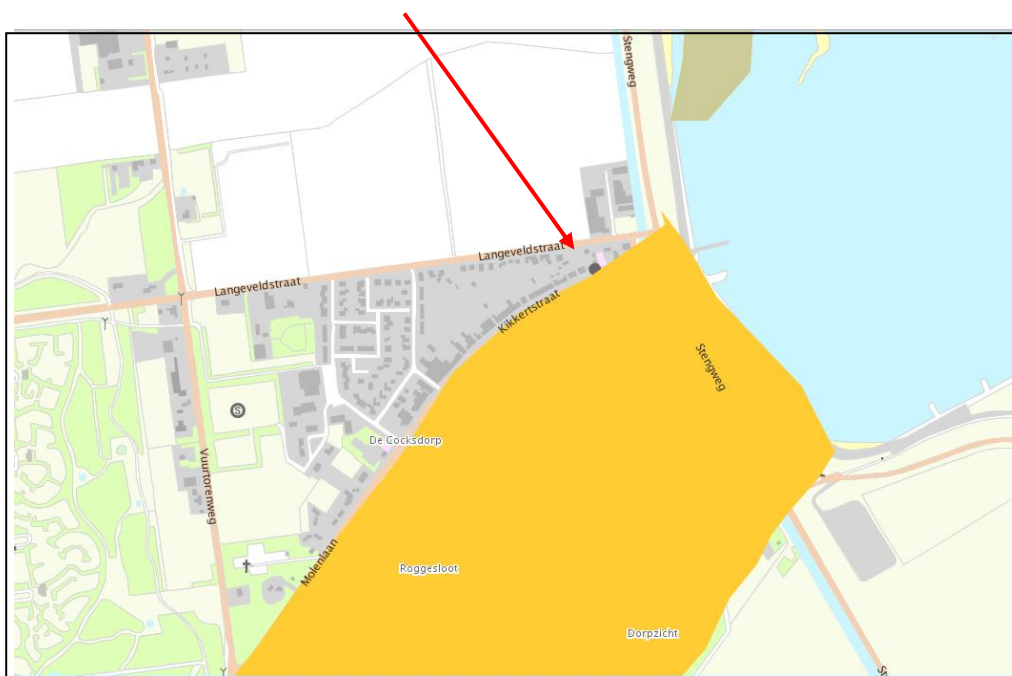
In de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van De Cocksdorp. Gezien artikel 9 van de PRV is hier sprake van de bouw van een nieuwe woning binnen de bestaande stedelijke functie 'wonen' in 'bestaand bebouwd gebied' (**afb. 11** – is indicatief). Dit betekent dat de verantwoording van de planologische en ruimtelijke uitwerking/inrichting van de planlocatie bij de gemeente ligt.



Afb. 11 Planlocatie op uitsnede themakaart “Bestaand Bebouwd Gebied” uit de PRV.

Van de overige themakaarten is nog de kaart ‘Aardkundig waardevol gebied’ enigszins relevant.



afb. 12 Planlocatie op Themakaart uit PRV, aspect “Aardkundig waardevol gebied”

De planlocatie ligt buiten een groot gebied dat rondom ten zuiden van De Cocksdorp, dat is aangegeven als ‘Aardkundig waardevol gebied’. Het ‘aanvullen’ van de bestaande bebouwing tast de hier bedoelde waarden niet aan.

3.2.4 Leidraad “Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland”

De Provincie wil met haar beleid ten aanzien van cultuur en landschap aansluiten bij het gedachtegoed zoals dat in de Nota Belvédère is vastgelegd. Deze benadrukt het belang van landschap en cultuurhistorie vanuit een ontwikkelingsgericht perspectief.

De Nota Belvédère wil bewerkstelligen dat ontwikkelende partijen en mogelijk andere betrokkenen zich bij de ontwikkelingen rekenschap geven van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die een gebied vertegenwoordigt. Belvédère kiest daarbij niet voor behoud, noch voor ontwikkeling. Belvédère kiest voor *‘behoud door ontwikkeling’*.

In de Leidraad wordt onderscheid gemaakt in een onderverdeling van Noord-Holland in gebieden met een *overeenkomstige landschapstypologie* en in gebieden met een *ruimtelijke en/of historische samenhang en verbondenheid* (regio's).

Texel is aangegeven als één van de te onderscheiden regio's

Van belang zijn met name kaarten B1 (Prioritaire provinciale aandachtsgebieden), B2 (Structuurlijnen) en B3 (Provinciaal beschermde gebieden).

Hieromtrent het volgende:

- De planlocatie is niet aangegeven als ‘prioritair provinciaal aandachtsgebied’;
- De planlocatie ligt aan de Langeveldstraat die op de kaart met ‘Historische structuurlijnen’ valt onder ‘overige structuurlijnen’, samen met de Vuurtorenweg. Op de oostflank van De Cocksdorp is de Lancasterdijk en de Stengweg als ‘historische structuurlijn’ aangegeven, evenals ten zuiden van De Cocksdorp de watergang Koggesloot. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen impact op genoemde structuurlijnen;
- de planlocatie ligt niet in een provinciaal beschermd gebied.

Qua landschapstypologie wordt het gebied, waarin de planlocatie is gelegen, aangeduid als ‘aandijkingenlandschap’. Voor elk landschapstype zijn uitgangspunten geformuleerd onder de titels *‘behouden’*, *‘ontwikkelen’* en *‘versterken’*.

Relevant voor de planlocatie is het *‘behouden’* van de openheid en het *‘versterken’* van cultuurhistorische structuren door nieuwe bebouwing een bijdrage te laten vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie (‘kernkwaliteiten’ van het betreffende landschap en de betreffende dorpsstructuur).

De planlocatie behoort in feite tot de bebouwde kom van De Cocksdorp, zodat ten aanzien het aspect ‘openheid’ geen onevenredige strijdigheid bestaat.

Qua bebouwingsstructuur is het logisch en stedenbouwkundig verantwoord om de bestaande bebouwingsreeks aan de Langeveldstraat te completeren

Met betrekking tot het ontwerp van de nieuwe woning kan worden aangegeven, dat schaal, typologie en materialisatie aansluiten op die van de bestaande bebouwingsreeks aan de Langeveldstraat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2020

Sinds september 2002 heeft de gemeente de beschikking over de nota “De toekomst van Texel - Structuurvisie 2020”. In 2006 startte de gemeenteraad met het project ‘Ruimte voor ontwikkeling, samen zorgen voor de toekomst’. De uitkomst daarvan is de geactualiseerde Structuurvisie 2020 **‘Texel op koers’**.

Hierin staan de gewenste ontwikkelingen voor de economie, de ruimtelijke ordening en zorg en welzijn. De Structuurvisie vormt voor de komende jaren een toetssteen voor de beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daarvan. Het toekomstbeeld dat de gemeente voor ogen staat luidt kernachtig: *‘Texel 2020, een vitaal en springlevend eiland’*.

In de Structuurvisie 2020 ‘Texel op Koers’ wordt met betrekking tot het bouwen van *nieuwe* woningen gesteld dat dit nodig blijft i.v.m. de afnemende gemiddelde bezetting per woning en de wens om de wachtlijsten op te heffen.

De Texelaars zetten daarbij de kanttekening, dat vooral woningen voor de eigen bevolking moeten worden gebouwd, niet alleen in Den Burg, maar verspreid over de dorpen. Dit wordt mede van belang geacht om meer inwoners te verkrijgen, die een bijdrage kunnen leveren in de levensvatbaarheid van de verschillende wenselijke of noodzakelijke voorzieningen.

Nieuwe woningen moeten daarbij wel duurzaam worden gebouwd, energiezuinig zijn en passen bij de identiteit en kwaliteit van de omgeving.

In principe wijst de gemeente de locaties aan voor nieuwe woningen. In het onderhavige geval is een locatie door particulier initiatief in beeld gebracht. Deze komt beschikbaar door afsplitsing van een bestaand erf bij een woning.

Hierbij wordt de bestaande structuur van het Dorp volledig gerespecteerd.

De initiatiefnemer en toekomstige bewoner is geboren en getogen in De Cocksdorp en daar ook werkzaam.

Conclusie:

Het voorliggende initiatief past in het beleid 'ruimte en milieu' van de gemeente, zoals dit is verwoord in de Structuurvisie 2020 'Texel op Koers'.

3.3.2 Woonvisie Texel 2008 – 2015

De Woonvisie Texel 2008 – 2015, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 april 2008, is een belangrijk beleidsdocument dat belangrijke uitgangspunten biedt voor de ontwikkeling van Texel. Dit beleidsdocument hangt samen met de Structuurvisie Texel 2020, met de Regionale woonvisie en de Wadden woonvisie "Wonen op een Waddeneiland is toch anders".

De belangrijke basis voor een en ander is het 'Woningmarktonderzoek 2007' van Companen geweest.

Met in achtneming van de kaders van Structuurvisie, Regionale Woonvisie en beschreven trendmatige ontwikkelingen zijn de volgende ambities voor de woonvisie vastgesteld:

☐ *lokale woningbehoefte staat voorop...*

Op Texel staat het bouwen voor de lokale woonbehoefte van de Texelaars primair. Net als de regionale visie al voorstaat, wordt het accent gelegd op het bouwen voor de autonome groei van de woningbehoefte op Texel.

☐ *.... in vitale, leefbare dorpskernen*

Het streven is erop gericht de dorpskernen vitaal en leefbaar te houden. Daarom wordt de bouw gespreid over de dorpskernen. Daarbij wordt aangesloten bij een belangrijk beleidsuitgangspunt van de Structuurvisie 2020. Planontwikkeling geschiedt in overleg (of samenwerking) met de dorpscommissie, de toekomstige bewoners en omwonenden.

☐ *bouwen op maat....*

Bouwen "op maat" heeft als doel dat zoveel mogelijk mensen zo lang mogelijk zelfstandig, én in hun eigen dorpskern kunnen blijven wonen. Daartoe wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke diversiteit van het aanbod per kern. Individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap zijn goede instrumenten hiervoor.

☐ *... en duurzaam, met versterking van identiteit en kwaliteit*

Gestreefd wordt naar duurzaam bouwen, zodat woningbouw en woningverbetering een bijdrage leveren aan de realisatie van een duurzaam Texel, dat geheel in zijn eigen energiebehoefte kan voorzien.

Daarnaast wordt het van belang geacht dat nieuwbouw versterking oplevert van historische en landschappelijke kwaliteiten.

Het onderhavige initiatief, waarbij een eenvoudige starterswoning wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied op een nog open locatie in de bebouwingsreeks aan de Langeveldstraat in de Cocksdorp, past goed binnen de hier geformuleerde doelstellingen.

3.3.3 Bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan “**De Cocksdorp**” van toepassing, vastgesteld 15 februari 2005.

Op het perceel Kikkertstraat 75 ligt de bestemming “**Woondoeleinden**” (“W” - art.5).

Op het achterterrein is geen bebouwingsvlak aanwezig, dat een woonhuis mogelijk maakt.

Qua bebouwingsstructuur is het logisch en stedenbouwkundig verantwoord om de bestaande bebouwingsreeks aan de Langeveldstraat te completeren. Dit was in 1973 ook de aanleiding om dit in het toenmalige bestemmingsplan als zodanig te regelen.

In het vigerende plan is de bebouwingsmogelijkheid op de onderhavige locatie vervallen, mede omdat er op dat moment geen vooruitzicht bestond op de wenselijkheid of noodzaak daarvan.

Nu de wenselijkheid zich wel voordoet, zijn er planologisch/stedenbouwkundig in het ruimtelijke beleid van de gemeente geen belemmerende belangen aanwezig om niet mee te werken aan het verzoek voor een woning op de betreffende locatie.

De gemeente heeft daarbij aangegeven dat ter plaatse de regels zullen gelden behorende bij de bestemming “Wonen, categorie 1”. (“Woondoeleinden – klasse 1”)



afb. 13 De planlocatie op een uitsnede verbeelding bestemmingsplan “**De Cocksdorp**”

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit nadrukkelijk aangegeven voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo “*behoud door ontwikkeling*”, waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op ‘regionale identiteit’ en ‘ruimtelijke kwaliteit’.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisering van een woonhuis op een nog ‘open’ locatie in een bestaande bebouwingsreeks, wordt hierbij een beknopte ‘beeldkwaliteits-paragraaf’ gegeven om de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit te beschrijven.

Bij het beschrijven van de beeldkwaliteit dienen in het algemeen de volgende vijf aspecten te worden belicht: de *ontwikkelingsgeschiedenis*, de *orderingsprincipes van het landschap (omgeving)*, de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte), de inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid) en de *bestaande kwaliteiten* van het gebied.

Bij het voorliggende initiatief wordt de gegeven stedenbouwkundige structuur gecompleteerd met een 'bouwsteen' met passende karakteristiek en uitstraling (traditioneel).

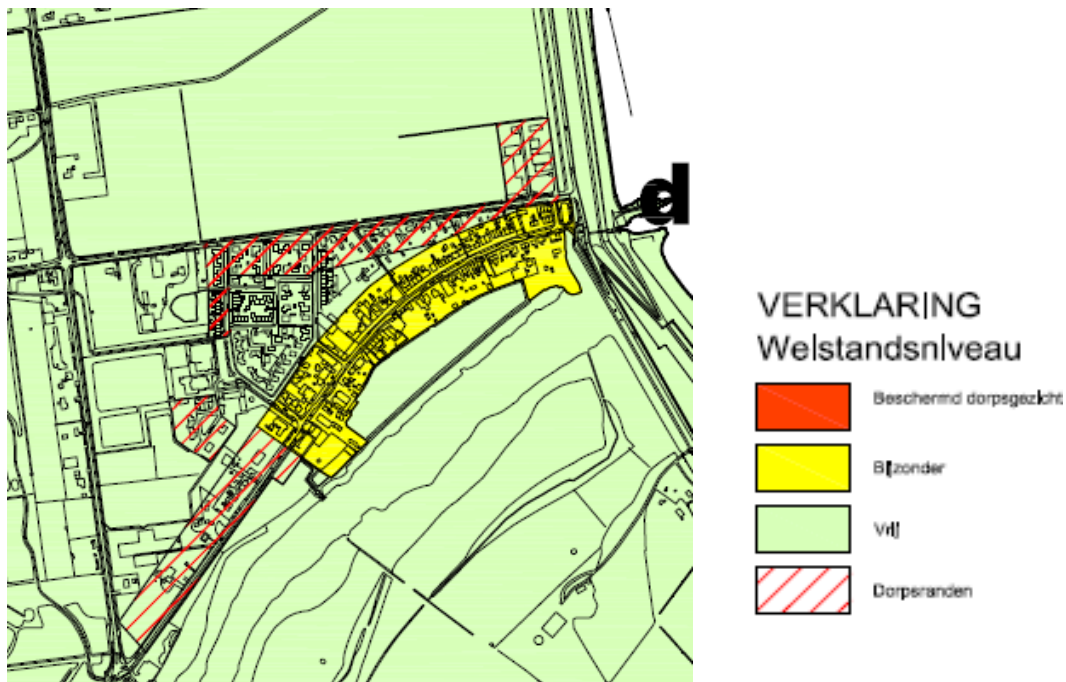
De inpassing in c.q. de relatie met de bredere omgeving wijzigt in principe niet; bestaande kwaliteiten worden met dit initiatief niet bedreigd.

Kortom:

De ontwikkeling wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en bestaande kwaliteiten (van de omgeving) worden niet bedreigd. Er wordt voldaan aan de eisen, die gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de herziene Gemeentelijke Welstandsnota van 2008. De planlocatie ligt in de kern De Cocksdorp (**afb. 17**).



afb. 14 Welstandsniveau's voor De Cocksdorp

Van toepassing is welstandsniveau 'Dorpsranden' en 'Bijzonder'. De relevante tekst is opgenomen in **Bijlage 1**.

Met het ontwerp van de nieuwe woning is rekening gehouden met de welstandscriteria.

Met name de inpassing van het ontwerp in de bestaande bebouwing heeft qua maat en schaal aandacht gekregen, zodanig dat de woning past binnen de stedenbouwkundige structuur van de dorpsrand. Daarnaast is gekozen voor een in de omgeving passende materiaal- en kleurgebruik.

De welstandscommissie heeft het plan begin december 2015 akkoord bevonden.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Door Bodem Belang BV te Petten is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 15 september 2015 met projectnummer 05 1002760.

De conclusie is, dat er voor wat betreft het milieukundig bodemonderzoek geen belemmering is voor het afgeven van een omgevingsvergunning en/of wijziging van de bestemming.

De paragraaf 5 'Conclusies en aanbevelingen' is weergegeven in **bijlage 3**.

Het integrale bodemrapport zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd.

5.1.2 Watertoets

In principe dienen in een 'waterparagraaf' de volgende aspecten aan de orde te komen: 'waterbergend oppervlak', 'het graven of vergraven van sloten', 'toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water', 'de afvoer van het regenwater in relatie met riolering' en eventuele 'maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer'.

In de huidige situatie is sprake van de nieuwbouw van één woonhuis op een afgescheiden deel van de tuin van een woning. Een en ander leidt tot een toename van het verharde oppervlak van ca. 125 m² (woonhuis, pad en terras).

De verhardingstoename is daarmee beduidend minder dan 800 m², de omvang die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangeven als grens waarboven gezocht moet worden naar compenserend wateroppervlak.

In of aan de te realiseren uitbreiding zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats van het 'vuil' water (riolering).

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Voor de hieraan ten grondslag liggende milieunormen is kenmerkend dat zij een ruimtelijke dimensie hebben. Het gaat om in afstanden uit te drukken aspecten als geluid, stank, stof en gevaar. Met het toenemen van de afstand vanaf de bron neemt de belasting af.

Bij het onderhavige initiatief gaat het om de nieuwbouw van een woonhuis in een bestaande bebouwingsreeks met woningen.

Aan de overzijde van de Langeveldstraat is op een afstand van ca. 40 m' een bedrijventerrein aanwezig met kleinschalige bedrijven.

De bedrijven, die aan de Langeveldstraat grenzen zijn categorie 1 en 2 – bedrijven.

De daar achterliggende bedrijven kunnen milieucategorie tot en met 3,2 hebben. De richtafstand daarvoor is 100 meter.

De nu op te richten woning ligt binnen deze 100 m', maar bepalend voor eventuele belemmering in de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven zijn de woningen die op een kleinere afstand daarvan aanwezig zijn op Langeveldsestraat 1 en 5.

Het vigerende bestemmingsplan "**De Cocksdorp**" zegt hier nog het volgende over:

Bedrijvigheid

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid vormt in milieuhygiënisch opzicht geen bijzonder knelpunt. Het gaat hier veelal om gegroeide situaties, waarbij merendeels sprake is van relatief kleinschalige bedrijven.

Onder de aanwezige bedrijvigheid bevindt zich niettemin een aantal bedrijven die volgens de VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering*⁶⁾, onder categorie 3 moeten worden gerangschikt. Er worden in de VNG-lijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van lichte naar zware bedrijven. Onder de categorieën 1 en 2 vallen bedrijven die redelijkerwijs toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing (richtlijnafstand ten opzichte van woonbebouwing 10-30 meter). Deze richtlijnen zijn ingebracht in het voorliggende plan. De bedrijven uit categorie 3 en 4 worden minder passend geacht binnen een woonbuurt.

Er is op de planlocatie derhalve geen sprake van hinder ten gevolge van bedrijvigheid. Omgekeerd is deze extra woning ook geen belemmering voor de exploitatie van enige bedrijvigheid in de omgeving.

5.1.4 *Geluid*

De nieuwe woning is een geluidsgevoelige functie; echter in De Cocksdorp is een 30-km-regime van toepassing, dus is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk..

Uiteraard zal wel op de indieningstekeningen voor de omgevingsvergunning verantwoord worden, dat de gewenste binnenwaarden worden gehaald.

5.2 *Verkeersaspecten*

Het realiseren van één woonhuis in een bestaande bebouwingsreeks is wat het aantal extra vervoersbewegingen niet interessant.

Rekenkundig leidt dit in principe tot 5 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit is geen noemenswaardige toename voor de wegen in de omgeving.

Conform de nota 'Parkeernormen Texel 2013' dient per woning in het buitengebied of in een 'buitendorp' 1,7 parkeerplaatsen per woning te zijn.

Voor het parkeren zal op eigen terrein plaats zijn voor één auto in de garage en één auto daar vóór. Ook kan extra parkeergelegenheid gevonden worden aan de zuidzijde van de Langeveldstraat, waar overal standaard parkeervakken zijn ingericht in de 'bermstrook'.

De bestrating bestaat aldaar uit 'graskeien', zodat een groene uitstraling gegarandeerd is. De bestaande opening tussen de parkeerplaats en de bushalte kan worden gebruikt als inrit voor het perceel. Er zullen geen aanpassingen benodigd zijn aan de openbare weg en/of inrichting van de Langeveldstraat.



afb. 15 Aan de zuidzijde van de Langeveldstraat is ruimte voor inritten en parkeerplaatsen

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden, waarmee het “Besluit Luchtkwaliteit 2005” is vervangen.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De realisering van één woning extra in een bestaande bebouwingsreeks kan aangemerkt worden als een project dat ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

In de directe en wijdere omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig, die een gevaar kunnen vormen voor bewoners van De Cocksdorp.

In de wijdere omgeving vinden ook geen transporten plaats van gevaarlijke stoffen (zie **afb. 16**).



afb. 16 De planlocatie op een uitsnede van de Risicokaart Noord-Holland

De op de risicokaart zichtbare inrichtingen op ruim 1100 m' ten zuidwesten en op ruim 1900 m' ten westen van de planlocatie, betreffen recreatieparken met een (beperkte) opslag van risicovolle stoffen.

5.5 Cultuurhistorie / Archeologie

□ Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

Op de bij de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (zie paragraaf 3.2.4) behorende 'Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie' wordt de volgende informatie gegeven:

- Het dorp De Cocksdorp is gelegen in het landschapstype 'aandijkingslandschap'.
- Er is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische objecten.
- De planlocatie ligt niet in een gebied met 'aardkundige waarden'.
- Er zijn geen archeologische monumenten rondom of op de planlocatie, maar wel is een groot deel van Texel aangegeven als één van de 10 regio's met een bijzonder archeologisch belang;

De planlocatie valt hier buiten.

- Op de kaart 'historische structuurlijnen' valt de Langeveldstraat onder 'overige structuurlijnen', samen met de Vuurtorenweg;

De realisering van een woonhuis in een nog open plek in een bestaande bebouwingsreeks raakt niet aan de vorm of kwaliteit van deze structuurlijnen.

- qua 'openheid' wordt over de omgeving van de planlocatie gesproken als 'matig open' (het dorp, inclusief de planlocatie), met daaromheen 'open' landschap, gekarakteriseerd en als 'continue ruimte';

Het toevoegen van een woonhuis aan een bestaande bebouwingsreeks op een nog openlocatie is geen aantasting van de aanwezige kenmerkende bebouwingsstructuur (samenhang en opbouw).

De schaal, typering en materialisatie zijn geheel binnen de bandbreedte van de maatvoering van de bestaande bebouwing..

De bestaande 'openheid' en overgang naar het landschap wordt door de nieuwe bouwsteen niet noemenswaardig gewijzigd.

- De planlocatie ligt niet in een 'stiltegebied'.

□ 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland'

Vanwege de concrete en nog altijd actuele informatie is ook de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland geraadpleegd. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **archeologie, geografie en bouwkunde**.

Ten aanzien van **archeologie** en **bouwkunde** zijn noch op, noch in de ruime omgeving daaromheen waarden aangegeven.

Ten aanzien van **geografie** is de polder direct ten noorden van de Langeveldstraat aangegeven als 'rationele verkaveling' van 'hoge waarde' (**NKTO12G**).

Het realiseren van één woonhuis aan de zuidzijde van de Langeveldstraat is niet van invloed op de hier bedoelde waarde.

□ Archeologische beleidsadvieskaart Texel

Sinds september 2007 beschikt de gemeente Texel over een eigen archeologiebeleid, neergelegd in een rapport en een kaart. Op 12 juni 2013 heeft de raad een herziene archeologische beleidskaart vastgesteld (**afb. 17**)



afb. 17 De planlocatie op de uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart Texel

De planlocatie valt in een gebied waaraan een 'Archeologische waarde' is toegekend: roodbruin – categorie 2.

In de 'beslisboom vergunningverlening' (**Bijlage 2**) is vervolgens aangegeven hoe hier mee moet worden omgegaan.

6.2.2 Terreinen van archeologische waarde (categorie 2)

Op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart zijn de terreinen van de voormalige Archeologische Monumentenkaart (AMK) terreinen samengebracht onder de categorie *terrein van archeologische waarde*. Het gaat momenteel op Texel om 126 terreinen; het betreft in alle gevallen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen. Dat wil zeggen, dat deze vindplaatsen op grond van de waarderingssystematiek zoals vastgelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) zowel fysieke kwaliteit als op inhoudelijke kwaliteit hoog scoren. Zij vallen echter – vooralsnog - buiten de selectiecriteria voor wettelijke bescherming, dat wil zeggen buiten de criteria voor de status van '(intern-)nationaal belang', maar zij vormen wel de enige 'archiefstukken' op basis waarvan de oudste geschiedenis van Texel kan worden geschreven. Bovendien biedt de ontsluiting van deze waarden kansen voor toerisme & recreatie en voor educatie.

Verder zijn aan deze categorie de oude dorpskernen en andere bekende historische nederzettingen van archeologische waarde toegevoegd. De omtrek van de dorpskernen van De Cocksdorp, Den Burg, Den Hoorn, De Koog, Oosterend, Oudeschild en De Waal is vastgesteld aan de hand van zichtbare bebouwing en percelering op de Bonnekaarten uit omstreeks 1900 (periode 1880 – 1917). Om de dorpskernen is een buffer van 50 meter aangehouden waaraan eveneens een archeologische waarde wordt toegekend. Vanuit de bodemkaart zijn de gekarteerde terpen als gebieden met een archeologische waarde meegenomen. Ook voor deze gebieden geldt dat door eeuwenlange bewoning bij bodemroerende activiteiten vrijwel altijd archeologische resten voor de dag zullen komen.

Overwegingen

Op de planlocatie ligt de vigerende bestemming "Woondoeleinden- W" zonder bebouwingsvlak (zie **afb. 13**).

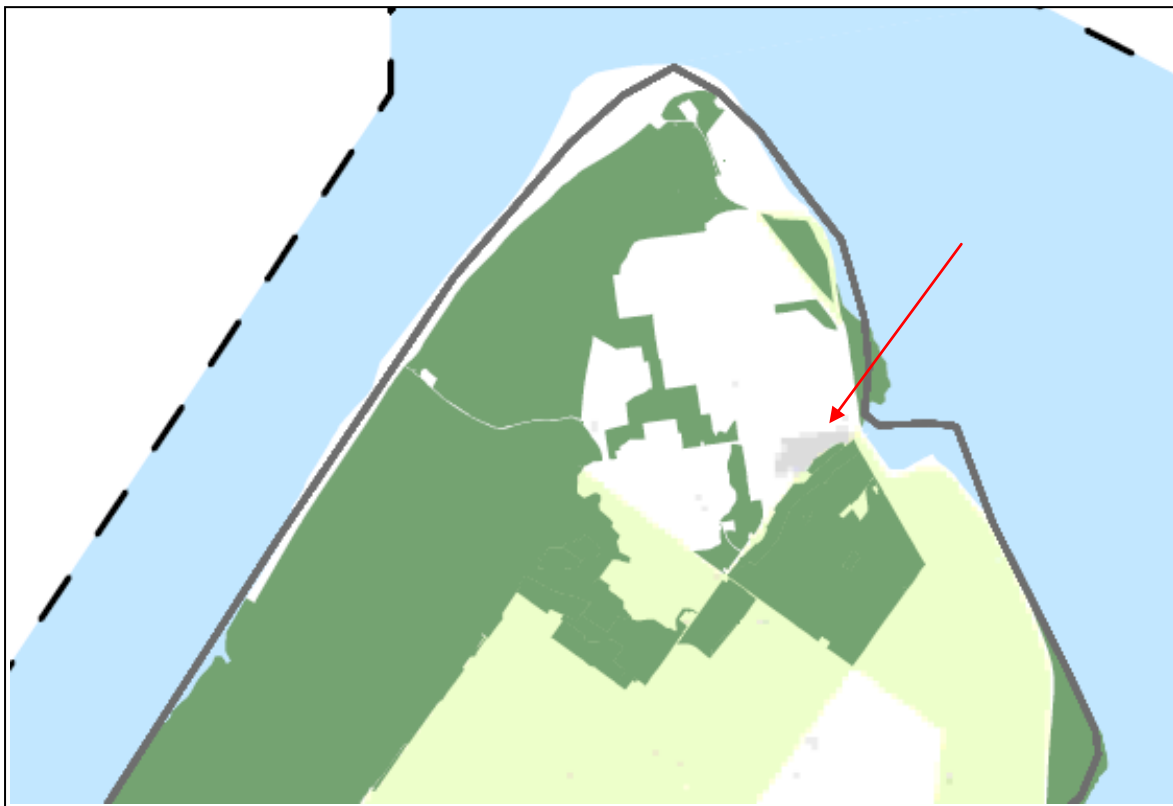
Er is geen bouwtitel. In principe is een archeologisch onderzoek gewenst.

De diepte van de overige fundering blijft echter voldoende binnen de dieptemaat van 0,50 m' ten opzichte van het huidige maaiveldpeil. Het voornemen is echter om 0,40 m' uit te graven en de grond rondom de woning met 0,20 m' op te hogen (hoogte kruin van de weg).

Indien tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient - op grond van de Monumentenwet 1988, hoofdstuk V, archeologische monumentenzorg, artikel 53 - het bevoegde gezag, i.c. de gemeente Texel, hiervan onverwijld op de hoogte gebracht te worden.

5.6 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De planlocatie ligt niet binnen, maar wel in de nabijheid van gebieden die op de themakaart van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn aangegeven als behorende tot, *Ecologische Hoofdstructuur* of het *Weidevogelleefgebied*.



afb. 18 De planlocatie op een uitsnede van de themakaart uit de PRV 'Ecologie'.

De realisering van één woning op een 'open'plek in een bestaande bebouwingsreeks tast de hier bedoelde beschermingswaardige aspecten niet aan.

Met betrekking tot de flora en fauna kan gesteld worden dat de precieze locatie van de nieuwbouw in de huidige situatie wordt gebruikt als tuin,

'Natuurwerk Texel' te Den Helder heeft een quick-scan Flora & Fauna uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 20 december 2015, rapportnummer 2015-05.

Er zijn geen belemmeringen gebleken voor de realiseren van de woning.

De 'Conclusies en aanbevelingen' zijn weergegeven in bijlage 4

Uiteraard zal bij de uitvoering van de werkzaamheden - voor zover aan de orde - rekening worden gehouden met het gestelde in de Flora en Faunawet m.b.t. het broedseizoen.

5.7 Duurzaam bouwen

Bij het bouwplan zal worden uitgegaan van een uitvoering conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen' en de eisen van het Bouwbesluit.

Door Bouwserviceburo Kuip te Oudeschild is een 'EPG/ventilatie/daglicht-berekening' opgesteld.

Deze rapportage zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de benodigde bescheiden worden toegevoegd.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

☐ Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

Aan de volgende instanties wordt de concept-ruimtelijke onderbouwing aangeboden ten behoeve van een reactie:

- Gedeputeerde Staten;
- VROM-Inspectie;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

☐ Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

☐ Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Er is echter **geen** aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig, aangezien de voorliggende ontwikkeling past binnen het huidige beleid. De door de raad afgegeven 'algemene verklaring van geen bedenkingen' is van toepassing.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende planontwikkeling is een particulier initiatief. Opdrachtgever is Mevrouw S. Veldman, Kikkertstraat 91 te De Cocksdorp.

De kosten van het bouwrijp maken, de realisering van het woonhuis, alsmede, de herinrichting en aanheling aan de openbare weg van het terrein, zijn voor rekening van en uitvoering door de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en de initiatiefnemer een (standaard) overeenkomst worden gesloten.

Relevante tekst uit de Gemeentelijke welstandsnota

5.4.2 Bouwen aan en nabij dorpsranden

Op de welstandbeleidskaart van de gemeente Texel staan om en in de directe omgeving van de kernen verschillende arceringen aangegeven. Binnen deze gebieden geldt thematisch beleid voor het bouwen aan en nabij dorpsranden en voor de bosrand aan de Rozendijk. Doel van dit themabeleid is om te voorkomen dat de randen het landschap gaan domineren.

Er is een onderscheid tussen bestaande en nieuwe dorpsranden. Na een uitbreiding van de kern ontstaat er een nieuwe rand en wordt de bestaande rand onderdeel van het dorp. De veranderingen in een bestaande dorpsrand gaan geleidelijk. Door sloop en nieuwbouw kan het beeld veranderen. Ook het bouwen van schuurtjes en schuttingen speelt een rol in de verandering van het beeld. Met name bouwmassa en kleurgebruik zijn hierbij belangrijk. Bij nieuwbouwprojecten dient een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden.

Karakteristiek

Bij woningen die met de voorzijde georiënteerd zijn op het landschap is de rand over het algemeen strakker en het beeld gecontroleerder. Indien de woningen met de achterzijde naar het buitengebied gericht zijn, spelen bijgebouwen, erfafscheidingen en de beplanting in de achtertuin een rol in het beeld van de dorpsrand. Dit levert vaak een gedifferentieerd beeld op.

Bij planmatige uitbreiding van een dorp wordt de nieuwe rand in één keer ontworpen. Aandacht voor landschappelijke inpassing, bijvoorbeeld door het benutten van bestaande verkavelingspatronen, dient dan in het ontwerp meegenomen te worden. Naast kleurgebruik en bouwmassa is ook de oriëntatie van de woningen (of gebouwen met een andere functie) belangrijk. Zicht vanuit een dorp op het omringende landschap is wenselijk. Voor het 'collectieve zicht' is het belangrijk dat de dorpsranden bereikbaar zijn. De ontsluiting speelt hierin een belangrijk rol.

Criteria

Met name de zichtlijnen vanuit en de zichtbaarheid van dorpsrand zijn bepalend voor het beeld. Een dorpsrand bevindt zich doorgaans op relatief grote afstand van de waarnemer. Hierdoor zijn met name de grootschalige beeldbepalende aspecten van belang. Dit betekent dat gestuurd kan worden op:

Afstemming van de bouwmassa van de panden

- Een dorpsrand vormt de 'skyline' vanuit het landelijke buitengebied. De bebouwing tezamen vormt voor een groot deel de uiterlijke vorm van deze skyline. De schaal van de bebouwing moet zijn afgestemd op de directe omgeving, waarbij grote schaa sprongen dienen te worden voorkomen.

Situering van de gebouwen

- Het maakt een verschil of een bouwwerk op de (dorps)grens is gebouwd of dat het bouwwerk is teruggelegen. De samenhang met de omliggende bebouwing geldt als belangrijk richtinggevend criterium.

Oriëntatie van de gebouwen

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

Openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte)

- Het beleven van het landschap is een belangrijke kwaliteit. Hiervoor dient het landschap ook zichtbaar te zijn. Openheid en doorzichten spelen hierbij een belangrijke rol.

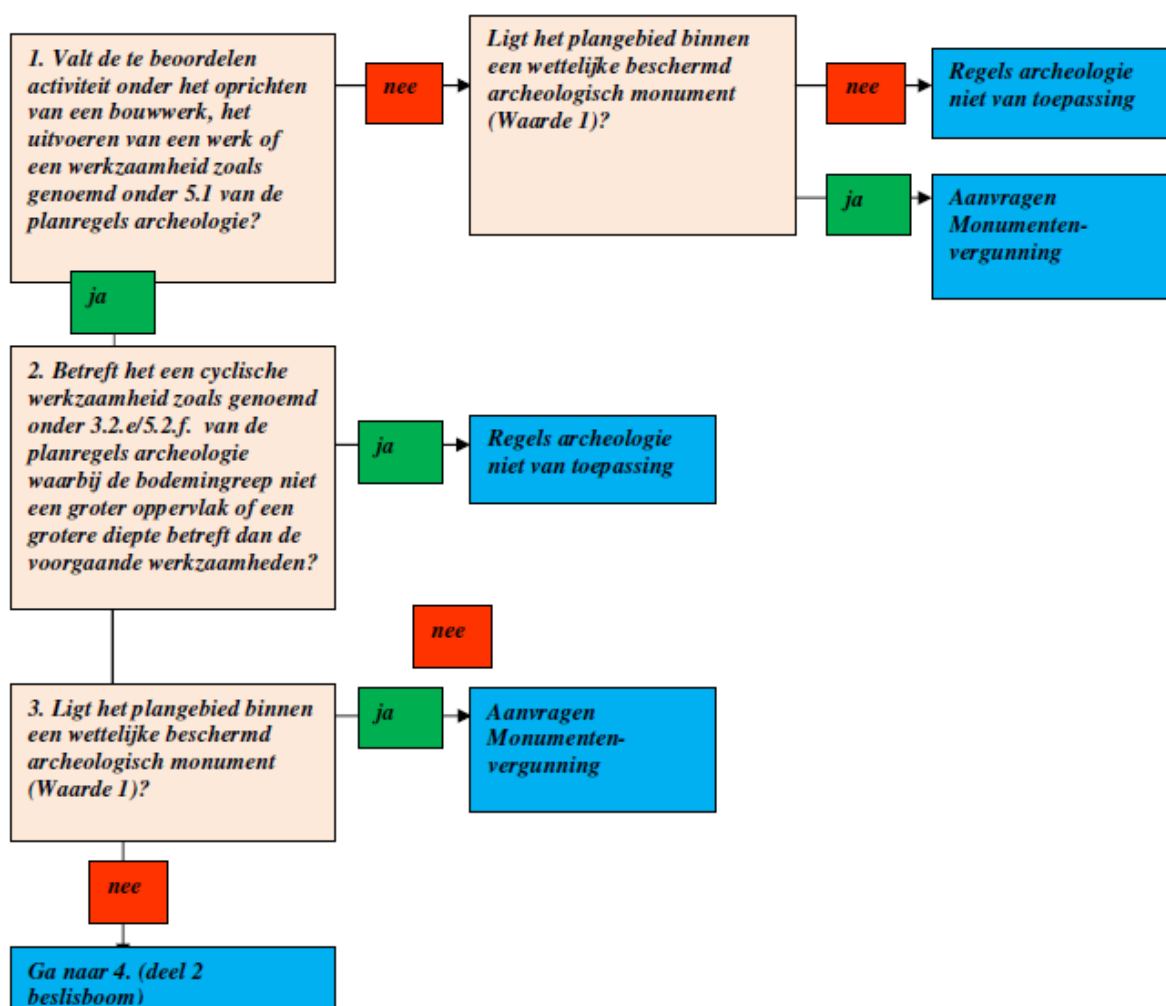
Kleurgebruik

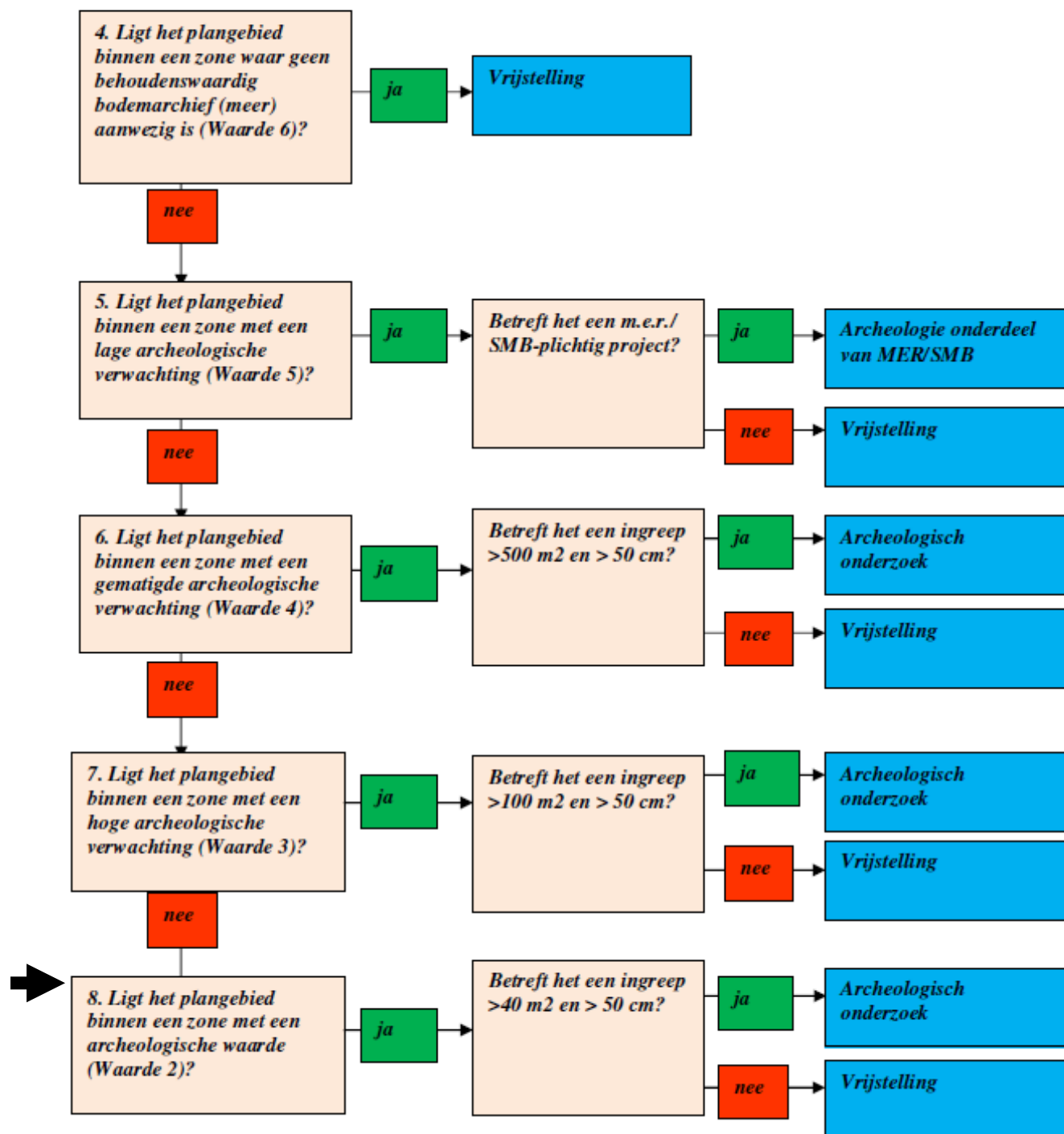
- Gelet op de zichtbaarheid vanuit het open landschap speelt tot slot ook het kleurgebruik een voornamelijke rol. Het juiste kleurgebruik is erg afhankelijk van de specifieke relatie met de omgeving en de landschappelijke inpassing.

BIJLAGE 2

Beslisboom vergunningverlening

V12-2305: Archeologische Beleidskaart Gemeente Texel (geactualiseerde versie 2012)





BIJLAGE 3**Conclusies en aanbevelingen uit het bodemrapport van Bodem Belang BV, d.d. 15 september 2015, projectnummer.**
-----

Bodem Belang BV
Korfwaterweg 27
1755 LC Petten
Tel: 0224 531 274
info@bodembelang.nl
www.bodembelang.nl

SONDERINGEN MILIEUONDERZOEK SANERINGEN DUURZAME ENERGIE AARDWARMTE

5 Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond is een sterke verhoging aan lood aangetoond en lichte verhogingen aan koper, kwik, zink en PAK. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten.

Na uitsplitsing van het mengmonster van de bovengrond is gebleken dat het gehalte lood in de vier apart geanalyseerde monsters ten hoogste de tussenwaarde overschrijdt.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan molybdeen en xylenen aangetoond.

De oorzaak van de verhogingen is niet eenduidig aan te geven.

Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese worden verworpen. De aangetoonde gehalten overschrijden echter de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek niet. Daarmee is er geen aanleiding voor nader onderzoek.

Er is voor wat betreft het milieukundig bodemonderzoek geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning en/of het wijzigen van de bestemming.

Opmerkingen

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Mogelijk dient er bij de nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusies en aanbevelingen uit de quick-scan Flora en Fauna van 'Natuurwerk Texel'

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Natuurwerk Texel heeft van Architectenbureau Ronno Honingh opdracht gekregen voor het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna aan de Langeveldstraat, ter hoogte van Kikkertstraat 75, te De Cocksdorp in de gemeente Texel. De QuickScan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de plannen voor de realisatie van een bouwblok voor een woning op deze locatie.

Te verwachten ingrepen:

De te verwachtte werkzaamheden zullen bestaan uit het verwijderen van de opgaande begroeiing alsmede het verder bouwrijp maken van de locatie.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De aanwezige beplanting heeft geen beschermde status. Deze zal wel huisvesting kunnen bieden aan algemene broedvogels en grondgebonden zoogdieren als de egel.

Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten:

Er zullen geen overtredingen plaatsvinden met betrekking tot broedvogels als de werkzaamheden van kap voor het volgende broedseizoen uitgevoerd worden. Uitgangspunt is dat er geen broedende vogels op het moment van ingrijpen aanwezig zijn binnen het te verstoren gedeelte van de onderzoekslocatie.

In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal wordt de periode maart tot half augustus aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Indien de werkzaamheden in het broedseizoen te starten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit omvat een controle op de aanwezigheid van nesten.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

De huidige staat van het terrein geeft geen redenen voor nader onderzoek.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van broedvogels is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is. Aangezien er geen vaste verblijfplaats van vleermuizen op de onderzoekslocatie is te verwachten hoeft ook hiervoor geen ontheffing te worden aangevraagd.

Natuurwerk Texel,

Den Helder, 20 december 2015