

ruimtelijke onderbouwing

werknr: 13.024
project: nieuwbouw
appartementengebouw

Boodtlaan
De Koog
datum: 5 maart 2014

Gemeente Texel

.txl

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: WHZ-2013-0184
kenmerk document: Bijlage 2/8
Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen, de manager Dienstverlening a.i.,
de heer R.H.F.H.M. Booms

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	De initiatiefnemers	3
1.2	Het initiatief	3
1.3	Projectomschrijving	3
2	Stedenbouwkundige kwaliteiten	4
2.1	Stedenbouwkundige kwaliteiten	4
2.1.1	Gebiedsbeschrijving	5
2.1.2	Bebouwing	5
3	Vigerend beleid.....	7
3.1	Rijks beleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	7
3.2.1	Structuurvisie (PRVS)	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Bestemmingsplan	11
3.3.2	Kwaliteitsverbetering in verband met 25%-regeling	12
4	Relevante aandachtspunten.....	15
4.1	Verkeerskundig	15
4.2	Waterhuishouding	15
4.3	Natuurbeschermingswet, Flora & faunawet.....	16
4.4	Cultuurhistorische en Archeologische waarden	19
5	Milieuaspecten.....	21
5.1	Wet milieubeheer	21
5.2	Geluid	21
5.3	Luchtkwaliteit.....	21
5.4	Geur	22
5.5	Bodem	23
5.6	Milieuzonering	24
5.7	Duurzaam bouwen.....	26
6	Overige aspecten.....	27
6.1	Externe veiligheid (BEVI)	27
6.2	Civieltechnische infrastructuur	27
6.3	Kabels en leidingen	28
6.4	Privaatrechtelijke aspecten	28
6.5	Economische uitvoerbaarheid	28
6.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7	Conclusie	29
7.1	Overwegingen	29

W

1 Inleiding

1.1 De initiatiefnemers

Het project is een particulier initiatief van de onderstaande eigenaar.

- Boodtlaan 36, 1796 BG te De Koog

1.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het bouwen van een vrijstaand appartementengebouw. Omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, kan medewerking slechts worden verleend door middel van een projectafwijkingbesluit als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van de wettelijke procedure dient in een goede ruimtelijke onderbouwing te zijn voorzien. In dit rapport wordt ingegaan op de relatie met het vigerende bestemmingsplan en wordt gemotiveerd waarom het project in de toekomstige visie van het betreffende gebied past.

1.3 Projectomschrijving

Het project bestaat uit het oprichten van een vrijstaand appartementengebouw en het herinrichten van het perceel Boodtlaan 62 te De Koog; kadastraal bekend, sectie T, nummer: 2505, gemeente Texel.

Het betreft de uitbreiding van een appartementencomplex 'Ostara' dat thans bestaat uit 5 appartementen (nr. 62a t/m 66) een dienstwoning (nr. 62). Op dit kavel zijn een aantal parkeerplekken geprojecteerd ten behoeve van het appartementencomplex. Achter het complex bevindt zich nog een strook grond (kavel 2047) zonder bouwvlak met eveneens een recreatieve bestemming.

In het nieuwe gebouw zal één extra appartement worden gemaakt. Daarnaast zullen de overige appartementen gerenoveerd worden. Het plan zal worden gebouwd in dezelfde stijl als het bestaande appartementengebouw met bijbehorende detaillering en materialisatie. Het nieuwe appartementengebouw zal worden gebouwd op de rooilijn van de huidige bebouwing, zodat deze in architectonisch opzicht een geheel vormt met de naastgelegen bebouwing. Tevens zal het kavel worden heringericht met ontsluitingspaden, parkeerplaatsen en tuinen.



afb. 1: Het ontwerp van de voorgevel van het appartementengebouw

2 Stedenbouwkundige kwaliteiten

2.1 Stedenbouwkundige kwaliteiten

De huidige situatie bestaat uit een appartementencomplex gebouwd in de jaren 60. Het complex is door zijn verschijningsvorm en kleurgebruik een opvallend gebouw. De bebouwing is evenwijdig aan de weg gepositioneerd. De nokrichting van de enigszins terug gelegen appartementen is haaks op de weg en het bestaande appartementengebouw is voorzien van een lessenaarsdak evenwijdig aan de weg. De huidige ruimtelijke kwaliteit is redelijk te noemen.

Het nieuwe plan kenmerkt zich door een karakteristiek appartementengebouw, waardoor de kwaliteit van de lintbebouwing wordt behouden. De rooilijn wordt gehandhaafd. De inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van het appartementengebouw is belangrijk. De paden naar het appartementengebouw tonen als een logische aansluiting bij de omliggende bebouwing.



afb. 2: De huidige bebouwing gezien vanaf de noordwestzijde

2.1.1

Gebiedsbeschrijving

De Boodtlaan en de Pontweg zijn van oudsher belangrijke toegangswegen tot het centrum van De Koog. De Boodtlaan is gelegen aan de noordzijde van het Dorp langs de duinrand en sluit aan op de Dorpsstraat in het centrum. De weg is met uitzondering van het centrum aan een zijde bebouwd. Aan de andere zijde van de weg is bosrijk gebied wat overgaat in duinen.



afb. 3: Impressie van de bebouwing van de Boodtlaan in de vorige eeuw.

Ter hoogte van het plangebied bevindt zich aan de overzijde een kampeerterrein. Daarnaast ligt het voetbalveld van de plaatselijke voetbalvereniging, s.v. De Koog. Achter het plangebied is eveneens een kampeerterrein gelegen.

In vergelijking met de meer stedelijke bebouwingslinten heeft het lint een open verkavelingstructuur en dorps karakter. Voor het karakter van het lint is de ritmiek in de verkaveling en de solitaire plaatsing van de bebouwing op de kavel belangrijk. Door de individuele opzet van de bebouwing is er een hoge mate van transparantie. Veel van de woningen staan vrij op de kavel en staan met hun voorgevel in een verspringende rooilijn, vaak enigszins teruggelegen van de straat.

De bebouwing in bebouwingslint heeft een gevarieerd en individueel karakter. Het betreft voor het overgrote deel vrijstaande woningen in diverse bouwstijlen. Kenmerkend is de diversiteit van verschillende bouwperiodes en/of functies. De woningen met bijbehorende percelen worden hier afgewisseld met appartementen. Het overgrote deel van de panden in het gebied betreft woningen.

De bebouwing is zowel klein- als grootschalig. Langs de Boodtlaan staan vooral vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. De kaprichting is overwegend haaks op de weg. Tevens komen langs de Boodtlaan woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap en dubbele woningen voor. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen.

2.1.2

Bebouwing

Het welstandsbeleid op Texel is erop gericht alleen objecten en gebieden van hoge waarde te reguleren. De duinrand, linten en dorpskernen zijn vanwege de cultuurhistorische en landschappelijk betekenis en de kwetsbare kleinschaligheid en diversiteit, aangeduid als bijzondere welstandsgebieden. De overige gebieden zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden wordt verwezen naar de beeldkwaliteit eisen die zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen.

Het welstandsniveau voor De Koog is met uitzondering van het centrum, de duinrand met villa's en de uitlopers van het centrum welstandsvrij. Daar het onderhavige object buiten deze gebieden valt en tevens geen monument betreft, is het project welstandsvrij. Het plan voldoet aan de eisen voor beeldkwaliteit.



afb. 4: Huidige bebouwing gezien vanaf de zuidwestzijde.

3 Vigerend beleid

3.1 Rijks beleid

De Nota ruimte is in 2012 vervangen door Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met een lange termijnvisie tot 2040. De visie heeft onder andere tot doel om te zorgen voor een leefbare, veilige omgeving met natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden en het rijk richt zich meer op nationale belangen, zoals bereikbaarheid en concurrentiekracht. Met dit plan worden geen nationale belangen geschaad.

3.2 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) laat de provincie vrij op regionale schaal het ruimtelijk beleid uit te werken. De gemeente Texel heeft een taakstelling tot het produceren van woningen van binnenstedelijke locaties met behoud van de grote variatie aan ruimtelijke kwaliteit in steden, dorpen en landschapstypen in Noord-Holland Noord. Daarnaast is de wens de bedrijvigheid in het landelijk gebied te beperken en indien mogelijk bij voorkeur te concentreren op bedrijfsterreinen.

De locatie bevindt zich binnen de grenzen van de provinciale Structuurvisie 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" die op 21 juni 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten (1e herziening 23 mei 2011). In deze structuurvisie zijn rode contouren aangewezen waarbinnen de gemeenten beleidsruimte hebben om nieuwe bebouwing toe te staan. Gedeputeerde Staten hebben daarom een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld en de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen ingesteld voor advies over ontwikkelingen in het landelijk gebied van Noord-Holland.

Het planologische aspect van een vrijstaande appartementengebouw in de lintbebouwing wordt in de structuurvisie niet uitgebreid behandeld. Met betrekking tot de aanwezigheid van bijzondere waarden in de landelijke kernen wordt aandacht gevraagd en worden voorwaarden geformuleerd.



afb. 5: Luchtfoto van de bestaande situatie
opm.: In rood omkaderd de kavelgrens en aangeduid met een pijl de locatie van de uitbreiding.

3.2.1 Structuurvisie (PRVS)

De locatie bevindt zich binnen de grenzen van de provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040. De 1^e partiële herziening van de provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld door provinciale staten dd. 23 mei 2011. In deze structuurvisie zijn rode contouren aangewezen waarbinnen de gemeenten beleidsruimte hebben om nieuwe bebouwing toe te staan.

Bij het initiatief is sprake van op de weg georiënteerd appartementengebouw met traditionele ambachtelijke kenmerken voor detailleringen en materialisatie. Dit sluit aan bij de wens om geen uniforme nieuwbouw te realiseren die zich weinig van de identiteit van landschap en historische bebouwing lijkt aan te trekken.



afb. 6: Uitsnede themakaart Buiten Bebouwd Gebied (BBG) van de PRVS

Aangezien het buiten BBG valt en in het bestemmingsplan van 1995 (dat gold op het moment van inwerkingtreding van de verordening) geen bebouwingsmogelijkheden zijn toegestaan buiten de aangewezen bebouwingsgrenzen, valt de nieuwbouwlocatie buiten BBG en dient deze ontwikkeling te worden voorgelegd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). In artikel 14 lid 1 van de PRVS is vermeld dat een bestemmingsplan niet voorziet in verstedelijking in landelijk gebied. Voor de uitbreiding van verstedelijking in landelijk gebied kan op grond van de PRVS artikel 14 lid 2 worden afgeweken, indien wordt aangetoond dat het plan noodzakelijk is en niet op andere wijze kan worden gerealiseerd en voldoet aan ruimtelijke eisen.

De noodzaak blijkt uit de vraag in de markt naar meer hoogwaardige recreatieverblijven. Door de bouw van het nieuwe appartement wordt het bovendien mogelijk ook de bestaande appartementen aan de huidige wensen te laten voldoen. Hierdoor wordt de continuïteit van het bedrijf op langere termijn gewaarborgd. Binnen bestaand bebouwd gebied is het daarnaast niet mogelijk de extra bebouwing te realiseren door te herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren.



Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitseisen conform artikel 15 van de PRVS.

- het plan heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur wordt door het plan niet aangetast;
- de openheid van het landschap wordt niet noemenswaardig aangetast. Dit kan ook worden gesteld over de mate van stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen blijven gehandhaafd;
- van aantasting van cultuurhistorische objecten is geen sprake.
- de bebouwing sluit aan bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- het plan voegt zich in de ordeningsprincipes van het landschap;
- het plan sluit aan bij de bestaande architectuur en stedenbouw ter plaatse;
- het plan heeft geen nadelige effecten op de bredere omgeving;
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) zijn gewaarborgd en er zijn derhalve geen maatregelen nodig om negatieve effecten op deze kwaliteiten.

3.3

Gemeentelijk beleid

De hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van Texel zijn beschreven in een gemeentelijke structuurvisie "Texel op koers". De beleidsuitgangspunten zijn nader uitgewerkt en geactualiseerd in diverse beleidsnota's.

3.3.1

Bestemmingsplan

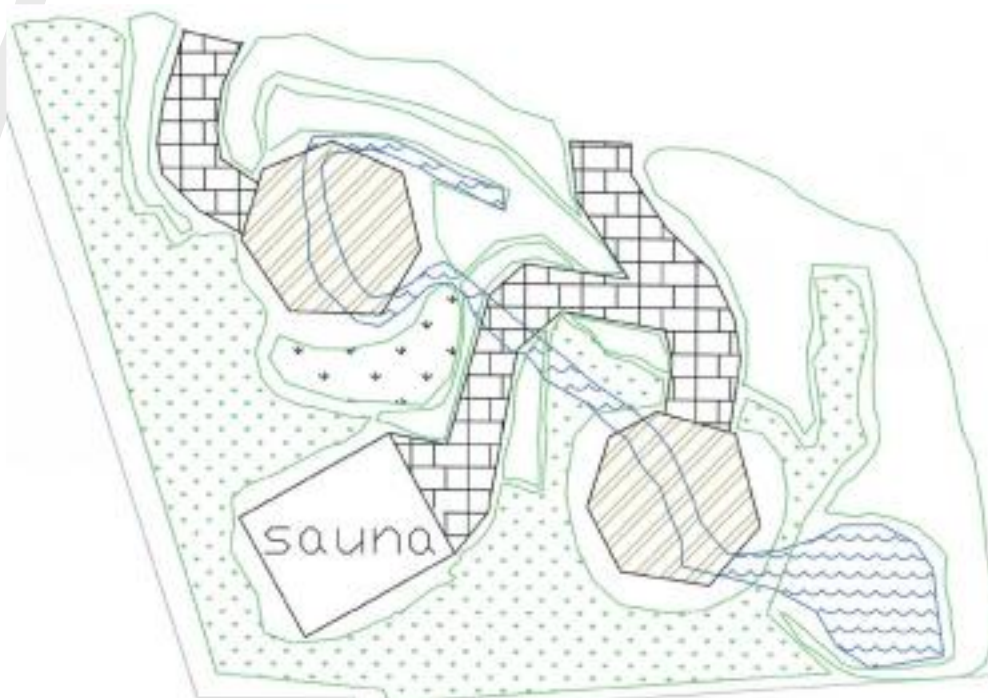
Het nieuwe bestemmingsplan "De Koog Texel" is vastgesteld op 12 juni 2013 en vervangt het oude bestemmingsplan "De Koog" (vastgesteld 9 mei 1995).



afb. 7: Uitsnede oude bestemmingsplan "De Koog"

De huidige bestemmingen van het kavel is: Recreatieappartementen (Ra). Het plan valt buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Achter het complex bevindt zich een kampeerterrein.

In het oude bestemmingsplan waren 5 recreatieappartementen toegestaan van 45m². De 5 appartementen zijn reeds groter dan 45 m². In het nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal 25 recreatieve slaapplekken mogelijk. Het aantal recreatieve slaapplekken in een appartement wordt volgens de normtelling geteld als 5. Voor de uitbreiding van het bouwvlak en het aantal appartementen kan, onder voorwaarden door lokale ondernemers (art. 16.6), eenmalig gebruik worden gemaakt van de 25%-regeling. Van deze regeling is niet eerder gebruik gemaakt, waardoor het aantal appartementen kan worden uitgebreid tot 6 stuks. (30 recreatieve slaapplekken). Door de verbeteringen van alle appartementen wordt aan de eisen van deze regeling voldaan. De uitbreiding is passend binnen de hoofdlijnen van de Nota Toerisme en Recreatie.



afb. 8: Inrichtingsplan voor de herinrichting van de tuin.

3.3.2 Kwaliteitsverbetering in verband met 25%-regeling

Het kavel is groot genoeg voor voldoende ruimte voor privacy voor gasten, maar ook de privacy voor omwonenden blijft gewaarborgd. De bestaande begroeiing zal zoveel mogelijk worden behouden. Het terrein zal opnieuw worden ingericht met onder andere luxe loungeterrassen voor alle appartementen. (zie bijlage) Door de extra kwalitatief hoogwaardige verhuurmogelijkheden voor alle appartementen met onder andere een luxe sauna voorzien van een stoomcabine zal een seizoensverbreding mogelijk worden. De extra baten maken het mogelijk ook voor de bestaande appartementen een kwaliteitsverbetering door te voeren waardoor het eveneens mogelijk blijft om de dienstverlening op een hoog niveau te houden. Hierbij worden naast grootonderhoud onder andere de badkamers voorzien van stortdouche en worden alle keukens vernieuwd en uitgerust met een magnetron en vaatwasser. Het plan draagt bij aan zowel de ruimtelijke kwaliteit als de kwaliteitseisen aan de accommodatie op zowel micro- als macroniveau en in bredere zin aan de kwaliteit van de recreatie op Texel.



afb. 9: Vastgestelde bestemmingsplankaart van de locatie
opm.: In rood weergegeven de kavelgrens en in blauw het nieuwe bouwvlak.

Het bouwplan is in strijd met de genoemde bestemming, omdat het appartementengebouw wordt gerealiseerd buiten het bestaande bouwvlak. Het appartementengebouw wordt naast de bestaande dienstwoning en appartementengebouw geplaatst. Om het nieuw te bouwen appartementengebouw te kunnen bouwen dient het bestaande bouwvlak in westelijke richting vergroot te worden.



afb. 10 Kadastrale kaart van de locatie
opm.: De kavelgrens is in rood aangegeven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan realisatie van het bouwplan via een projectafwijakingsbesluit op grond van de Wet ruimtelijk ordening. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven, dat zij in principe bereid zijn voor deze ontwikkeling een procedure te starten. Het College heeft ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren, omdat gezien de grootte van het perceel, en de omvang van het bestaande bebouwingsvlak, het bouwplan goed inpasbaar is in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Boodtlaan. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt verzekerd.

Het appartementengebouw heeft een breedte van 7,0 meter en een bouwdiepte van ca. 7,5 meter. De goothoogte van de appartementengebouw is 5,0 meter. De nokhoogte is 6,75 meter. De hellingshoek van het lessenaarsdak is circa 10°. Aangezien niet wordt aangesloten bij de huidige bebouwing valt deze dakhelling derhalve buiten het bestemmingsplan (art 16.2.2f). Artikel 16.3 voorziet echter in een afwijking op deze regel zodat de dakhelling kan worden verlaagd. Voor de inhoud van het appartementengebouw zijn geen eisen vastgelegd. Voor het appartementengebouw worden geen nadere eisen gesteld.

4 Relevante aandachtspunten

4.1 Verkeerskundig

Er is sprake van een gebouw ten behoeve van recreatieve doeleinden die een geringe verkeeraantrekkende werking genereert. In het bestemmingsplan is een parkeereis van 1,5 parkeerplaats per appartement opgenomen. De gemeente Texel heeft echter op 4 juni 2013 de Parkeernorm Texel 2013 vastgesteld. Hierin is de parkeereis verhoogd tot 1,7 parkeerplaatsen per appartement. De kavels zijn groot genoeg om in de parkeerbehoefte te voorzien. Op de nieuw aan te leggen parkeerplaats kunnen in ieder geval minimaal 12 auto's worden geparkeerd. Aan de parkeernorm wordt derhalve ruim voldaan.

4.2 Waterhuishouding

Gedeputeerde staten hebben op 16 november 2009 het Waterplan 2010-2015 vastgesteld om het grondwater te beschermen. Uit de visie blijkt dat ruimtelijke ontwikkelingen die bedreigend zijn voor de grondwaterkwaliteit ongewenst zijn. De bouw van een appartementengebouw is hierbij niet van belang.

De toename van de verharding is dermate gering dat er geen compensatie noodzakelijk is. De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden. Het regenwater zal waar mogelijk door infiltratie in het grondwater plaatsvinden. De oppervlakte van de terreinverharding wordt vergroot, maar door de toepassing van straatwerk met infiltrerende eigenschappen zal voldoende infiltratie plaatsvinden, zodat er geen compensatie noodzakelijk is. Bij het bouwplan zullen zo min mogelijk materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. Het plan is niet gesitueerd in de directe nabijheid van waterwerken. Voor dit plan is derhalve geen watervergunning benodigd.



afb. 11: Het ontwerp van de voorgevel van het appartementengebouw (rechts)

4.3

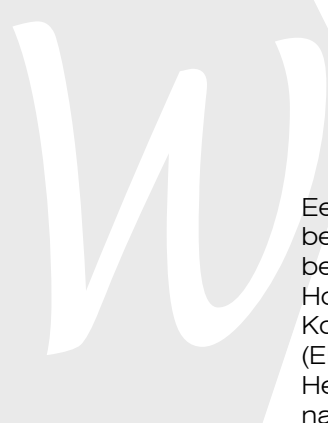
Natuurbeschermingswet, Flora & faunawet

Op het plan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming). Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.



afb. 12: De ligging van de beschermde natuurgebieden



Een deel van Texel is aangewezen als “Natura 2000” (vogelrichtlijn)gebied. De bebouwde kern van De Koog valt daarbuiten. De oostzijde van de De Koog bevindt zich in het nationaal park “Duinen van Texel”. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bevindt zich eveneens in de directe nabijheid van De Koog. Het kavel bevindt zich aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Herinrichting van een kavel in de kern van De Koog heeft geen invloed op het nationaal park en vallen derhalve buiten de invloedssfeer van de bijbehorende regelgeving. De EHS bevinden zich op ruime afstand van de kern van De Koog waardoor er geen nadere voorwaarde aan de plannen worden verbonden. Er is geen sprake van effecten op de ecologisch hoofdstructuur of natuurgebieden. De natuurbeschermingswet 1998 is niet van belang voor dit plan.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten.

Het plan betreft het weghalen van de bestaande begroeiing bestaande uit een tweetal bomen van ca. 20 jaar oud en enkele bosschages en daarnaast het verwijderen van een geringe hoeveelheid terreinverharding. De bomen en bosschages grenzen direct aan de bestaande parkeerplaats voor gasten die aan de straatzijde is gelegen. De bosschage behoort tot de tuin bij het complex en wordt om die redenen ook regelmatig onderhouden. De bomen en bosschages zijn geïnspecteerd en hierin zijn geen nesten of andere aanwijzingen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van beschermde diersoorten. De bomen direct op de perceelgrens blijven om privacy-redenen gehandhaafd.



afb. 13: impressie van de huidige begroeiing

Het kavel wordt begrensd door verblijfsrecreatie, woningbouw en agrarisch gebied. Op het perceel zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Gezien de bestaande inrichting van de locatie in een lintbebouwing, die niet wezenlijk verandert, en het regelmatige onderhoud is er geen reden nader onderzoek te verrichten naar de flora en fauna op het perceel en er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig. Wel zullen de werkzaamheden enigszins gefaseerd worden uitgevoerd om eventueel aanwezige fauna voldoende gelegenheid te geven te ontkomen. De bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart-15 juli te worden gekapt in verband met het vogelbroedseizoen. Buiten het broedseizoen van oktober tot maart ook op eventueel overwinterende diersoorten te worden gelet. Voor de kapwerkzaamheden en de daadwerkelijke bouw zal een veldinspectie moeten plaatsvinden en eventueel passende maatregelen te worden genomen om de flora en fauna te beschermen.

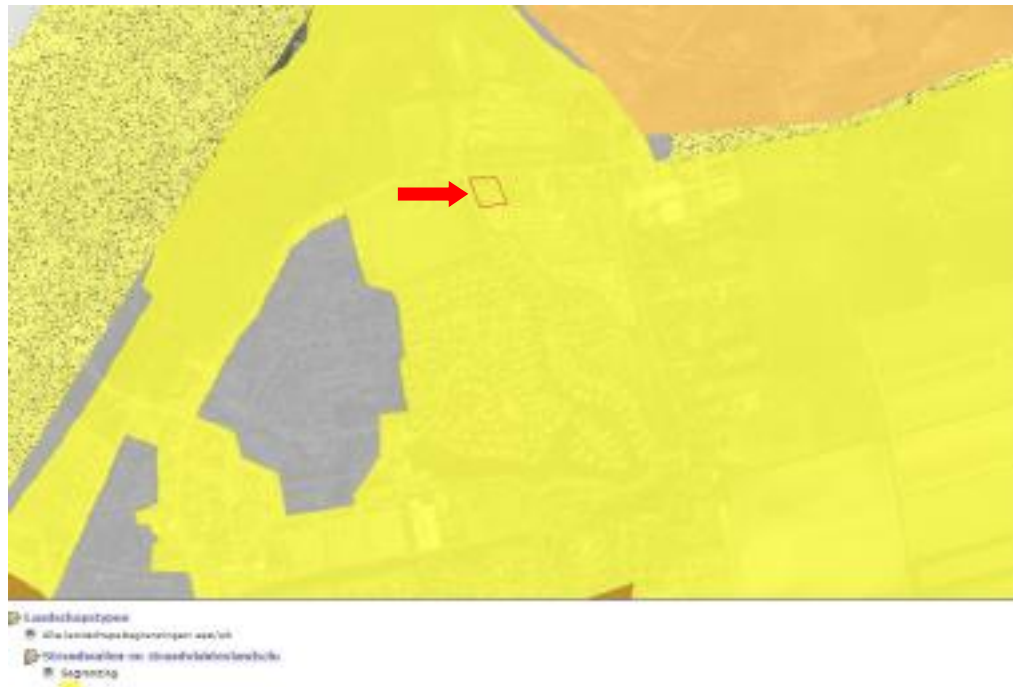
4.4

Cultuurhistorische en Archeologische waarden

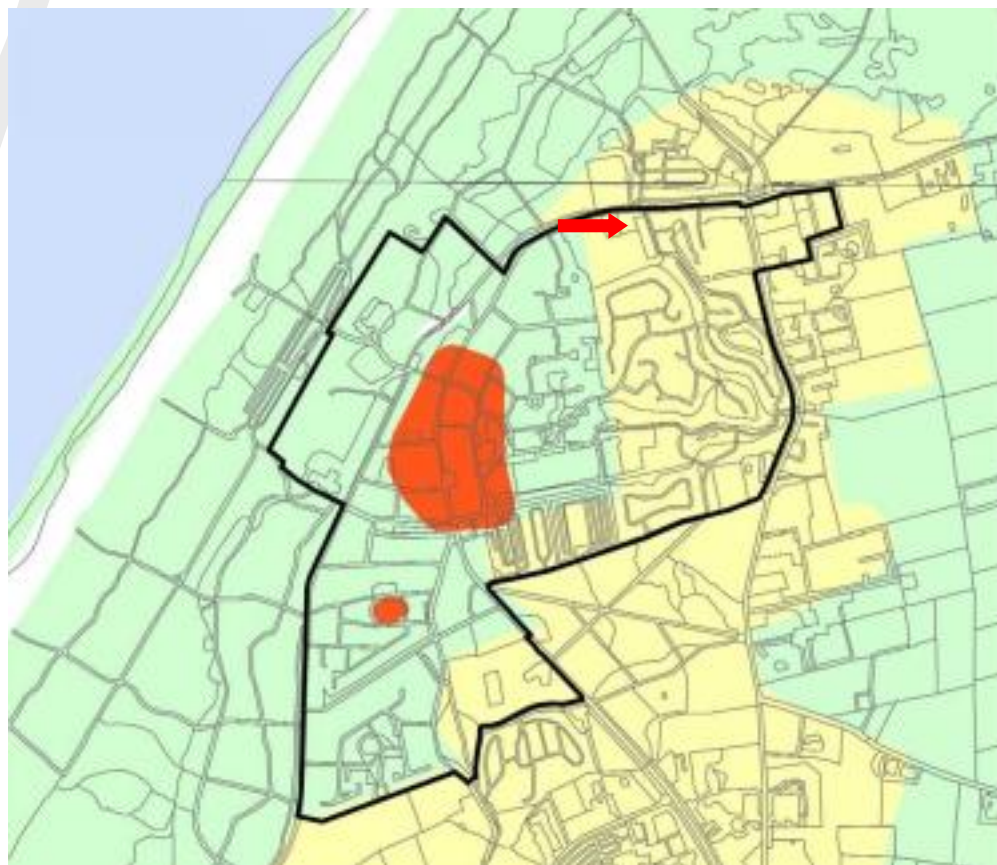
Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald. Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de Monumentenwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

Geraadpleegd is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC) van de provincie Noord-Holland. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie - die deel uitmaakt van de verordening - en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De provincie Noord-Holland heeft op de kaart behorend bij de structuurvisie en de verordening aardkundig waardevolle gebieden aangegeven. De provincie maakt hierin onderscheid tussen aardkundig waardevolle gebieden en aardkundige monumenten. De aardkundige monumenten worden beschermd op basis van de provinciale Milieuverordening. Volgens de regionale waardenkaart betreft het een aardkundig waardevol gebied met open continue ruimte waarvan de tijdsdiepte met veel/weinig tijdsperioden zichtbaar zijn.

Volgens de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC) van de Provincie Noord-Holland, is de weg niet van hoge waarde voor de historische geografie. Ook op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) wordt het gebied niet als monument van hoge archeologische waarde aangemerkt. In de directe omgeving zijn geen rijksmonumenten aanwezig.



afb. 14: Afdruk van de aardkundige monumenten van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC)



afb. 15: Uitsnede van de archeologische Beleidskaart Texel

De gemeenteraad heeft de archeologische nota en de bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart (geactualiseerd 2013) vastgesteld op 12 juli 2013. Hierop blijkt dat het plangebied een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) heeft. Bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter hoeft geen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Gezien de omvang van het plan en de aanlegdiepte is geen verder onderzoek noodzakelijk.

In het plangebied liggen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit plan. Ten noorden van het plangebied ligt een aardkundig waardevol gebied. Echter deze gebieden liggen buiten het plangebied en hebben daardoor geen consequenties voor het plangebied. Ten aanzien van het aspect aardkundige waarden zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5 Milieuaspecten

5.1 Wet milieubeheer

Het bouwplan levert geen milieutechnische beperkingen op in het licht van de Wet milieubeheer. De sloop en bouwactiviteiten alsmede het toekomstig gebruik van het plein levert geen milieutechnische beperkingen op in het licht van de Wet milieubeheer. De aard en de geringe omvang van geplande ontwikkeling is zodanig dat het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) niet nodig is.

5.2 Geluid

In de directe omgeving zijn geen geluid producerende activiteiten. Voor de uitvoering van het project zijn eveneens geen belemmeringen als gevolg van verkeers- en spoorweglawaai. Ook de toekomstige activiteiten op het perceel zijn niet geluidsbelastend voor de omgeving. Het nieuwe appartementengebouw is geen geluidgevoelige bestemming.

- Wegverkeerslawaai

De planlocatie ligt binnen de zone van wegen met een geluidszone. De toegestane snelheid op de Boodtlaan is ter plaatse 30 km/uur, zodat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels achterwege kan blijven op grond van de Wet geluidhinder.

- Railverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg.

- Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

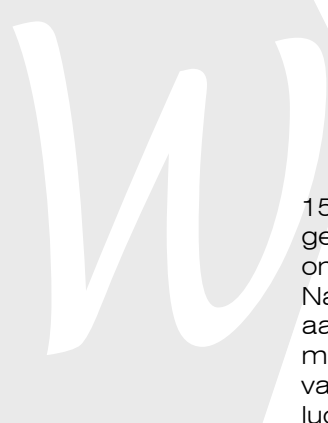
- Luchtvaartlawaai

De planlocatie ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol..

In planologisch opzicht zijn ten gevolge van de verwezenlijking van het plan evenmin akoestisch negatieve gevolgen te verwachten. De activiteiten op het perceel zijn volgens de VNG-lijst niet geluidsbelastend voor de omgeving.

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 en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”. 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 ‘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.

Het realiseren van een appartementengebouw, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden. De intensiteiten van verkeer en vervoer zijn dermate laag dat niet verwacht mag worden dat de grenswaarden voor CO2 en fijnstof op de locatie worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwinitiatief geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 Geur

Een appartementengebouw is een geurgevoelige object. Het perceel valt evenwel niet binnen geurzoneringen van bedrijven. Buiten de normale geur van een dorp is geen sprake van geuroverlast. Het plan zelf geeft geen aanleidingen om een bepaalde zone om het plan in te stellen.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, afwijkingsbesluit, bestemmingsplannen is het voorkomen van bouwen op verontreinigde grond. Een bodemtoets moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of sprake is van een saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van de bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van verkennend bodemonderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek dient een historisch onderzoek plaats te vinden conform de NEN 5725. Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- Voormalige bedrijfsactiviteiten
- Opslag van brandstoffen in ondergrondse tanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

Het is verboden voor de aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen, het waterpeil te wijzigen of grondbewerkingen te doen op een grotere diepte dan 30 centimeter indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

Indien de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden of door de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Ondanks dat het perceel kan worden geacht schoon te zijn, is het verplicht een bodemonderzoek te doen. Ten behoeve van de bouw van het appartamentengebouw en herinrichting van het perceel wordt geen grond ontgraven en afgevoerd. Wel zal het terrein plaatselijk worden geëgaliseerd danwel geaccidenteerd. Gestreefd wordt naar een neutrale grondbalans en de gemiddelde maaiveldhoogte te handhaven. Wel zal voor het straatwerk een geringe hoeveelheid zand worden aangevoerd.



Op basis van oude bodemkwaliteitskaart wordt aangenomen dat het kavel een niet verdachte locatie betreft die slechts licht verontreinigd is. Er is voor zover bekend geen informatie over het gebruik van bodemvervuilende activiteiten in het verleden, zoals het gebruik van olietanks. Ook het nieuwe plan zal naar verwachting geen negatieve invloeden hebben. Buiten de toplaag blijft m.u.v. het funderingswerk de bodem ongeroerd.

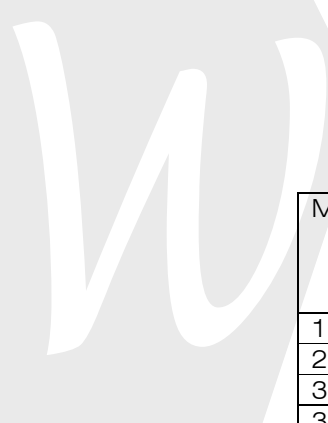
Door T&A Survey b.v. is een onafhankelijk Verkennend bodemonderzoek (rapport 0313-MIL3644; dd.: 24 april 2013), conform NEN 5740 uitgevoerd. Het veldwerk is verricht conform de protocollen 2001 en 2002 van de BRL SIKB 2000. Uit het rapport blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium, nikkel en zink bevat. De bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK. In een van de grondmonsters zijn enkele verontreinigingcomponenten aangetroffen. Het betreft hier licht verhoogde gehalten van koper en zink. Geen van de verontreinigingen overschrijden de interventiewaarde.

Aangezien geen van de verontreinigingen de interventiewaarde overschrijden hoeft geen sanering plaats te vinden en wordt geen aanleiding gezien voor het doen van nader onderzoek naar de licht verhoogde gehalten aan PAK in de grond of de licht verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige en toekomstig grondgebruik. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden er geen bezwaren gezien voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het appartementencomplex op de locatie. De uitkomende grond zal op het perceel worden hergebruikt.

5.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.



Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het toetsen van het plan bestaat uit:

Het toetsen van de afstanden van de bestaande milieubelastende activiteiten aan de te bouwen milieugevoelige functies.

Het plangebied betreft een rustige woonwijk. De term 'gemengd gebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een bedrijventerrein die is gericht op functiescheiding. Hierbij duidt de term 'gemengd gebied' een omgevingstype aan, ten opzichte waarvan kleinere richtafstanden dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen worden gehanteerd.

Het beoogde appartementengebouw dient op de bestaande functies te worden afgestemd. Uitgangspunt daarbij is dat de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet onevenredig wordt beperkt. Ook moet ter plaatse van de appartementengebouw een aanvaardbaar leefmilieu kunnen worden gegarandeerd. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen functies waarmee uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden (vanwege eventuele milieuhinder). Het plan heeft zelf eveneens geen milieucategorie.

Bedrijven moet voldoen aan de milieuregels zoals gesteld in het Activiteitenbesluit, deze regelgeving beschermt het beoogde appartementengebouw. In de directie nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzone. Er geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het beoogde appartementengebouw sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van het appartementengebouw is sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

Duurzaam bouwen

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingpercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2015 aangescherpt naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.

Overeenkomstig het beleid van de gemeente wordt rekening gehouden met de adviezen om duurzaam te bouwen.

6 Overige aspecten

6.1 Externe veiligheid (BEVI)

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'. Het plan zelf betreft een beperkt kwetsbaar object. Beoordeeld moet worden of er risicovolle inrichtingen of routes zijn. In de gemeente is een aantal van dergelijke inrichtingen aanwezig.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland' waaruit blijkt dat op of nabij de onderhavige planlocatie behoudens een 'kwetsbaar object' zijnde een hotel/pension en een kampeerterrein geen risicovolle bedrijven zijn aangegeven.



afb. 16: Afdruk van de Risicokaart ter plaatse van de locatie

6.2 Civieltechnische infrastructuur

Behoudens noodzakelijk aanvulling met schoon zand voor de verharding wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans bij het bouwrijp maken van de grond. Voor de aansluiting van nutsvoorzieningen, waaronder riolering, wordt uitgegaan van bestaande voorzieningen in of in de berm van de weg.

6.3

Kabels en leidingen

Op het perceel liggen voor zover nu bekend geen buis of telecomleidingen van Nutsbedrijven. Voor de aanvang van de sloop zal een KLIC-melding worden gedaan om daar uitsluitel over te krijgen.

6.4

Privaatrechtelijke aspecten

Op het perceel zijn geen bijzondere privaatrechtelijke aspecten, zoals erfdienstbaarheden aan derden, van toepassing.

Schade ingevolge de bouwactiviteiten het uitvoeren van de werkzaamheden worden maatregelen genomen om schade aan bestaande gebouwen te voorkomen en/of middels waarmerken vast te stellen of eventuele schade zich voordoet en zo ja, deze vervolgens te herstellen. Overigens wordt door de uitvoerende aannemer een Constructie-All-Risk (CAR) verzekering afgesloten.

6.5

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van dhr. A.J.E.van der Ploeg. De kosten van de ontwikkeling en bouwrijp maken van de locatie zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Eventuele aanpassingen van de infrastructuur komen eveneens voor hun rekening. Voor dit zal daarnaast een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

6.6

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het definitieve projectplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Texelse Courant en gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder een zienswijze naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders. Deze zienswijzen worden dan in de belangenafweging betrokken. gepubliceerd

Omliggende bedrijven worden geïnformeerd in verband met milieuzones die voor deze bedrijven gelden.

- Het plan valt buiten het BBG en is hierdoor in strijd met de PVRS. Aangezien de nut en noodzaak voor het plan is aangetoond en het tevens aan de gestelde ruimtelijke kwaliteitseisen voldoet kan van de regelgeving worden afgeweken.
- De voorgestelde ontwikkeling, waarbij een appartement wordt gebouwd, welke is afgestemd op de bestaande karakteristiek van de lintbebouwing ter plaatse, is niet in strijd met het beleid.
- Waarden betreffende natuur, landschap en bodem, voor zover deze aanwezig zijn ter plaatse en/of in de omgeving, worden op geen enkele wijze aangetast door het realiseren van appartementen in de betreffende lintbebouwingstructuur.
- Er worden met dit bouwinitiatief geen archeologische, historisch-geografische of bouwkundige waarden aangetast.
- Er wordt voldaan aan de criteria van de eisen inzake de gewenste beeldkwaliteit.
- De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is duidelijk, maar de ingreep is passend in de betreffende lintbebouwing en daarmee in overeenstemming met de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige samenhang en inrichting van de betreffende gronden.
- Aan de nodige aspecten rond dit bouwvoornemen is voldoende aandacht besteed en er zijn geen fundamentele bezwaren in het geding. De voorliggende nieuwbouw van het appartement in de betreffende lintstructuur kan derhalve als stedenbouwkundig aanvaardbaar worden aangemerkt.

7.1

Overwegingen

- In dit deel van De Koog staan meerdere soortgelijke objecten, waardoor dit plan zich op een natuurlijke wijze in het lint voegt. De kavel is daarnaast groot genoeg om een appartement van deze omvang op een goede wijze te herbergen.
- Het plan is reeds in een vroegtijdig stadium door de initiatiefnemers met de gemeente Texel besproken. Uit dit overleg is gebleken dat er op dat moment geen belemmeringen waren.
- De plannen vallen binnen de criteria van de 25%-regeling door de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de seizoensverbreding.
- Met dit plan worden geen belangen geschonden van derden. De bebouwing zal geen nadelige invloed hebben op eventuele plannen voor toekomstige uitbreiding van omliggende bedrijven in verband met milieuzones die voor deze bedrijven gelden.
- Van belangenorganisaties worden geen bezwaren verwacht. Gelet op de bevindingen uit voorgaande hoofdstukken zijn er geen bezwaren te verwachten.
- De initiatiefnemer is bereid met de gemeente een planschaderegeling overeen te komen, na eerst zelf een inventarisatie van de risico's te laten opstellen.

Afbeeldingen

afb. 1:	Het ontwerp van de voorgevel van het appartementengebouw	3
afb. 2:	De huidige bebouwing gezien vanaf de noordwestzijde	4
afb. 3:	Impressie van de bebouwing van de Boodtlaan in de vorige eeuw	5
afb. 4:	Huidige bebouwing gezien vanaf de zuidwestzijde	6
afb. 5:	Luchtfoto van de bestaande situatie	8
afb. 6:	Uitsnede themakaart Buiten Bebouwd Gebied (BBG) van de PRVS	9
afb. 7:	Uitsnede oude bestemmingsplan "De Koog"	11
afb. 8:	Inrichtingsplan voor de herinrichting van de tuin	12
afb. 9:	Vastgestelde bestemmingsplankaart van de locatie	13
afb. 10:	Kadastrale kaart van de locatie	14
afb. 11:	Het ontwerp van de voorgevel van het appartementengebouw (rechts)	15
afb. 12:	De ligging van de beschermde natuurgebieden	16
afb. 13:	impressie van de huidige begroeiing	18
afb. 15:	Uitsnede van de archeologische Beleidskaart Texel	20
afb. 16:	Afdruk van de Risicokaart ter plaatse van de locatie	27

Bronvermelding

Beleidsplannen

archeologische beleidskaart en de daarbij behorende toelichtingen	20
oude bestemmingsplan: 'De Koog'	11
Structuurvisie 2040	7
vastgesteld bestemmingsplan: 'De Koog Texel'	11

Archeologie

Archeologische Monumentenkaart	19
Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie	19

Onderzoeksrapporten

Bodemkwaliteitskaart gemeente Texel	24
verkennd bodemonderzoek Boodtlaan 62	24

Wetten

Flora & faunawet	17
Monumentenwet	19
Natuurbeschermingswet	16
Wet geluidhinder	21
Wet luchtkwaliteit	22
Wet milieubeheer	21
Wet ruimtelijke ordening	3

Besluiten

Besluit Externe Veiligheid	27
Risicokaart Noord-Holland	27



Bootlaan 62
1796 BG De Koog

Project: V14-0011
Uw referentie:
Uw telefoonnr:
Onze referentie: SB de Graaf
Betreft: Japanse tuin
Bron tek./bestek/nr: t1

Den Burg, 15 januari 2014

Geachte heer Ploeg

Hierbij de door u gevraagde prijsopgave voor de volgende werkzaamheden:

Beschrijving	Hoeveelheid	Eenh.	bedrag
OPNEMEN			
• opnemen van bestaande beplanting	300,00	m2	€
• opnemen van bestaande verharding	90,00	m2	€
VIJVER			
• grond ontgraven uit vijver en slootje	20,00	m3	€
• grond afvoeren	20,00	m3	€
• aanbrengen en leveren vijverdoek epdm in slootje en vijver	50,00	m2	€
• aanbrengen en leveren pomp incl slang	1,00	keer	€
• aanbrengen en leveren vijver filter set	1,00	st	€
• aanbrengen en leveren van geel grind en gele flackstone tegels rondom sloot en vijver en tussen de beplanting	60,00	m2	€
• aanbrengen en leveren pvc buis onder aantebrengen weggetje door	3,00	m	€
• overloop aanbrengen naar slootje	20,00	m	€
FLONDERS			
FLONDER 1			
• aanbrengen en leveren palen in de grond tbv fundering	40,00	st	€
• aanbrengen en leveren balken als horizontale liggers aan de palen	40,00	m	€



- | | | | |
|---|-------|----|---|
| • aanbrengen en leveren van trentino planken antraciet
tbv de flonder als een 6 kant | 36,00 | m2 | € |
|---|-------|----|---|

FLONDER 2

- | | | | |
|---|-------|----|---|
| • aanbrengen en leveren palen in de grond tbv
fundering | 40,00 | st | € |
| • aanbrengen en leveren balken als horizontale liggers
aan de palen | 40,00 | m | € |
| • aanbrengen en leveren van trentino planken antraciet
tbv de flonder als een 6 kant | 36,00 | m2 | € |

BESTRATING

- | | | | |
|---|-------|----|---|
| • ontgraven grond tbv cunet 15 cm incl afvoeren grond | 6,00 | m3 | € |
| • aanbrengen en leveren zand in cunet 10 cm | 5,00 | m3 | € |
| • aanbrengen bkk stenen op het zandbed | 42,00 | m2 | € |

SAUNA

- | | | | |
|--|-------|----|---|
| • leveren en aanbrengen sauna 2x3 sag1000 | 1,00 | st | € |
| • leveren en aanbrengen houtkagel 8-20 m3 | 1,00 | st | € |
| • leveren en aanbrengen sauna-accessoires set | 1,00 | st | € |
| • leveren en aanbrengen verlichting | 4,00 | st | € |
| • leveren en ingraven en aanbrengen kabel tbv
verlichting af woning | 50,00 | m | € |

BEPLANTING

- | | | | |
|---|--------|----|---|
| • aanbrengen beplanting hoog
-Fargesia murielae (bamboe) ca300cm
-Aucuba japonica ca 120cm (groenblijvend blad)
-Hibiscus soorten ca 120cm(bloem heester)
-Budleya soorten ca 200cm (bloem heester)
-Prunus japonica ca 250cm (japanse sierkers) | 100,00 | m2 | € |
| • aanbrengen beplanting laag
-Azalea soorten ca 60cm (bloem heester)
-Acer palmatum ca 100cm(rood blad)
-Pieris japonica ca 80cm (bloem heester)
-Festuca glauca ca 10cm (siergras)
-Pennisetum vulgare ca 80cm (siergras) | 80,00 | m2 | € |



Notitie:

Al het werk wat buiten de omschrijving valt in deze offerte zal op regie en op basis van nacalculatie tegen een op te vragen uurtarief worden verrekend.

Wij gaan er vanuit dat:

- Alle benodigde vergunningen aanwezig zijn voordat wij aanvangen met de werkzaamheden.
- Indien niet anders is afgesproken, wij het werk na minimaal 20 werkdagen kunnen uitvoeren nadat wij de getekende offerte hebben ontvangen.
- Dat u de offerte controleert op de juiste hoeveelheid en specificaties.
- Indien er meer dan 2 wijzingen volgen op de eerst uitgebrachte offerte zullen hiervoor kosten gerekend gaan worden, betreft offerte na nummer V3 (versie 3)
- Wanneer u de offerte niet heeft ondertekend of bevestiging via de mail heeft verzonden en wij de werkzaamheden toch voor u gaan uitvoeren zal dit gebeuren op regie basis.
- Betaling zal opgemaakt worden in termijnen, 1^o termijn bij ondertekening 25% en na afronding werkzaamheden het resterende bedrag.
- Indien er bij meerwerk graaf werkzaamheden verricht moeten worden zijn wij verplicht om een recente KLIC melding te hebben. Indien wij voor u een KLIC melding moeten aanvragen, moet dit minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden gebeuren (kosten zijn € 70,00 per klic melding).

De omschreven offerte **v14-0011** kunnen wij voor u uitvoeren in:

aangenomen werk voor het bedrag van	€	Excl. btw
De verschuldigde omzet belasting bedraagt	€	Btw 21%
De totale aanneemsom incl. de btw	€	Incl. btw

Genoemde prijzen in de omschrijving zijn **exclusief BTW** de offerte heeft een geldigheid van 1 maand na offerte datum. Een exemplaar van de AVA 1992 (Algemene voorwaarden voor aanneming in het bouwbedrijf) kan op u verzoek worden toegezonden.

Vertrouwende u hierbij een passende prijsaanbieding te hebben gedaan, verzoeken wij u bij opdracht de duplicaat-prijsaanbieding voor akkoord getekende aan ons terug te zenden.

Hoogachtend,

SB de Graaf
Westerlaken BV

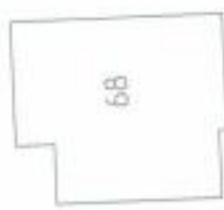
voor akkoord,

.....

Datum :

XXXXXX

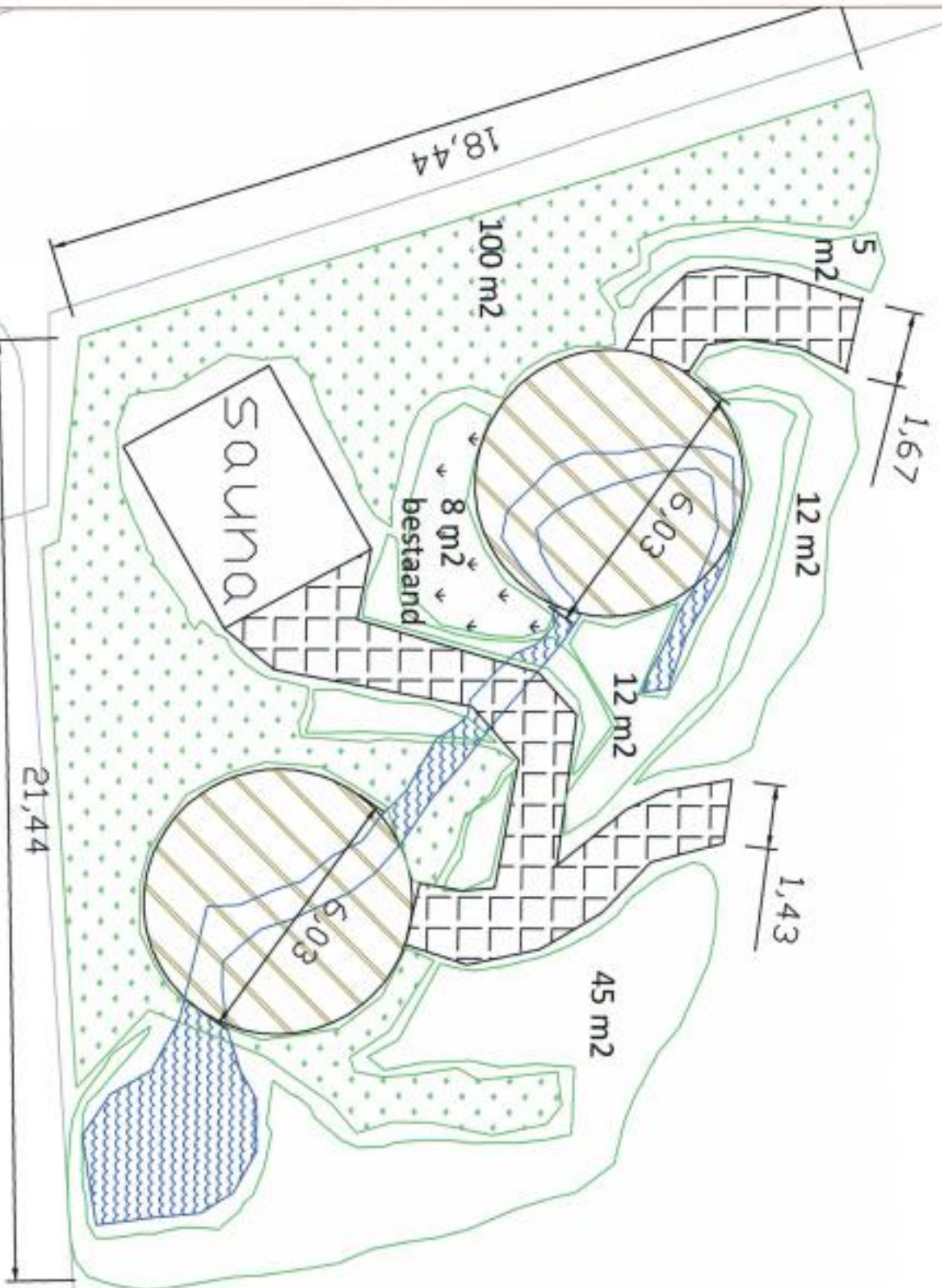
1006



Westerlaken b.v.
Kortland 1006

Legend:

- Gras (Grass)
- Gravel (Gravel)
- Asphalt (Asphalt)
- Concrete (Concrete)
- Water (Water)
- Other (Other)



[illegible]