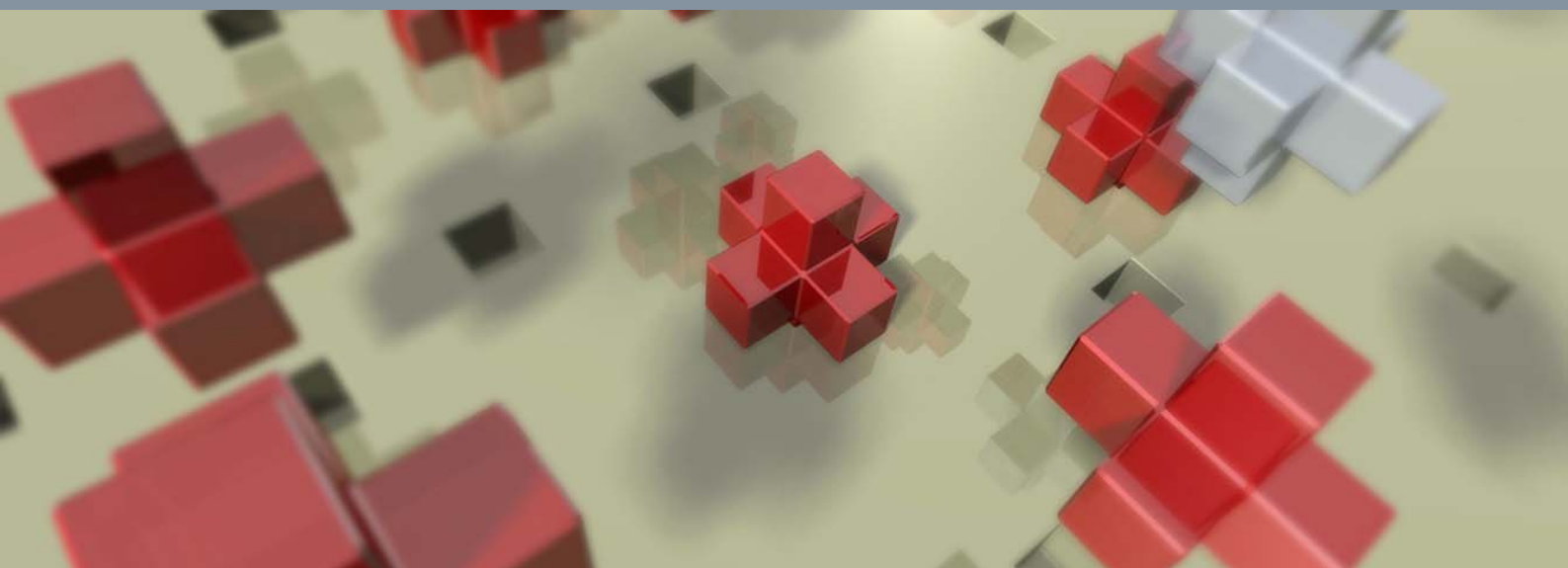


Bestemmingsplan 'Woonstede Nesland'

Gemeente Texel

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Woonstede Nesland'

Gemeente Texel

Ontwerp

Rapportnummer: 211x05217

Datum: 22 december 2011

Contactpersoon opdrachtgever: de heer G. Praamstra

Projectteam BRO: Martin Brink, Jochem Visser

Concept: 5 augustus 2011

Ontwerp: 10 januari 2012

Vaststelling: P.M.

Trefwoorden: Bestemmingsplan, woningbouw

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 2

Beknopte inhoud: --

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Opzet van de toelichting	4
2. HET PLANGEBIED	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Bestemmingsplan Den Burg	5
2.3 Stedenbouwkundig model en inpassing	7
2.3.1 Stedenbouwkundig model	7
2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing	8
2.4 Planbeschrijving	9
2.4.1 Vormgeving	9
2.4.2 Woningen	10
2.4.3 Ontsluiting en parkeren	10
2.4.4 Het hof	10
2.4.5 Gemeenschappelijke ruimte	11
2.5 De gebouwde omgeving	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeente	16
4. MILIEU EN LEEFKWALITEIT	19
4.1 Inleiding	19
4.2 MER	19
4.2.1 Inleiding	19
4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	20
4.3 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4 Akoestische aspecten	22
4.5 Waterparagraaf	24
4.6 Kabels- en leidingen	29
4.7 Bodemonderzoek	29
4.8 Externe veiligheid	30

4.8.1 Algemeen	30
4.8.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied	32
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.9.1 Wettelijk kader	34
4.9.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied	35
4.10 Flora en fauna	35
4.10.1 Natuurbescherming	35
4.10.2 Natuurtoets	36
4.10.3 Conclusie en advies	37
4.11 Archeologie	37
 5. JURIDISCHE VORMGEVING	 39
5.1 Planvorm	39
5.2 Systematiek van de planregels	39
5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	40
5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 43
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 45
7.1 Algemeen	45
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
7.3 Tervisielegging bestemmingsplan	45

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In het westen van Den Burg hebben een aantal initiatiefnemers het voornemen een woningbouwproject te realiseren onder collectief opdrachtgeverschap. Ten behoeve van dit woningbouwproject is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het doel van het bestemmingsplan 'Woonstede Nesland' is dan ook het juridisch – planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van de kern Den Burg. Het landelijk gebied en de N501 (Pontweg) vormen de westelijke grens van het plangebied. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door een groene zone, ten noorden van deze zone zijn bouwkavels gelegen waar woningen op zijn gevestigd. De oostelijke grens bestaat eveneens uit grasland (waarop in de toekomst woningen op kunnen worden gerealiseerd) en aangrenzende bebouwing. De zuidelijke begrenzing tot slot bestaat uit de Keesomlaan en een begraafplaats. In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Den Burg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 22 februari 2005 (met uitzondering van artikel 23 lid 4 van de voorschriften).



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Image © Aerodata International Surveys, © 2009 Google)

1.3 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie omschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het beleidskader. Het milieu en de leefkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 omschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

2. HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Een nes is een 'oud' woord voor een landtong/ schor in nauwe zin of een stuk buitendijks gelegen land in ruime zin, dat vroeger veel gebruikt werd. Dit land werd meestal gevormd door aanslibbing. Dit geldt ook voor het projectgebied, daarom is er gekozen voor de naam Woonstede – Nesland.

Het plangebied bestaat uit open grasland zonder enige vorm van bebouwing, of bedrijvigheid. Er is binnen het plangebied geen sprake van een groen- of verkeersstructuur. Er is wel een bouwweg aangelegd. Tevens is er een waterloop aanwezig en een wadi. Ook is er een riolering aangelegd. Het plangebied is derhalve te beschouwen als bouwrijp, nog niet als woonrijp.

De directe omgeving van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit woningen (ten oosten en noorden van het plangebied), maatschappelijke voorzieningen (aula, uitvaartverzorging) en een begraafplaats. Er zijn geen bedrijven in het plangebied zelf gelegen. Op enige afstand is een aantal bedrijven gelegen: een benzinestation (Keesomlaan 45), een accountantskantoor en makelaarskantoor (Keesomlaan 51) en een bedrijf aan de Beatrixlaan nummer 17.

Het plangebied is op een aantal minuten lopen of fietsen gelegen van het centrum van Den Burg. In dit centrum zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals winkels en een kerk. Ook voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vermaak, zoals cafés, restaurants en een bioscoop zijn in het centrum gelegen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal scholen gelegen voor zowel het basis- als het voortgezet onderwijs.

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de N501 (de Pontweg), Keesomlaan, Beatrixlaan en Hollewal.

2.2 Bestemmingsplan Den Burg

De ontwikkeling van het project 'Woonstede Nesland' is in strijd met het Bestemmingsplan 'Den Burg'. De bestemmingen die ter plaatse van het plangebied gelden maken de ontwikkeling van woningen niet mogelijk. In de figuur op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van de plankaart behorende bij het Bestemmingsplan 'Den Burg'.

Ter plaatse van de ontwikkeling gelden de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijke voorzieningen;
- Wegverkeer;
- Groen;
- Landschappelijk gebied.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplankaart Den

Uit de bovenstaande uitsnede wordt duidelijk dat er ter plaatse van de ontwikkeling reeds een bouwtitel geldt: ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' mogen de gronden gebruikt worden voor: 'maatschappelijke functies zoals praktijkruimten, behandelruimten, kantoorruimten, scholen, kerkgebouwen en rouw-/uitvaartcentra met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woningen, bijgebouwen en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.'. De gebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van 4,5 meter en 9 meter (de twee westelijk gelegen bouwblokken) en 7,5 meter en 10 meter.

Het is dus reeds mogelijk om het plangebied te bebouwen (behoudens de gronden vallend onder de bestemmingen 'Wegverkeer', 'Groen' en 'Landschappelijk gebied'). Feitelijk dient het nieuwe bestemmingsplan het volgende :

- in plaats van maatschappelijke voorzieningen het realiseren van woningen mogelijk maken (functiewijziging);
- het verleggen van bouwblokken ten opzichte van de bouwblokken zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Den Burg';
- het verhogen van de maximale bouwhoogtes ten opzichte van het bestemmingsplan 'Den Burg'.

Door de reeds geldende bouwtitel op het overgrote deel van de gronden kan gesteld worden dat het niet noodzakelijk is om diepgaand onderzoek uit te voeren naar een aantal milieu- en waardeaspecten. Immers reeds in het kader van het bestemmingsplan 'Den Burg' is de haalbaarheid van het bouwen ter plaatse van de projectlocatie aangetoond. Hier wordt nader op in gegaan in hoofdstuk 5.

2.3 Stedenbouwkundig model en inpassing

2.3.1 Stedenbouwkundig model

In de onderstaande opsomming is de letterlijke tekst (welke betrekking heeft op de projectlocatie) uit het beeldkwaliteitsplan Den Burg – West weergegeven:

- Den Burg laat zijn gezicht zien langs de belangrijkste doorgaande weg op Texel, de Pontweg. Er wordt een front gecreëerd door het in één lijn plaatsen van een aantal woon-werkcombinaties¹. Aan de bebouwing die dit front vormt, wordt een aantal eenduidige richtlijnen aan de architectuur gekoppeld. Hierdoor ontstaat een eenheid in de bebouwing, waardoor het idee van een 'front' wordt benadrukt.
- Door de planopzet wordt een aantal doorzichten naar het buitengebied aan de overzijde van de Pontweg gecreëerd. Dit resulteert in wigvormige 'groene hoven', die aansluiten op het landschap aan de overzijde van de Pontweg. Hierdoor wordt de relatie met het aangrenzende landschap versterkt en optimaal benut. Een maximaal aantal woningen en maatschappelijke voorzieningen² profiteren van het uitzicht en de groene leefomgeving. Tevens wordt via de groene hoven een inkijk in het plan verkregen.
- De uitgangspunten van beide modellen zijn verenigd in en geïntegreerd met de bestaande situatie. Dit leidt tot een stedenbouwkundig ontwerp waarbinnen het front en de hoven het aanzicht van Den Burg bepalen. De aanwezige elementen (bestaande bebouwing, inclusief de schapenboet, en bestaande functies) zijn mede bepalend, maar ook zeker passend in deze structuur.

Het leidende stedenbouwkundige ontwerp voor dit gebied is gebaseerd op twee ontwikkelingsmodellen die aansluiten bij hetgeen in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

- Het front. Door het in één lijn plaatsen van een aantal woningen wordt één front naar de Pontweg gecreëerd met diversiteit aan bebouwing. In het noorde-

¹ In het project Woonstede – Nesland worden geen woon-werkcombinaties gerealiseerd.

² Daar waar in het beeldkwaliteitsplan wordt geschreven over maatschappelijke voorzieningen op de projectlocatie worden nu woningen gerealiseerd.

lijk al gerealiseerde deel van dit front is die eenheid minder sterk aanwezig. Door het plan 'Woonstede Nesland' als één eenheid te ontwikkelen (doch gevarieerd in aanzicht) kan een deel van het front wel de gewenste eenheid bieden.

- De achterkanten van de woningen zijn georiënteerd op een gezamenlijk groen (binnen)hof.

2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Hetgeen omschreven is in paragraaf 2.3.1 heeft geleid tot de opzet zoals weergegeven in figuur 2 op bladzijde 6. Voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing geldt dat het front van de woningen dat aan de Pontweg is gelegen (ten noorden van de projectlocatie) wordt 'doorgezet' met de westelijke woningen van het project Woonstede – Nesland. Hiermee ontstaat er, gezien van de pontweg, een front van woningen. Er is sprake van sprake van variatie in dit front: enerzijds omdat de woningen ten noorden van de projectlocatie vrijstaande woningen zijn. Anderzijds door variatie in hoogtes een aanzichten te creëren ter plaatse van de westelijke woningen van 'Woonstede Nesland'.

De zuidelijke woningen, gericht op de Keesomlaan, zetten in feite het front aan bebouwing voort dat reeds aan de Keesomlaan aanwezig is. Hiermee wordt de Keesomlaan mooi afgerond richting de Pontweg. De bebouwing aan de Keesomlaan wordt onderbroken door de begraafplaats. Door het hof van het project 'Woonstede – Nesland' te laten aansluiten op deze begraafplaats wordt deze gerespecteerd. Enkele parkeervoorzieningen zijn gelegen ten westen van de begraafplaats. Tussen deze parkeervoorzieningen en de begraafplaats is een dichte haag gelegen, hiermee wordt de privacy van de bezoekers van de begraafplaats geëerbiedigd.

De noordelijke woningen van 'Woonstede Nesland' zijn gericht op een stuk open groen (de groene hoven uit het beeldkwaliteitsplan). Aan de overzijde van dit stuk groen zijn de eerder aangehaalde vrijstaande woningen gerealiseerd. Door de noordelijke woningen met de voorgevel richting en parallel aan het groen te realiseren wordt de locatie ingepast in de omgeving. De oostelijke woningen zijn gericht op bestaande bebouwing, hiermee is sprake van een heldere beëindiging van het plangebied.

Door het project Woonstede – Nesland enerzijds als een duidelijk herkenbaar project neer te zetten in de omgeving wordt de hoek Keesomlaan – Pontweg mooi afgerond. Tegelijkertijd wordt het project in de omgeving ingepast door aan de voorzijde van de bebouwing ruimte open te houden. Hiermee ontstaat een gelijkmatige beëindiging naar de omgeving. Hiermee wordt versnippering voorkomen en is er sprake van een eindbeeld dat samenhang met de omgeving vertoont. Tegelijkertijd gaat dit niet ten koste van de verscheidenheid aan bebouwing in de directe omgeving. Het te realiseren project kenmerkt zich juist door een veelvoud aan individuele

gebouwen, die als complex wel een eenheid vormen. Dit is goed terug te zien in de 3-d impressie op bladzijden 11.

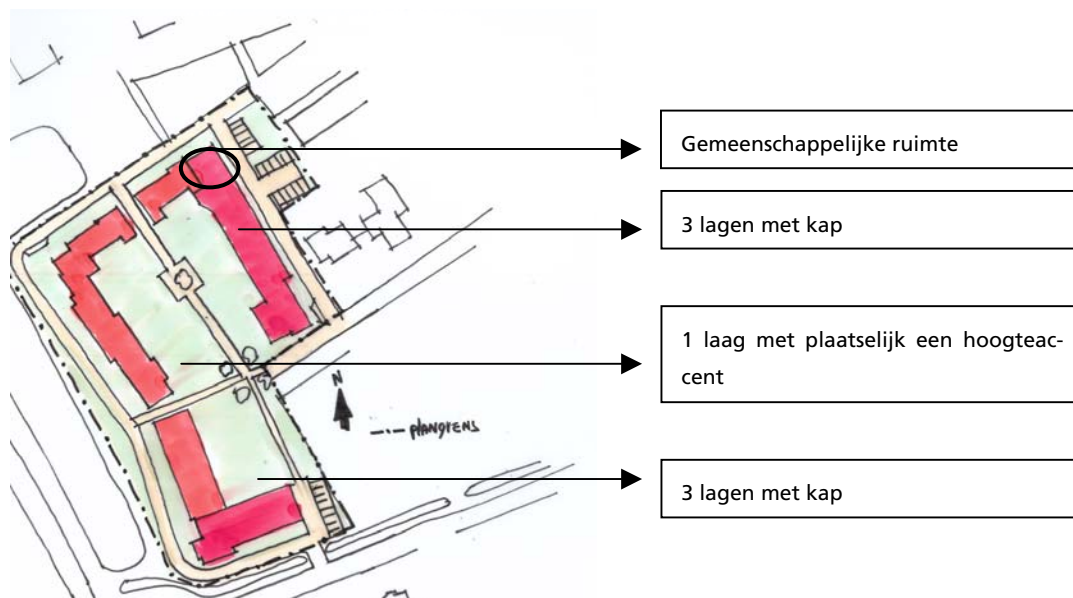
2.4 Planbeschrijving

Het project 'Woonstede Nesland' wordt gerealiseerd in een wooncomplex met een gemeenschappelijke voorziening..

2.4.1 Vormgeving

De bebouwing wordt opgezet als een hofachtig project met grondgebonden woningen en appartementen met een gezamenlijke binnenruimte. De situering van de woningen is in de vorm van een hoefijzer waarbij vanuit de woning zowel naar binnen als naar buiten kan worden gekeken.

Het plan behelst een CPO project, hierdoor zijn het de individuele opdrachtgevers welke allen hun architectonische voorkeuren ook in het plan terug willen zien komen. Om hiervoor voldoende ruimte te bieden, maar tegelijkertijd ook regie te houden begint en eindigt de bebouwing met een appartementenblok, waarin minder vrijheden zitten en is deze vrijheid ook minder op stedenbouwkundig belangrijke plaatsen. De architectuur van de appartementenblokken vormt een hedendaagse vertaling van klassieke bouwvormen met moderne detailleringen. In de tussengelegen aaneengesloten bebouwingen komen zowel modernistische als meer klassieke/regionale bebouwingsvormen voor.



Figuur 3. Het stedenbouwkundig model (bron: Leenders architecten)

2.4.2 Woningen

Het plan voorziet in de bouw van circa 32 woningen. Zoals in de planomschrijving wordt omschreven gaat het om aan-eengebouwde woningen en gestapelde woningen. De exacte invulling van het woonprogramma voor wat betreft prijsklassen (duur/middelduur) en het aantal nul-tredenwoningen is afhankelijk van de deelnemers van het CPO-project. Opgemerkt wordt dat het beleid ten aanzien van wonen van de gemeente Texel zal worden gevolgd.

2.4.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de buitenzijde van het bouwblok. De hoofdontsluiting (entree) geschiedt via de Verzetstraat (richting Gasthuisstraat). Via de Hollewal is er de mogelijkheid om bij de appartementen te komen, dit betreft echter geen doorgaande weg.

Met betrekking tot wegstructuur binnen het plangebied wordt opgemerkt dat hier sprake zal zijn van één-richtingsverkeer. Dit betekent dus dat de entree van het plangebied elders is gelegen dan de uitgang. De uitgang is namelijk aangetakt op de Keesomlaan. Via deze laatste weg kan men richting het centrum rijden dan wel de Pontweg bereiken.

Het parkeren geschiedt volgens een parkeernorm van 1,5 conform opgave van de gemeente Texel. Het plan geeft hier als volgt invulling aan:

- 25 parkeerplaatsen openbaar;
- 17 parkeerplaatsen op inrit;
- 21 parkeerplaatsen inpandig (deze worden voor 0,3 parkeerplaats meegerekend).

In totaal worden er 48,3 parkeerplaatsen gerealiseerd terwijl er gevraagd wordt om minimaal 48 parkeerplaatsen (32 x 1,5). Er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.4.4 Het hof

Een centraal onderdeel, het hof, van het project is de gemeenschappelijke tuin. Deze ontmoetingsruimte is autovrij, wel is het mogelijk wandelend of fietsend deze tuin te doorkruisen.

2.4.5 Gemeenschappelijke ruimte

In de noordoostelijke hoek van het project bevindt zich de gemeenschappelijke ruimte en tevens de ontsluiting van de appartementen. Deze gemeenschappelijke ruimte kan fungeren als ontmoetingsruimte voor bewoners, voor gezinsbijeenkomsten, gezamenlijke activiteiten, etc. Voor de indeling van deze ruimte kan onder andere gedacht worden aan een behandelkamer en een keuken. De ruimte is in principe niet bedoeld voor commerciële exploitatie, maar puur voor eigen gebruik door de bewoners van 'Woonstede Nesland'.

2.5 De gebouwde omgeving

Het bestemmingsplan 'Woonstede – Nesland' ziet toe op de juridisch – planologische aspecten van het project. Over de inrichting van het (openbare) gebied en materiaalgebruik in het kader van het bestemmingsplan geen zaken vastgelegd. Deze toets zal plaats vinden bij de aanvraag om omgevingsvergunning om het project te realiseren.

Bij het bouwkundige ontwerp van het project Woonstede – Nesland zal het beeldkwaliteitsplan Den Burg - West als uitgangspunt gelden. Dit betekent onder meer dat als uitgangspunt geldt dat de woningen een 'Texelse' uitstraling krijgen. Het project Woonstede – Nesland past niet volledig binnen de bouwvlakken en hoogten zoals in het bestemmingsplan Den – Burg West zijn vastgelegd. Dat is dan ook de aanleiding voor het opstellen van voorliggend postzegelbestemmingsplan. Zoals in paragraaf 2.4 wordt omschreven past de ontwikkeling wel binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

In onderstaande afbeelding een 3-d impressie van het project Woonstede – Nesland.



Figuur 4. 3-d impressie van Woonstede – Nesland, indicatief (bron: Leenders Architecten)

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan geeft het ruimtelijk beleid van de gemeente Texel concreet weer. Dit beleid moet passen binnen het beleid van hogere overheden. Bij het opstellen van de onderliggende rapportage is derhalve rekening gehouden met rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal beleid. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004)³ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

³ Op grond van artikel 9.1.2. lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/ blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Specifiek voor bedrijventerreinen wordt gesteld dat bedrijventerreinen nodig zijn voor een duurzame economische groei. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent onder meer herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Uit de Nota Ruimte blijkt ook dat iedere gemeente voldoende ruimte zal worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

AMvB Ruimte

Conform de Wet ruimtelijke ordening werkt het Rijk aan de Algemene maatregel van bestuur Ruimte. De AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Vanuit het oogpunt van het versterken van de doorwerking van het nationaal ruimtelijk beleid, de herkenbaarheid voor de andere overheden en het terugdringen van bestuurlijke lasten streeft het rijk ernaar om de desbetreffende kaders te borgen in één AMvB Ruimte. Mocht vooruitlopend op de vaststelling van de AMvB Ruimte toch een plan, project of handeling in strijd zijn met het desbetreffende nationale belang – en de gemeenteraad dus een zienswijze van het Ministerie van VROM naast zich neerleg-

gen – dan kan deze door middel van een reactieve aanwijzing worden tegengehouden. In principe vormt de AMvB Ruimte een beleidsneutrale omzetting van de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland heeft diverse nota's en visies die het strategisch beleidskader van de provincie vormen. De belangrijkste uitgangspunten uit deze nota's zijn in deze paragraaf uiteengezet.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 21 juni 2010 en bevat algemene regels voor de hele provincie Noord-Holland. Het stelt voornamelijk regels voor het gebied buiten Bestaand bebouwd gebied (BBG) waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat. Indien ontwikkelingen buiten BBG worden beoogd dient een ontheffing van GS te worden aangevraagd.

Aangaande de ontheffing dient eerst de nut en noodzaak te worden aangetoond. Dit betreft een verdere doorvertaling van de SER-ladder, niet alleen voor bedrijventerreinen maar ook voor andere stedelijke functies. Dit wordt getoetst aan de hand van de drietrapsraket: Is er nog ruimte, kan er nog worden geïntensiveerd, zijn er nog mogelijkheden voor herstructurering en verdichting? Indien nut en noodzaak zijn aangetoond moet het voldoen aan de in de verordening opgenomen. Het plan wordt vervolgens aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) voorgelegd.

Het project 'Woonstede Nesland' is gelegen binnen Bestaand Bebouwd Gebied. De provincie streeft naar stedelijke verdichting en is voorstander van ontwikkelen Binnen Bestaand Bebouwd gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening (vastgesteld 21 juni 2010) is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.

Het project 'Woonstede Nesland' is volgens kaarten die bij de verordening horen gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied. Volgens de verordening zijn gemeenten verplicht bestemmingsplannen op te stellen binnen dit gebied en is er een grote mate

aan beleidsvrijheid. Daarnaast is het gebied gelegen in een aardkundig waardevol gebied en heeft het de status aardkundig monument. In de provinciale milieuverordening is de bescherming van deze aardkundige monumenten geregeld. Blijkens hoofdstuk 6 van de milieuverordening is het verboden om in of op een aardkundig monument handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten. Volgens artikel 6.2 kunnen Gedeputeerde staten ontheffing verlenen van het genoemde verbod indien naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast. Aan deze ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden in het belang van de bescherming of instandhouding van het aardkundig monument.

Provinciale woonvisie

De provincie Noord-Holland heeft op 25 mei 2010 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. De speerpunten van beleid en opgaven zijn als volgt geformuleerd:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Het proces om de Regionale Actieprogramma's (RAP) op te stellen is op het moment van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan nagenoeg afgerond. Tevens zijn naar aanleiding van het proces van opstellen van de RAP's, procesafspraken gemaakt om te komen tot een betere afstemming van de woningbouwplannen. Deze gaan in zowel op kwantiteit als kwaliteit van de plannen alsmede op de planning van de uitvoering. Het project "Woonstede Nesland" is in de bijlage bij het RAP opgenomen.

3.4 Gemeente

Texel op koers, structuurvisie 2020

In de gemeentelijke structuurvisie wordt het toekomstbeeld van de gemeente geschetst. Dit beeld is een vitaal en springlevend eiland. In de structuurvisie is opgenomen dat de gemeente specifiek aandacht gaat besteden aan wonen, welzijn en zorg voor ouderen. In alle dorpen wil men levensloopbestendige seniorenwoningen en –complexen mogelijk maken. In bestemmingsplannen zullen regels worden opgenomen om kangoeroewoningen mogelijk te maken. Er is volgens de structuurvisie geen woningnood op Texel. De gemeente wil actief zijn op het gebied van wonen en wijst locaties aan voor nieuwe woningen voor de Teelaars. De woningen worden

voor een deel bij Den Burg gebouwd. In de plannen krijgen levensloopbestendige woningen en seniorencomplexen extra nadruk.

Welstandsnota Texel

De welstandsnota van de gemeente dient als toetsingskader en sturingsinstrument waar het gaat om ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt is om de burger zoveel mogelijk ruimte te bieden maar de gemeente Texel tegelijkertijd wel sturingsmogelijkheden te bieden. Bij de welstandsnota hoort een welstandskaart. Het gebied waar de ontwikkeling van het project 'Woonstede Nesland' in is gelegen valt onder het welstandsniveau 'vrij'. Daarnaast valt het project onder het gebied 'Dorpsranden', dit maakt uit van themabeleid om te voorkomen dat de randen het landschap gaan domineren. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen waar aan getoetst wordt indien een plan plaatsvindt binnen het gebied 'Dorpsranden'. Het gaat om onder meer de afstemming van de bouwmassa van de panden, situering en oriëntatie van gebouwen, kleurgebruik en openheid en doorzichten.

Woonvisie Texel 2008 – 2015

In de gemeentelijke woonvisie worden de visie en de doelstellingen op het gebied van wonen beschreven. Deze worden verwoord als zijnde ambities:

- Lokale woningbehoefte staat voorop in vitale, leefbare dorpskernen;
- Bouwen op maat en duurzaam met versterking van identiteit en kwaliteit.

Voor de periode 2005 – 2015 ligt er volgens de regionale visie een opgave van 1.100 woningen. De bouwopgave voor de periode van 2007 – 2015 bedraagt 271 woningen (387 woningen inclusief 30% uitval). Op grond van de demografische veranderingen (ontgroening en vergrijzing) wordt onder meer geconstateerd dat er een grotere behoefte aan nultredenwoningen ontstaat. De voorkeur voor nieuwe woningen gaat uit naar het inbreiden in bestaand stedelijke gebied (dit is in lijn met de structuurvisie). Dit ter sparing van het landschap. Qua categorisering wordt uitgegaan van

- Sociale sector 40 – 45%;
- Middelduur 30 – 50%;
- Duur 20%.

De ontwikkeling van het project 'Woonstede Nesland' geeft invulling aan de woonvisie omdat er nultredenwoningen worden gerealiseerd en er in bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. De woningen betreffen particulier initiatief, er worden geen sociale sector woningen in gerealiseerd. De woningcategorieën zijn gelegen in de sector middelduur en duur.

Beeldkwaliteitsplan Den Burg – West

In 2005 is er een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld voor Den Burg – West. In het BKP worden inspiratiebeelden voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in de wijk aangegeven. Deze beelden geven richtlijnen en voorschriften voor zowel de afzonderlijke elementen als de samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimten en de landschappelijke inpassing om op die wijze bij te dragen aan de beoogde kwaliteit. Het BKP is naast het bestemmingsplan toetsingskader voor het daadwerkelijk inrichten en bouwen in “Den Burg West”. Het BKP bevat hoofdzakelijk een diversificatie aan inspiratiebeelden waarmee rekening gehouden moet worden. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de relatie tussen het BKP en Woonstede – Nesland.

4. MILIEU EN LEEFKWALITEIT

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid. De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

4.2 MER

4.2.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het bestemmingsplan en de mogelijkheden die dit plan biedt vallen niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D

Binnen het plangebied worden maximaal 32 woningen gerealiseerd, op een oppervlakte van circa 11.303 m². (circa 1,1 ha) In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Er is wel sprake van een landschappelijk waardevol gebied, doch het project Woonstede Nesland is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Milieugevolgen

In volgende paragrafen van dit hoofdstuk 5 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige bestemmingen/ gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁵. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een milieugevoelige bestemming dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd (dit geldt niet voor externe veiligheid). Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De indeling van de bedrijven wordt vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel kan men een beleidsmatige selectie maken van de toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

4.3.1 Bedrijven in relatie tot het plangebied

De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' beschrijft een gemengd gebied als volgt: 'een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.'. Volgens de publicatie kan in een dergelijk gebied een stap terug worden gedaan met betrekking tot de richtafstanden zoals weergegeven in tabel 1. Het plangebied en de directe omgeving van het project 'Woonstede Nesland' kan worden aangemerkt als gemengd gebied aangezien hier sprake is van bedrijvigheid direct langs en woningbouw, dit betekent dat er in dit gebied niet kan worden gesproken van het woningtype 'rustige woonwijk' en de daarbij behorende richtafstanden. Om deze reden kan er een stap terug worden gedaan in de richtafstanden.

⁵ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*, VNG uitgeverij: Den Haag.

Bedrijven in de omgeving

Een aantal bedrijven in de omgeving zijn relevant in het kader van bedrijven en milieuzonering. In de volgende alinea's worden deze bedrijven behandeld.

De gemeente Texel heeft opgegeven dat op circa 80 meter van het plangebied tankstation Kaczor is gelegen. Hiervan ligt op circa 80 meter een wasstraat en op circa 100 meter een tankstation zonder LPG. Dit betreffen bedrijven in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. In gemengd gebied geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Het plangebied is op een veel grotere afstand van de bedrijven gelegen dan de genoemde richtafstand. Derhalve vormen deze bedrijven geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op ongeveer 300 meter van het plangebied ligt tankstation Kievit. Dit is een tankstation met LPG. De LPG doorzet van het station is circa 350 m³. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter en in gemengd gebied van 30 meter. Dit bedrijf heeft ook geen invloed op de ontwikkeling.

4.4 Akoestische aspecten

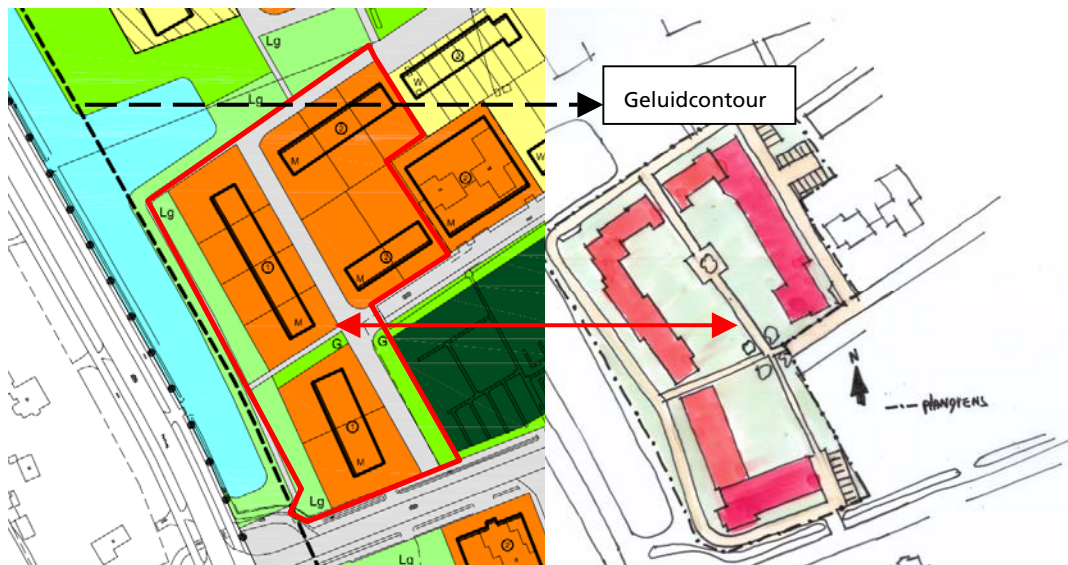
Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. Indien de geluidbelasting lager is dan worden door de Wet geluidhinder geen aanvullende eisen gesteld. Wanneer deze waarde wordt overschreden dan zal moeten worden nagegaan welke geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om deze overschrijding terug te brengen tot, bij voorkeur, 48 dB. Na afweging van de geluidbeperkende maatregelen kan het college van Burgemeester en Wethouders hogere geluidbelastingen toe staan. In deze situatie bedraagt de maximale grenswaarde 63 dB.

Bestemmingsplan 'Den Burg'

Op grond van akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Den Burg', is op de daarbij horende plankaart een geluidscontour getekend. Volgens de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Den Burg' is het verboden om binnen de geluidscontour op de plankaart geluidsgevoelige bebouwing op te richten. Deze geluidscontour is gelegen op 31 meter, respectievelijk 33 meter uit de Pontweg. Het is wel mogelijk om geluidsgevoelige bestemmingen op te richten buiten (ten oosten van) de geluidscontour. Deze geluidscontour betreft een 50 dB(A) contour, tegenwoordig geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A).

Echter, het onderzoek is verricht in de periode dat de maximumsnelheid op de Pontweg nog 80 km/h was. De maximumsnelheid van de Pontweg voor het deel langs Den Burg West is inmiddels verlaagd naar 60 km/h. Redelijkerwijs kan worden verondersteld dat met het verlagen van de maximumsnelheid de geluidscontour 50 dB(A) dichter op de Pontweg komt te liggen. Maar de verlaging van de voorkeursgrenswaarde met 2 dB(a) is het redelijkerwijs verstandig om uit te blijven gaan van de geluidscontour zoals deze is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan 'Den Burg'.



Figuur 5. Geluidcontour

Voorliggend bestemmingsplan 'Woonstede Nesland' maakt geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk (woningen) ten oosten van de geluidscontour. Deze situatie is vergelijkbaar met hetgeen het bestemmingsplan 'Den Burg' mogelijk maakt (dit plan maakt maatschappelijke functies mogelijk, deze kunnen ook worden beschouwd als geluidsgevoelig). De haalbaarheid van het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen op de projectlocatie is al aangetoond in het kader van het be-

stemmingsplan 'Den Burg' (zo blijkt uit de toelichting en de voorschriften van dit plan). Hiermee wordt gemotiveerd dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen.

4.5 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik (waterberging). Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding (vervuiling van het oppervlaktewater).

4.5.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Holland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Specifiek ten aanzien van ruimtelijke plannen heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier relevante toetsaspecten voor ruimtelijke plannen vastgelegd in een checklist watertoetsaspecten.

Waterkwantiteit:

- Dempden = graven; 100% compensatie van gedempt oppervlaktewater binnen het plan- of peilgebied.
- Compensatie van toename verharding afhankelijk van o.a. de toelaatbare peilstijging, afvoercapaciteit en rioolstelsel.
- Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

Waterkwaliteit:

- Realisatie van doorspoelbaar watersysteem door ontsluiting van doodlopende watergangen en geen nieuwe doodlopende watergangen.
- Voorkomen van 'snipper-blauw' (vijvers met stilstaand water, geïsoleerde slootjes e.d.)

- Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking, chemische onkruidbestrijdingsmiddelen, verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing, of door het zoveel mogelijk beperken van bladval in het oppervlaktewater
- Voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater
- Waar mogelijk aanleg van natuurvriendelijke oevers (zoals plasbermen en rietoevers). Dit kan extra waterberging opleveren.

Waterkeringen:

- Rekening houden met een vrijwaringzone langs een waterkering:
- Rekening houden met maximale verkeersbelasting.

Afvalwaterketen:

- Afkoppelen/niet aankoppelen van verhard oppervlak
- Aangeven of en hoe een toename van het (vuilwater) aanbod in het riool wordt verwerkt.
- In nieuwe gebieden geen regenwater naar de rioolwaterzuivering, maar naar het oppervlaktewater afvoeren of infiltreren.

4.5.2 Referentiesituatie

Normaliter wordt in een waterparagraaf inzicht geboden in de huidige waterhuishoudkundige situatie van een plangebied en directe omgeving. Onderhavig plangebied en directe omgeving is binnen het vigerend bestemmingsplan 'Den Burg' (2005) echter aangemerkt als ontwikkellocatie. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Den Burg West. Voor Den Burg west is in het vigerende bestemmingsplan reeds inzichtelijk gemaakt hoe het watersysteem eruit komt te zien in de beoogde situatie. De onderhavige ontwikkeling is dan wel een partiele herziening van dit vigerende plan. De opzet van de beoogde waterhuishouding verandert hierdoor niet.

In het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen ten aanzien van het beoogde watersysteem in geheel Den Burg West:

Binnen de parkzone is ook de afwatering van het gebied geregeld. In de groene hoven wordt op een duurzame wijze, met behulp van een wadisysteem, het water verzameld en afgevoerd naar de hoofdwaterloop langs de Pontweg. Deze waterloop en de reeds bestaande sloten zullen op elkaar worden aangesloten. De bestaande kolken zullen zoveel mogelijk worden behouden en zijn in artikel 22 positief bestemd en hier en daar zullen nieuwe kolken een plaats vinden.

De bestemmingen "landschappelijk gebied", "groenvoorzieningen" en "water" zijn ten behoeve van de afwatering uitwisselbaar. De locatie Den Burg West is gelegen

op de flank van de keileembult De Hoge Berg. Deze locatie zal ingericht worden als nieuwbouwwijk.

In opdracht van de gemeente Texel is in samenwerking met het hoogheemraadschap een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was aan te geven op welke wijze de (waterhuishoudkundige) inrichting van het gebied zo duurzaam en doelmatig mogelijk ingericht kon worden. Zo zullen de watergangen voorzien worden van een flauw talud en zullen plaatselijk verdiepingen (circa 1,50 - 2,00 meter) gerealiseerd worden om overwinteringsplaats te creëren in het kader van visstandbeheer.

Door de aanwezigheid van een voldoende dikke zandlaag op keileem is de ontwatering diepte in een aanzienlijk deel van het plangebied voldoende om zonder aanvullende ontwateringmaatregelen woningen te realiseren. Voor het deel waar dit niet het geval is, zijn twee maatregelen aangegeven teneinde een gewenste ontwateringsdiepte te realiseren. Enerzijds vindt dit plaats door ophoging, anderzijds door het aanbrengen van drainage.

Door te kiezen voor de drainage wordt de identiteit van de Hoge Berg als keileembult niet aangetast. In de doodlopende gedeelten van watergangen zal geloosd van hemel-/drainagewater worden waardoor stilstaand water (de zogenaamde kopsloot problematiek) in het plangebied zal worden voorkomen. De twee poeltjes in het gebied kunnen behouden blijven, waardoor hun ecologische waarde in stand blijft.

In het ontwerp is uitgegaan van 100% afkoppeling van verhard oppervlak. Hemelwater zal middels een systeem van gootjes en greppels op wadi's afgevoerd worden. Het percentage open water in het plangebied is bewust beperkt gehouden. Er is gekozen voor het infiltreren in de bodem. Op deze wijze wordt het kostbare zoete water op het eiland zoveel mogelijk vastgehouden.

Het hemelwater van het project 'Woonstede Nesland' zal worden afgevoerd op de in het plangebied gelegen Wadi.

Met betrekking tot beheer en onderhoud van de watergangen kan gemeld worden dat er in het ontwerp rekening gehouden is met een zogenaamde onderhoudstrook op gemeentelijke grond. Wadi staat voor: water afvoer, draineren en infiltreren. Het doel van een wadi is dat het water infiltreert. Zomers is er een tekort aan zoet open water. Daarom is het wenselijk het water in de andere perioden vast te houden, zowel in landelijk als stedelijk gebied (dorpen). Dat kan met behulp van een wadi. Water van daken / regenpijpen vloeien over naar oppervlakte water en wadi's. Water vanaf parkeerterreinen komen - vanwege mogelijke olievervuiling - rechtstreeks op het riool. Het water in een wadi blijft derhalve schoon water. Een wadi is een verlaging in de grond. In de diepte is een drainbuis opgenomen via wel-

ke het geïnfiltreerde water naar het oppervlakte water overgestort wordt. Qua grondverbetering wordt zand of grind aangebracht ten behoeve van het infiltreren. Een wadi oogt als een stukje gras. Alleen als er heel veel regen valt, zie je een plas water. Dat gebeurt slechts enkele dagen per jaar. Angst voor prutwater en stankoverlast door een wadi is derhalve niet aan de orde.

Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft gereageerd op concept bestemmingsplan in het kader van de watertoets. In het navolgende is de essentie van dit advies opgenomen.

Het plangebied is gelegen in peilgebied 8020 X van de Gemeenschappelijke Polders. In het peilgebied wordt een winterpeil van NAP -0,4 m en een zomerpeil van NAP -0,6 m nagestreefd. Het oppervlaktewatersysteem op Texel is afhankelijk van de neerslag die op het eiland valt. Het watersysteem kan niet gevoed worden met water van buiten het eiland. Derhalve komt het voor dat de gestelde streefpeilen lager liggen in periode van droogte.

In het peilgebied zijn secundaire en een primaire watergang aanwezig. De primaire watergang langs de Pontweg voert het water af in zuidelijke richting waar het uiteindelijk via de gemalen Dijkmanshuizen en De Schans wordt uitgeslagen op de Waddenzee.

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het woningbouwproject een substantiële toename van het verhard oppervlak (circa 3.300 m²) tot gevolg heeft. Het terrein is thans onverhard. De toename van het verhard oppervlak heeft tot gevolg dat hemelwater versneld tot afstroming komt. Dit kan ongewenste peilstijgingen in het nabijgelegen oppervlaktewater tot gevolg hebben. Ter voorkoming van de versnelde afstroming en de ongewenste peilstijgingen wordt gevraagd om compenserende maatregelen in de vorm van het graven van additioneel oppervlaktewater. Op basis van de locatiespecifieke factoren zoals onder andere drooglegging, toegestane peilstijging, grondsoort en afvoercapaciteit is het compensatiepercentage bepaald op 6%. Dit houdt in dat een oppervlakte van 6% van de toegenomen verharding als compenserende waterberging dient te worden aangelegd. De compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden in de directe omgeving van het plangebied. Indien daar geen ruimte meer is kan uitweken worden naar elders in het peilgebied.

De bestemming van het vigerende bestemmingsplan heeft geen invloed op de noodzaak voor compenserende maatregelen. Eventueel eerder gegraven oppervlaktewater in voorbereiding van de bouwplannen kan onder voorwaarden wel van invloed zijn op de hoeveelheid compenserende waterberging. In de conclusie in paragraaf 4.5.3 wordt nader ingegaan op het onderdeel waterberging.

Het plan beoogt de aanleg van wadi's om aan de compensatie eis te voldoen. Voor de aanleg van wadi's is een goeddoorlatende bodem vereist. Daarnaast hanteert het hoogheemraadschap voor de aanleg van wadi's ontwerpcriteria. De oppervlakte van de wadi dient tweemaal de oppervlakte van de compensatie in oppervlaktewater te bedragen tenzij aangetoond kan worden dat met een kleinere voorziening de maximale peilstijging bij een ontwerpbui van $T=25$ kleiner is dan de toegestane peilstijging in het peilgebied (0,51 m).

Zuiveringstechnische werken

Ten oosten van de Pontweg ligt een rioolpersleiding die bij het hoogheemraadschap in beheer is, volgens opgave van het hoogheemraadschap ligt deze net buiten de plangrens. Voor afstemming over werkzaamheden nabij de rioolpersleiding kan contact worden opgenomen met het hoogheemraadschap.

Waterkwaliteit/Riolering

Doelstelling van het hoogheemraadschap is om bij nieuwbouw 100% af te koppelen, waarbij hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken afgekoppeld wordt naar het gemeentelijke hemelwaterriool of naar het nabijgelegen oppervlaktewater. In dit geval heeft het onze voorkeur om het schone hemelwater direct te lozen op de ten noorden en westen van het plangebied gelegen waterloop.

Bij toepassing van een gescheiden stelsel zal een inschatting worden gemaakt naar de potentieel vervuilde oppervlakken (maatwerk). Aan de hand daarvan kan worden geadviseerd om een zuiverende voorziening voor de lozingspunten te plaatsen. In het kader van de waterkwaliteit dient in de nieuwe bebouwing tevens kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitlogbare materialen (zoals bijvoorbeeld koper, lood en zink als dakbedekking).

Grondwater

De regels van het bestemmingsplan maakt de realisatie van kelders mogelijk evenals ondergrondse ruimte voor warmte- en koudeopslag. Dit heeft mogelijk grondwateronttrekking tot gevolg. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat indien een grondwateronttrekking is voorzien, hiervoor een melding of vergunningplicht geldt.

4.5.3 Conclusie

Met het project 'Woonstede Nesland' wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding zoals deze worden aangegeven in het bestemmingsplan 'Den Burg'. In het bestemmingsplan 'Den Burg' is reeds rekening gehouden met de waterberging op de locatie waar nu Woonstede – Nesland wordt gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan 'Den Burg' bestaat er de mogelijkheid

om bijna 1.800 m² verharding (exclusief wegen, paden en dergelijke) te realiseren op de locatie waar nu 'Woonstede Nesland' staat geprojecteerd. De verharding van Woonstede Nesland bedraagt circa 3.300 m² (exclusief wegen, paden en dergelijke). Er is dus sprake van 1.500 m² extra verharding ten opzichte van de verhardingsmogelijkheden op grond van bestemmingsplan 'Den Burg'. Uitgaande van het compensatiepercentage van 6% dat het hoogheemraadschap aangeeft zal er 90 m² aan water moeten worden gerealiseerd. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal, eventueel in overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente Texel, worden bepaald op welke wijze de compensatie plaats zal vinden.

4.6 Kabels- en leidingen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan wordt vastgesteld dat er geen kabels- en leidingen in de grond zijn gelegen ter plaatse van de projectlocatie die een planologische bescherming behoeven. Het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de kabels- en leidingen beheerder(s). Zij worden in de gelegenheid gesteld te reageren en aan te geven of er kabels- en leidingen in de grond zijn gelegen die planologische bescherming behoeven. Het hoogheemraadschap heeft reeds een reactie gegeven waarin zij aangeven dat er geen rioolpersleiding door het plangebied loopt.

De initiatiefnemer heeft een KLIC melding laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er in het plangebied kabels zijn gelegen waar tijdens de bouw rekening mee moet worden. Dit betreffen geen kabels die in het kader van het bestemmingsplan juridisch – planologische bescherming behoeven.

4.7 Bodemonderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk waar een omgevingsvergunning voor moet worden aangevraagd niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. Doordat aan de gronden waar de ontwikkeling gaat plaatsvinden reeds een maatschappelijke functie is toegekend (blijkens het vigerende bestemmingsplan) kan

gesteld worden dat de gronden geschikt zijn bevonden voor het (langdurig) verblijf van mensen. De haalbaarheid van het bouwen van dergelijke functies is dus al aangetoond in het kader van bestemmingsplan 'Den Burg'. Derhalve kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de bodem ook geschikt is voor wonen, immers ook dan is sprake van (langdurig) verblijf van mensen. De gemeente Texel zal zorgdragen voor een schoongrond verklaring.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi (conform artikel 12 en 13) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven⁸ en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de uitgangspunten en ambities voor het nieuwe externe veiligheidsbeleid vastgelegd. In september 2001 heeft het kabinet een brief naar de Kamer gestuurd - de zogenaamde septemberbrief - met een groot aantal actiepunten voor de overheid. Daaronder het versterken van de regelgeving, het verbeteren van de informatieverschaffing en het treffen van maatregelen om onveilige situaties te voorkomen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden. Ook moet het besef in de politiek worden vergroot dat de aanpak van risicovolle situaties duur is. Dit geldt zowel voor veiliger alternatieven als voor rampenbestrijding.

Het provinciale externe veiligheidsbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening is er op gericht te voorkomen dat er nieuwe knelpuntsituaties ontstaan op het punt van externe veiligheid. De provincie toetst ruimtelijke plannen aan de aanwezige en toekomstige risicovolle activiteiten. Doelstelling van het beleid is het beheersen, maar ook minimaliseren van de risico's voor aanwezigen in de omgeving van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en het voorkomen van nieuwe knelpuntsituaties.

Het is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de locaties waar risicovolle objecten zijn en risicovolle activiteiten plaatsvinden. Mogelijkheden om risico's te beperken zijn:

- brongericht beleid gericht op maatregelen bij de bron en het verminderen van de kans op optreden van incidenten en de effecten van een incident;

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁸ Besluit Risico's Zware Ongevallen

- omgevingsgericht beleid gericht op terughoudendheid van het bouwen van (beperkt) kwetsbare bestemmingen in de omgeving van risicovolle activiteiten en transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (zonering).

4.8.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

De gemeente Texel heeft bij de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord advies aangevraagd inzake het aspect externe veiligheid. De veiligheidsregio heeft het plan getoetst en daarbij gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart. Het advies is verwerkt in deze paragraaf.

Buisleidingen

Er is geen buisleiding gelegen in de buurt van het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding (W-579-01-KR-037) is gelegen op ruim 7.000 meter afstand. Het invloedsgebied van deze leiding reikt derhalve niet tot in het plangebied, de leiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 6. Uitsnede risicokaart (bron www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijk stoffen

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over water en spoor). De N501 is een provinciale weg die is vrijgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de weg wordt LPG en propaan vervoerd. Er is geen $PR 10^{-6}$ contour berekend. Wel is er een $PR 10^{-8}$ contour berekend. Deze ligt op circa 7 meter afstand van de weg (daarbinnen draagt bebouwing significant bij aan het groepsrisico). De bebouwing van Woonstede Nesland is gelegen op ongeveer 30 meter van de N501 en daarmee buiten de $PR 10^{-8}$ contour.

De personendichtheid zal toenemen op grond van het project Woonstede Nesland. Echter, blijkens het advies van de veiligheidsregio leidt dit niet tot een significant groepsrisico (veel kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde). Het plan leidt in vergelijking met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet tot een significante toename van het aantal personen langs de N501 en daarmee dus niet tot een toename van het groepsrisico. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. De veiligheidsregio acht een verdere verantwoording van het groepsrisico en advisering ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid niet noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

Er is een tankstation gelegen aan de Keesomlaan nummer 45 (benzinestation Kazcor zonder lpg), de afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 100 meter. Blijkens de risicokaart (zie figuur 7 op de vorige pagina) ligt er een terreingrens om dit bedrijf, gezien de afstand tussen het plangebied en deze inrichting vormt het bedrijf geen belemmering.

Daarnaast is er aan de Pontweg 113 een LPG-tankstation gelegen (op meer dan 500 meter afstand). De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het plangebied en een verantwoording van het groepsrisico is niet vereist, zo blijkt uit het advies van de veiligheidsregio. In het gebied binnen een straal van circa 550 meter rond het LPG-vulpunt kunnen personen bij een worst-case scenario nog gewond raken. Het plangebied is wel gelegen binnen dit gebied. De veiligheidsregio gaat ervan uit dat de personen die de Woonstede Nesland gaan betrekken voldoende zelfredzaam zijn omdat het woningen betreft zonder zorgfunctie. Vanwege het ontbreken van een wettelijk toetsingskader brengt de veiligheidsregio geen advies uit ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Bluswatervoorzieningen

De veiligheidsregio adviseert om in overleg met de lokale brandweer te bepalen of er een primaire bluswatervoorziening of een gelijkwaardige voorziening aanwezig is of dat deze nog moet worden gerealiseerd.

Conclusie

Op grond van het advies van de veiligheidsregio wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen en bedrijven kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

4.9.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, stikstofdioxide, benzeen, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁹:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij het toetsen aan de bovengenoemde aspecten is in het kader van de ruimtelijke ordening met name het aspect genoemd onder c. van belang.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). In deze AmvB en mr is vastgelegd, wanneer een pro-

⁹ let wel op een zorgvuldige belangenafweging rekeninghoudend met het Besluit gevoelige bestemmingen

ject niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project geen toename van de concentratie veroorzaakt van meer dan 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

4.9.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In bijlage 3A en 3B van de regeling NIBM is het volgende opgenomen ten aanzien van de NIBM-grens bij woningbouwlocaties:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het bestemmingsplan 'Woonstede Nesland' maakt de ontwikkeling van maximaal 32 woningen mogelijk. Derhalve kan worden gesteld dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Natuurbescherming

Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet en

met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

4.10.2 Natuurtoets

De bouw van de woningen vindt plaats op een terrein dat deels in gebruik is als graasweide en deels open grasland. Door middel van een bronnenonderzoek en aanvullend beeldmateriaal¹⁰ is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op aanwezige bijzondere en beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig. Het plangebied ligt echter buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Duinen en Lage Land Texel', ligt op ongeveer 2,5 km afstand van het plangebied. Mogelijk versturende effecten van woningbouwplannen zijn: versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit etc. Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het plan hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming. Het plangebied valt daarnaast buiten de invloedssfeer van de voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen gebieden, waardoor vanuit de Flora- en faunawet geen rekening gehouden hoeft te worden met de planologische gebiedsbescherming.

Doordat het terrein voor in gebruik is als opengrasland en graasweide is het daarmee zeer ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. In het plangebied komen algemene soorten als grassen, paardenbloem, Riet en Pitrus (op de nattere delen) voor. Er kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 op enige wijze in het gebied voorkomen, zoals Konijn, Egel of Huisspitsmuis. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten, zoals Bosmuis, Noordse woelmuis, Hermelijn en

¹⁰ BRO Beeldmateriaal: foto's van het plangebied en omgeving, d.d. 8 juni 2011.

vleermuizen op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied is verder gezien de beperkte omvang geen noemenswaardig onderdeel van een foerageergebied van vleermuizen. Ook vormt het gebied geen lijnstructuur waar als vliegroute van gebuikt gemaakt wordt door vleermuizen. Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV uit 2009 zijn in en rondom het plangebied redelijkerwijs niet te verwachten. Algemene soorten kunnen wel in de opgaande begroeiingen rondom het plangebied voorkomen (bijvoorbeeld in de heg rondom de begraafplaats aan de rand van het plangebied). Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te krijgen voor het verwijderen óf verstoren van nesten van vogels in de broedperiode. Het voorkomen van vissen in het plangebied is met zekerheid uit te sluiten vanwege het ontbreken van wateren. Op Texel komen van nature geen reptielen voor. Als landbiotoop voor amfibieën zal het plangebied slechts een marginale functie hebben. Voor eventueel aanwezige soorten, zoals Bruine kikker en Gewone pad geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.10.3 Conclusie en advies

Door de ontwikkeling van de woningen op het perceel zullen geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten.

Omdat er nestelgelegenheid aanwezig is voor vogels om te broeden in de directe nabijheid van het plangebied, is het aan te bevelen om verstorende werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplantingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer er dan geen vogels nestelen, kan alsnog met de ruimtelijke ontwikkeling begonnen worden. Een ontheffing voor vogels is in dat geval niet nodig. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

4.11 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodemversturende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder).
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Op grond van het bestemmingsplan 'Den Burg' kent het plangebied reeds een bouwtitel. Aangezien de ontwikkeling van het project 'Woonstede Nesland' valt binnen de grenzen van deze bouwtitel kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Immers, op dit moment is het reeds mogelijk te bouwen op de gronden waar het project staat gepland. De haalbaarheid van het bouwen op de gronden is reeds aangetoond in het kader van het bestemmingsplan 'Den Burg'. Feitelijk is er alleen sprake van een functiewijziging ten opzichte van de voorgenomen bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Den Burg'.

Mocht men tijdens de uitvoering van de toekomstige werkzaamheden alsnog op archeologische resten stuiten dan dient de bevoegde overheid, de gemeente Texel, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden. Dit op grond van de Monumentenwet 1988, Hoofdstuk V, Archeologische Monumentenzorg, Artikel 53.

Overigens wordt opgemerkt dat de gemeente Texel werk aan een archeologische beleidsadvieskaart. Aan de gronden waar het project 'Woonstede Nesland' zal een hoge archeologische verwachting worden toegekend. Echter omdat uit het bestemmingsplan 'Den Burg – West' blijkt dat er een geen vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd wordt uitgegaan van hetgeen is vastgelegd in het voorgenomde bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit is een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om ontheffing te verlenen of nadere eisen toe te passen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Bunschoten.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'Woonstede Nesland'.

5.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. De planregels van het bestemmingsplan 'Woonstede Nesland' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

Het concept van het bestemmingsplan 'De Koog' is als uitgangspunt genomen voor het bestemmingsplan 'Woonstede Nesland'.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Verkeer - Verblijf (artikel 3)

De bestemming 'Verkeer en Verblijf' is bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en de wegstructuur binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is het mogelijk om (onder andere) paden en straten te realiseren.

Wonen – Aaneen (artikel 4) en 'Wonen – Gestapeld (artikel 5)

Het bestemmingsplan kent een tweetal woonbestemmingen, namelijk de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' en 'Wonen – Gestapeld'. Binnen deze bestemmingen kan de ontwikkeling geheel plaats vinden. De bestemmingen 'Wonen - Aaneengebouwd' en 'Wonen – Gestapeld' bieden niet alleen plaats aan woningen, maar ook aan allerhande andere functies die hiermee samenhangen. Het gaat dan onder meer om de volgende functies.

- Een gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners uit het wooncomplex bij elkaar kunnen komen. Deze functie kan binnen de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' worden opgericht.
- Water, wegen en paden.
- Tuinen en erven

Hoofdgebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn aanduidingen opgenomen die aangeven wat de maximale goot- en bouwhoogte is, en de maximale dakhelling.

Er zijn bouwregels opgenomen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Tevens voorziet de regeling in het realiseren van gebouwen voor (collectieve) verwarming.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is

of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

De regel dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken op een manier die strijdig is met de regels uit het bestemmingsplan is vastgelegd in dit artikel.

Overige regels (artikel 9)

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien een aantal in het artikel genoemde onderdelen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 11)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de kosten op een andere wijze worden verhaald. Dit kan middels een anterieure overeenkomsten. Voor vaststelling van het planologisch besluit (in dit geval het bestemmingsplan 'Woonstede Nesland') dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De kosten worden gedragen door het collectief opdrachtgeverschap dat de initiatiefnemer is van het project 'Woonstede Nesland'. Er wordt een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij afgesloten om het kostenverhaal te verzekeren.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Nadat het college het voorontwerpbestemmingsplan daartoe heeft vrijgegeven, wordt overleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (ex artikel 3.1.1 Bro).

De uitkomsten van het overleg worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, indien de uitkomsten leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan worden deze verwerkt.

7.3 Tervisielegging bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken, voor eenieder ter inzage worden gelegd op de gemeentesecretarie in het gemeentehuis in Den Burg. Het plan is eveneens in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan wordt kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website. De zienswijzen worden beantwoord en samengevat in een nota van beantwoording. Indien de uitkomsten leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan worden deze verwerkt.

